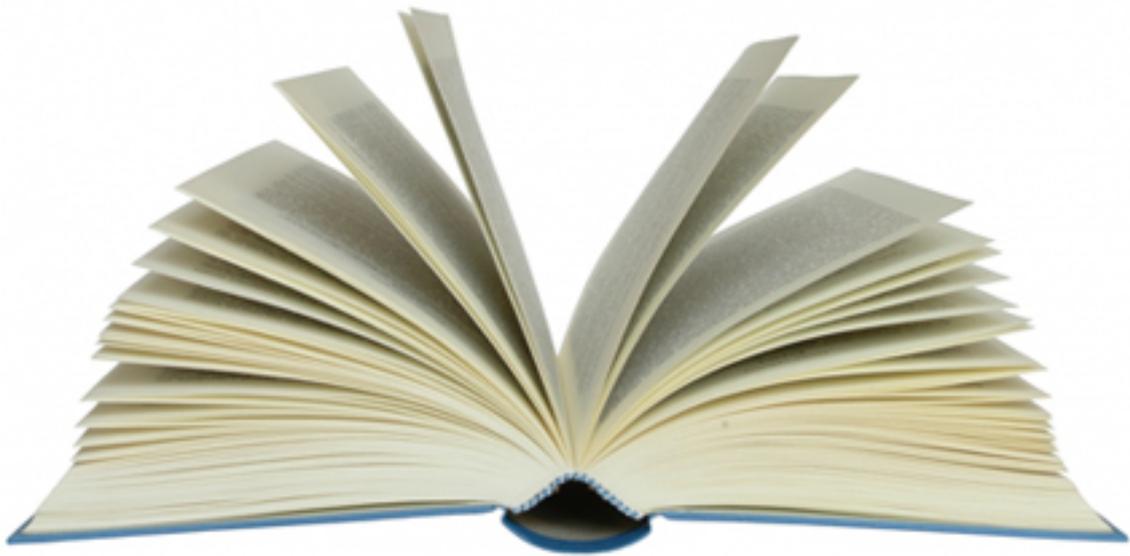




Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

Regolamento



di utenza

Titolo I - NORME GENERALI

ART. 1 – OGGETTO

Titolo II - DIRITTI E OBBLIGHI DI LEGGE

ART. 2 – UTILIZZO E RESPONSABILITA' NELL'USO DEGLI ALLOGGI

ART. 3 – USO SPAZI IN DOTAZIONE DELL'ALLOGGIO

ART. 4 – RAPPORTO DI LOCAZIONE

ART. 5 – MOBILITA' DEGLI ASSEGNATARI

ART. 6 – CANONE DI LOCAZIONE

ART. 7 - DIVIETI

ART. 8 – STATO DELL'ALLOGGIO ALLA CONSEGNA

Titolo III - MANUTENZIONE

ART. 9 – INTERVENTI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

ART. 10 – MANUTENZIONE ORDINARIA RELATIVA AL SINGOLO ALLOGGIO

ART. 11 – MANUTENZIONE ORDINARIA RELATIVA ALLE PARTI COMUNI

ART. 12 – VISITE ALLOGGIO

ART. 13 – RESPONSABILITÀ PER DANNI

ART. 14 – INTERVENTI A CARICO DEL SOGGETTO GESTORE

ART. 15 – AUTORIZZAZIONE PER LAVORI DIVERSI

ART. 16 – MIGLIORAMENTI O ADDIZIONI AUTORIZZATI

TITOLO IV SERVIZI

ART. 17 – SPESE PER SERVIZI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

ART. 18 – MANCATO PAGAMENTO SPESE PER SERVIZI

TITOLO V AUTOGESTIONE E CONDOMINI

ART. 19 – OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI

ART. 20 – COMPITI DELL'AUTOGESTIONE

ART. 21 – FINANZIAMENTO DELL'AUTOGESTIONE

ART. 22 – VERIFICHE DA PARTE DEL SOGGETTO GESTORE

ART. 23 – ASSEGNATARI DI ALLOGGI IN AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

TITOLO VI CAUSE DI CESSAZIONE DEL CONTRATTO

ART. 24 – ANNULLAMENTO E DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE

ART. 25 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER MOROSITÀ

ART. 26 – SANZIONI E RESPONSABILITÀ

ART. 27 – RILASCIO DELL'ALLOGGIO

Titolo I - NORME GENERALI

ART. 1 - OGGETTO

Il presente Regolamento disciplina il rapporto di utenza di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) e comunque di tutti gli immobili a cui si applica la Legge Regionale Toscana nr. 2 del 02.01.2019 e successive modifiche e integrazioni.

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.

Il Regolamento è emanato in attuazione dell'art. 15 comma 2 della L.R. 2/2019 e s.m.i. e 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.

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. 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.

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.

Per "assegnatario", salvo diversa precisazione, si intende l'intero nucleo familiare.

Titolo II - DIRITTI E OBBLIGHI DI LEGGE

ART. 2 – UTILIZZO E RESPONSABILITA' NELL'USO DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi sono assegnati per essere adibiti esclusivamente ad uso di abitazione.

Gli assegnatari devono servirsi dell'alloggio e delle 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.

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.

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.

L'assegnatario è tenuto a cessare o a disdettare le utenze individuali e a prevedere che i relativi contatori vengano sigillati o rimossi, ove previsto, dal gestore dell'utenza stessa. In caso di inottemperanza verranno addebitate le spese di cessazione delle utenze.

ART. 3 – USO SPAZI IN DOTAZIONE DELL'ALLOGGIO

Qualora l'alloggio sia dotato di uno spazio ad uso giardino ovvero posto auto ecc. l'assegnatario dovrà:

- *tenere pulito il terreno annesso all'alloggio;*
- *non effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza autorizzazione del soggetto gestore, anche nel caso di recinzioni vegetali.*

Il soggetto gestore al momento del rilascio dell'alloggio e dello spazio annesso non sarà tenuto a riconoscere alcun indennizzo per le colture o altri lavori eventualmente effettuati.

ART. 4 – RAPPORTO DI LOCAZIONE

Il rapporto di locazione è disciplinato, oltre che dalle disposizioni della vigente L.R. 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.

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, solo ed esclusivamente su richiesta della parte, 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.

I contratti sono soggetti a registrazione secondo le vigenti disposizioni di legge.

La L.R. regola le ipotesi per le quali i soggetti facenti parte del nucleo familiare sono identificabili quali titolari in via esclusiva del diritto di assegnazione dell'alloggio.

In ogni diverso caso, vi sarà l'obbligo della immediata restituzione dell'alloggio al Soggetto Gestore, pena l'applicazione delle norme di legge previste per le occupazioni abusive, il risarcimento di tutti i danni, salve, se del caso, le più gravi conseguenze previste dalla legge penale.

ART. 5 – MOBILITA' DEGLI ASSEGNATARI

È prevista per legge la mobilità degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, disciplinata dal CAPO II della L.R. Toscana n. 2/2019 sia a richiesta, sia d'ufficio, o come da regolamento eventualmente adottato dai rispettivi Comuni.

Come previsto dall'art. 15, comma 2, in caso di sopravvenuto sottoutilizzo il nucleo assegnatario si impegna ad aderire alla procedura di mobilità disposta dal Comune; la mancata accettazione comporterà la rideterminazione del canone secondo quanto previsto per l'art. 27 commi 1, 2, 3 della L.R. della Toscana n. 2/2019.

Nel caso in cui l'assegnatario, destinatario di un provvedimento di mobilità, ritardi nella riconsegna dell'alloggio precedentemente assegnato oltre il termine stabilito nel verbale di consegna del nuovo alloggio e concertato con il Soggetto Gestore in base al contesto abitativo, alle

problematiche nei traslochi, alle questioni legate agli allacciamenti, per ritardi imputabili all'assegnatario stesso, saranno addebitate in bolletta le quote condominiali dovute per entrambi gli immobili per il periodo eccedente a quello stabilito nel verbale sopracitato, oltre ad una indennità di occupazione per ogni giorno di ritardo nella restituzione delle chiavi dell'alloggio precedentemente assegnato.

Le procedure di mobilità vengono effettuate dal Comune, sentito anche l'Ente Gestore che dovrà valutare la regolarità del pagamento dei canoni e delle spese condominiali e con sopralluogo accertare eventuali danni riportati all'alloggio, redigendo apposito verbale. L'entità dei danni cagionati all'immobile potrebbe impedire la mobilità stessa.

ART. 6 – CANONE DI LOCAZIONE

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

La stessa normativa regola l'aggiornamento del canone di locazione e prescrive l'obbligo per gli assegnatari di documentare il proprio reddito ai fini della collocazione nelle fasce corrispondenti per la determinazione del canone, con cadenza biennale negli anni dispari.

Il canone di locazione dovrà essere versato secondo i modi e i termini indicati dal Soggetto Gestore, esclusa ogni altra forma di pagamento, come indicato al successivo art. 25.

ART. 7 - DIVIETI

È fatto divieto agli assegnatari, pena l'applicazione delle sanzioni di cui ai successivi artt.24 e 26:

- a) caricare eccessivamente i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dell'alloggio e/o delle sue pertinenze;*
- 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 oggetti di qualsiasi tipologia; impedirne o limitarne l'uso da parte degli altri residenti;*
- c) fare lavori di cui al successivo art. 15 senza il consenso scritto del Soggetto Gestore;*
- d) tenere cose e/o animali in numero e varietà tali da recare disturbo o danno all'alloggio o a terzi o da pregiudicare l'igiene e la salute collettiva;*
- e) esercitare attività o mestieri che - pur non violando l'obbligo di cui all'art. 2 - risultino rumorosi, pericolosi o rechino disturbo agli altri assegnatari o terzi in genere;*
- f) esporre senza efficace riparo vasi di fiori o altro sui davanzali delle finestre e sulle ringhiere dei balconi;*
- g) gettare alcunché dalla porta e dalle finestre;*
- h) utilizzare impropriamente elettrodomestici e/o apparecchi elettronici/elettronici che rechino disturbo ai terzi oltre la normale tolleranza;*
- i) tenere nell'alloggio o sue pertinenze materiali infiammabili o combustibili (es. bombole del gas, cherosene, etc.) in quantità o modalità differenti da quelle consentite per i normali usi domestici dalla normativa vigente;*

- j) circolare con mezzi motorizzati o parcheggiare all'interno dei complessi immobiliari, nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo;*
- k) depositare veicoli in disuso nelle aree comuni o nel posto auto di pertinenza dell'alloggio tali da pregiudicare il decoro, l'igiene e la sicurezza del fabbricato, degli altri assegnatari o terzi in genere;*
- l) lavare veicoli e fare manutenzione nelle parti comuni del fabbricato o nelle aree di pertinenza dell'alloggio, salvo che non sia individuata un'apposita area a tale scopo;*
- m) 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;*
- n) stendere la biancheria al di fuori degli spazi, comuni o individuali, appositamente deputati a tale scopo o, comunque, in modo da occupare aree condominiali (es. pianerottoli, ringhiere di scale, ecc.) e/o recare disagio agli altri utenti;*
- o) mantenere il fabbricato, l'alloggio e le loro pertinenze in modo incompatibile con l'igiene e/o il decoro e non depositare immondizia al di fuori dei luoghi a ciò destinati;*
- p) utilizzare il posto auto di pertinenza o spazi condominiali per il deposito di materiali, oggetti, suppellettili in modo incompatibile con l'igiene, il decoro e/o la sicurezza;*
- q) tenere comportamenti incompatibili con la tranquillità del fabbricato;*
- r) accendere fuochi o barbecue o comunque cucinare cibi negli spazi esterni salvo che non sia espressamente individuata un'apposita area a tale scopo;*
- s) tenere comportamenti contrari a norme di legge, regolamenti o provvedimenti amministrativi in materia.*

ART. 8 – STATO DELL'ALLOGGIO ALLA CONSEGNA

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.

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.

Nel caso in cui l'alloggio non sia stato preventivamente ripristinato dal Soggetto gestore, sono previste apposite convenzioni ai sensi dell'art. 16 della L.R. Toscana 2/2019 i cui contenuti saranno definiti nei regolamenti dei singoli LODE.

Titolo III - MANUTENZIONE

ART. 9 – INTERVENTI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

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

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.

In particolare per l'impianto elettrico, mentre dovrà essere esclusa ogni alterazione dei vari componenti, gli assegnatari verificheranno che i materiali e gli accessori in genere siano adeguati rispetto agli apparecchi installati, provvedendo in caso contrario alle sostituzioni e/o integrazioni e/o adeguamenti necessari.

In mancanza di ciò 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 o assegnatari inadempienti, maggiorando i costi sostenuti delle spese tecniche e generali in misura del 14%.

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, cassonetti, frangisole, oscuranti, basculanti, etc...), comprese le parti vetrate;*
- e) manutenzione e riparazione di infissi interni (porte di accesso, porte interne, finestre, porte finestre, bussole, etc.), comprese le parti vetrate. La sostituzione degli infissi è disciplinata da separato Regolamento approvato dall'Ente Gestore;*
- 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, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di tratti di intonaco. Nel caso di sostituzione completa di pavimenti di epoca superiore a dieci anni, l'intervento sarà effettuato a cura di EPG Spa ed a ristoro dell'usura prodotta nel tempo spetta all'assegnatario la quota del 25% della spesa, da quantificarsi a priori con sottoscrizione di idoneo impegno;*
- i) tinteggiature complete delle pareti, nonché sostituzione di rivestimenti in carta da parati o simili, compreso trattamenti anticondensa;*
- j) impianti igienico-sanitario: riparazione o sostituzione dei sanitari in genere (acquai, lavatoi, wc, docce, vasche da bagno, bidet, etc.) nonché scaldabagni, cassette scaricatorie, rubinetterie e relativi accessori, contatori divisionali dell'acqua. Le cause di scarsa pressione di acqua potabile dovranno essere comprovate dall'assegnatario attraverso idonea certificazione rilasciata da idraulico, attestante che qualsiasi tentativo finalizzato a garantire*

il regolare afflusso, (compreso la riparazione di autoclavi, la sostituzione della rubinetteria, delle cartucce di miscelatori, dei filtri e tentativi di disostruzione), non sono andati a buon fine;

- k) riparazione o sostituzione di 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 disostruzione;*
- l) sostituzione di condotte e tubi del gas e relativi accessori entro la scadenza come da marcatura del produttore;*
- m) riparazione o sostituzione dei cronotermostati, dei termostati, delle valvole termostatiche, nonché di tutti gli altri apparati di regolazione dell'impianto di riscaldamento;*
- n) manutenzione e verifiche periodiche previste sia dalle norme che dal produttore della caldaia in materia per gli impianti di riscaldamento singoli e/o produzione acqua calda sanitaria, indipendentemente dal tipo di alimentazione (gas, elettricità, pellet, etc...);*
- o) manutenzione periodica (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, quali premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, schede elettroniche, scambiatore etc. dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda, in particolare negli impianti di teleriscaldamento oltre alla manutenzione periodica anche la eventuale sostituzione di componenti quali bollitori, scambiatori etc... Per la sostituzione della caldaia il Soggetto Gestore interverrà in caso di deterioramento per vetustà secondo le modalità definite dallo stesso e disciplinate da idoneo Regolamento, che distingue i casi di sostituzione della caldaia interamente a carico del Gestore da quelli a carico dell'assegnatario con successiva erogazione di contributo;*
- p) manutenzione dei radiatori e/o dei corpi scaldanti in generale, compresi split, pompe di calore, e stufe a pellet con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche e conta calorie; 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;*
- q) manutenzione e/o ripristino di cappe, aeratori manuali ed elettrici, portelli di aereazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione, manutenzione e sostituzione degli estrattori. Fanno altresì carico all'assegnatario gli oneri per la realizzazione di adeguati fori di areazione e ventilazione;*
- r) interventi di manutenzione e pulizia di depositi idrici con relative autoclavi;*
- s) rabbocco di prodotti per addolcimento e sanificazione acque;*
- t) rabbocco di prodotti per abbattitori di acidità;*
- u) per gli alloggi dotati di area a verde di pertinenza esclusiva, è altresì a carico degli assegnatari la manutenzione dell'area, comprensiva di: taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione, abbattimento delle piante, eradicazione di siepi, piantumazione di arbusti e tutto quanto occorrente per la corretta tenuta dell'area.*

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. 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. 2 - la manutenzione ordinaria delle parti comuni ed in particolare i seguenti interventi:

IMPIANTO CENTRALIZZATO DIRISCALDAMENTO O 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 (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, quali premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, schede elettroniche, scambiatore etc. dell'impianto di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda;*
- *pulizia della caldaia, della canna fumaria e dei depositi di combustibili;*
- *manutenzione 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;*

IMPIANTO DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SMALTIMENTO REFLUI

- *manutenzione (con eventuale sostituzione dei singoli componenti) di condotte e autoclave, ovvero vasche, depositi, pompe, condotte di distribuzione, parti elettriche ed elettroniche, trattamento acque, compreso addolcimento e disinfezione, vasi di espansione, 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;*
- *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 ove presente. Le opere comprendono le normali pulizie, vuotature e lavaggi, ed eventuale sostituzione dei singoli componenti atti a mantenere in perfetta efficienza gli impianti oltre oneri di disostruzione delle condotte stesse;*
- *manutenzione sistemi di depurazione per immissione reflui non in fognatura pubblica;*
- *manutenzione di prese di acqua a servizio delle parti comuni;*
- *manutenzione delle pompe di sollevamento*
- *oneri di sanificazione e verifiche ed analisi della qualità dell'acqua;*
- *costi per canoni di reperibilità e servizi h 24;*

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, secondo le modalità definite dal Soggetto Gestore;
- oneri per ispezioni degli organi preposti e rinnovo licenze comunali;
- 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.

Nel caso in cui l'Ente Gestore o l'Autogestione, ove costituita, affidino ad idonea Ditta la manutenzione degli impianti di ascensore con incarichi di "manutenzione globale" si segue la seguente linea applicativa:

- l'Ente Gestore sosterrà il 30% del costo sostenuto qualora gestisca in modo diretto il servizio;
- l'Ente Gestore in presenza di una Autogestione regolarmente costituita corrisponderà alla medesima a titolo di rimborso il 30% del costo totale sostenuto.

Altrimenti se l'Ente Gestore o l'Autogestione operano per sostenere unicamente la "manutenzione semplice" la stessa sarà ripartita pro quota tra tutti gli assegnatari a qualunque titolo, fatta salva la manutenzione straordinaria che risulterà a totale carico dell'Ente Gestore.

IMPIANTO CENTRALIZZATO DTV – SAT- FIBRA

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

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 di impianti fotovoltaici per la produzione elettrica a servizio delle utenze condominiali;

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, rinnovi Certificati Prevenzione Incendi 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 che comportano manutenzione straordinaria e gli interventi di natura straordinaria in genere;

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 di eventuali servizi di controllo remoto (es. video-ronde, gestione da centrali esterne, etc.). Qualora l'impianto debba essere gestito in maniera autonoma dai residenti rimane a carico, spesa e responsabilità di tutti gli obblighi normativi derivanti dai regolamenti in materia di tutela dei dati personali.

DISPOSITIVI ANTICADUTA

- fermo restando gli obblighi normativi in materia di dispositivi anticaduta, rimangono a carico e spese degli assegnatari i costi di manutenzione dei sistemi di controllo accessi in copertura (serrature, lucchetti, etc.), la cartellonistica di segnalazione, ed il canone di conduzione per i controlli periodici di tutti i dispositivi anticaduta presenti. Sono a carico del Soggetto Gestore gli adeguamenti normativi, gli interventi di natura straordinaria, le spese di collaudo e le sostituzioni stabilite da termini normativi;

ALTRI INTERVENTI

- riparazione e manutenzione di infissi e vetrate condominiali, con sostituzione di serrature, impianti chiudiporta, sia meccanici che elettrici, molle di richiamo etc.;
- riparazione e manutenzione, ivi compreso sostituzione, di tutte le parti mobili di arredo e completamento, quali cartelli indicatori, cassette 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 compresi i vani scala, ivi compresi piccoli restauri, riprese di tinteggiatura e piccoli restauri, a pilotis, etc.;
- manutenzione di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;
- derattizzazioni e disinfestazioni, installazione di sistemi anti volatili;
- pulizia di gronde e pluviali;
- manutenzione di tutte le aree verdi comuni, comprensiva di: abbattimento delle piante, eradicazione di siepi, taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione e piantumazione e arbusti e tutto quanto occorrente per la corretta tenuta delle aree.

Fermo restando quanto sopra, taluni 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). 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 maggiorando i costi sostenuti delle spese tecniche e generali in misura del 14%.

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. 24 e 26.

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 ed in particolare di quelli relativi al manto di copertura del fabbricato.

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 a proprio insindacabile giudizio. 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. 24 e 26.

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.

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.

Qualora i lavori di cui agli artt. 10 e 11 si rendano necessari per vizi originari di costruzione od installazione, il Soggetto Gestore, ove ricorrano i presupposti di legge, si attiverà contro l'impresa appaltatrice, per ottenere l'esecuzione dei lavori ovvero affinché siano rimborsate agli assegnatari le spese sostenute dai medesimi.

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.

In caso di mancata risposta del Soggetto Gestore entro 90 giorni dal ricevimento della domanda, ovvero dal ricevimento della documentazione eventualmente richiesta l'autorizzazione si intende negata.

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. Nel caso in cui l'alloggio sia consegnato con onere di ripristino a carico dell'assegnatario, i rapporti tra le parti saranno regolati da apposita convenzione.

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 valore locativo convenzionale dello stesso.

TITOLO IV SERVIZI

ART. 17 - SPESE PER SERVIZI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

Sono a carico dei singoli assegnatari tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze.

Sono a carico di tutti gli assegnatari del medesimo complesso tutti i servizi relativi alle parti comuni, quali in particolare:

- 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 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 E CONDOMINI

ART. - 19 OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI

Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica la legge prevede l'Autogestione, da parte degli assegnatari, dei servizi e degli spazi comuni.

*Gli assegnatari sono tenuti in quanto tali, a far parte degli organi dell'Autogestione; non possono sottrarsi, in tutto od in parte, al pagamento delle spese relative, neppure rinunciando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di uso comune. Il mancato o ritardato pagamento degli oneri di cui sopra, in conformità al **Regolamento di Autogestione**, oltre che esporre l'assegnatario al*

recupero, anche giudiziale, della morosità ad opera degli organi dell'Autogestione, costituisce altresì inadempimento agli obblighi contrattuali sanzionabile a norma degli artt. 24 e 26 del presente Regolamento.

La ripartizione delle spese di autogestione è effettuata in base alle quote millesimali attribuite agli alloggi, con applicazione analogica delle norme previste dal Codice Civile per il condominio di edifici.

ART. - 20 COMPITI DELL'AUTOGESTIONE

L'Autogestione costituita, finanziata ed operante nei modi indicati nel presente Regolamento, nonché nell'apposito Regolamento di Autogestione, provvede ad assicurare tutti i servizi relativi alle parti comuni del fabbricato e relative pertinenze, eseguendo anche l'ordinaria manutenzione, utilizzando a tale scopo le quote di cui al successivo art.21.

Per la più specifica indicazione dei compiti dell'Autogestione in merito ai servizi, si fa riferimento all'art. 17 del presente Regolamento.

ART. 21 - FINANZIAMENTO DELL'AUTOGESTIONE

A fronte dei compiti ed oneri di cui al presente titolo, all'Autogestione regolarmente costituita sarà riconosciuto l'accredito della quota determinata a norma dell'art. 32 della L.R. 2/2019.

Tale accredito sarà liquidato dal Soggetto Gestore direttamente all'Autogestione.

ART. 22 - VERIFICHE DA PARTE DEL SOGGETTO GESTORE

Il Soggetto Gestore può in ogni momento verificare la conduzione dell'Autogestione in relazione alla sua amministrazione ed allo stato di conservazione dei beni ad essa affidati.

Nel caso di gravi inadempienze, il Soggetto Gestore interverrà nei confronti dell'Autogestione in conformità a quanto previsto dal Regolamento di Autogestione.

ART. 23 - 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.24 - 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.25 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER MOROSITÀ

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.

I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato.

Non comporta comunque la risoluzione del contratto la morosità dovuta alle cause di cui all'art. 30 comma 4 della L.R. 2/2019.

Contro gli assegnatari inadempienti Soggetto Gestore procederà comunque al recupero, anche giudiziale, delle somme non corrisposte.

È precisato che costituisce inadempimento sanzionabile nei modi di cui ai commi precedenti anche il pagamento parziale del canone e quote accessorie.

A norma di legge 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.

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.

ART. 26 - SANZIONI E RESPONSABILITÀ

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, fino ad arrivare, in caso di comportamenti reiterati nel tempo, alla decadenza dall'assegnazione.

Nel caso in cui tali violazioni siano passibili anche di sanzioni penali o amministrative, il Soggetto Gestore potrà provvedere senza alcun preavviso a segnalarne la commissione alle autorità competenti.

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.27 - RILASCIO DELL'ALLOGGIO

In caso di cessazione del rapporto di locazione gli assegnatari dovranno rilasciare l'alloggio e le sue pertinenze liberi e vuoti da persone e cose nel termine loro assegnato dai soggetti istituzionali competenti. Il rilascio dell'alloggio dovrà essere formalizzato con la redazione di idoneo verbale di consegna dell'immobile e delle relative chiavi, da redigersi direttamente nel luogo di ubicazione dell'alloggio e dovrà essere debitamente sottoscritto dalle parti.

Il rilascio dell'immobile costituisce anche rinuncia a quanto in esso contenuto (mobilia o altro materiale di qualsiasi natura) e autorizza il Soggetto gestore allo smaltimento del medesimo. È facoltà del Soggetto gestore agire nei confronti dell'ex nucleo assegnatario per il recupero di ogni eventuale spesa sostenuta per le attività di smaltimento.

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.
