

# **REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E L'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA PUBBLICA**

I conduttori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento d'uso che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso ed è adottato ai sensi dell'art. 29 del RR. 1/2004 e successivi.

## **U S O E G E S T I O N E**

### **ART.1 ADEMPIMENTI E COMPETENZE DEGLI UTENTI**

Gli utenti sono tenuti, oltre all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione, anche a quelle del presente Regolamento. In particolare gli utenti sono tenuti a:

1. Servirsi dell'abitazione con il senso di responsabilità e di coscienza sociale che l'uso del patrimonio pubblico esige, nel rispetto della normativa vigente e delle consuetudini e costumi locali;
2. Avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dal Locatore o dall'autogestione. Nei confronti degli assegnatari che non si attengono a tali doveri, il Locatore richiederà il rimborso delle eventuali spese incontrate per garantire l'osservanza della norma. Qualora gli autori di eventuali danni alle parti comuni non siano identificati direttamente dal Locatore, oppure attraverso segnalazioni di assegnatari, di comitati o rappresentanti di inquilini, regolarmente eletti o nominati, la spesa di ripristino sarà addebitata in parti uguali agli inquilini della scala, dello stabile o del quartiere;
3. Servirsi dell'alloggio a uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione e vi sia espressa autorizzazione scritta del Locatore. Non è consentito negli alloggi l'impiego di uffici professionali, né l'esercizio d'industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, pensioni, né deposito di merci da esercitarsi all'ingrosso e al minuto, ecc. Detta prescrizione vale anche per i box, le cantine, i cortili e gli spazi comuni;
4. Gli orari di utilizzo degli spazi comuni per lo svolgimento delle attività ricreative devono essere di norma i seguenti:
  - Mattino: dalle 09:00 alle 12:00
  - Pomeriggio: dalle 15:30 alle 21:00.

L'uso di detti spazi per la ricreazione è consentito ai minori di anni quattordici. Negli spazi interni è vietata la circolazione coi mezzi e il gioco del pallone. Non è consentito l'esercizio delle attività di gioco su scale, ingressi, pianerottoli, rampe di accesso alle autorimesse e corsie delle stesse, aree verdi, e comunque in luoghi pericolosi per l'incolumità delle persone, in particolare nelle immediate vicinanze delle aperture all'esterno di scale e alloggi al piano rialzato;

5. Indicare al Locatore la persona di fiducia presso la quale, in caso di giustificata assenza prolungata dall'appartamento, vengono depositate le chiavi dell'alloggio. In caso contrario, qualora si renda necessario l'accesso all'alloggio per eliminare danni agli appartamenti limitrofi, sarà richiesta autorizzazione alla Magistratura (apertura forzata – art. 700 c.p.c.), con rivalsa spese nei confronti del nucleo familiare assegnatario;
6. Assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto, che deve essere riconsegnato al Locatore al momento del rilascio dell'alloggio, provvedendo inoltre a:
  - Delegare il Locatore che vi provvederà con ditte di fiducia e con spese a carico dell'inquilino o incaricare una ditta abilitata o un centro di assistenza autorizzato e abilitato per le operazioni di manutenzione della caldaia, con cadenza minima annuale, e per la verifica degli elementi descritti sul libretto di impianto, con cadenza minima biennale:
    - a) in esito a tali verifiche l'operatore incaricato ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto che sarà rilasciato al conduttore, quale responsabile dell'impianto, e che dovrà essere conservato allegato al libretto stesso;
    - b) l'affidamento a ditta o centro di assistenza dovrà risultare espressamente sul libretto nell'apposito spazio;
  - Far eseguire alla ditta o al centro di assistenza tutte le riparazioni e le sostituzioni necessarie al mantenimento in efficienza ed in sicurezza dell'impianto (sostituzione elettropompa, termostati, vaso di espansione, schede elettriche e elettroniche, valvole, ecc.), che dovessero emergere nel corso della visita stessa;
  - Conservare e mettere a disposizione, per eventuali controlli, il libretto di impianto ed i suoi allegati, con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica;
  - Contattare il Locatore qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza dello stesso, redigendo apposito rapporto.
7. In caso di rilascio dell'alloggio, per qualsiasi ragione, consentire la visita dello stesso agli eventuali aspiranti segnalati dal Locatore;
8. Collocare il cognome del conduttore in forma decorosa (etichette plastiche) sia sulla tastiera esterna dei campanelli sia sulle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, sui contatori luce, gas e sulla cassetta della corrispondenza.
9. Nel caso in cui l'alloggio sia servito da ascensore, il conduttore e il proprio nucleo familiare devono uniformarsi al Regolamento esposto in cabina e al buon comportamento nell'uso dello stesso. Il Locatore resta esonerato da ogni responsabilità per danni dovuti al mancato rispetto del Regolamento o al cattivo uso dell'ascensore stesso, nonché ad eventuali sospensioni dovute a casi impreveduti, quali la mancanza dell'energia elettrica, od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, il Locatore ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto;
10. Corrispondere alle richieste di documenti o di dati riguardanti la condizione socio-economica e anagrafica del nucleo familiare, avanzate dal Locatore a

fini conoscitivi e amministrativi, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di ERP.

Il Locatore si riserva di integrare il presente Regolamento con disposizioni aggiuntive riguardanti questioni locali di singoli complessi abitativi.

## **ART.2 DECADENZA**

Ai sensi della vigente legislazione regionale il Locatore può disporre la decadenza dall'assegnazione per i seguenti motivi:

- a) Abbia ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli o sue pertinenze;
- b) Abbia violato le disposizioni sull'ospitalità di cui all'articolo 21 della R.R. 1/2004;
- c) Nel corso dell'anno lasci inutilizzato l'alloggio assegnatogli assentandosi per un periodo superiore a sei mesi continuativi, a meno che non sia espressamente autorizzato dal Locatore per gravi motivi familiari o di salute o di lavoro;
- d) Abbia mutato la destinazione d'uso dell'alloggio o delle relative pertinenze;
- e) Abbia causato gravi danni, accertati a seguito di sentenza passata in giudicato, all'alloggio e/o alle parti comuni dell'edificio;
- f) Abbia usato o abbia consentito a terzi di utilizzare l'alloggio o le sue pertinenze per attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari, della pubblica sicurezza e della polizia locale.
- g) Non abbia, dopo diffida del Locatore, prodotto la documentazione relativa alla propria situazione economica o l'abbia reiteratamente prodotta in forma incompleta non integrabile d'ufficio;
- h) Abbia conseguito la titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di immobili con rendita catastale superiore ai limiti di legge;
- i) Ingiustificatamente non abbia preso possesso dell'alloggio assegnatogli entro trenta giorni dalla consegna;
- l) Abbia reiterato uno dei divieti sotto elencati (art.3) per un numero massimo di tre volte nell'arco di dodici mesi.

## **ART. 3 DIVIETI**

Nei fabbricati di edilizia pubblica non sono consentiti gli atti e i comportamenti lesivi dell'igiene, della sicurezza e del godimento disciplinato dell'alloggio locato e delle pertinenze comuni a seguito precisati:

### **3.1**

1. Effettuare modifiche e migliorie negli alloggi e nelle pertinenze comuni senza autorizzazione scritta del Locatore;
2. Distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento e installare caldaie autonome senza autorizzazione del Locatore. Tali abusi saranno perseguiti a norma di legge, con rivalsa economica di tutti i danni e con pagamento integrale dei costi derivanti dall'erogazione del servizio centralizzato;
3. Aumentare gli elementi radianti;
4. Mettere in opera verande senza preventiva autorizzazione del Locatore. Mettere in opera tende o paramenti su facciate o balconi di edifici, senza la

preventiva proposta progettuale unitaria autorizzata, interessante l'intera facciata.

5. Installare antenne radio, TV e apparecchi elettronici di qualsiasi genere senza autorizzazione scritta del Locatore.

### 3.2

1. Tenere depositi di gas in bombole;
2. Parcheggiare nelle autorimesse comuni automezzi dotati di impianti funzionanti a GPL;
3. Sovraccaricare la struttura degli alloggi in particolare, balconi, solai, ecc.;
4. Installare i vasi per i fiori o piante all'esterno di ringhiere o parapetti dei balconi, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo tale da non recare disturbo o pericolo;

### 3.3

1. Appropriarsi a qualsiasi titolo o utilizzare per fini personali parti delle aree verdi comuni o altre pertinenze esterne, sottoscala, stenditoi e in genere i locali comuni;
2. Lavare autovetture e motocicli negli spazi comuni;
3. Utilizzare energia elettrica dell'impianto di illuminazione comune per fini individuali; eventuali abusi saranno perseguiti a norma di legge;
4. Fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;

### 3.4

1. Gettare nei sanitari e negli immondezzai materie che possono ostruire le tubazioni di scarico;
2. Recare disturbo ai vicini con schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche, ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturbando le occupazioni o il riposo delle persone;
3. Tenere depositi di materiale antigienico, deperibile, ingombrante o che comunque possa arrecare disturbo o pericolo agli altri inquilini anche per breve tempo;
4. Abbandonare oggetti di rifiuto nei cortili, nelle strade e in genere nelle parti comuni. Deve essere sempre curata la pulizia dei contenitori delle immondizie e degli spazi adiacenti. Come rifiuti speciali si configurano veicoli a motore, rimorchi e similari, fuori uso, nonché loro componenti; il Locatore si riserva la possibilità di rimuovere senza preavviso quanto depositato nelle parti comuni, ivi compresi veicoli abbandonati, e di addebitare la spesa agli assegnatari inadempienti;
5. Tenere nell'alloggio e negli spazi comuni animali che possono recare disturbo o pericolo e lasciare circolare negli spazi comuni i cani senza guinzaglio e museruola, e comunque provocare a causa di tali animali situazioni antigieniche negli alloggi, nelle strade d'accesso e negli spazi comuni;
6. Procedere alla pulizia di tappeti, stuoie, lenzuola, stracci, tovaglie o simili dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale, quando ciò determini disturbo, incomodo o insudiciamento.

### 3.5

1. Eseguire qualsiasi genere di lavori nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi, soffitte e cantine che arrechi molestie, danni, o disturbo al vicinato;
2. Depositare nei corridoi, negli ingressi e nelle cantine ciclomotori, motoveicoli e biciclette;
3. Installare stenditoi alle finestre o ai balconi, laddove esistono soluzioni alternative, nonché tende parasole o di copertura non uniformi per tutto il caseggiato;
4. Lasciare aperti i cancelli, accessi di uso comune e passi carrai ove dotati di apposita chiusura;
5. Entrare nell'area del fabbricato e percorrere i cortili con qualunque tipo di veicolo, ad eccezione delle esigenze di carico e scarico ove tale circolazione risulti espressamente vietata. La sosta dei veicoli è consentita soltanto negli spazi adibiti al parcheggio, per non più di un'autovettura per nucleo familiare, salvo autorizzazione del Locatore. Non è consentito il parcheggio di autocarri o autoveicoli speciali tra cui roulotte, camper, salvo autorizzazione del Locatore;
6. Depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo. In specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate. Il Locatore ha facoltà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi, o, qualora gli stessi non siano identificati, ai conduttori dell'edificio;
7. Mettere a dimora piante negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del Locatore;
8. Sostare negli spazi comuni per attività di carico e scarico per più di trenta minuti qualora sprovvisti di contrassegno.

L'accertamento delle violazioni sopra richiamate comportano per gli assegnatari e non, oltre alla risoluzione del contratto di locazione, anche l'applicazione delle rispettive sanzioni di ordine amministrativo e penale. Gli spazi comuni (omissis) sono configurati come aree private ad uso pubblico. Le trasgressioni saranno sanzionate secondo il Codice della Strada, ove non sia normato, si farà riferimento alla pena edittale del presente Regolamento. Pena edittale: €100,00 (cento/00) per la prima sanzione, incrementata di € 50,00 (cinquanta/00) per ogni reiterazione.

## **ART. 4 MANUTENZIONE ORDINARIA**

Le opere di manutenzione ordinaria dell'alloggio, a carico degli assegnatari, dovranno essere eseguite dall'utente tempestivamente o comunque entro il termine massimo di un mese, ad eccezione, ovviamente delle situazioni di emergenza che richiedono interventi immediati. Nei confronti degli utenti che rifiutino di provvedere all'esecuzione delle opere di manutenzione dell'alloggio poste a loro carico, il Locatore si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi

all'assegnatario ed addebitandogli, di conseguenza, il costo dei lavori eseguiti dei danni eventualmente arrecati al Locatore o a terzi.

In particolare:

1. Le ripartizioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati, per cattivo uso o negligenza, all'alloggio ed alle sue pertinenze;
2. Le ripartizioni di piccola manutenzione, ai sensi dell'artt. 1576 e 1609 del C.C., dipendenti da deterioramenti prodotti dal normale uso;
3. Piccole sostituzioni, riportate dettagliatamente nel Regolamento, rivolte alla buona conservazione dell'edificio nel suo complesso ove la riparazione non sia più possibile.

Ove l'intervento di manutenzione ordinaria sia effettuato direttamente dall'inquilino, questi è tenuto a far sì che le operazioni di riparazione e manutenzione si armonizzino con le tipologie di installazione usate nell'immobile e con il più rigoroso rispetto delle tinte di fondo dello stabile, degli androni e porticati, dei balconi, degli infissi esterni e altri accessori del fabbricato. Nel caso di violazione di tali norme il Locatore potrà – a suo insindacabile giudizio – far ripetere l'intervento manutentivo o eseguirlo direttamente addebitandone l'importo all'inquilino. Al Locatore è consentita la facoltà di sottoporre ad ispezione gli alloggi e le pertinenze.

#### **ART. 5 CONSEGNA E RILASCIO DELL'ALLOGGIO**

All'atto della consegna dell'alloggio deve essere effettuato un sopralluogo nello stesso da parte dell'assegnatario e di un incaricato del Locatore. Le eventuali eccezioni sullo stato dell'alloggio dovranno essere immediatamente presentate per iscritto al Locatore e, in mancanza di rilievi, i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni, esclusi gli eventuali vizi occulti. La consegna e il rilascio dell'alloggio dovranno risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio. In caso siano verificati, al momento del rilascio, danneggiamenti in genere o asportazioni di arredi o apparecchiature a servizio dell'alloggio, il Locatore richiederà all'inquilino uscente il costo relativo ai necessari ripristini. Qualora, trascorso il termine relativo alla disdetta, il disdettante non consegnerà le chiavi dell'alloggio, il Locatore eserciterà il diritto della ripresa del possesso dei locali, provvedendo alla forzatura e sostituzione della serratura. In caso di alloggio dotato di impianto autonomo di riscaldamento, l'inquilino uscente dovrà consegnare al Locatore il libretto della caldaia con le annotazioni delle operazioni di manutenzione eseguite da ditta specializzata, ai sensi del DPR n. 412/93.

In caso contrario, il Locatore richiederà il costo relativo ai danni provocati dal cattivo uso per mancata manutenzione obbligatoria dell'impianto autonomo (rif. art. 1 punto 6).

#### **ART. 6 VALIDITA' DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento è parte integrante del contratto, sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente Regolamento ed impegna sia l'utenza sia il Locatore al pieno rispetto delle norme in esso contenute. Nei confronti degli inosservanti,

ove risultassero vane le azioni di bonario componimento, il Locatore adirà le vie legali.

#### **ART. 7 DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia di ERP, alle norme del Codice Civile, del Codice della Strada, ai Regolamenti comunali e di altra Autorità competenti.