

REGOLAMENTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

(Regolamento d'uso e di ripartizione degli oneri accessori negli alloggi di edilizia residenziale pubblica)

TITOLO I

Art. 1

Oggetto ed ambito di applicazione

Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 25 comma 9 della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii. le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni, la ripartizione degli oneri tra Comune/Ente gestore e gli assegnatari, la durata e le modalità di attuazione dell'ospitalità/coabitazione, le modalità di accertamento e di contestazione delle violazioni ai regolamenti.

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 ss.mm.ii.¹, e soggetti alla normativa sull'edilizia residenziale pubblica.

Gli assegnatari e gli occupanti degli alloggi di erp sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione, di quelle previste nel presente Regolamento e nel [Regolamento di autogestione](#), o [Regolamento di condominio](#) nel caso in cui il fabbricato sia a proprietà mista.

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

OBBLIGAZIONI DEGLI ASSEGNATARI

Art. 2

Pagamenti del canone e dei servizi

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento puntuale del canone di locazione, delle quote di gestione dei servizi e di quanto di loro spettanza, ai sensi del Regolamento comunale per la ripartizione degli oneri e del Regolamento di Autogestione, ove costituita, ovvero dal Regolamento di condominio negli edifici in proprietà mista. Gli assegnatari sono altresì tenuti a corrispondere al Comune/Ente Gestore un deposito cauzionale pari a tre mensilità da versare al momento dell'inizio del rapporto di locazione, oppure alla costituzione di una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa proposta dal Comune a carico del conduttore, salvo nel caso di assegnatari collocati nell'area di protezione definita dalla legge per l'applicazione del canone di locazione.

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/Ente gestore applicherà, sulle somme dovute, gli interessi legali ai sensi degli articoli 1282 e 1284 C.C. e potrà esperire azione giudiziaria per il recupero del credito.

Qualora il Comune/Ente gestore 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 5 euro.

Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al Comune/Ente gestore 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 Legge 24/01 e ss.mm.ii.¹ e di cui all'art. 7 – punto 2 del [Regolamento per la sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza](#).

Art. 3

Uso dell'alloggio, delle pertinenze e delle parti comuni

Gli assegnatari sono custodi dell'immobile a loro locato e sono tenuti a servirsi correttamente dei locali e degli spazi comuni secondo la loro destinazione, consentendo agli altri assegnatari, ed eventuali condomini, di farne pari utilizzo.

Gli assegnatari sono tenuti a:

- occupare stabilmente l'alloggio: verrà avviata la procedura per la pronuncia della decadenza dall'assegnazione nei confronti di chi abbia abbandonato l'alloggio, senza preventiva autorizzazione da parte del Comune/Ente gestore per un periodo superiore a tre mesi, senza giustificati motivi (si considerano giustificati motivi quelli connessi a temporanea degenza presso una struttura ospedaliera o istituto di riposo o di accoglienza o in comunità di recupero o presso familiari, ed il temporaneo allontanamento dall'alloggio per motivi di lavoro o di studio, per detenzione in carcere, per affidamento di minori); nell'ambito del procedimento di decadenza avviato, potrà essere disposta la sospensione nei casi ammessi dallo specifico [Regolamento](#) di sospensione della decadenza. Durante il periodo di abbandono sono dovuti gli oneri per canoni e servizi;
- servirsi dell'abitazione, ai sensi dell'art. 1587 del C.C. col senso di responsabilità e coscienza sociale che l'uso del patrimonio di erp 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;
- consentire al personale del Comune/Ente gestore le ispezioni dell'alloggio e delle relative pertinenze;
- provvedere, qualora ci sia utilizzo di caldaia autonoma, alla manutenzione ordinaria una volta all'anno e alla prova dei fumi ogni due anni, o comunque secondo le previsioni normative vigenti, facendo certificare l'avvenuta manutenzione nell'apposito libretto di impianto, che dovrà essere presentato in caso di richiesta di manutenzione straordinaria a carico del Comune/Ente gestore, nonché riconsegnato al Comune/Ente gestore in occasione del rilascio dell'alloggio;
- dotarsi di apparecchi di cucina forniti del sistema di controllo fiamma contro le fughe di gas (norme UNI 7129/2008-2) e, più in generale, utilizzare apparecchi ed elettrodomestici a norma;
- osservare le norme di buon vicinato evitando, o comunque limitando, le occasioni di conflittualità tra condomini assegnatari, ed anche verso terzi, sia per ragioni attinenti al rispetto di tutte le norme da osservare nella propria qualità di assegnatari di erp, sia per quanto attiene a qualsiasi altra motivazione di ogni natura ed origine, tale da pregiudicare il quieto vivere di uno o più assegnatari anche se estranei al fatto;
- servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione: non è consentito l'impianto 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 l'uso 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/ cessione in comodato ovvero di uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali, il Comune avvierà il procedimento per la pronuncia della decadenza dall'assegnazione;
- servirsi della cantina, della soffitta, del garage e di ogni altro spazio accessorio e/o pertinenziale all'alloggio esclusivamente per gli usi cui sono destinati. E' proibito adibire tali locali/spazi ad attività lavorative o ad abitazione o comunque mutarne la destinazione d'uso;
 - garantire adeguata vigilanza sui minori su cui esercitano potestà o tutela o custodia al fine di impedire che con il loro comportamento, sia all'interno degli alloggi che negli spazi comuni, arrechi danni o disturbi alle cose ed alle persone. 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. Le attività di gioco e ricreative sono vietate comunque su scale, pianerottoli ed in genere in luoghi pericolosi per l'incolumità delle persone;
 - chiudere accuratamente, dopo l'uso, rubinetti dell'acqua e del gas: in caso diverso, i danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria o comportamento doloso o colposo fanno carico dei responsabili e il Comune/Ente gestore sarà esente da qualsiasi responsabilità al riguardo;
 - segnalare tempestivamente al Comune/ Ente gestore, indipendentemente che l'onere di intervento sia a carico del Comune/ Ente gestore 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/ Ente gestore, 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/ Ente gestore a fini conoscitivi e amministrativi;
 - effettuare il cambio alloggio qualora questo si renda necessario per mobilità d'ufficio, in conseguenza di gravi condizioni di sottoutilizzo, per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o del fabbricato, o per altri gravi motivi specificamente indicati nel Regolamento di mobilità. In caso di mancato consenso al cambio alloggio, verrà attivata la procedura prevista dalla L.R.24/2001 e ss.mm.ii, cioè l'applicazione del canone maggiorato al primo rifiuto e la decadenza al secondo rifiuto;
 - attenersi alle norme impartite dal Comune/Ente gestore o dal Rappresentante degli assegnatari per la pulizia e la manutenzione delle scale di accesso all'appartamento, degli spazi comuni e delle aree scoperte, nonché per la corretta raccolta e per lo smaltimento dei rifiuti;
 - 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. Qualora il Comune/Ente Gestore, per motivi di igiene o di decoro, sia costretto ad intervenire, le relative spese sono addebitate in parti uguali a tutti coloro che hanno dato causa all'intervento;
 - collocare il nome del conduttore nella tastiera esterna dei campanelli, nella targhetta a fianco della porta di accesso all' appartamento e nella cassetta della corrispondenza;
 - pulire periodicamente le fosse biologiche, i pozzetti degrassatori e le colonne di scarico;
 - servirsi – in caso d'installazione di antenna televisiva centralizzata sullo stabile– unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il Comune/Ente gestore, 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. Non è consentito installare antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri

impianti senza la preventiva autorizzazione del Comune/Ente gestore, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti.

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;
- installare tendaggi esterni, o altri ausili ombreggianti (gazebo – ombrelloni – finte siepi – teli in plastica – arella ecc...) alle finestre, sui balconi e sulle terrazze, senza preventiva, espressa autorizzazione del Comune/Ente gestore;
- depositare nei luoghi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque materiali di qualsiasi tipo anche per brevi periodi, fatte salve diverse disposizioni decise dall'autogestione o dal condominio all'unanimità;
- lavare auto e moto negli spazi comuni o utilizzando impianti idrici comuni; lavare le vetture all'interno del fabbricato o nelle autorimesse non munite di apposito scarico o di allaccio autonomo all'impianto idrico, o nei vani di disimpegno macchine o altri spazi comuni salvo diverse disposizioni decise dall'autogestione o dal condominio all'unanimità;
- trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio veicoli e motocicli; un particolare rispetto deve essere mantenuto riguardo agli scivoli ed i corrimano installati per la mobilità di persone disabili. E' pertanto fatto divieto assoluto di parcheggio di cicli e veicoli in genere sugli scivoli ed in aderenza ai corrimano a tal fine installati. Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di sistema di sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU/67-01 è consentito nei piani fuori terra ed al primo piano interrato delle autorimesse, anche se organizzate su più piani interrati, nel rispetto delle norme del Decreto del Ministero dell'Interno 22.11.2002;
- parcheggiare al di fuori degli spazi a ciò destinati o in violazione delle modalità stabilite dal Comune/Ente Gestore, dal condomino o dall'Autogestione. E' dovuto rispetto assoluto agli spazi destinati al parcheggio riservato ai veicoli autorizzati al trasporto di persone con disabilità;
- parcheggiare nell'area comune, o anche negli spazi a ciò destinati, veicoli non regolarmente immatricolati ed assicurati. I veicoli parcheggiati non regolarmente immatricolati ed assicurati verranno rimossi a spese del proprietario;
- detenere nei luoghi di uso comune, nell'alloggio o nelle relative pertinenze sostanze maleodoranti, materiali ingombranti, infiammabili, esplosivi o comunque pericolosi, anche per breve tempo;
- detenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale combustibile;
- utilizzare gas metano in bombole, stufe a pellets o a legna o con altro combustibile, in alloggi serviti da rete gas; immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente a ciò adibiti, ovvero a parete;
- gettare nei sanitari materie che possano ingombrare otturare o danneggiare le tubazioni di scarico;
- lasciare aperto il portone e gli accessi di uso comune;

- gettare o 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 rumori o suoni molesti di qualsiasi natura. In particolare, è fatto obbligo di rispettare scrupolosamente gli orari del silenzio, così definiti: il pomeriggio dalle ore 14.00 alle 16.00 e dalle 23.00 di sera fino alle 8.00 del mattino;
- recare molestia al vicinato con esalazioni, fumo, odori persistenti di cucina. Non è consentito l'utilizzo di barbecue o altri dispositivi a fiamma libera, nell'appartamento, sulle terrazze/balconi/davanzali, nelle pertinenze e nelle parti comuni. Le porte degli appartamenti devono essere tenute chiuse;
- depositare sulle finestre, balconi e terrazze 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;
- modificare la struttura degli alloggi, costruire manufatti, recinzioni, verande o altre opere senza il preventivo assenso del Comune/Ente Gestore;
- recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore ed alle finiture della casa, trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;
- tenere nell'alloggio, nelle cantine, nelle soffitte, nei garages e nei luoghi di uso comune, animali che arrechino molestia o pericolo al vicinato o danni all'immobile. I proprietari degli animali sono tenuti oltre all'accompagnamento, ad adottare le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. In generale la detenzione di animali domestici può essere effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R.5/2005 recante norme a tutela del benessere animale, con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da compagnia. I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose ai sensi dell'art. 2052 del codice civile e sono tenuti a pulire le parti comuni e le aree verdi dalle deiezioni dei loro animali. Negli spazi comuni i cani devono essere tenuti al guinzaglio;
- percorrere i cortili e i giardini con qualsiasi tipo di veicolo, ad eccezione dell'accesso ai garages ed ai posti auto; stazionarvi con i propri mezzi o farvi stazionare persone estranee al fabbricato;
- effettuare qualsiasi tipo di lavorazione o attività nelle parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, balconi o soffitte;
- deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati, realizzare innovazioni nell'immobile, costruire baracche nei cortili, installare targhe ed insegne visibili all'esterno del fabbricato;
- 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/Ente gestore e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze.

Gli assegnatari sono tenuti altresì ad utilizzare gli spazi comuni per gli scopi cui sono per loro natura adibiti.

Le riparazioni, la manutenzione ordinaria e la pulizia delle parti di uso comune nei fabbricati spetta a tutti gli assegnatari residenti secondo quanto previsto dal [Regolamento in materia di ripartizione oneri](#).

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 degli eventuali residui che di ripristino.

Se il Comune, per motivi di igiene e di 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 coinvolti.

TITOLO II CONSEGNA E RILASCIO DELL'ALLOGGIO

Art. 4

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 di base. 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 ciò i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni.

A fronte di specifica richiesta dell'assegnatario il Comune/Ente gestore potrà consegnare 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. 5 e 8 del presente Regolamento.

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

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

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

Con detto verbale verranno constatate le condizioni dell'alloggio e verranno addebitati all'assegnatario uscente, o suoi eredi, 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 dovuto 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.

Nel caso in cui, al momento del rilascio dell'alloggio, per qualsiasi causa, l'occupante o l'assegnatario uscente lasci beni o arredi nell'immobile, il Comune/Ente Gestore lo diffiderà all'asporto entro 15 giorni, con l'avvertenza che decorso inutilmente tale termine senza alcun suo interessamento, provvederà a smaltire le masserizie ed effetti personali abbandonati.

Il proprietario che non si sia attivato nei termini sopraindicati non potrà avanzare alcuna pretesa o richiesta risarcitoria nei confronti del Comune/Ente Gestore, che al contrario provvederà ad addebitargli i costi di sgombero e oneri accessori. Sono fatte salve le procedure specifiche previste dall'art.609 c.p.c. in caso di esecuzione forzata.

Art. 5

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.8 del presente Regolamento circa le migliori apportate al patrimonio erp.

In particolare si richiamano le seguenti condizioni:

- richiesta scritta di autorizzazione al Comune/Ente gestore da parte dell'assegnatario,
- esplicito assenso preventivo ed scritto del Comune/Ente gestore,
- sottoscrizione di apposita convenzione dove devono essere riportati tutti gli elementi di cui al citato art. 8.

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 ai successivi artt. 14 e 14 bis.

TITOLO III MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO

Art. 6

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/Ente gestore 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/Ente gestore perché possano 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/Ente gestore.

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

Art. 7

Manutenzione a carico del Comune

Gli assegnatari hanno diritto ad avere gli interventi di manutenzione di competenza del Comune/Ente gestore secondo quanto previsto dal [Regolamento di ripartizione degli oneri](#) tra Comune/Ente gestore ed assegnatari.

In ogni caso il Comune/Ente gestore, 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/Ente gestore, 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 richiesta scritta al Comune/Ente gestore, consegnata direttamente alla sede di servizio o inviata tramite posta, e-mail 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/Ente gestore 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/Ente gestore provvederà al recupero delle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori necessari e del costo dei servizi aggiuntivi prestati.

Art. 8

Miglioramenti del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

Agli assegnatari è fatto divieto di apportare aggiunte, ristrutturazioni o modifiche all'alloggio, nonché alle pertinenze ed alle parti comuni senza il preventivo consenso scritto del Comune/Ente Gestore. Tale limitazione sussiste anche quando si tratti di realizzare un miglioramento dei beni locati.

Il consenso del Comune/Ente gestore deve essere preventivo ed esplicito, e potrà comportare un indennizzo da riconoscere all'assegnatario nei termini e nei modi da stabilirsi in apposita convenzione. Tale convenzione dovrà altresì contenere tutti gli elementi atti ad individuare i lavori da eseguire, la Ditta o le Ditte abilitate all'esecuzione degli stessi, i tempi e le modalità dell'intervento.

Il mancato rispetto degli obblighi posti nella convenzione si configura come violazione del Regolamento presente del contratto di locazione, e sarà perseguibile nei termini e nei modi precisati ai seguenti artt. 14 e 14 bis.

Le opere eseguite saranno di proprietà del Comune, senza ulteriori pretese da parte dell'assegnatario.

Il canone sarà calcolato con riferimento alle migliorie apportate.

L'eventuale morosità maturata dall'assegnatario, nonché tutti i danni cagionati all'alloggio dall'assegnatario stesso, saranno integralmente compensati con quanto eventualmente a lui dovuto per i miglioramenti utilmente apportati.

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/Ente gestore secondo le modalità di cui al presente articolo.

Art. 9

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 o 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 agli 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/Ente gestore 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/Ente gestore negli alloggi occupati.

La constatazione dei danni avverrà in contraddittorio con gli interessati.

Il Comune/Ente gestore per i casi sopraindicati provvederà ad addebitare non solo le spese di ripristino, ma anche gli oneri dei servizi aggiuntivi, nonché le sanzioni ai sensi del successivo art. 14 bis.

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

TITOLO IV
AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE
OSPITALITA' TEMPORANEA E COABITAZIONE

Art. 10

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 L.R. 24/2001 e ss.mm.ii. , commi terzo e quarto ⁱⁱ, nonché di quelle entrate successivamente per ampliamento del nucleo assegnatario originario ai sensi dell'art. 27ⁱⁱⁱ della Legge citata e del successivo art. 11.

Art. 11

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, purchè 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:

- matrimonio
- nascita
- ricongiungimento di figli
- adozione e affidamento stabilito con provvedimento giudiziario
- accoglienza nell'abitazione di ascendenti e affini in linea ascendente, purchè ultrasessantacinquenni o con grado di invalidità accertata pari o superiore al 67%
- 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/Ente gestore 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/Ente gestore 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 segnalate 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, fermo restando il possesso dei requisiti di permanenza nell'erp ed il rispetto dello standard abitativo.

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. 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/Ente gestore 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, di scioglimento, di cessazione degli effetti civili del matrimonio si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione anche provvisoria del giudice o di altra autorità competente.

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/Ente gestore.

Il Comune/Ente gestore procede annualmente d'ufficio alla verifica dei requisiti per la permanenza nell'alloggio nonché alla identificazione e aggiornamento del nucleo avente diritto, apportando dal mese successivo le variazioni gestionali, mentre quelle relative al canone di locazione avranno decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo.

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. 12

Ospitalità temporanea

Quando l'ospitalità temporanea, senza l'acquisizione della residenza anagrafica della stessa persona, si protrae per un periodo non superiore a tre mesi, non è richiesta alcuna comunicazione, ma non potrà ripetersi nell'anno solare anche a seguito di interruzione.

L'ospitalità temporanea nell'alloggio di persone estranee al nucleo familiare assegnatario di durata superiore a 3 mesi, senza l'acquisizione della residenza anagrafica, è ammessa previa comunicazione al Comune/Ente gestore entro 30 gg. dall'inizio del suo verificarsi. L'assegnatario è tenuto a comunicare i dati anagrafici dell'ospite e, qualora lo stesso sia cittadino di paese non aderente all'UE, deve allegare copia di valido titolo di soggiorno sul territorio nazionale.

Nel caso in cui l'ospitalità si protragga per un periodo superiore a 3 mesi, l'assegnatario è tenuto a corrispondere un'indennità mensile, pari a 20 euro per gli utenti in fascia di protezione e di 40 euro per le rimanenti fasce, per ogni ospite maggiorenne, a partire dal mese successivo al suo verificarsi.

Gli ospiti 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.

In caso accertato di mancata comunicazione sarà addebitata all'assegnatario un'indennità pari al triplo della misura precedentemente prevista, fino alla regolarizzazione della posizione.

Trascorso il tempo massimo di un anno, qualora l'ospitalità non venga interrotta, ovvero l'assegnatario non provveda a comunicare la sua cessazione, il Comune/Ente gestore invia apposita diffida con termine perentorio alla conclusione dell'ospitalità. Qualora, nonostante la diffida, l'assegnatario persista a non interrompere l'ospitalità, il Comune avvierà il procedimento di decadenza dall'assegnazione ai sensi del Regolamento di assegnazione art. 14 e procederà all'addebito di una indennità pari al triplo della misura precedentemente prevista fintanto che si protrarrà l'ospitalità irregolare.

Il Comune, in accordo con l'Ente gestore e con i servizi sociali territoriali competenti provvederà a valutare i casi gravi e documentati che possono comportare la proroga dell'ospitalità oltre l'anno.

Il Comune/Ente gestore può in qualunque momento disporre l'interruzione dell'ospitalità per:

- grave sovraffollamento dell'alloggio;
- mancato rispetto delle norme e regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni e per problemi di conflittualità sociale e condominiali connessi alla presenza dell'ospite.

In caso di inosservanza da parte dell'assegnatario, il Comune avvierà il procedimento di decadenza dall'assegnazione ai sensi del art. 14 del Regolamento di assegnazione e si procederà all'addebito di una indennità pari al triplo della misura precedentemente prevista fintanto che si protrarrà l'ospitalità irregolare.

Al di fuori di quanto previsto per le stabili convivenze di cui all'articolo 11, l'ospitalità di cui al presente articolo e le coabitazioni di cui al successivo art. 13, non sono ammesse occupazioni continuative.

Queste si configurerebbero come cessione parziale di alloggio e quindi come grave violazione del Regolamento di assegnazione che dà luogo all'avvio del procedimento di decadenza ed è perseguibile nei termini e nei modi precisati all'art. 14 del medesimo.

Gli ospiti sono tenuti al rispetto delle norme previste dal presente Regolamento. La violazione di dette norme comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 14 bis a carico del nucleo avente titolo.

L'ospitalità non comporta modifica della composizione del nucleo avente diritto né costituisce titolo al subentro.

Art. 13

Coabitazione

L'assegnatario comunica al Comune/Ente gestore, entro 30 gg. dall'inizio della coabitazione, l'ingresso nell'alloggio di familiari o terze persone per svolgere attività assistenziali e/o di tutoraggio o per le quali risulta necessario prestare le medesime attività. Viene allegata idonea certificazione che dimostri le necessità assistenziali dei componenti del nucleo o in favore di persona in ampliamento.

In caso di necessità di assistenza, di durata definita, alla scadenza cessa la coabitazione, salvo che venga prodotta una nuova certificazione. In caso di abbandono dell'alloggio o decesso della persona che necessita di assistenza, la coabitazione si interrompe.

In assenza della comunicazione si applicano le norme sull'ospitalità non comunicata previste dall'art. 12.

Il canone di locazione sarà determinato in base alla composizione anagrafica del nucleo familiare; pertanto, nel caso in cui la/le persone che entrano nel nucleo familiare acquisiscano la residenza, dovrà essere prodotta al Comune/Ente gestore una nuova attestazione ISE/ISEE.

Nel caso di assistenti familiari con regolare contratto di lavoro non sarà dovuta alcuna indennità mensile aggiuntiva sul canone, indipendentemente dall'acquisizione della residenza anagrafica.

Il Comune/Ente gestore può in qualunque momento disporre l'interruzione della coabitazione per:

- grave sovraffollamento dell'alloggio;
- mancato rispetto delle norme e regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni e per problemi di conflittualità sociale e condominiali connessi alla presenza della persona coabitante.

Al di fuori di quanto previsto per le stabili convivenze di cui all'articolo 11, l'ospitalità di cui al precedente art. 12 e le coabitazioni di cui al presente articolo, non sono ammesse occupazioni continuative.

Queste si configurerebbero come cessione parziale di alloggio e quindi come grave violazione del Regolamento di assegnazione che dà luogo all'avvio del procedimento di decadenza ed è perseguibile nei termini e nei modi precisati all'art. 14 del medesimo.

I coabitanti 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.

La coabitazione non comporta modifica della composizione del nucleo avente diritto né costituisce titolo al subentro.

TITOLO V SANZIONI

Art.14

Accertamento delle violazioni

Ai sensi dell'art.34 bis della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii.^{iv}, il Comune esercita le funzioni di ispezione e controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni al presente Regolamento, nonché l'applicazione delle relative sanzioni, avvalendosi di agenti accertatori (ai sensi della L.R. 28/4/1984 n.21), secondo i criteri previsti negli articoli seguenti.

Il Comune può delegare l'esercizio delle funzioni, di cui al precedente comma, all'Ente gestore.

L'agente accertatore è titolare dei poteri di cui all'art.13 della legge n.689/1981 e deve essere munito di apposito documento di identificazione, che attesti l'abilitazione all'esercizio dei compiti ad esso attribuiti.

L'agente accertatore, una volta accertata con l'ispezione la/le violazione/i al [Regolamento d'uso](#) (art.3 Regolamento di contratto), redige verbale di ispezione e diffida il trasgressore a sanare la/le stessa/e. Tale diffida amministrativa è contenuta nel verbale di ispezione, che è sottoscritto e consegnato all'interessato, e nel quale deve essere indicato il termine, non superiore a 10 giorni, entro cui uniformarsi alle prescrizioni. Qualora il soggetto diffidato non provveda nel termine indicato, l'agente accertatore procede a redigere il verbale di accertamento.

La diffida amministrativa non è rinnovabile né prorogabile. Essa non opera in caso di attività svolta senza autorizzazione, licenza, concessione, permesso o nulla osta comunque denominato. L'autore della violazione non può essere diffidato nuovamente per un comportamento già oggetto di diffida nei cinque anni precedenti.

Il verbale di accertamento delle violazioni deve contenere i dati e le informazioni previste dall'art.8 della L.R. n.21/1984.

La violazione, quando possibile, deve essere contestata immediatamente dall'agente accertatore al trasgressore, al responsabile in solido o a chi era tenuto alla sorveglianza. Se non è avvenuta la contestazione immediata, gli estremi delle violazioni devono essere notificati agli interessati.

Gli interessati possono far pervenire al Comune/Ente gestore scritti difensivi o documenti, nonché la richiesta di essere sentiti entro 30 giorni dalla notifica del verbale di accertamento. Il Comune/Ente gestore, esaminati i documenti e gli argomenti esposti ed eventualmente sentiti gli interessati, determina con ordinanza la somma dovuta e ne ingiunge il pagamento, se ritiene fondato l'accertamento. Altrimenti emette ordinanza motivata di archiviazione.

L'ordinanza-ingiunzione va notificata entro 90 giorni dalla sua adozione. Il pagamento della somma deve essere effettuato nel termine di 30 giorni dalla notificazione dell'ordinanza-ingiunzione. I proventi delle sanzioni riscossi in forza di ordinanza-ingiunzione, o a seguito di pagamento ridotto, sono destinati alla manutenzione degli immobili di erp. Le sanzioni amministrative pecuniarie, di cui all'articolo seguente, sono stabilite nel rispetto dei principi della legge n.689/1981, che rimane norma di riferimento per tutto quanto non previsto dal presente articolo.

Art.14 bis

Violazioni del Regolamento e relative sanzioni

A seguito delle violazioni accertate e contestate con le modalità disciplinate nell'articolo precedente, il Comune/Ente gestore provvederà ad addebitare al trasgressore, al responsabile in solido o a chi era tenuto alla sorveglianza un importo pari ad euro 100,00 -raddoppiabile in caso di recidiva o di particolare gravità.

In particolare, in caso di violazione delle norme previste dall'art. 3 del presente Regolamento, il Comune/Ente gestore, oltre all'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui al

comma 1, interverrà direttamente, recuperando a carico del trasgressore, del responsabile in solido o di chi era tenuto alla sorveglianza i costi di ripristino dei beni danneggiati.

Le gravi violazioni delle disposizioni del Regolamento d'uso potranno, inoltre, comportare l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione e la risoluzione contrattuale, come previsto dall'art. 30 e 31 della L.R.24/2001^v e ss.mm.ii. e dall'art. 14 del [Regolamento di assegnazione](#), fermo restando l'applicazione della sanzione amministrativa raddoppiata, come previsto dal comma 1° del presente articolo, e fermo restando quanto previsto dall'art. 8 del [Regolamento di sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza](#).

Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita dal provvedimento di decadenza o dal provvedimento relativo all'occupazione illegale, comporta, oltre all'applicazione del canone maggiorato, anche il pagamento al Comune/Ente gestore di una sanzione amministrativa (come previsto dall' art. 16 del [Regolamento di assegnazione](#)) nella misura di euro 300 mensili per ogni mese di occupazione illegale.

Art. 15

Controllo delle dichiarazioni sostitutive uniche (ISE/ISEE)

Il Comune è tenuto a controllare le Dichiarazioni Sostitutive Uniche (D.S.U), rese ai fini dell'ottenimento dell'attestazione ISE/ISEE dagli assegnatari degli alloggi di erp.

Il Comune può delegare all'Ente gestore l'esercizio delle funzioni di cui al precedente comma su tutte le Dichiarazioni Sostitutive Uniche rese dagli assegnatari degli alloggi di erp.

Per le D.S.U. risultate difformi, il procedimento è così articolato:

- comunicazione dell'avvio del procedimento di controllo della D.S.U. risultata difforme, con informativa all'assegnatario mediante invio di raccomandata con A.R.;
- ricevimento dell'assegnatario con stesura di verbale di acquisizione di documentazione, ovvero ricezione a mezzo posta o di persona di osservazioni, documentazioni e controdeduzioni;
- se confermata, la rideterminazione dei valori ISE ed ISEE, la ricollocazione nelle fasce reddituali deliberate dal Comune ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 24/2001^{vi} e ss.mm.ii., ricalcolo del canone per tutti i periodi dovuti;
- comunicazione di chiusura del procedimento di controllo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento allegando il rendiconto dettagliato dei canoni ;
- fatturazione dei canoni dovuti e degli eventuali interessi di mora;
- predisposizione del fascicolo da inviare alla Procura o emissione del verbale di accertamento da inviare all'assegnatario con raccomandata A.R. secondo le modalità previste dalla Legge;
- predisposizione del fascicolo da inviare al Comune con proposta di decadenza dall'assegnazione qualora ne ricorrano le condizioni.

Qualora la procedura di controllo si concluda con l'emissione del verbale di accertamento di un illecito amministrativamente sanzionato, il Comune/Ente gestore provvederà altresì all'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al comma 2 – art. 316 ter CP, curando tutte le fasi del relativo procedimento amministrativo, come previsto dalla Legge n. 689/1981, quali, oltre a quella già indicata, ossia la redazione del verbale di accertamento, la notifica dello stesso, il rapporto all'autorità competente, l'eventuale audizione del contravvenuto, la valutazione degli scritti difensivi, l'emissione dell'ordinanza di ingiunzione o di archiviazione.

Nel caso l'assegnatario risulti recidivo per 3 anni anche non consecutivi nell'ultimo decennio, viene avviato il procedimento di decadenza.

I proventi delle sanzioni amministrative derivanti dall'attività di controllo di cui al presente articolo, sono destinati alla manutenzione del patrimonio di erp comunale.

LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

Art. 16

Gli obblighi e gli oneri derivanti dal rapporto di locazione di seguito descritti sono ripartiti tra proprietario e inquilino secondo le modalità di seguito riportate.

A carico del proprietario:

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

A carico dell'inquilino:

- 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,
- le riparazioni e le manutenzioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso.

Le riparazioni poste a carico dell'inquilino, qualora non effettuate, potranno essere eseguite a cura del Comune/Ente gestore e l'inquilino dovrà rimborsarne l'importo oltre ai costi connessi ai servizi prestati.

Art. 16/ 1 Impianto centralizzato di riscaldamento	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione dell'impianto centrale e delle apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per modifiche previste da leggi e regolamenti; ▪ la manutenzione del locale della centrale termica con le opere murarie che si rendono necessarie e la manutenzione degli infissi; ▪ la sostituzione degli estintori; ▪ le pratiche e oneri per collaudi vari enti preposti. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la manutenzione ordinaria, compresa la riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso: ugelli, avvolgimento elettrico delle pompe, bruciatori, ecc.; ▪ la ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, anche in caso di manomissione o sottrazione; ▪ la conduzione, forza motrice e combustibile; ▪ il controllo preventivo periodico; ▪ l'assicurazione contro gli infortuni del conduttore.
Art. 16/2 Ascensore	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la manutenzione straordinaria dell'impianto; ▪ la sostituzione del motore, degli ammortizzatori e di tutte le parti 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la manutenzione ordinaria; ▪ la riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature e delle pulsantiere

<p>meccaniche ed elettriche, delle serrature, ecc.;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'adeguamento dell'impianto alle norme vigenti. 	<p>della cabina;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le visite periodiche degli organi preposti al controllo e la tassa di concessione governativa; ▪ La sostituzione di funi.
<p>Art.16/ 3 Autoclave</p>	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ l'installazione dell'impianto, la manutenzione straordinaria e la sostituzione di qualsiasi accessorio per vetustà o in conseguenza di danno accidentale, ▪ il collaudo, imposte e tasse relative all'installazione. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la manutenzione ordinaria, comprese le riparazioni e le piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso; ▪ la ricarica della pressione nel serbatoio e nei vasi di espansione e la ricarica degli addolcitori; ▪ la pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave; ▪ l'ispezione e collaudi periodici degli enti preposti e relative tasse di concessione; ▪ il controllo preventivo periodico; ▪ la forza motrice.
<p>Art. 16/ 4 Illuminazione, automatismi, suoneria</p>	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la manutenzione straordinaria degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile; ▪ la sostituzione e la manutenzione dell'impianto citofonico, dell'impianto di suoneria, dei temporizzatori quando viene accertato un difettoso funzionamento fin dall'origine, ovvero in conseguenza di uno stato di usura giustificabile per il lungo tempo intercorso dall'installazione (non inferiore comunque ai 15 anni); ▪ l'adeguamento dell'impianto alle norme vigenti . 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ le riparazioni e le sostituzioni di parti quali lampade, lampadine, interruttori, ecc.; ▪ l'implementazione degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile; ▪ la sostituzione e la manutenzione dell'impianto citofonico, dell'impianto di suoneria, dei temporizzatori, in conseguenza di un uso inadeguato e/o negligente. Qualora non sia possibile accertare la responsabilità di un singolo, la spesa sarà ripartita in parti uguali tra gli inquilini; ▪ la riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli e dei portoni; ▪ l'installazione ex novo e successiva manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento); ▪ l'installazione ex novo e successiva manutenzione impianti per videosorveglianza.

Art. 16/5
Tubazioni, scarichi, fognature

A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la riparazione di canali di gronda, tubi pluviali e colonne di scarico, scossaline e converse; ▪ la riparazione straordinaria della rete di fognatura, la sostituzione delle fosse biologiche, dei degrassatori e dei pozzetti di ispezione e raccordo, e la riparazione straordinaria degli impianti di depurazione; ▪ le riparazioni di tubazioni interne alle murature o interrate di adduzione impianti idrici, gas e termici; ▪ la sostituzione di chiusini, caditoie e lapidi; ▪ l'installazione e la sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto compreso l'avvolgimento elettrico della pompa. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la pulizia delle tubazioni di scarico (compresa la rete di smaltimento delle acque meteoriche) e delle grondaie; ▪ l'espurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, la disotturazione e disincretazione delle colonne di scarico, dei sifoni (braghe) e dei relativi pozzetti, le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione degli impianti di depurazione delle fognature; ▪ la riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa; ▪ l'esercizio delle pompe; ▪ la verifica della qualità dell'acqua condominiale ex D.Lgs. n. 31/2001.

Art. 16/6
Opere murarie e infissi nelle parti comuni

A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la riparazione dei tetti, dei lastrici solari, dei cornicioni, dei terrazzi e dei camini, e la sostituzione dei lucernari; ▪ la manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile comprese le opere da lattoniere; ▪ il ripristino degli intonaci, le verniciature e le tinteggiature delle parti murarie e le verniciature delle parti comuni esterne dello stabile, nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria; ▪ la revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria; ▪ il rifacimento e/o il ripristino dei manti stradali della corte interna condominiale, dei marciapiedi e delle pavimentazioni di porticati e androni, nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la 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; ▪ il ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente e da terzi per servizi forniti allo stesso; ▪ la verniciatura e la tinteggiatura delle parti comuni interne; ▪ la riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e loro verniciatura; ▪ la sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni; ▪ la riparazione o la sostituzione di serrature e chiudiporte.

Art. 16/7
Opere varie nelle parti comuni

A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione di finiture scale (pedate e alzate gradini), ringhiere e corrimani, se non in conseguenza di cattivo uso; ▪ la sostituzione dell'impianto centralizzato TV esistente per la ricezione dei programmi; ▪ l'installazione dell'impianto centralizzato TV nei fabbricati di nuova costruzione; ▪ il rimborso all'Amministratore delle spese per verifica impianto di messa a terra nei condomini ex DPR n. 462/01; ▪ l'impianto e la sostituzione di alberi e cespugli; ▪ l'abbattimento di barriere architettoniche per accesso al fabbricato, compatibilmente con le risorse di bilancio. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ l'installazione e la sostituzione di tappeti e guide e la sostituzione di zerbini; ▪ i contratti di fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua per gli impianti e le parti comuni; ▪ la manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi; ▪ le targhette dei nominativi personali, delle pulsantiere dei citofoni e delle porte; ▪ il servizio di derattizzazione, deblattizzazione e di disinfezione in genere, nonché l'installazione di dissuasori e reti antivolatile; ▪ lo sfalcio dell'erba, la potatura di cespugli ed alberi e l'innaffiatura; l'acquisto di concimi e le riparazioni degli attrezzi, nonché la manutenzione del giardino. In caso di inerzia da parte degli assegnatari, vi provvederà il Comune/Ente gestore, salvo recupero delle spese e addebito della sanzione di cui al comma 1 art. 14 bis del presente Regolamento ; ▪ l'acquisto, la manutenzione e la sostituzione delle attrezzature per la cura del giardino; ▪ la sostituzione di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, pali stendibiancheria, ecc.); ▪ la manodopera e il sale per lo sgombero della neve.

Art. 16/8
Opere all'interno dell'alloggio

A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione degli apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua per vetustà (anche se si trovano all'esterno degli alloggi); 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la riparazione degli apparecchi sanitari ed accessori per cause dovute a negligenza o colpa; ▪ la sostituzione e la riparazione della rubinetteria ed accessori e manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso; ▪ la riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento; ▪ la riparazione e la sostituzione delle cinghie,

<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione di infissi e seminfissi per vetustà; ▪ la sostituzione delle persiane e avvolgibili per vetustà o per danneggiamento da eventi atmosferici; ▪ la sostituzione delle serrande avvolgibili; ▪ la manutenzione straordinaria degli impianti elettrico, idrico e del gas; ▪ la sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti per difetti di costruzione o per vetustà; ▪ il ripristino di intonaci e tinte nelle parti ammalorate da agenti esterni (perdite idriche, infiltrazioni, umidità di risalita ecc....) ▪ la riparazione delle tubazioni di adduzione e scarico dell'acqua e del riscaldamento, nonché quelle del gas; ▪ la sostituzione della caldaia e delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda (escluse tubazioni), 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, o comunque secondo le previsioni normative vigenti); ▪ adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti. 	<p>delle avvolgicinghie, delle molle e delle cordelle di attacco al rullo degli avvolgibili, nonché la riparazione delle stecche, dei ganci, del rullo e dei relativi perni;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la verniciatura delle persiane e avvolgibili e dei telai in legno di finestre e porte-finestre; ▪ la riparazione delle serrande avvolgibili; ▪ la sostituzione e la riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.); la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in conseguenza di cortocircuito causato da negligenza o colpa accertata a carico dell'assegnatario; ▪ la riparazione di pavimenti e rivestimenti per cause dovute a negligenza o colpa, nonché di piccole parti del pavimento, di intonaco e di rivestimento; ▪ la manutenzione e la 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 della caldaia 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 o comunque secondo le previsioni normative vigenti); vedere per specifica elenco componenti; ▪ la pulizia periodica della canna fumaria e delle canne di esalazione dei vapori da parte di ditta qualificata nel settore; ▪ il mantenimento funzionale dei fori di areazione, che non devono mai essere coperti o otturati; ▪ i canoni di abbonamento obbligatorio per la manutenzione ordinaria degli impianti autonomi di riscaldamento, autoclave, ascensore; ▪ la tinteggiatura almeno triennale delle pareti e la verniciatura delle opere in legno e ferro; ▪ gli adattamenti all'interno dell'alloggio per portatori di handicap.
--	---

Art. 16/9
Oneri Accessori

A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none">▪ l'assicurazione dello stabile e degli impianti;▪ le imposte e le tasse per occupazione di spazi pubblici .	<ul style="list-style-type: none">▪ le imposte e le tasse su passi carrai e per nettezza urbana;▪ costi indiretti relativi ai servizi erogati.