



REGOLAMENTO DI UTENZA
ALLOGGI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Approvato dal LODE con delibera del 29 maggio 2024

Sommario

Titolo I - NORME GENERALI	1
Art.1 - Oggetto.....	1
Titolo II - USO ALLOGGI	2
Art. 2 - Utilizzo e responsabilità nell'uso dell'alloggio.....	2
Art. 3 - Uso spazi in dotazione dell'alloggio.....	2
Art. 4 - Rapporto di locazione.....	2
Art. 5 - Mobilità degli assegnatari	3
Art. 6 - Canone di locazione.....	3
Art. 7 - Divieti.....	3
Art. 8 - Stato dell'alloggio alla consegna	5
Titolo III - MANUTENZIONE	5
Art.9 - Interventi a carico dell'Assegnatario	5
Art. 10 - Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio	6
Art. 11 - Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni	7
Art. 12 - Visite alloggio	10
Art. 13 - Responsabilità per danni	11
Art. 14 - Interventi a carico del Soggetto Gestore.....	11
Art. 15 - Autorizzazione per lavori diversi	11
Art. 16 - Miglioramenti o addizioni autorizzati.....	11
Titolo IV - SERVIZI	12
Art. 17 - Spese per servizi a carico degli assegnatari.....	12
Art. 18 - Mancato pagamento spese per servizi.....	13
Titolo V - AUTOGESTIONE, CO-GESTIONE E CONDOMINI	13
Art. 19 - Obblighi degli assegnatari	13
Art. 20 - Forme di co-gestione di servizi e spazi comuni	13
Art. 21 - Assegnatari di alloggi in amministrazione condominiale	13
Titolo VI - CAUSE DI CESSAZIONE DEL CONTRATTO	14
Art. 22 - Annullamento e decadenza dall'assegnazione.....	14
Art. 23 - Risoluzione del contratto per morosità.....	14
Art. 24 - Sanzioni e Responsabilità	15
Art. 25 - Rilascio dell'alloggio	15

Titolo I - NORME GENERALI

Art.1 - Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina il rapporto di utenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica e comunque di tutti quelli a cui si applica la L.R. 2/2019 e successive modifiche. Esso è obbligatorio per tutti gli inquilini in locazione semplice di alloggi di E.R.P., in qualunque tempo e modo assegnati. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento integrano il contratto di locazione, ovvero si sostituiscono ad esso in tutto o nelle parti non conformi.
2. Il Regolamento di utenza, emanato in attuazione dell'art. 15, comma 2, della LR 2/2019, costituisce disciplina speciale rispetto alla normativa generale in tema di locazione, cui si farà pertanto riferimento solo a titolo di integrazione e nei limiti in cui tale normativa risulti compatibile.
3. Nei rapporti tra Soggetto gestore ed assegnatari hanno altresì vigore i contenuti normativi degli accordi o protocolli stipulati a livello nazionale o regionale tra le Organizzazioni Sindacali dell'utenza e la Pubblica Amministrazione, in quanto recepiti dal Soggetto gestore stesso e conformi alla legislazione vigente.
4. Sono fatti salvi altresì gli accordi o i protocolli stipulati o da stipulare tra Soggetto gestore ed OO.SS. dell'utenza a livello provinciale in quanto compatibili con la normativa vigente.
5. Gli obblighi previsti nel presente Regolamento e le relative sanzioni, ancorché espressamente riferiti agli assegnatari, valgono, in quanto non incompatibili, nei confronti di tutti coloro che comunque detengano alloggi di edilizia residenziale pubblica, anche senza titolo per mancanza di assegnazione o cessazione dell'assegnazione stessa.
6. Per "assegnatario", salvo diversa precisazione, si intende l'intero nucleo familiare ai sensi dell'articolo 9 della LRT 2/2019, così come di volta in volta individuato nel provvedimento di assegnazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 8 della LRT 2/2019.

Titolo II - USO ALLOGGI

Art. 2 - Utilizzo e responsabilità nell'uso dell'alloggio

1. Gli alloggi sono assegnati per essere adibiti ad uso esclusivo di abitazione.
2. Gli assegnatari devono servirsi dell'alloggio e sue pertinenze con ogni cura e diligenza, assumendo a loro carico tutti quei lavori che si renderanno necessari e che comunque sono specificatamente dettagliati nel presente Regolamento.
3. Gli assegnatari rispondono di tutti i deterioramenti prodotti all'alloggio, al fabbricato e loro pertinenze per colpa loro o di persone da essi ammesse, anche temporaneamente, all'uso dell'alloggio. Ne sono esonerati, ai sensi dell'art. 1588 C.C., solo nel caso in cui provino che i danni sono derivati da causa a loro non imputabile.
4. Il rilascio dell'alloggio avverrà secondo le modalità di cui all'art. 25 del presente Regolamento.

Art. 3 - Uso spazi in dotazione dell'alloggio

1. Qualora l'alloggio sia dotato di spazi esterni pertinenziali (per es. giardino, posto auto, corte, resede) l'assegnatario dovrà mantenerli in condizioni di sicurezza, igiene e decoro, con particolare riferimento alle attività necessarie di sfalcio e potatura del verde al fine di evitare disturbi e sconfinamenti verso aree pubbliche, condominiali e di pertinenza degli alloggi vicini o poste ai piani superiori.
2. È fatto inoltre divieto di effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza autorizzazione scritta del Soggetto Gestore, anche nel caso di recinzioni vegetali. Il Soggetto Gestore al momento del rilascio dell'alloggio e dello spazio annesso, non è tenuto alla corresponsione di alcun indennizzo per le colture o altri lavori effettuati.

Art. 4 - Rapporto di locazione

1. Il rapporto di locazione è disciplinato, oltre che dalle disposizioni della vigente legge regionale in materia, da contratti a tempo indeterminato se attuativi di provvedimento di assegnazione, e da contratti a tempo determinato se in regime di utilizzo autorizzato.
2. A garanzia degli obblighi di cui al presente Regolamento, all'atto della stipula del contratto, è richiesto all'assegnatario un importo pari a due mensilità del primo canone di locazione, non aggiornabile secondo le variazioni del medesimo e non produttivo di interessi, salvo diverse disposizioni del Soggetto gestore. Tale deposito si intende versato a titolo cauzionale e pertanto verrà restituito al termine della locazione, dopo l'avvenuto calcolo dei conguagli relativi agli oneri condominiali e delle somme di cui l'assegnatario è debitore nei confronti del gestore, e solamente ove non sussistano danneggiamenti all'alloggio dovuti ad imperizia e non curanza dell'assegnatario.
3. I contratti sono soggetti a registrazione secondo le vigenti disposizioni di legge.
4. La legge regionale, alla quale l'assegnatario è soggetto, disciplina le variazioni del nucleo familiare e l'ospitalità temporanea. La normativa regionale regola inoltre le cause

di decadenza dall'assegnazione, od annullamento della stessa, che comportano la risoluzione del contratto di locazione, nonché i casi di occupazione non autorizzata degli alloggi.

Art. 5 - Mobilità degli assegnatari

1. È prevista per legge la mobilità degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, disciplinata dal CAPO II della LRT 2/2019 sia a richiesta, sia per scambio consensuale, sia d'ufficio.

2. La mobilità degli assegnatari di edilizia residenziale pubblica è disciplinata dalla Legge regionale e dalle eventuali norme locali attuative della stessa. In caso di accertato sottoutilizzo dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica il Comune avvia una procedura di mobilità con la proposta di un alloggio adeguato. La sottoscrizione del regolamento di utenza comporta l'impegno dell'assegnatario ad aderire alla procedura. Sono stabilite dalla legge regionale le conseguenze della mancata accettazione della proposta di mobilità da parte del Comune.

3. Nel caso in cui si presenti una situazione di sovraffollamento dell'alloggio originariamente assegnato, il Comune si impegna al reperimento di un alloggio adeguato, qualora vi siano risorse disponibili nell'ambito del patrimonio ERP.

Art. 6 - Canone di locazione, quote accessorie ed altri oneri

1. Agli alloggi di edilizia residenziale pubblica si applica il canone di cui al Titolo III della Legge Regionale Toscana 2/2019, sue successive modificazioni e relative norme di attuazione in via amministrativa.

2. La stessa normativa regola l'aggiornamento del canone di locazione e prescrive di effettuare, tutti gli anni dispari, l'accertamento dei redditi degli del calcolo del canone di locazione.

3. Oltre al canone di locazione, l'utilizzatore dell'alloggio è obbligato al pagamento delle quote accessorie e di ogni altro onere a lui spettante relativo alla conduzione dell'alloggio e parti comuni (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: spese legali del procedimento per il recupero del credito; spese per la rimozione di mezzi abbandonati di proprietà; spese per la rimozione di materiali ingombranti presenti nelle parti comuni ecc. ecc.).

4. Il Soggetto gestore determina le modalità di pagamento del canone e quote accessorie, cui l'assegnatario dovrà uniformarsi. Sono pertanto equiparati a tutti gli effetti ai debitori morosi, gli assegnatari che versino il canone e quote accessorie con modalità diverse da quelle predisposte dal Soggetto gestore, salva dimostrazione, a carico degli interessati, del buon esito dei pagamenti.

5. Il pagamento parziale del canone e delle quote accessorie, costituisce inadempimento sanzionabile ai sensi di legge.

6. Gli assegnatari non potranno compensare il pagamento dei canoni e quote accessorie con propri pretesi crediti nei confronti del Soggetto Gestore, se non nel caso in cui tali crediti siano stati accertati giudizialmente.

7. La morosità nel pagamento del canone di locazione e quote accessorie è causa di decadenza dall'assegnazione e comporta la risoluzione del contratto secondo quanto previsto dalla Legge regionale ed al successivo articolo 23, fatti salvi i casi di morosità incolpevole.

Art. 7 - Divieti

1. È fatto divieto agli assegnatari, pena l'applicazione di quanto previsto ai successivi artt. 22 e 24, di:

- a) caricare eccessivamente i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali assegnati;
- b) destinare al proprio uso particolare qualsiasi parte degli spazi e/o dei locali comuni (ad esempio androni, pianerottoli, cortili, giardini, terrazze, muri esterni, finestre, corsie, corselli, rampe delle autorimesse, sottotetti, cantine); occuparli con mobili o qualsiasi altro oggetto di qualsiasi tipologia in modo da impedirne o limitarne l'uso da parte degli altri inquilini e/o renderli indecorosi;
- c) fare lavori di cui al successivo art. 15 senza il consenso scritto del Soggetto Gestore;
- d) tenere animali e/o cose che rechino disturbo o danno all'alloggio e/o a terzi o tali da pregiudicare l'igiene e la salute collettiva; lasciare liberi ed incustoditi gli animali domestici negli spazi condominiali; è fatto obbligo di provvedere alla immediata pulizia delle deiezioni animali, anche se su parti destinate a verde o giardini;
- e) fumare nelle aree condominiali quali cortili, giardini, vano scale, ascensori etc. gettare a terra mozziconi e/o altro;
- f) esercitare attività o mestieri che - pur non violando l'obbligo di cui all'art. 2 - risultino rumorosi, pericolosi o che comunque rechino disturbo agli altri assegnatari o terzi in genere;
- g) disturbare il riposo altrui utilizzando elettrodomestici rumorosi, tenendo il volume degli apparecchi tv, radio e similari a livello eccessivo nelle ore dedicate al riposo;
- h) esporre senza efficace riparo vasi di fiori o altro sui davanzali delle finestre e sulle ringhiere dei balconi;
- i) gettare alcunché dalla porta e dalle finestre compreso scuotere tovaglie o tappeti;
- l) conferire qualunque rifiuto con modalità non conformi a quanto stabilito dalle competenti Autorità, compreso ogni tipo di oggetto in disuso (quali, a titolo di esempio, lavatrici, frigoriferi, televisori, piccoli elettrodomestici, parti di veicoli, rottami in genere). Le spese eventualmente sostenute dal Soggetto Gestore per la rimozione e smaltimento di rifiuti di qualsiasi tipo, saranno poste a carico degli utilizzatori a qualunque titolo degli alloggi;
- m) tenere nell'alloggio o sue pertinenze materiali infiammabili o combustibili (es. bombole del gas, cherosene, etc.) in quantità maggiore e/o modalità differenti da quelle consentite per i normali usi domestici e dalla normativa vigente;
- n) circolare con mezzi motorizzati o parcheggiare all'interno dei complessi immobiliari, nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo;

o) depositare e/o abbandonare ogni tipo di veicolo in disuso o materiali vari nelle aree comuni o nel posto auto di pertinenza dell'alloggio. Con particolare riferimento ai posti auto comuni (non assegnati) si raccomanda di utilizzarli esclusivamente come posteggio del veicolo di uso abituale. Le spese per l'eventuale smaltimento, da parte del Soggetto Gestore, dei mezzi abbandonati rinvenuti nelle aree comuni e/o nei posti auto, sarà posto a totale ed esclusivo carico del proprietario del mezzo.

Qualora il proprietario non fosse individuabile il suddetto costo sarà addebitato:

- all'assegnatario dell'alloggio di cui il posto auto è pertinenza;
- agli utilizzatori a qualunque titolo degli alloggi (nel caso in cui il posto auto sia ubicato nelle aree comuni indivise)

p) lavare veicoli e farne manutenzione nelle parti comuni del fabbricato o nelle aree di pertinenza dell'alloggio, salvo che non sia individuata un'apposita area a tale scopo;

q) effettuare iscrizioni o affissioni nelle scale ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni, da affiggersi in luoghi idonei, da parte del Soggetto Gestore, degli organi di Autogestione e delle Organizzazioni di utenza;

r) mantenere il fabbricato, l'alloggio e le loro pertinenze in modo incompatibile con l'igiene e/o il decoro;

s) tenere comportamenti incompatibili con la tranquillità del fabbricato;

t) accendere fuochi o barbecue o comunque cucinare cibi negli spazi esterni salvo che non sia espressamente individuata un'apposita area a tale scopo

u) tenere comportamenti contrari a norme di legge, regolamenti o provvedimenti amministrativi in materia.

2. In caso di mancato rispetto dei divieti sopra elencati in modo non tassativo o negli altri casi in cui si ravvisi, per analogia, il verificarsi di uno stesso effetto pregiudizievole a cose o persone, previa diffida del soggetto gestore, si procederà - una volta decorsi i termini assegnati nella diffida medesima - all'applicazione di una penale dell'ammontare minimo pari a n. 1 mensilità del canone, fino ad un massimo di quattro mensilità del canone medesimo, fatto comunque salvo, in caso di particolare gravità e reiterata inosservanza dei divieti di cui sopra, l'avvio del procedimento di decadenza dall'assegnazione.

Art. 8 - Stato dell'alloggio alla consegna

1. Gli alloggi sono assegnati ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto della consegna e comunque idonei all'uso.

2. In conseguenza di ciò, successivamente alla consegna gli assegnatari non avranno diritto di ottenere dal Soggetto gestore installazioni, o integrazioni dei servizi e/o impianti esistenti nell'alloggio o nel fabbricato, ovvero modifiche strutturali, coibentazioni o simili, salvi gli interventi programmati dal Soggetto gestore, ai sensi delle vigenti disposizioni.

3. Per la destinazione all'assegnazione di alloggi non ripristinati dal Soggetto Gestore o per specifici interventi in corso di locazione, possono essere stipulate apposite convenzioni tra il Soggetto Gestore e l'assegnatario dell'alloggio. Tali convenzioni sono definite e approvate in sede dei singoli LODE; in esse vengono stabilite la tipologia dei lavori da eseguire e le relative spese (nel rispetto delle norme tecniche applicabili all'ERP e delle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro), ai sensi dell'art. 16 della LRT 2/2019.

4. Qualora alcuni alloggi siano destinati all'attuazione diretta da parte degli assegnatari, degli interventi di cui all'articolo 16 della Legge regionale, i relativi criteri, condizioni e modalità operative saranno disciplinati nell'Allegato "A" al presente Regolamento.

Titolo III - MANUTENZIONE

Art.9 - Interventi a carico dell'Assegnatario

1. Gli assegnatari devono provvedere agli interventi utili alla adeguata conservazione dell'alloggio per la parte posta a loro carico dalla legge e dal presente Regolamento.

2. Poiché l'immobile assegnato è stato dotato di impianti strutturati secondo le normative e regole di esecuzione vigenti al momento della costruzione, fatti salvi gli adeguamenti di legge, gli assegnatari dovranno verificare che l'utilizzazione degli impianti sia compatibile con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi.

3. In particolare per l'impianto elettrico, mentre dovrà essere esclusa ogni alterazione dei vari componenti, anche al fine di evitare eventuali sovraccarichi di potenza sui dispositivi elettrici facenti parte l'impianto, gli assegnatari verificheranno che i materiali e gli accessori in genere siano adeguati rispetto agli apparecchi installati/utilizzati.

4. Nel caso in cui l'impianto risultasse inadeguato agli apparecchi installati/utilizzati, l'assegnatario dovrà provvedere a: effettuare sostituzioni e/o integrazioni necessarie, previa specifica autorizzazione scritta da parte del Soggetto Gestore; redazione delle relative nuove dichiarazioni di conformità.

5. Per quanto riguarda l'impianto del gas è vietata qualunque alterazione, integrazione o modifica.

6. In caso di inosservanza di quanto stabilito al presente articolo il Soggetto Gestore sarà esonerato da ogni responsabilità, mentre gli assegnatari risponderanno di tutti i danni eventualmente prodotti. Qualora, in casi di emergenza o necessità, il Soggetto Gestore intervenga o effettui interventi spettanti all'assegnatario, lo stesso si rivarrà sull'assegnatario inadempiente.

Art. 10 - Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio

Sono a carico e spese dei singoli assegnatari, oltre alla riparazione di tutti i danni in conformità dell'art.2, i seguenti interventi, riguardanti l'alloggio e sue pertinenze:

a) riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori e terminali (interruttori, prese, salvavita, suonerie, etc.);

b) riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto T.V. individuale, ovvero in caso di impianto centralizzato, la parte relativa al singolo alloggio;

c) riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa al singolo alloggio;

d) riparazione e sostituzione di parti di infissi esterni (persiane, serrande e avvolgibili, finestre, portefinestre, cassonetti, oscuranti, etc.), comprese le parti vetrate. In caso si

rendesse necessaria la sostituzione dell'intero infisso per cause non imputabili all'Assegnatario, in seguito ad accertamento da parte di tecnici del Soggetto Gestore, quest'ultimo parteciperà alle spese nella misura del 50%. La riparazione e sostituzione di serrande e avvolgibili e dei loro componenti è a totale carico dell'Assegnatario.

e) manutenzione, riparazione e sostituzione di infissi interni (porte di accesso, porte interne, bussole, etc.), comprese le parti vetrate;

f) manutenzione e verniciatura di infissi interni ed esterni (persiane, sportelloni in legno, finestre, porte di accesso, porte interne e loro parti, etc.);

g) verniciatura di sportelli, ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili; per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente;

h) riparazione o sostituzione di tratti del pavimento fino al 50% della superficie del locale, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di tratti di intonaco e di cimase e copertine;

i) tinteggiature complete delle pareti, nonché sostituzione e/o rimozione di rivestimenti in carta da parati o simili;

l) impianti igienico-sanitario: riparazione o sostituzione dei sanitari in genere (acquai, lavatoi, wc, docce, vasche da bagno, bidet, etc.) nonché cassette scaricatorie, rubinetterie e relativi accessori, scaldacqua e scaldabagno, contatori divisionali dell'acqua;

m) manutenzione e sostituzione condotte di scarico degli apparecchi igienico-sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e relative opere murarie e disotturazione;

n) manutenzione e sostituzione condotte gas e relativi accessori nel tratto dal punto di erogazione all'interno dell'alloggio (valvola di intercettazione a muro) fino agli apparecchi utilizzatori;

o) riparazione o sostituzione dei cronotermostati, dei termostati, delle valvole termostatiche, nonché di tutti gli altri apparati di regolazione e gestione dell'impianto di riscaldamento, con il coinvolgimento del conduttore della centrale termica se trattasi di impianto centralizzato;

p) manutenzione e verifiche periodiche previste dalle norme in materia per gli impianti singoli di riscaldamento e/o produzione acqua calda sanitaria, compresi gli impianti solari termici a servizio del singolo alloggio;

q) manutenzione periodica (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, quali premistoppa, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, schede elettroniche, scambiatore etc. dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda. Nel caso si renda necessaria la sostituzione della caldaia per vetustà od impossibilità di riparazione accertata dal tecnico manutentore, questa verrà effettuata a cura e spese del Soggetto Gestore a condizione che l'Assegnatario sia in grado di produrre il Libretto d'Impianto riportante le revisioni obbligatorie periodiche previste dalla normativa vigente almeno per le precedenti tre annualità;

r) manutenzione dei radiatori e/o dei corpi scaldanti in generale, compresi split, ventilconvettori, pompe di calore e analoghi dispositivi, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche e conta calore; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere, pulizia e lavaggio filtri anche con gli appositi prodotti dell'impianto di riscaldamento, comprese le tubazioni ed i radiatori. In caso si rendesse necessaria la sostituzione del corpo scaldante per cause non imputabili all'Assegnatario, in seguito ad accertamento da parte di tecnici del Soggetto Gestore, quest'ultimo parteciperà alle spese nella misura del 50%;

s) manutenzione e/o ripristino di cappe, aeratori manuali ed elettrici, portelli di aerazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione, manutenzione e sostituzione degli estrattori.

In particolare per gli interventi sugli impianti, questi dovranno essere commissionati ad operatori qualificati e abilitati, in grado di rilasciare debite Dichiarazioni di Conformità ove previsto, che dovranno essere conservate presso l'alloggio

Qualora, in casi di emergenza o necessità, il Soggetto Gestore intervenga o effettui interventi spettanti all'assegnatario, lo stesso si rivarrà sull'assegnatario o assegnatari inadempienti.

Gli interventi previsti in tutto od in parte a carico del Soggetto Gestore verranno eseguiti solo a condizione che l'Assegnatario sia in regola con i pagamenti dovuti a qualsiasi titolo al Soggetto Gestore stesso o abbia stipulato col Soggetto Gestore un piano di rientro rispettato da almeno sei mesi.

Art. 11 - Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni

Fa carico solidalmente a tutti gli assegnatari del fabbricato - salva la diretta responsabilità dei singoli assegnatari, in conformità all'art. 3 - la manutenzione ordinaria delle parti comuni ed in particolare i seguenti interventi:

a. IMPIANTO CENTRALIZZATO DI CLIMATIZZAZIONE E PRODUZIONE ACQUA CALDA

- manutenzione impianto centralizzato di climatizzazione e/o produzione acqua calda sanitaria, comunque realizzato, comprensivo dei costi di gestione TERZO RESPONSABILE e relativo ad ogni sua parte ovvero sistemi di generazione, distribuzione, emissione e regolazione oltre agli eventuali sistemi di integrazione (es. solari termici, geotermia, etc.);
- manutenzione periodica (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, quali premistoppa, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, schede elettroniche, scambiatore, valvole, vasi di espansione etc. dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda; per la sostituzione della caldaia il Soggetto Gestore interverrà in caso di deterioramento per vetustà secondo le modalità definite dallo stesso;
- pulizia della caldaia, della canna fumaria e dei depositi di combustibili;
- manutenzione e mantenimento in efficienza degli impianti trattamento acqua per centrali idriche e/o termiche;
- manutenzione dei sistemi di contabilizzazione (riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria), comunque realizzati, ivi compresi i costi di lettura e ripartizione secondo le direttive UNI 10200;
- costi per canoni di reperibilità e servizi h 24;

b. IMPIANTO DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SMALTIMENTO REFLUI

- manutenzione condotte e centrali idriche, ovvero vasche, depositi, pompe, condotte di distribuzione, parti elettriche ed elettroniche, trattamento acque, compreso addolcimento e disinfezione, pompe, etc.;
- manutenzione, ivi compresa la sostituzione, di contatori divisionali dell'acqua non ricompresi nei sistemi di contabilizzazione e posti a servizio dello stabile o delle singole scale;

- costi di lettura e ripartizione del servizio idrico
- manutenzione di sistemi di smaltimento reflui (fosse biologiche di qualsiasi genere, pozzetti acque chiare, raccolta acque pluviali, vasche di raccolta acque piovane, etc.) e di tutte le condotte, orizzontali e verticali fino all'immissione nella pubblica fognatura. Le opere comprendono le normali pulizie, vuotature e lavaggi e smaltimento dei reflui aspirati, atti a mantenere in perfetta efficienza gli impianti oltre oneri di disotturazione delle condotte stesse;
- manutenzione dei sistemi di depurazione per immissione reflui non in fognatura pubblica;
- manutenzione di prese di acqua a servizio delle parti comuni;
- oneri di sanificazione, verifiche ed analisi della qualità dell'acqua;
- costi per canoni di reperibilità e servizi h 24;

c. IMPIANTI ELEVATORI

- riparazione di tutte le parti meccaniche, elettriche ed elettroniche, con sostituzione di elementi di consumo ed accessori;
- oneri per l'esercizio e per l'abbonamento alla manutenzione periodica, per ispezioni degli organi preposti e rinnovo licenze comunali;
- oneri per l'esercizio e per l'abbonamento alla manutenzione periodica, affidata con contratto di manutenzione globale, per la quota pari al 70% del costo sostenuto.
- costi di gestione di sistemi di telesoccorso (combinatori telefonici e relativa rete fissa o GSM, ivi compreso la gestione della SIM);
- costi per canoni di reperibilità e servizi h 24;

d. IMPIANTO CENTRALIZZATO DTV e SAT

- manutenzione dell'intero impianto, ivi compresa eventuale sostituzione, di singoli componenti: antenne, amplificatori, centraline, cavi, etc., nonché aggiunta di nuove bande di ricezione;

e. IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, ELETTRICI ED ELETTRONICI

- manutenzione, ivi compresa sostituzione, di apparecchi di comando comune quali orologi, luci crepuscolari e simili;
- manutenzione, ivi compresa sostituzione, degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione e/o messa a terra etc.;
- manutenzione, ivi compresa sostituzione, di parti dell'impianto citofonico e apriporta;
- manutenzione, ivi compresa sostituzione, delle pulsantiere dei campanelli, targhette nominative, lampadine etc.;
- manutenzione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
- costi per canoni di conduzione sistemi automatici di apertura dei cancelli carrabili;
- manutenzione, con sostituzione dei singoli componenti (inverter, stringhe, cavetteria, quadri, accumulo etc.) di impianti fotovoltaici per la produzione elettrica a servizio delle utenze condominiali

f. IMPIANTI ANTINCENDIO E AUTORIMESSE CONDOMINIALI

- manutenzione di tutti i dispositivi antincendio, attivi o passivi, in dotazione o successivamente integrati del fabbricato. Sono a carico e spese dei residenti gli oneri relativi alla normale manutenzione dei dispositivi secondo modalità e cadenze stabilite dalla vigente normativa (es. estintori, porte taglia fuoco, evacuatori, rilevatori, aeratori, luci d'emergenza, idranti, naspi, centrali idriche di pressurizzazione impianti di spegnimento, di segnalazione, automatismi di chiusura/apertura, etc.). Sono altresì inclusi i costi di manutenzione di tutta la cartellonistica e segnaletica;

- oneri per le certificazioni o visite periodiche, se previste dalla normativa in materia, e tutto quanto occorrente per mantenere gli impianti ed apparecchiature efficienti e a norma di legge. Sono a carico del Soggetto Gestore gli adeguamenti normativi e gli interventi di natura straordinaria;

- costi per canoni di reperibilità e servizi;

g. IMPIANTI DI VIDEO SORVEGLIANZA

- manutenzione di tutti i dispositivi dell'impianto di video sorveglianza (telecamere, condotte, cavi, protezioni, server e terminali di registrazione, cartellonistica informativa, porte e serrature dei locali ove risiedono le centrali di registrazione, etc.), sono altresì compresi tutti gli importi derivanti dalla gestione ed estrazione delle immagini, nonché eventuali servizi di controllo remoto (es. video-ronde, gestione da centrali esterne, etc.).

h. SISTEMI ANTICADUTA PER LAVORI IN QUOTA

- fermo restando gli obblighi normativi in materia dei sistemi anticaduta, rimangono a carico e spese degli assegnatari i costi di manutenzione per gli accessi in copertura (serrature, lucchetti, etc.), nonché la cartellonistica obbligatoria di segnalazione ed il canone di conduzione per i controlli periodici (manutenzione/ispezione) di tutti i dispositivi anticaduta presenti, sia di tipo individuale (ancoraggi puntuali, linee vita flessibili e rigide), sia di tipo collettivo (parapetti, reti temporanee e permanenti), sia eventuali scale di accesso (scale alla marinara con gabbia di protezione, scale con binario integrato complete di carrellini anticaduta e scale retrattili). Sono a carico del Soggetto Gestore gli adeguamenti normativi, gli interventi di natura straordinaria e le sostituzioni stabilite da termini normativi;

i. ALTRI INTERVENTI

- riparazione manutenzione di infissi e vetrate condominiali, con sostituzione di serrature, impianti chiudiporta, sia meccanici che elettrici, molle di richiamo etc.;

- manutenzione, riparazione e/o sostituzione del portone di ingresso condominiale ed eventuali ulteriori infissi di uso quotidiano;

- riparazione e manutenzione, ivi compreso sostituzione, di tutte le parti mobili di arredo e completamento, quali cartelli indicatori, casellari postali e relative targhette nominative, numerazioni interne, bacheche, zerbini, tappeti e guide, bidoni dell'immondizia e relativi contenitori, panchine e fioriere;

- manutenzione e verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, ivi compresi piccoli restauri;

- manutenzione di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;

- manutenzione di tutte le aree verdi comuni, comprensiva taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione. È invece a carico del Soggetto Gestore il taglio e la piantumazione di alberi, messe a dimora direttamente in fase di costruzione/riqualificazione dell'area a verde a cura del Soggetto Gestore;

- fermo restando quanto sopra, gli interventi di cui al presente articolo e all'articolo precedente che abbiano carattere generalizzato e diffuso possono essere effettuati dal Soggetto Gestore in occasione di programmi di adeguamento complessivo (manutenzione straordinaria e restauro). In ogni caso gli stessi interventi potranno essere eseguiti dal Soggetto Gestore previa richiesta sottoscritta da almeno i 2/3 dei residenti (condomini/assegnatari) contenente l'impegno al pagamento dell'intera spesa sostenuta

Qualora, in casi di emergenza o necessità, il Soggetto Gestore intervenga o effettui interventi spettanti all'assegnatario, lo stesso si rivarrà sull'assegnatario o assegnatari inadempienti.

Art. 12 - Visite alloggio

Il Soggetto Gestore ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti ed altri incaricati gli alloggi assegnati e loro pertinenze e di eseguire o far eseguire le opere ed attività ritenute necessarie.

Gli assegnatari sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile al Soggetto Gestore e ai suoi incaricati, nell'ambito delle proprie competenze e finalità. In difetto, oltre al risarcimento del danno, si applicheranno gli artt. 22 e 24.

Al fine di contrastare il degrado delle parti comuni determinato da usi scorretti e contrari alla normativa vigente, su richiesta del Soggetto gestore, i Comuni Soci possono eseguire controlli ai fini dell'individuazione dei responsabili di scarichi abusivi di rifiuti e abbandono di automezzi, o altre azioni contrarie alla regolamentazione urbanistica comunale, con l'ausilio della PM.

Art. 13 - Responsabilità per danni

Gli assegnatari sono pienamente responsabili degli eventuali danni causati a seguito di lavori da loro eseguiti.

Gli assegnatari si assumono la piena responsabilità per ogni danno eventualmente derivante al Soggetto gestore, a coinquilini o a terzi, dalla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza degli assegnatari medesimi.

In caso di omissione il Soggetto gestore, in relazione all'entità del danno, si riserva di eseguire o far eseguire i lavori ritenuti necessari. In tal caso saranno poste a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese per materiali e mano d'opera, oltre la quota delle spese generali ed ogni altro onere sostenuto dal Soggetto gestore, salvo quanto previsto dai successivi artt. 22 e 24.

Gli assegnatari sono tenuti a segnalare tempestivamente al Soggetto gestore le riparazioni e sostituzioni di competenza di quest'ultimo; in mancanza di tale segnalazione resta esclusa la responsabilità del Soggetto gestore stesso per eventuali danni.

Ferma restando la responsabilità penale derivante dalla loro condotta, gli assegnatari sono pienamente responsabili dei danni all'alloggio, al fabbricato, agli impianti, ai beni mobili ed immobili di proprietà altrui causati da loro comportamenti scorretti o negligenti, compresi i danni derivanti da incendi da loro provocati.

Art. 14 - Interventi a carico del Soggetto Gestore

Il Soggetto Gestore eseguirà le opere e manutenzioni di propria competenza, nei limiti degli importi destinabili a tale finalità, in conformità delle vigenti normative e secondo le priorità indicate nei programmi di manutenzione approvati a norma di legge.

Gli interventi che non sono indispensabili per garantire la sicurezza degli alloggi, non verranno eseguiti in caso di morosità dell'assegnatario.

Art. 15 - Autorizzazione per lavori diversi

Nel caso in cui gli assegnatari intendano eseguire lavori all'alloggio o a sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico a norma degli articoli precedenti, sono tenuti a richiedere per iscritto al Soggetto Gestore autorizzazione preventiva, fornendo la documentazione che sarà loro richiesta.

Nell'eseguire i lavori autorizzati gli assegnatari dovranno attenersi a tutte le eventuali disposizioni date dal Soggetto Gestore, oltre che a tutte le norme di legge e di regolamento vigenti, nonché ottenere le autorizzazioni, le concessioni, i nullaosta, ove previsti. In mancanza di ciò, i lavori saranno considerati a tutti gli effetti come eseguiti senza autorizzazione, e conseguentemente verrà applicato quanto disposto dall'art. 24.

L'esecuzione dei lavori avverrà a totale cura e spese degli assegnatari, cui competerà anche ogni onere per manutenzione, gestione od altro. La morosità costituisce causa ostativa al rilascio dell'autorizzazione ai lavori.

Art. 16 - Miglioramenti o addizioni autorizzati

In caso di miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dagli assegnatari all'alloggio, a suoi accessori ed impianti, il consenso del Soggetto Gestore non comporta per gli assegnatari il diritto ad alcuna indennità, ed i suddetti miglioramenti ed addizioni verranno ritenuti gratuitamente dal Soggetto Gestore al termine della locazione.

Nel caso in cui l'assegnatario al termine della locazione rimuova i miglioramenti e le addizioni, allo stesso verranno addebitate le relative spese di ripristino.

Le migliorie e le addizioni apportate dagli assegnatari non danno luogo a modificazioni delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'alloggio ai fini della determinazione del costo convenzionale per la determinazione del canone di locazione.

In caso di vendita dell'alloggio non si terrà conto dell'eventuale riduzione di consistenza catastale derivante dalle modificazioni apportate dall'assegnatario.

Titolo IV - SERVIZI

Art. 17 - Spese per servizi a carico degli assegnatari

Sono a carico dei singoli assegnatari:

- 1 - tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze;
- 2 - le spese derivanti dallo smaltimento di rifiuti, di accumuli di materiali ed oggetti;
- 3 - le spese derivanti dalla rimozione di veicoli di ogni tipo e di abusi sia all'interno degli alloggi, che nelle pertinenze e negli spazi condominiali.

Le spese di cui ai punti 1, 2 e 3, in caso di decesso dell'assegnatario e/o di cambio abitazione, rimangono a carico dei componenti il nucleo familiare e/o degli eredi del deceduto.

Sono a carico di tutti gli assegnatari del medesimo complesso tutti i servizi relativi alle parti comuni, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- consumi di energia elettrica per i servizi comuni;
- consumi di acqua per i servizi comuni;
- consumi di gasolio, cherosene o gas per riscaldamento centrale;
- pulizia aree pertinenziali condominiali e attività di tipo periodico quali sfalcio erba, taglio siepi, ecc.
- canoni di gestione dei servizi legati agli impianti di tipo comune, quali autoclavi, centrali termiche, ecc.
- pulizia scale, androne, viali di accesso, disimpegni e locali in comune;
- servizi di disinfezione e di disinfestazione in genere;
- ispezione e vuotatura delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque bianche o nere, con eventuale sostituzione di lapidi, stasatura e pulizia di colonne, di pluviali, pulizia di gronde, pulizia cassonetti della raccolta differenziata;
- tributi per passi carrai.

Ove si proceda alla trasformazione dell'impianto idrico da comune con contatori divisionali a singolo, gli assegnatari saranno tenuti ad adeguarsi a tale trasformazione, stipulando i relativi contratti singoli con l'Ente erogatore; in caso di inadempimento, senza pregiudizio di ogni altra sanzione, potrà essere interrotta l'erogazione del servizio.

Fermo restando quanto indicato al successivo Titolo V, ove l'alloggio faccia parte di un edificio a gestione condominiale, gli assegnatari sono tenuti a corrispondere direttamente all'Amministratore le spese a loro carico, fatto salvo diverse disposizioni del Soggetto gestore.

Art. 18 - Mancato pagamento spese per servizi

Il Soggetto Gestore non risponderà in alcun modo per i mancati pagamenti delle spese a carico degli assegnatari, di cui al precedente art. 17, nonché di ogni altra somma posta a carico degli stessi dal presente Regolamento ovvero da norme di legge o altri provvedimenti amministrativi.

Ove peraltro, per gravi motivi, il Soggetto Gestore fosse costretto ad intervenire versando somme per i titoli di cui sopra, l'assegnatario interessato ne risponderà con le stesse modalità e conseguenze previste per la morosità nel pagamento del canone di locazione.

Titolo V - AUTOGESTIONE, CO-GESTIONE E CONDOMINI

Art. 19 - Obblighi degli assegnatari

Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica è prevista la possibilità di autogestione dei servizi e degli spazi comuni da parte degli assegnatari.

In tal caso si richiamano le norme della L.R.T. 2/2019 ed in particolare l'art. 32.

Art. 20 - Forme di co-gestione di servizi e spazi comuni

Il Soggetto Gestore favorisce il coinvolgimento attivo dei residenti degli immobili E.R.P., con la possibilità di individuare dei soggetti referenti al fine di sviluppare l'integrazione, l'interfaccia e la comunicazione con il Soggetto Gestore.

Il Soggetto Gestore si riserva inoltre la possibilità di demandare ai residenti la gestione di alcuni servizi comuni, senza che ciò costituisca "autogestione". La co-gestione dei servizi/spazi comuni sarà disciplinata da apposita convenzione. La co-gestione non darà luogo ad alcuna forma di remunerazione ed il Soggetto Gestore è da intendersi esonerato da ogni responsabilità relativa alla gestione dei servizi.

I residenti si impegnano a partecipare alle iniziative di carattere informativo che il Soggetto Gestore organizzerà al fine di sensibilizzare gli abitanti degli alloggi pubblici ad una adeguata, responsabile e corretta conduzione degli appartamenti.

Art. 21 - Assegnatari di alloggi in amministrazione condominiale

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno il diritto di voto, in luogo del Soggetto Gestore, per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi, ivi compreso il riscaldamento.

Le spese relative a tali servizi devono essere versate direttamente all'amministrazione del condominio, cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi. Per qualunque somma che il Soggetto Gestore dovesse corrispondere per la violazione del suddetto obbligo, troverà applicazione il disposto dell'art. 18 del presente Regolamento.

Titolo VI - CAUSE DI CESSAZIONE DEL CONTRATTO

Art. 22 - Annullamento e decadenza dall'assegnazione

A norma di legge è disposto dal Comune l'annullamento dell'assegnazione, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo, in caso di:

- a) assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
- b) assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni d'uso. A norma di legge è dichiarata la decadenza dall'assegnazione del nucleo familiare, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo nei casi previsti dagli articoli 38 della L.R. 2/2019.

Art. 23 - Risoluzione del contratto per morosità

1. La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie è causa di risoluzione del contratto e/o di decadenza dall'assegnazione. Contro gli assegnatari inadempienti il Soggetto Gestore procederà comunque al recupero, anche giudiziale, delle somme non corrisposte.
2. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato.
3. Non comporta comunque la risoluzione del contratto la morosità dovuta alle cause di cui all'art. 30, comma 4 della L.R. 2/2019.

Art. 24 - Sanzioni e Responsabilità

1. Il mancato rispetto delle norme di contratto e di regolamento costituiscono motivo di applicazione delle sanzioni di cui all'art. 15 comma 6 della L.R. 2/2019.
2. Nel caso in cui tali violazioni siano passibili anche di sanzioni penali o amministrative, il Soggetto Gestore potrà provvedere senza alcun preavviso a segnalarle alle autorità competenti.
3. In caso di rimessa in pristino e/o cessazione dell'inadempimento, resteranno a carico degli assegnatari tutti i danni comunque prodotti al Soggetto Gestore, a coinquilini o a terzi in genere.
Stante la diretta ed esclusiva responsabilità di cui al precedente comma, gli assegnatari eventualmente danneggiati prendono atto dell'estraneità del Soggetto Gestore rispetto a qualunque pretesa o contenzioso per il risarcimento dei danni.

Art. 25 - Rilascio dell'alloggio

1. Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati liberi da cose e in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà dall'apposito verbale sottoscritto dalle parti.
2. In caso di presenza di mobili o altro materiale di qualsiasi natura, il rilascio dell'immobile costituisce anche rinuncia a quanto in esso contenuto e quindi automaticamente, e senza ulteriori adempimenti, il Soggetto gestore è autorizzato al suo smaltimento. Le eventuali spese di smaltimento saranno comunque poste a carico dell'assegnatario.

3. In caso di accertato decesso dell'unico soggetto avente titolo all'assegnazione, sarà richiesta agli eredi (se presenti), in forma scritta, la riconsegna dell'alloggio entro 90 giorni. In difetto, senza ulteriore avviso, l'immobile sarà liberato da parte del Soggetto Gestore, della mobilia e/o di ogni altro materiale presente al suo interno, con addebito agli eredi delle relative spese di smaltimento.
4. In assenza di eredi, entro il medesimo termine di 90 giorni dall'accertamento del decesso, la Società procederà alla ripresa in possesso dell'alloggio ed alla sua liberazione da mobilia e/o altro materiale.
5. L'assegnatario è tenuto a cessare e/o a disdettare le utenze individuali e i relativi contatori sigillati, ove previsto dal gestore dell'utenza stessa. In caso di inottemperanza, decorso il termine di 15 giorni dalla sottoscrizione del verbale di consegna, verranno addebitate le eventuali spese di cessazione delle utenze.
6. Resteranno a carico degli ex assegnatari, oltre che le somme dovute per qualunque titolo e non corrisposte, anche i canoni e le quote accessorie che maturino fino all'effettiva riconsegna dell'alloggio, ferma restando in ogni caso la rivalsa del Soggetto Gestore per danni e spese comunque sostenuti.

Art. 26 - Norma di chiusura

1. Qualora intervengano modifiche legislative successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, queste sono da intendersi prevalenti nelle more dell'adeguamento del Regolamento medesimo.
2. La grave e reiterata violazione delle disposizioni del contratto di locazione, del regolamento di utenza e del regolamento di autogestione ove presente, comporta la decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'articolo 38, comma 3, lettera e) della Legge regionale.