



COMUNE DI SANT'AGOSTINO
Provincia di Ferrara

**REGOLAMENTO DEL
CONTRATTO DI LOCAZIONE**
*(Regolamento d'uso e di ripartizione
degli oneri accessori
negli alloggi di edilizia residenziale pubblica)*

Aggiornato alla delibera di Consiglio n. 12 del 30.03.2004

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
Definizioni

Ai fini delle disposizioni del presente regolamento, per Legge si intende la Legge della Regione Emilia Romagna n. 24 dell'8 Agosto 2001 dettante la disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo.

Art. 2
Ambito di applicazione

Le norme del presente regolamento si applicano a tutti gli alloggi individuati dall'art. 20, comma 1° e 2° della Legge Regionale n. 24/01 e soggetti alla normativa sull'edilizia residenziale pubblica. Gli assegnatari e gli occupanti degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione, di quelle previste nel presente regolamento e in quelli riguardanti il regime patrimoniale del fabbricato (regolamento di autogestione o di condominio), da considerarsi parte integrante.

TITOLO II

OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE

Art. 3

Pagamenti del canone e dei servizi

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento puntuale del canone di locazione e delle quote di gestione dei servizi secondo le modalità e i termini indicati dal Comune e dai regolamenti relativi all'autogestione e/o al condominio, se costituiti.

Tutti i componenti del nucleo avente diritto sono obbligati in via solidale al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio e delle parti comuni.

La morosità nel pagamento delle spese per servizi è equiparata a quella relativa al canone di locazione.

In caso di inottemperanza, scaduto il termine fissato, il Comune applicherà, sulle somme dovute, gli interessi legali ai sensi degli articoli 1282 e 1284 Codice Civile e potrà esperire azione giudiziaria per il recupero del credito.

Qualora il Comune subentri nei confronti dell'autogestione o del condominio per quanto dovuto e non pagato per i servizi da parte dell'assegnatario, oltre agli interessi legali sarà richiesto un rimborso spese pari al 10% dell'insoluto con un minimo di euro 5.

Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al Comune le spese sostenute per i servizi ad essi prestati.

Tramite la riscossione del canone il Comune può incassare dagli assegnatari le quote relative alle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni.

Se gli assegnatari si rendono morosi per un periodo superiore a tre mesi, il Comune pronuncia la decadenza salvo i casi di sospensione dall'assunzione del provvedimento di cui ai commi 4° e 5° dell'art. 32 della L.R. n. 24/01 (sanatoria della morosità attraverso piani di recupero ovvero gravi e comprovate situazioni personali o familiari del nucleo assegnatario) e di cui all'art. 10 del regolamento comunale per la sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza.

Art. 4

Uso dell'alloggio

Gli assegnatari sono tenuti a:

- presentarsi per la consegna dell'alloggio assegnato nei tempi fissati dal Comune;
- occupare l'alloggio assegnato entro 30 giorni dalla data di consegna dell'alloggio;
- occupare stabilmente l'alloggio: nei confronti di chi abbia abbandonato l'alloggio, per un periodo superiore a tre mesi, il Comune procede alla pronuncia della decadenza dall'assegnazione salvo il riconoscimento di gravi motivi. A tale fine debbono valutarsi comprovate ragioni connesse a motivi di studio, lavoro, salute, affidamento di minori, detenzione in carcere o comunità;
- servirsi dell'abitazione, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile col senso di responsabilità e coscienza sociale che l'uso del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esige, rispettando i Regolamenti emanati dagli Enti locali in materia di: sanità, nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi, urbanistica;
- mantenere in buon ordine l'alloggio, i locali e gli spazi di uso comune;
- osservare le norme di buon vicinato;

- servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione; non è consentito l'impiego di uffici professionali, né l'esercizio di industrie e commerci fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti. Non è consentito altresì l'utilizzazione dell'alloggio per scopi illeciti o immorali. È fatto divieto di sublocare in tutto o in parte l'alloggio e le relative pertinenze. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, di sublocazione ovvero di uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali, il Comune pronuncerà provvedimento di decadenza dall'assegnazione;
- sorvegliare con la massima cura i propri bambini perché non abbiano a recare danni o disturbi, e a tutela della loro sicurezza. Ai bambini sono riconosciuti spazi specifici per i loro giochi. Gli assegnatari sono tenuti a rispettare le indicazioni date dal Rappresentante degli assegnatari o di condominio in merito all'utilizzo degli spazi comuni riservati a favore dei bambini;
- chiudere accuratamente, dopo l'uso, rubinetti dell'acqua e del gas: in caso diverso i danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria saranno posti a carico dei responsabili e il Comune sarà esente da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- segnalare tempestivamente al Comune, indipendentemente che l'onere di intervento sia a carico del Comune stesso o dell'utenza, tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o ad alcune parti di esso per consentire un pronto ed efficace intervento, al fine di scongiurare pericoli a persone e cose. In ogni caso qualora l'evento dannoso si verificasse, ciascun assegnatario è tenuto a darne subito comunicazione al Comune, anche al fine della copertura assicurativa;
- corrispondere alla richiesta di documenti o di dati relativi alla condizione socio-economica e anagrafica del nucleo familiare da trasmettere al Comune a fini conoscitivi e amministrativi;
- effettuare il cambio alloggio qualora questo si renda necessario per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o del fabbricato;
- attenersi alle norme impartite dal Comune o dal Rappresentante degli assegnatari per la pulizia e la manutenzione delle scale di accesso all'appartamento, degli spazi comuni e delle aree scoperte;
- provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico per gli alloggi e le parti comuni dal Codice Civile, dal contratto e dal presente regolamento, come specificato dai successivi articoli;
- provvedere, qualora ci sia utilizzo di caldaia autonoma, alla manutenzione ordinaria una volta all'anno e alla prova dei fumi ogni due anni, facendo certificare l'avvenuta manutenzione nell'apposito libretto di impianto, che dovrà essere presentato in caso di richiesta di rimborso e/o di manutenzione straordinaria a carico del Comune;
- servirsi – in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata – unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il Comune, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese dell'assegnatario, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Agli assegnatari è fatto divieto di:

- utilizzare l'alloggio determinando condizioni di sovraffollamento del medesimo rispetto agli standard fissati dalla normativa in materia;
- cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato;
- scuotere e battere dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, tovaglie, stuoie, lenzuola, materassi, cuscini, ed oggetti di vestiario. Tale operazione è permessa solo nella parte

interna dei balconi oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia Urbana;

- installare stenditoi alle finestre e negli spazi comuni che non siano a ciò espressamente adibiti;
- depositare nei luoghi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, fatte salve diverse disposizioni decise dall'autogestione o dal condominio all'unanimità;
- depositare nei luoghi di uso comune materie ingombranti, esplosive o comunque pericolose, anche per breve tempo;
- gettare nei W.C. e nei lavabi materiali che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
- tenere depositi di materie nocive all'igiene ovvero infiammabili, esplosive o comunque pericolose all'interno dell'abitazione, nelle pertinenze e negli spazi comuni;
- lasciare aperto il portone e gli ingressi dopo la chiusura notturna;
- abbandonare immondizie ed altri generi di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;
- tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi, sui solai e nelle soffitte;
- recare disturbo al vicinato con esalazioni, rumori o suoni molesti di qualsiasi natura;
- depositare sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi per fiori e piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo e in ore tali da non riuscire incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno all'edificio;
- infiggere, sia all'esterno sia all'interno dei locali, paletti, ferri e simili;
- tenere nell'alloggio, nelle cantine, nelle soffitte nei garages e nei luoghi di uso comune, animali che possano arrecare molestia o pericolo al vicinato o danni all'immobile;
- percorrere i cortili con qualsiasi tipo di veicolo e parcheggiare al di fuori degli spazi a ciò destinati;
- deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati;
- effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso del Comune e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze;
- immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente previsti;
- costruire manufatti, recinzioni, verande o altre opere senza il preventivo assenso;
- utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma;
- installare antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti senza la preventiva autorizzazione del Comune, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti.

Art. 5

Uso delle parti comuni

La pulizia delle aree di uso comune annesse ai fabbricati spetta a tutti gli assegnatari residenti.

Le modalità di attuazione saranno decise dall'assemblea che potrà stabilire di delegarla ad apposite imprese.

Gli inquilini dovranno avere cura anche delle piante poste sulle aree comuni. La potatura delle piante e delle siepi, nonché il taglio dell'erba, spetta agli inquilini del fabbricato stesso che dovranno eseguire il lavoro a loro cura e spese.

Qualora gli alberi venissero tagliati senza autorizzazione, agli assegnatari responsabili saranno addebitate le spese sia di rimozione che di ripristino.

Se il Comune, per l'igiene e per il decoro, sarà costretto ad intervenire, le relative spese verranno addebitate in parti uguali a tutti coloro che abbiano dato causa all'intervento.

Nel caso di impossibilità di identificare i responsabili, le spese saranno addebitate a tutti gli assegnatari residenti nell'edificio o negli edifici.

TITOLO III
CONSEGNA E RILASCIO DELL'ALLOGGIO

Art. 6

Consegna e riconsegna dell'alloggio

Gli assegnatari hanno diritto alla consegna dell'alloggio in buono stato locativo, e comunque idoneo all'uso, completo di tutti i servizi e gli accessori. All'atto della consegna dell'alloggio e comunque non oltre 30 giorni dall'occupazione, l'assegnatario dovrà esporre per iscritto le eccezioni che egli intenda eventualmente sollevare sullo stato dell'alloggio stesso, in mancanza di che i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni.

A fronte di specifica richiesta dell'assegnatario il Comune consegnerà l'alloggio nello stato di fatto in cui si trova, ossia senza i lavori di recupero che possono essere necessari e che potranno essere effettuati dall'assegnatario stesso nei termini e secondo le modalità precisate negli artt. 7 e 10 del presente regolamento.

La consegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con un incaricato del Comune e consegnato in copia all'assegnatario, completo di planimetria vistata dalle parti.

Nel caso di rilascio per qualsiasi causa dell'alloggio, verrà redatto un verbale di riconsegna in contraddittorio tra l'incaricato del Comune e l'assegnatario. L'alloggio dovrà essere restituito, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo, salvo il normale deperimento d'uso.

Nel caso in cui l'assegnatario uscente rifiuti di firmare il verbale, questo sarà firmato, oltre che dal rappresentante del Comune, da due testimoni.

Con detto verbale verranno constatate le condizioni dell'alloggio e verranno addebitati all'assegnatario uscente tutti i lavori necessari per il ripristino di quanto dell'alloggio risultasse danneggiato per sua colpa.

In generale saranno addebitati tutti i lavori occorrenti per rimettere in pristino l'alloggio modificato dall'assegnatario senza la preventiva autorizzazione e tutti quei lavori che avrebbero dovuti essere eseguiti dall'assegnatario stesso secondo quanto prescritto dal presente Regolamento e che invece non sono stati eseguiti per sua incuria o negligenza.

Ai fini di cui sopra potrà essere utilizzato in modo parziale o totale l'eventuale deposito cauzionale richiesto all'assegnatario all'inizio della locazione.

Art. 7

Lavori di recupero di alloggi di risulta a carico di nuovi assegnatari

Il Comune riconosce la possibilità ai nuovi assegnatari che ne facciano richiesta di eseguire a loro cura e spese i lavori di recupero negli alloggi ottenuti in assegnazione.

A tal fine si richiamano le condizioni previste all'art. 10 del presente regolamento circa le migliorie apportate al patrimonio erp.

In particolare si richiamano le seguenti condizioni:

- richiesta scritta di autorizzazione del Comune da parte dell'assegnatario;
- assenso preventivo ed esplicito del Comune;
- sottoscrizione di apposita convenzione dove devono essere riportati tutti gli elementi di cui al citato art. 10, eccetto le modalità relative al rimborso.

Rispetto a queste ultime, in caso di lavori di recupero in alloggi di nuova assegnazione, il Comune:

- riconosce all'assegnatario, nei limiti dell'importo massimo ammesso a contributo, l'intera quota degli oneri sostenuti;

- provvede al rimborso mediante pagamento in due rate semestrali, di cui la prima avrà decorrenza non inferiore a 60 giorni dalla data di rendicontazione finale delle opere e del positivo collaudo delle stesse.

Il mancato rispetto di quanto indicato nella convenzione si configura per l'assegnatario a tutti gli effetti come violazione del presente regolamento e di conseguenza come inadempimento contrattuale, perseguibile nei termini e nei modi precisati all'art. 15.

TITOLO IV
MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO

Art. 8

Manutenzione a carico dell'assegnatario

L'assegnatario è tenuto ad eseguire tutte quelle attività manutentive che gli competono ai sensi del Codice Civile e del regolamento per la ripartizione degli oneri tra Comune ed assegnatario utili a conservare l'alloggio, le pertinenze e le parti comuni in buono stato d'uso.

A tal fine l'assegnatario deve consentire l'accesso all'alloggio e alle pertinenze da parte degli incaricati del Comune onde verificare la regolare esecuzione delle attività di cui sopra.

Per la manutenzione delle parti comuni l'assegnatario provvederà ad eseguire quanto è di sua competenza attraverso l'autogestione o il condominio, se costituiti, o lo stesso Comune.

Qualora si rendesse necessario l'intervento in via sostitutiva del Comune per lavori di competenza dell'assegnatario, si provvederà al recupero a carico dell'assegnatario oltreché dei costi sostenuti anche dei servizi aggiuntivi prestati.

Art. 9

Manutenzione a carico del Comune

Gli assegnatari hanno diritto ad avere gli interventi di manutenzione di competenza del Comune secondo quanto previsto dal regolamento di ripartizione degli oneri tra Comune ed assegnatari.

In ogni caso il Comune, cui spetta il giudizio di opportunità degli interventi richiesti, fatti salvi interventi che attengono la sicurezza, deve motivare le cause dei mancati interventi.

Le segnalazioni per interventi all'interno degli alloggi e delle relative pertinenze, nonché nelle parti comuni dei fabbricati gestiti direttamente dal Comune, potranno avvenire:

- a) in caso di urgenza mediante telefono, con la comunicazione del recapito, del numero di posizione dell'unità immobiliare oggetto della segnalazione e dell'utenza telefonica, se disponibile, del richiedente;
- b) in via ordinaria mediante apposito modulo di segnalazione, da predisporre a cura del Comune, consegnato direttamente alla sede di servizio o tramite note scritte inviate per posta o fax. Gli assegnatari hanno diritto ad avere una risposta circa le segnalazioni, nel termine di 30 giorni dalle stesse, salvo le urgenze per le quali va garantito, svolti gli opportuni accertamenti, l'intervento.

Per ogni intervento di manutenzione agli impianti, alle parti e agli spazi comuni nei fabbricati gestiti in regime condominiale o mediante autogestione, gli assegnatari devono rivolgersi all'amministratore condominiale affinché provveda direttamente alle condizioni stabilite dal Codice Civile, oppure al responsabile del fabbricato affinché segnali al Comune la necessità dell'intervento.

Qualora gli interventi di manutenzione a carico del Comune quale ente proprietario siano riconducibili alla mancata manutenzione ordinaria di competenza degli assegnatari, il Comune provvederà al recupero delle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori necessari e del costo dei servizi aggiuntivi prestati.

Art. 10

Miglioramenti del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

Gli assegnatari possono eseguire lavori all'alloggio e alle sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico e al fine di realizzare un miglioramento dei beni locati, previa richiesta scritta di autorizzazione al Comune.

Il consenso del Comune deve essere preventivo ed esplicito e comporta un indennizzo che viene riconosciuto all'assegnatario nei termini e nei modi di seguito riportati.

Qualsiasi opera di miglioramento non fa sorgere in capo all'assegnatario alcun diritto patrimoniale, salvo che la sua realizzazione sia stata preventivamente ed esplicitamente approvata dal Comune secondo le modalità di cui al presente articolo.

A tale fine deve essere stipulata tra comune ed assegnatario apposita convenzione che dovrà contenere, tra l'altro:

1. l'elenco sommario dei lavori, individuati e stimati dal Servizio Manutenzione, con indicazione per ognuno del prezzo massimo riconosciuto, sulla base del capitolato di costi per le diverse tipologie di intervento che il Comune ha determinato. Tali lavori potranno riguardare, in linea di massima:
 - a. l'installazione dell'impianto di riscaldamento autonomo;
 - b. la sostituzione della caldaia o dell'impianto di riscaldamento autonomo;
 - c. l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente;
 - d. la sostituzione di serramenti interni o esterni;
 - e. la sostituzione di pavimentazioni interne;
 - f. la realizzazione di impianto di gas;
 - g. il rifacimento del servizio igienico e della cucina, compresa la sostituzione delle tubazioni;
 - h. costruzione del garage;
 - i. altri lavori ritenuti necessari e complementari a quelli di cui alle lettere precedenti;
2. l'impegno a concludere i lavori suddetti entro il termine stabilito dal Servizio Manutenzione; se si tratta di nuova assegnazione, dalla scadenza di tale termine inizieranno a decorrere i riflessi economici sul canone;
3. l'impegno a non occupare l'alloggio se non al termine dei lavori se si tratta di nuova assegnazione;
4. l'impegno dell'assegnatario a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle opere autorizzate di cui ai precedenti punti, a perfetta regola d'arte, in particolare fornendo al Comune tutte le dichiarazioni di conformità alle norme vigenti, avvalendosi di professionisti abilitati e di ditte specializzate ed in possesso delle dovute credenziali, assumendosi ogni responsabilità in merito all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle stesse, nel pieno rispetto delle norme vigenti ed esonerando il Comune stesso da qualsiasi incombenza e responsabilità. Qualora si provveda a modificazioni che comportino una denuncia di variazione catastale, l'assegnatario dovrà presentare all'U.T.E., a propria cura e spese, le relative denunce;
5. l'obbligo di intestare le fatture ed ogni documentazione probatoria della spesa a proprio nome, fornendo, a conclusione dei lavori, la relativa rendicontazione, con indicazione delle ditte esecutrici, anche ai fini della determinazione dell'apporto patrimoniale;
6. l'impegno a fornire, al termine dei lavori, la dichiarazione, ai sensi del DPR n. 445/2000, che tutte le obbligazioni pecuniarie sono state adempiute nei confronti delle ditte esecutrici e fornitrici;
7. l'accettazione della modalità di rimborso di seguito indicata:
 - ⇒ il riconoscimento, da parte del Comune, nei limiti dell'importo massimo ammesso a contributo, di una quota degli oneri sostenuti dall'assegnatario per i lavori escludendo le spese per le pratiche edilizie e/o urbanistiche,

1. pari al 50% mediante pagamento in due rate semestrali la prima delle quali avrà decorrenza non inferiore a 60 giorni dalla data di approvazione della rendicontazione finale delle opere;
 2. pari all'80% mediante scomputo dai canoni di locazione con accredito massimo del 50% del canone mensile determinato annualmente, fino al completo rimborso. Nei casi di riconsegna delle chiavi dell'alloggio per qualsiasi motivo, si considererà concluso il rimborso alla data della riconsegna stessa. Il rimborso potrà essere effettuato solo sui canoni. Qualora l'utente sia esonerato dal pagamento di una qualsiasi somma di canone, o al momento dell'inizio del rimborso o al momento della determinazione annuale del canone, si procederà alla restituzione dell'indennizzo con la modalità di cui al punto (a);
8. il riconoscimento che tutte le opere eseguite saranno di proprietà del Comune, senza ulteriori pretese da parte dell'assegnatario;
9. la condizione che l'eventuale morosità maturata a qualsiasi titolo dall'assegnatario, le spese legali connesse all'azione giudiziale di recupero nonché tutti i danni cagionati all'alloggio dall'assegnatario stesso, saranno integralmente compensati con quanto a lui dovuto per i miglioramenti utilmente apportati;
10. la condizione che durante il periodo concordato di esecuzione dei lavori, l'inquilino esenta il Comune da qualsiasi responsabilità per eventuali danni occorsi alla sua persona, a terzi, o a beni di sua proprietà;
11. la facoltà per l'assegnatario di ottenere sulla quota a suo carico i benefici fiscali previsti dalle leggi vigenti per interventi di recupero del patrimonio edilizio;
12. la presa d'atto che il mancato rispetto degli obblighi posti nella convenzione si configura come violazione del regolamento del contratto di locazione.

Il canone sarà calcolato con riferimento alle migliorie apportate.

La realizzazione di opere o lavori che comportino comunque la trasformazione della cosa, la perdita della sua autonomia per connessione funzionale ad altro immobile ovvero che realizzino la creazione di una nuova entità immobiliare, purché espressamente approvati dal Comune, rientrano nella disciplina prevista dai commi precedenti.

Non sono riconosciuti indennizzi per miglioramenti antecedenti all'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 11

Danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni

Saranno addebitati agli assegnatari le spese occorrenti per riparare i danni causati volontariamente o per colpa, negligenza e cattivo uso degli appartamenti, degli impianti e delle parti comuni.

Gli assegnatari risponderanno altresì dei danni causati dai componenti il nucleo familiare o da persone che, a qualsiasi titolo, occupino l'alloggio.

Nel caso di danni ai locali o impianti di uso comune, ove non fosse possibile identificare il responsabile espletati gli opportuni accertamenti e, salvo che gli stessi siano ascrivibili a eventi delittuosi di altra natura, la spesa occorrente per la riparazione sarà addebitata d'ufficio a tutti gli assegnatari del fabbricato o dei fabbricati interessati.

Nel caso di danni ascrivibili alla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza degli assegnatari, il Comune fa eseguire i lavori necessari e pone a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese.

Sono altresì a carico degli assegnatari le spese connesse a danni causati per impedimento all'esecuzione dei lavori disposti dal Comune negli alloggi occupati.

La constatazione dei danni avverrà in contraddittorio con gli interessati.

Il Comune per i casi sopraindicati provvederà ad addebitare non solo le spese di ripristino ma anche gli oneri dei servizi aggiuntivi prestati che ammonteranno al 30% del costo di ripristino debitamente documentato.

Gli incaricati del Comune e le maestranze delle imprese appaltatrici, potranno accedere negli alloggi in qualsiasi momento, previo preavviso anche telefonico, per i necessari sopralluoghi, per gli accertamenti tecnici o amministrativi e per l'esecuzione dei lavori predisposti.

TITOLO V
AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE
E
OSPITALITA' TEMPORANEA

Art. 12

Definizione di nucleo familiare dell'assegnatario

Per nucleo familiare avente diritto si intende l'insieme delle persone a favore delle quali è stata disposta l'assegnazione ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale n. 24/01, commi terzo e quarto, nonché di quelle entrate successivamente per ampliamento del nucleo assegnatario originario.

Art. 13

Subentro e Ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario

Il diritto al subentro nella titolarità del contratto di locazione è riconosciuto a favore di tutti i componenti del nucleo avente titolo, purché stabilmente conviventi.

Il diritto al subentro è riconosciuto in particolare a favore del nucleo avente diritto originario, nonché a favore dei nuovi soggetti che entrano successivamente a far parte del nucleo familiare titolare dell'assegnazione per i motivi di seguito specificati:

- sopravvenienza di figli;
- matrimonio;
- accoglienza nell'abitazione di ascendenti e affini in linea ascendente;
- affidamento stabilito con provvedimento giudiziario
- stabile convivenza riconosciuta ai sensi di quanto precisato nei commi successivi.

Ai fini della modifica del nucleo assegnatario, per stabile convivenza si intende quella more uxorio e quella fra persone anche non legate da vincoli di parentela o affinità che abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale.

La stabile convivenza deve essere comunicata al Comune nel momento in cui si determina, attestando l'avvenuta acquisizione della residenza anagrafica e producendo la nuova situazione economica/patrimoniale (Ise/Isee) dell'intero nucleo familiare comprensivo dei soggetti conviventi.

Il Comune verifica la continuità e la stabilità della convivenza per un periodo di almeno quattro anni, accertando in primo luogo l'acquisizione della residenza anagrafica.

A seguito di tali verifiche il Comune autorizza la modifica della composizione del nucleo assegnatario.

In presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate, facendo riferimento a situazioni sociali ed economiche seguite dai servizi sociali e riconducibili a quelle previste e punteggiate nelle graduatorie di assegnazione, il Comune, in caso di decesso dell'assegnatario, può concedere il subentro al convivente prima che siano trascorsi i quattro anni previsti.

Dal mese successivo alla comunicazione dell'avvio della stabile convivenza, si ridetermina il canone considerando la nuova situazione economica/patrimoniale (Ise/Isee) che si è venuta a determinare per il nucleo avente titolo a seguito della presenza dei nuovi occupanti; e si procede alla verifica periodica dei requisiti di permanenza previsti dall'erp.

Non determinano in nessun caso modifica della composizione del nucleo assegnatario avente titolo né hanno diritto al subentro coloro che coabitano con il nucleo assegnatario per prestare assistenza a componenti del nucleo stesso, a fronte di regolare contratto di lavoro, anche se hanno acquisito la residenza anagrafica.

In caso di subentro il Comune individua, eventualmente su segnalazione, all'interno del nucleo stesso, un referente cui fare riferimento al solo fine dei rapporti amministrativi.

Il subentro non comporta voltura del contratto di locazione che manterrà la sua naturale scadenza.

In caso di separazione, scioglimento, di cessazione degli effetti civili del matrimonio si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione anche provvisoria del giudice.

In caso di subentro o di ampliamento del nucleo assegnatario, le variazioni di canone e quelle gestionali hanno decorrenza dal mese successivo alla richiesta dell'assegnatario ovvero dal mese successivo a quello in cui l'evento si è verificato, se sono apportate d'iniziativa del Comune.

Il Comune procede annualmente d'ufficio alla verifica dei requisiti per la permanenza nell'alloggio nonché alla identificazione e aggiornamento del nucleo avente diritto, apportando con la decorrenza e nei termini sopraindicati le variazioni gestionali e quelle relative al canone di locazione.

I soggetti entrati successivamente nel nucleo assegnatario, compresi quelli in stabile convivenza non ancora autorizzata ai fini della modifica del nucleo assegnatario, sono tenuti altresì al pagamento con decorrenza immediata delle quote per servizi attinenti sia all'alloggio che alle parti comuni.

Art. 14

Ospitalità temporanea e coabitazione

È ammessa l'ospitalità per periodi brevi e temporanei di soggetti estranei al nucleo assegnatario, nonché la coabitazione per assistenza a componenti del nucleo assegnatario a fronte di regolare contratto di lavoro.

Sia per l'ospitalità che per la coabitazione sopra citata non è necessaria autorizzazione da parte del Comune.

Si considerano ospiti coloro che occupano l'alloggio senza acquisizione della residenza anagrafica; mentre la coabitazione di cui ai commi precedenti può comportare anche l'acquisizione della residenza anagrafica.

Al di fuori di quanto previsto per le stabili convivenze di cui all'articolo precedente e le coabitazioni sopra indicate, non sono ammesse occupazioni continuative.

Queste si configurerebbero come cessione parziale di alloggio e quindi come grave violazione del presente regolamento perseguibile nei termini e nei modi precisati al successivo art. 15.

L'ospitalità e la coabitazione citata nel presente articolo non comportano rideterminazione del canone, in nessun caso comportano modifica della composizione del nucleo avente diritto né costituiscono titolo al subentro.

Gli ospiti e gli occupanti a qualsiasi titolo dell'alloggio, comunque, sono tenuti al pagamento con decorrenza immediata delle quote per servizi attinenti sia all'alloggio che alle parti comuni del fabbricato. La morosità che dovesse maturare a tale titolo sarà considerata, ad ogni effetto, a carico dell'intero nucleo assegnatario.

Gli ospiti ed gli occupanti a qualsiasi titolo dell'alloggio sono tenuti altresì al rispetto delle norme previste dal presente regolamento. La violazione di dette norme comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 15 a carico del nucleo avente titolo.

TITOLO VI

SANZIONI

Art. 15

Violazioni del Regolamento

In casi di mancato rispetto di quanto fissato nel presente Regolamento, all'assegnatario che, diffidato, perseverasse nell'inosservanza, verrà addebitato un importo pari ad € 50,00, salvo successivi aggiornamenti, quale rimborso delle spese sostenute dal Comune per i sopralluoghi e più in generale per i servizi aggiuntivi prestati.

La replicata inosservanza delle disposizioni del presente regolamento potrà inoltre comportare l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione e la risoluzione contrattuale.

In caso di violazione delle norme previste dall'articolo 8 "Manutenzione a carico degli assegnatari", articolo 11 "Danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni", il Comune procederà in contraddittorio con il responsabile alla formale contestazione dell'addebito assegnandogli un termine perentorio di 30 giorni per consentirgli la presentazione di eventuali controdeduzioni scritte. Il Comune procederà, in caso contrario, ad intervenire direttamente recuperando a carico del responsabile stesso sia i costi di ripristino che gli oneri per i servizi aggiuntivi prestati.

Resta salva l'applicabilità delle procedure di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento.

Art. 16

Norme finali

Il presente regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra il Comune e gli assegnatari, sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente regolamento ed impegna sia l'utenza che il Comune al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, le parti fanno riferimento alle vigenti norme del Codice Civile e alla normativa applicabile all'edilizia residenziale pubblica.

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

Gli obblighi e gli oneri derivanti dal rapporto di locazione di seguito descritti sono ripartiti tra proprietari e inquilini secondo le modalità di seguito riportate:

- A carico dei proprietari

- a) il mantenimento dell'immobile in modo da servire all'uso convenuto;
- b) l'esecuzione di tutte le riparazioni necessarie e straordinarie, eccettuate quelle che sono a carico del conduttore.

- A carico degli inquilini

- a) la manutenzione ordinaria compresa la riparazione di tutti i danni o deterioramenti causati, per il cattivo uso e negligenza, all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni;
- b) le riparazioni e le manutenzioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso.

Le riparazioni poste a carico degli inquilini, qualora non effettuate, potranno essere eseguite a cura del Comune; e gli inquilini dovranno rimborsarne l'importo oltre ai costi connessi ai servizi prestati.

Art. 1

Impianto centralizzato di riscaldamento

A carico dei proprietari

- sostituzione dell'impianto centrale e delle apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per modifiche previste da leggi e regolamenti;
- manutenzione straordinaria del locale della centrale termica dell'impianto centrale e le opere murarie che si rendono necessarie;
- sostituzione degli estintori;
- pratiche e oneri per collaudi vari enti preposti;

A carico degli inquilini

- manutenzione ordinaria, compresa la riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso: ugelli, avvolgimento elettrico delle pompe, bruciatori, ecc.;
- ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, anche in caso di manomissione o sottrazione;
- conduzione, forza motrice e combustibile;
- controllo preventivo periodico;
- assicurazione contro gli infortuni del conduttore;

Art. 2

Ascensore

A carico dei proprietari

- sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto;
- sostituzione del motore, degli ammortizzatori e di tutte le parti meccaniche ed elettriche, delle serrature, ecc.;
- adeguamento dell'impianto alle norme vigenti;

A carico degli inquilini

- manutenzione ordinaria;
 - riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature e delle pulsantiere della cabina;
 - visite periodiche degli organi preposti al controllo e la tassa di concessione governativa.
 - sostituzione funi
-

Art. 3 Autoclave

A carico dei proprietari

- installazione dell'impianto, manutenzione straordinaria e sostituzione di qualsiasi accessorio per vetustà o in conseguenza di danno accidentale;
- collaudo, imposte e tasse relative all'installazione;

A carico degli inquilini

- manutenzione ordinaria, comprese le riparazioni e le piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso;
- ricarica della pressione nel serbatoio e nei vasi di espansione e la ricarica degli addolcitori;
- pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave;
- ispezione e collaudi periodici degli enti preposti e relative tasse di concessione;
- controllo preventivo periodico;
- forza motrice.

Art. 4 Illuminazione, automatismi, suoneria

A carico dei proprietari

- sostituzione e manutenzione straordinaria degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile;
- adeguamento dell'impianto alle norme vigenti

A carico degli inquilini

- riparazioni e sostituzioni di parti quali lampade, lampadine, interruttori, ecc.;
- sostituzione e manutenzione dell'impianto citofonico, dell'impianto di suoneria, dei temporizzatori, in conseguenza dell'uso;
- riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli e dei portoni;
- installazione e manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento);

Art. 5 Tubazioni, scarichi, fognature

A carico dei proprietari

- sostituzione e riparazioni di grondaie, tubi pluviali e colonne di scarico;
- riparazione straordinaria della rete di fognatura, delle fosse biologiche e dei pozzi neri e riparazione straordinaria degli impianti di depurazione;
- riparazioni di tubazioni interne alle murature o interrate;
- sostituzione chiusini, caditoie e lapidi;
- installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto compreso

A carico degli inquilini

- pulizia delle tubazioni di scarico (compresa la rete di smaltimento delle acque meteoriche) e delle grondaie;
 - espurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, disotturazione e disincrostazione delle colonne di scarico, dei sifoni (braghe) e dei relativi pozzetti, spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione degli impianti di depurazione delle fognature;
 - riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa;
-

l'avvolgimento elettrico della pompa;

- esercizio delle pompe;

Art. 6

Opere murarie e infissi nelle parti comuni

A carico dei proprietari

- riparazione dei tetti, dei lastrici solari, dei terrazzi e dei camini ,e la sostituzione dei lucernari;
- manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile comprese le opere da lattoniere;
- ripristino degli intonaci, verniciature e tinteggiature delle parti murarie e verniciature delle parti comuni esterne dello stabile;
- revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria;

A carico degli inquilini

- riparazione di tetti, lastrici solari, terrazzi, camini, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta all'installazione di impianti radio/tv;
 - ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente e da terzi per servizi forniti allo stesso;
 - verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne;
 - riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e loro verniciatura;
 - sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni;
 - riparazione o sostituzione di serrature e chiudiporte.
-

Art. 7
Opere varie nelle parti comuni

A carico dei proprietari

- sostituzione di marmi, ringhiere e corrimani, se non in conseguenza di cattivo uso;
- sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi;
- impianto e sostituzione di alberi e cespugli;
- acquisto, per la prima volta, dell'attrezzatura per la manutenzione del giardino;

A carico degli inquilini

- installazione e sostituzione di tappeti e guide e la sostituzione di zerbini;
- contratti di fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua per gli impianti e le parti comuni;
- manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi;
- targhette dei nominativi personali, delle pulsantiere dei citofoni e delle porte;
- servizio di derattizzazione, deblatizzazione e di disinfezione in genere;
- sfalcio dell'erba, potatura di cespugli ed alberi e l'annaffiatura; acquisto di concimi e riparazioni degli attrezzi, nonché manutenzione del giardino;
- manutenzione e sostituzione delle attrezzature per la cura del giardino;
- sostituzione di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, pali stendibiancheria, ecc.);
- manodopera e sale per lo sgombero della neve;

Art. 8
Opere all'interno dell'alloggio

A carico dei proprietari

- sostituzione degli apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua per vetustà (anche se si trovano all'esterno degli alloggi);
- sostituzione di infissi e seminfissi per vetustà;
- sostituzione delle persiane e avvolgibili per vetustà o per danneggiamento da eventi atmosferici;
- sostituzione delle serrande avvolgibili;
- manutenzione straordinaria degli impianti elettrico, idrico e del gas;
- sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti per difetti di costruzione o per vetustà;
- riparazione delle tubazioni di adduzione e scarico dell'acqua e del riscaldamento, poste dentro i muri,

A carico degli inquilini

- sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari ed accessori per cause dovute a negligenza o colpa;
 - sostituzione e riparazione della rubinetteria ed accessori, e manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso;
 - riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento;
 - riparazione e sostituzione delle cinghie, delle avvolgicinghie, delle molle e delle cordelle di attacco al rullo degli avvolgibili, nonché riparazione di stecche, dei ganci, del rullo e dei relativi perni; dipintura delle persiane e avvolgibili;
 - riparazione delle serrande avvolgibili;
 - sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese
-

-
- nonché quelle del gas;
 - sostituzione della caldaia e delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda, fino al quinto anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente nella misura dell'80%, **qualora sia riscontrabile l'avvenuta corretta e regolare manutenzione da parte dell'assegnatario (manutenzione ordinaria una volta all'anno e prova dei fumi ogni due anni, registrate su apposito libretto di impianto);**
 - adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti;
- di corrente, deviatori, ecc.); la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in conseguenza di cortocircuito causato da negligenza o colpa accertata a carico dell'assegnatario
 - riparazione di pavimenti e rivestimenti per cause dovute a negligenza o colpa, nonché di piccole parti del pavimento, di intonaco e di rivestimento;
 - manutenzione e riparazione della caldaia (anche mediante sostituzione se non sono stati seguiti i criteri per una regolare manutenzione), del bruciatore e delle parti elettriche dei corpi riscaldanti dell'impianto autonomo di riscaldamento in conseguenza dell'uso, nonché la sostituzione della serpentina. Dopo il quinto anno di locazione le spese di sostituzione sono a carico dell'utente nella misura del 20% qualora sia riscontrabile l'avvenuta corretta e regolare manutenzione **(manutenzione ordinaria una volta all'anno e prova dei fumi ogni due anni, registrate su apposito libretto di impianto);**
 - pulizia periodica della canna fumaria e delle canne di esalazione dei vapori da parte di ditta qualificata nel settore;
 - mantenimento funzionale dei fori di areazione, che non devono mai essere coperti o otturati;
 - canoni di abbonamento obbligatorio per la manutenzione ordinaria degli impianti autonomi di riscaldamento, autoclave, ascensore;
 - tinteggiatura almeno triennale delle pareti e la verniciatura delle opere in legno e ferro.

Art. 9 Oneri Accessori

A carico dei proprietari

- assicurazione dello stabile e degli impianti;
- imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici.

A carico degli inquilini

- imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana;
 - costi indiretti relativi ai servizi erogati.
-