



# COMUNE di SOLAROLO

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Verbale N. 55

OGGETTO :

**MODIFICA DELL'ART. 3 E 5 DEL REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.**

L'anno duemilaNOVE, il giorno VENTOTTO del mese di LUGLIO, alle ore 20,30 nella Sala Consiliare, si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, **il Consiglio Comunale.**

1. ANCONELLI FABIO  
2. CATTANI NICOLA  
3. VENTURI MARIAROSARIA  
4. RIVALTA RICCARDO  
5. GRAMANTIERI MASCIA  
6. ZACCHERONI VANESSA  
7. CARANTI VALENTINA  
8. GUERRINI ROMANO  
9. REALI ROBERTO

10. ZOLI GIOVANNI  
11. CONTI ALESSIA  
12. PATUELLI FRANCO  
13. BARNABE' GIOVANNI  
14. TAMPIERI RENATO  
15. DE PALMA DAVIDE  
16. PLACCI FILIPPO  
17. ZANNONI ALESSIO  
18. Assessore esterno Mingozi Oriella  
19. Assessore esterno Burbassi Giampaolo  
20. Assessore esterno Salvo Liliana  
21. Assessore esterno Fagnocchi Tamara

Risultano assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione i Sigg.:

FAGNOCCHI

Assume la Presidenza il SINDACO Fabio ANCONELLI ;

Assiste il Segretario Generale la Dr.ssa. Costantini Pamela

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è pubblica

*P. Costantini*

REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

\*\*\*

TITOLO I

pag. 2

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 (Definizioni)
- Art. 2 (Ambito di applicazione)

TITOLO II

pag. 2

OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE

- Art. 3 (Uso dell'alloggio)
- Art. 4 (Uso delle parti comuni)
- Art. 5 (Divieti)
- Art. 6 (Deposito cauzionale)
- Art. 7 (Pagamenti del canone e dei servizi)
- Art. 8 (Reclami e segnalazioni)

TITOLO III

pag. 6

CONSEGNA E RILASCIO

- Art. 9 (Consegna e riconsegna dell'alloggio)

TITOLO IV

pag. 6

MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO

- Art. 10 (Manutenzione a carico dell'assegnatario)
- Art. 11 (Innovazioni)
- Art. 12 (Danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni)

TITOLO V

pag. 9

OSPITALITA' TEMPORANEA, COABITAZIONE,  
AMPLIAMENTO e OCCUPAZIONE SENZA TITOLO

- Art. 13 (Ospitalità temporanea e coabitazione)
- Art. 14 (Ampliamento)
- Art. 15 (Violazioni del Regolamento)

TITOLO VI

pag. 10

VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO: SANZIONI

- Art. 16 (Accertamento delle violazioni)
- Art. 17 (Decadenza e occupazione illegale)
- Art. 18 (Sanzioni Amministrative)
- Art. 19 (Norme finali)

# REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1

##### (Definizioni)

Ai fini delle disposizioni del presente Regolamento, per "Legge" si intende la Legge della Regione Emilia Romagna dell'8 agosto 2001, n°24, e successive modificazioni, che detta la disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo.

#### Art. 2

##### (Ambito di applicazione)

Le norme del presente Regolamento si applicano a tutti gli alloggi individuati dall'art.20, comma 1° e 2°<sup>1</sup> della Legge Regionale n.24/2001 e soggetti alla normativa sull'edilizia residenziale pubblica.

Gli assegnatari e gli occupanti degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione, di quelle previste nel presente Regolamento e nei regolamenti riguardanti il regime patrimoniale del fabbricato (regolamento di autogestione o di condominio), da considerarsi parte integrante.

## TITOLO II

### OBBLIGAZIONI DELL'ASSEGNATARIO

#### Art. 3

##### (Uso dell'alloggio)

Gli assegnatari devono:

- a) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dell'ente gestore o del Comune. Non è consentito l'impiego di uffici professionali, né l'esercizio di industrie e commerci fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle Leggi vigenti e Regolamenti. Non è consentito altresì l'utilizzazione dell'alloggio per scopi illeciti o immorali. E' fatto divieto di sublocare in tutto o in parte l'alloggio e le relative pertinenze;
- b) servirsi correttamente dell'alloggio, ai sensi dell'articolo 1587 del Codice Civile<sup>2</sup>, avendone la più ampia cura, e provvedendo anche alla pulizia dello stesso, nonché dei locali, degli spazi e dei

<sup>1</sup> Art. 20, comma 1: "Il presente Titolo ha per oggetto l'assegnazione, la gestione ed il canone di locazione degli alloggi erp, intesi come le unità immobiliari ad uso abitativo, ivi comprese le relative pertinenze, site nel territorio regionale che presentano i seguenti requisiti:

- a) la proprietà pubblica dello Stato, dei Comuni, degli altri Enti Locali e degli IACP;
- b) l'essere state recuperate, acquistate o realizzate, in tutto o in parte, con contributi pubblici;
- c) l'essere destinate senza alcun limite di tempo alla locazione al canone d'affitto definito dall'art.35"

Comma 2: "Sono alloggi di erp, in particolare:

- a) gli alloggi di erp, come individuati in vigore della L.R. n.12 del 1984 come modificata e integrata;
- b) gli alloggi realizzati con i piani di reinvestimento o proventi delle vendite di cui alla Legge 24/12/1993 n.560;
- c) gli alloggi che saranno realizzati con i contributi di cui al comma 1 dell'art.12".

<sup>2</sup> Art. 1587 c.c.: "Il conduttore deve:

servizi di uso comune, con le modalità stabilite dall'Autogestione, dal Condominio o, in mancanza, dall'ente gestore;

- c) servirsi del garage, della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio e/o pertinente all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati. E' proibito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso;
- d) svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi a ciò riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle ore 14,00 alle 16,00 e dopo le 22,00 fino alle ore 07,00), salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti delle Autogestioni e/o dei Condomini;
- e) mantenere in buon ordine l'alloggio, i locali e gli spazi di uso comune;
- f) rispettare gli obblighi della civile convivenza;
- g) sorvegliare con la massima cura i propri bambini perché non abbiano ad arrecare danni o disturbi. I bambini dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistano, secondo le indicazioni che verranno date dall'assemblea o dal Rappresentante degli assegnatari o di condominio;
- h) segnalare tempestivamente all'ente gestore o al Comune, tutte quelle situazioni di pericolo al fabbricato, o a parti di esso, per consentire un pronto ed efficace intervento, al fine di scongiurare pericoli a persone o cose. In ogni caso, qualora si verificasse un evento dannoso, ciascun assegnatario è tenuto a darne subito comunicazione all'Ente Gestore, anche al fine della copertura assicurativa;
- i) dotarsi di apparecchi di cottura della cucina forniti del sistema di controllo fiamma (con termocoppia) contro le fughe accidentali di gas (Norme UNI 7129/2008-2); tale condizione dovrà essere attestata mediante dichiarazione da parte dell'Assegnatario alla firma di ogni nuovo o rinnovo contrattuale. Se accertata, l'assenza del dispositivo sarà considerata come violazione *gravae* del Regolamento e darà corso all'applicazione di quanto previsto al successivo articolo "Violazioni del Regolamento".

#### Art. 4

##### (Uso delle parti comuni)

L'assegnatario è custode del bene assegnatogli e ne risponde ai sensi dell'art. 2051 c.c.<sup>3</sup>

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

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

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

1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia e nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;

2) dare il corrispettivo nei termini convenuti.

<sup>3</sup> Art. 2051 c.c. (Danno cagionato da cosa in custodia): "Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito"

## Art. 5

### (Divieti)

E' vietato agli assegnatari:

- a) scuotere e battere dalle finestre verso strada e sui pianerottoli delle scale tappeti, tovaglie, stuoie, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario o simili. 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;
- b) installare stenditoi, tendaggi esterni e attrezzature varie alle finestre, ai balconi e terrazze, o negli spazi comuni che non siano a ciò espressamente adibiti, salvo preventiva autorizzazione scritta del Comune o dell'ente gestore, o dell'Assemblea dell'Autogestione, o del Condominio. Lo stesso divieto vale per costruire manufatti, recinzioni, verande;
- c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo;
- d) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli. In particolare gli autoveicoli, i motocicli le biciclette devono essere parcheggiate esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dall'assemblea dell'Autogestione o del Condominio;
- e) spaccare legna ed altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
- f) gettare nei W.C. e nei lavabi materie che possano otturare o danneggiare le tubazioni di scarico;
- g) tenere depositi di materie maleodoranti, o nocive all'igiene ovvero infiammabili, esplosive o comunque pericolose all'interno dell'abitazione, nelle pertinenze e negli spazi comuni;
- h) depositare e utilizzare bombole o altri contenitori di gas (metano, gpl o altro) e ogni altro tipo di materiale combustibile; ogni irregolarità accertata in merito sarà considerata come violazione *grave* del Regolamento e darà corso all'applicazione di quanto previsto al successivo articolo "Violazioni del Regolamento";
- i) lasciare aperti cancelli, portone e gli ingressi di uso comune;
- j) gettare o abbandonare immondizie ed altri generi di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;
- k) sovraccaricare con materiale di peso eccessivo i pavimenti degli alloggi, i balconi, i sottotetti e le soffitte;
- l) arrecare disturbo al vicinato con esalazioni, rumori o suoni molesti di qualsiasi natura;
- m) depositare sui balconi, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi per fiori e piante devono essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo e in ore tali da non arrecare disturbo agli altri assegnatari e ai passanti o danno all'edificio;
- n) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo.

Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. Negli spazi comuni non possono essere costruiti recinti o ricoveri per gli animali. I proprietari degli

animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c. <sup>4</sup>, dei danni arrecati a persone e cose. Gli animali definiti pericolosi da ordinanze ministeriali, disposizioni comunali o di autorità comunque competenti in materia, possono essere tenuti negli alloggi di e.r.p., nelle pertinenze o negli spazi comuni (per il tempo necessario al transito) solo con le modalità e alle condizioni fissate dalle medesime autorità o dagli enti preposti alla tutela della sicurezza e dell'igiene. Il mancato rispetto delle disposizioni del presente punto comporta la decadenza.

- o) mettere a dimora, segare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Autogestione, del Condominio o, in mancanza, del Comune o dell'ente gestore, fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità.

I danni causati dalla violazione del presente divieto saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o, in mancanza, ripartiti fra tutti gli assegnatari.

- p) installare antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti simili, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune o dell'ente gestore.
- q) depositare in luoghi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, materie ingombranti, esplosive o comunque pericolose, anche per breve tempo.

#### Art. 6

##### (Deposito cauzionale)

L'assegnatario deve corrispondere all'ente gestore la somma stabilita, comprensiva di nr. 3 mensilità di anticipo a titolo di deposito cauzionale, secondo le modalità stabilite nel contratto di locazione.

L'Amministrazione Comunale può stabilire di esonerare assegnatari *in particolare stato di bisogno* dal pagamento del deposito cauzionale.

#### Art. 7

##### (Pagamenti del canone e dei servizi)

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento puntuale del canone di locazione e delle quote di gestione dei servizi e degli oneri accessori, entro il 5 del mese corrispondente, secondo le modalità ed i termini indicati dal contratto di locazione e stabiliti dal Comune e dall'ente gestore.

In caso di accertata morosità nel pagamento delle somme suddette il Comune può esperire azione giudiziaria di risoluzione contrattuale, con conseguente azione di sfratto nel caso di mancata sanatoria, nonché avviare il procedimento di decadenza dall'assegnazione.

#### Art. 8

##### (Reclami e segnalazioni)

I reclami relativi ai comportamenti posti in essere da altri assegnatari o condomini, vengono presi in considerazione unicamente se comunicati per iscritto ed in forma non anonima: *il reclamo deve essere indirizzato all'Ente Gestore o al Comune (anche tramite le Organizzazioni Sindacali degli utenti). Al reclamo scritto devono essere allegati elementi significativi che ne provino la fondatezza, compresi verbali di assemblea dell'Autogestione o del Condominio, libere petizioni e raccolte di firme degli utenti.*

<sup>4</sup> Art. 2052 c.c. (Danno cagionato da animali) : "Il proprietario di un animale o chi se ne serve per il tempo in cui l'ha in uso, è responsabile dei danni cagionati dall'animale, sia che fosse sotto custodia, sia che fosse smarrito o fuggito, salvo che provi il caso fortuito".

*Le segnalazioni non scritte, relative all'uso non corretto del patrimonio, saranno seguite da opportune verifiche volte ad accertarne la fondatezza e la necessità di intervento.*

### TITOLO III

#### CONSEGNA E RILASCIO

##### Art.9

##### (Consegna e riconsegna dell'alloggio)

Gli assegnatari hanno diritto alla consegna dell'alloggio in buono stato e, comunque, idoneo all'uso, completo di tutti i servizi e gli accessori.

La consegna dell'alloggio deve risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con un incaricato dell'ente gestore e consegnato in copia all'assegnatario.

Nel caso di rilascio dell'alloggio, per qualsiasi causa, viene redatto un verbale di riconsegna in contraddittorio tra l'incaricato dell'ente gestore e l'assegnatario. L'alloggio deve essere restituito, libero da persone e cose, tinteggiato ed in buono stato di manutenzione.

Nel caso in cui al momento del rilascio, per qualsiasi causa, l'assegnatario uscente lasci beni o arredi nell'immobile, l'Ente Gestore ne può mantenere il deposito, anche nel caso in cui sia nominato custode in sede di esecuzione forzata, per un periodo non superiore a sei mesi. Trascorso il termine indicato nel comma precedente senza che il proprietario dei beni li abbia presi in restituzione, i beni si considerano abbandonati ai sensi e per gli effetti dell'art.923 c.c.<sup>5</sup>. Nel caso in cui l'assegnatario uscente rifiuti di firmare il verbale, questo è firmato, oltre che dal rappresentante dell'ente gestore, da due testimoni. Con detto verbale vengono constatate le condizioni dell'alloggio e addebitati all'assegnatario uscente tutti i lavori necessari per il ripristino di quanto dell'alloggio risulti danneggiato per sua colpa e per l'eventuale custodia dei beni.

In generale, sono addebitati all'assegnatario tutti i lavori occorrenti per rimettere in pristino l'alloggio, qualora questo risulti modificato dall'assegnatario stesso senza preventiva autorizzazione o qualora l'assegnatario abbia ommesso di eseguire, per incuria o negligenza, tutti i lavori a suo carico.

Ai fini di cui sopra può essere utilizzato, in modo parziale o totale, il deposito cauzionale richiesto all'assegnatario all'inizio della locazione.

### TITOLO IV

#### MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO

##### Art. 10

<sup>5</sup> Art. 923 c.c. (Cose suscettibili di occupazione): "Le cose mobili che non sono di proprietà di alcuno si acquistano con l'occupazione. Tali sono le cose abbandonate e gli animali che formano oggetto di caccia e pesca."

### (Manutenzione a carico dell'assegnatario)

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

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

In relazione alle parti ad uso esclusivo, gli assegnatari devono:

- a) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria sono posti a carico degli assegnatari e il Comune è esente da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- b) consentire al personale della proprietà e dell'Ente Gestore le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;
- c) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo gli obblighi previsti dal DPR 412/1993;
- d) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere ant igienico l'uso dei locali;
- e) sostituire le cinghie delle tapparelle, quando deteriorate;
- f) utilizzare apparecchi ed elettrodomestici a norma;

In relazione alle parti ad uso comune, gli assegnatari sono tenuti a:

- a) pulire ogni due anni le canne fumarie degli apparecchi a gas e ogni anno quelle delle stufe a legna;
- b) non 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;
- c) pulire almeno ogni anno le fognature e le colonne di scarico;
- d) garantire la pulizia e la manutenzione delle parti comuni, quali in particolare atrii, scale, giardini, cortili;
- e) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune degli assegnatari;
- f) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
- g) rispettare ogni norma e consuetudine d'uso anche non espressamente menzionata nel rispetto del presente regolamento e delle vigenti leggi.

Per la manutenzione delle parti comuni l'assegnatario provvede ad eseguire quanto è di sua competenza attraverso l'autogestione o il condominio, se costituiti, o attraverso l'ente gestore.

Qualora si renda necessario l'intervento in via sostitutiva dell'ente gestore per lavori di competenza dell'assegnatario, si provvede al recupero a carico dell'assegnatario sia per i costi sostenuti, sia per i servizi aggiuntivi prestati.

## Art. 11

### (Innovazioni)

E' vietato all'assegnatario apportare aggiunte, ristrutturazioni o modifiche all'alloggio senza il preventivo consenso scritto del Comune o dell'ente gestore.

In caso di violazione del presente divieto, oltre alle eventuali azioni di risoluzione del contratto e di risarcimento danni, il Comune o l'Ente Gestore può esigere, a sua scelta, che l'assegnatario ripristini la situazione antecedente o può accettare le modifiche apportate, senza che l'assegnatario abbia diritto ad alcuna indennità o rimborso spese, derogandosi agli artt. 1592<sup>6</sup> e 1593<sup>7</sup> del codice civile.

Ai sensi dell'art.25 co.9 della L.R.24/2001 le opere di miglioramento realizzate dall'assegnatario e autorizzate dal Comune o dall'Ente Gestore, danno diritto ad un indennizzo determinato dal Comune e compensato con le somme dovute dall'assegnatario nel corso del rapporto di locazione, ovvero liquidato all'atto del rilascio dell'alloggio.

## Art. 12

### (Danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni)

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

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

Nel caso di danni ai locali o impianti di uso comune, ove non fosse possibile identificare il responsabile e, salvo che gli stessi siano ascrivibili a eventi delittuosi di altra natura, la spesa occorrente per la riparazione è 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 o l'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 inadempimento all'esecuzione dei lavori disposti dal Comune o dall'ente gestore negli alloggi occupati.

La constatazione dei danni avviene in contraddittorio con gli interessati.

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

Negli stessi casi il Comune può applicare, inoltre, una sanzione pari a 100 €, raddoppiabile in caso di recidiva o di particolare gravità.

<sup>6</sup> Art. 1592 c.c. (Miglioramenti) : "Salvo particolari disposizioni della legge o degli usi, il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Se però vi è stato il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna. Anche nel caso in cui il conduttore non ha diritto a indennità, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore".

<sup>7</sup> Art. 1593 c.c. (Addizioni) : "Il conduttore che ha eseguito addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso questi deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. Se le addizioni non sono separabili senza nocumento della cosa e ne costituiscono un miglioramento, si osservano le norme dell'articolo precedente.

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

## TITOLO V

### OSPITALITA' TEMPORANEA, COABITAZIONE, AMPLIAMENTO

#### OCCUPAZIONE SENZA TITOLO

##### Art.13

##### (Ospitalità temporanea e coabitazione)

L'ospitalità temporanea a persone estranee al nucleo familiare assegnatario, è consentita, per un periodo massimo di trenta giorni continuativi, senza obbligo di acquisire la residenza e di darne comunicazione all'ente gestore.

In presenza di giustificate o gravi motivazioni, da valutare nei casi concreti, l'assegnatario può chiedere - *anche* tramite l'Ente Gestore - che il Comune autorizzi un'ospitalità di durata superiore al periodo indicato.

Il protrarsi della ospitalità oltre i termini indicati comporta la decadenza dall'assegnazione del nucleo ospitante.

E' ammessa la **coabitazione** con il nucleo assegnatario da parte di persone estranee allo stesso, che acquistino la residenza anagrafica, per un periodo massimo di due anni.

A tal fine l'assegnatario inoltra domanda all'Ente Gestore/Comune il quale, previa verifica che la coabitazione non determini una situazione di sovraffollamento, come definito dai regolamenti per l'assegnazione, concede l'autorizzazione, entro termine di 30 giorni dall'istanza.

La coabitazione comporta la rideterminazione del canone di locazione, conseguente alla prima rilevazione della nuova situazione reddituale.

In presenza di giustificate o gravi motivazioni, da valutare nei casi concreti, il Comune può autorizzare una coabitazione di durata superiore al periodo indicato.

Il protrarsi della coabitazione oltre i termini indicati comporta la decadenza dall'assegnazione del nucleo ospitante.

Sia l'ospite che il coabitante sono tenuti al rispetto delle norme d'uso previste dal presente regolamento: la violazione di dette norme comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art.15 a carico del nucleo avente titolo.

L'ospitalità e la coabitazione non danno diritto a subentrare nel rapporto locativo, a qualsiasi titolo.

Gli assegnatari, gli ospiti e i coabitanti sono tenuti a fornire all'ente gestore, dietro richiesta, i documenti o i dati relativi alla condizione socio-economica e anagrafica del nucleo familiare, da trasmettere al Comune a fini conoscitivi e amministrativi.

#### Art.14

##### (Ampliamento)

L'ampliamento del nucleo assegnatario e il conseguente subentro, sono disposti a favore dei soggetti specificatamente indicati dall'art.27 co.1 della L.R.24/2001.

Oltre ai casi nei quali l'ampliamento ha decorrenza automatica ed immediata, con riferimento allo stesso art.27, l'ampliamento a favore di chi convive stabilmente, è autorizzato dal Comune quando:

- a) l'assegnatario abbia presentato comunicazione di avvio della convivenza all'Ente Gestore entro un mese dall'inizio della stessa, instaurata, con acquisizione della residenza, per le finalità di cui all'art.24 co.4 (reciproca assistenza morale e materiale);
- b) la continuità, la stabilità e le finalità della convivenza siano state accertate per i quattro anni successivi, dal Comune e/o dall'Ente Gestore;
- c) trascorso il periodo predetto, l'assegnatario abbia presentato domanda di ampliamento al Comune e/o all'Ente Gestore;
- d) l'inclusione dei nuovi componenti del nucleo non comporti la perdita dei requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio.

I figli e i discendenti in linea retta si considerano componenti il nucleo assegnatario (e subentrano di diritto) purchè la loro convivenza, dall'origine della stessa, non abbia avuto soluzioni di continuità; in altro caso tali componenti potranno rientrare per ampliamento (e subentrare) alle condizioni di cui all'art.27 co.2 L.R.24/200, specificate al comma precedente.

La convivenza comporta la rideterminazione del canone di locazione, conseguente alla prima rilevazione della nuova situazione reddituale.

## TITOLO VI

### VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO

#### Art. 15

##### Violazioni del Regolamento

Qualora l'assegnatario o altro componente il nucleo familiare avente diritto o ospite o coabitante violi le norme del presente Regolamento, l'Ente Gestore provvederà, dopo la formale contestazione dell'addebito, ad imputare all'assegnatario stesso il rimborso per i servizi aggiuntivi prestati, fatti salvi i costi di ripristino dei beni danneggiati.

L'inosservanza delle disposizioni del presente regolamento può inoltre comportare l'applicazione di indennità o sanzioni, e, nei casi espressamente previsti, o di reiterata o grave violazione,

l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione e la risoluzione del contratto di locazione previste dagli artt. 30<sup>8</sup> e 31<sup>9</sup> della L.R. 08/08/2001 n° 24 e successive modificazioni nonché dal contratto di locazione.

## Art.16

### Accertamento delle Violazioni

L'ente gestore, avuto notizia, di atti o comportamenti contrari alle disposizioni dettate dal presente regolamento, che possono dare luogo alla decadenza, dispone i dovuti accertamenti e contesta, in forma scritta, i fatti all'assegnatario.

Nell'atto di contestazione l'Ente Gestore comunica all'assegnatario che:

1. ha diritto di prendere visione degli atti, ferma restando la tutela del diritto alla riservatezza di altri soggetti;
2. ha facoltà di presentare o opporre le proprie ragioni e motivazioni, entro il termine di giorni quindici decorrenti dalla data della contestazione.

<sup>8</sup> Art.30 L.R.24/2001(modificata lett. b) comma 2 e aggiunti commi 4 bis e 5 bis

da art. 6 L.R. 3 giugno 2003, n. 10) "Decadenza dall'assegnazione": "1. La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Comune, d'ufficio o su richiesta del soggetto gestore, nei confronti del nucleo avente diritto che, nel corso del rapporto di locazione:

- a) abbia abbandonato l'alloggio, senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi, ovvero abbia sublocato i tutto o in parte l'alloggio assegnatogli o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
- b) abbia adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali, ovvero abbia gravemente contravenuto al regolamento d'uso degli alloggi;
- c) abbia causato gravi danni all'alloggio ed alle parti comuni dell'edificio;
- d) si sia reso moroso per un periodo superiore a tre mesi, fatto salvo quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'art. 32; e) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, indicati alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art.15;
- e) abbia superato il limite di reddito per la permanenza, determinato ai sensi del comma 2 dell'art. 15;
- f) si sia reso inadempiente rispetto alla richiesta periodica di informazioni e documentazione per l'accertamento del reddito del nucleo avente diritto e degli altri requisiti per la permanenza;
- g) abbia eseguito opere sulle parti comuni del fabbricato in cui e' situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto, senza il prescritto titolo abilitativo. E' fatta salva l'eventuale sanatoria nei termini di legge e la rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal Comune.

2. La decadenza e' dichiarata dal Comune con provvedimento assunto, in contraddittorio con l'interessato, entro trenta giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui al comma 1. La dichiarazione di decadenza comporta:

- a) nei casi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio;
- b) nei casi di cui alle lettere e), f), g) ed h) del comma 1, l'automatica disdetta del contratto di locazione \*\*e il rilascio dell'alloggio, con decorrenza dal trentosessantacinquesimo giorno successivo alla data della dichiarazione di decadenza\*\*.

3. La dichiarazione di decadenza comporta il pagamento del canone di locazione maggiorato, determinato ai sensi della lettera d) del comma 1 dell'art. 35.

4. Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nella dichiarazione di decadenza comporta il pagamento al Comune, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma definita dal regolamento di cui al comma 2 dell'art. 25, oltre al canone di locazione maggiorato indicato al comma 3 del presente articolo.

<sup>\*\*4-bis.</sup> Il provvedimento, in base all'articolo 11, comma dodicesimo, del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 (Norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), ha natura definitiva, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non e' soggetto a proroghe.\*\*

5. Il Comune puo' individuare, con regolamento, i casi nei quali l'emissione della dichiarazione di decadenza di cui al comma 2 puo' essere sospesa, indicandone il termine massimo.

<sup>\*\*5-bis.</sup> Su istanza dell'interessato, il Comune revoca il provvedimento di decadenza, disposto ai sensi del comma 1 lettera f), qualora il reddito del nucleo avente diritto, nell'anno successivo a quello dell'accertamento, sia rientrato entro il limite per la permanenza, per il venir meno dei fattori straordinari che avevano prodotto il superamento del medesimo limite. In tali casi il Comune effettua controlli sistematici sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate dagli interessati.\*\*

6. Il Comune puo' promuovere appositi programmi per la realizzazione di abitazioni, in locazione o in proprietà, da destinare prioritariamente ai soggetti dichiarati decaduti ai sensi delle lettere e), f) e g) del comma 1."

<sup>9</sup> Art.31 L.R.24/2001 (aggiunto comma 1 bis da art. 7 L.R. 3 giugno 2003, n. 10) "Risoluzione del contratto": "1. Fuori dai casi di decadenza di cui al comma 1 dell'art. 30, il contratto puo' prevedere che la violazione di specifici obblighi, concordati in sede di stipula del contratto di locazione, comporta l'immediata risoluzione del contratto per inadempimento.

<sup>\*\*1-bis.</sup> L'atto con il quale il Comune dichiara la risoluzione del contratto ha la medesima natura ed effetti del provvedimento di cui all'articolo 30, comma 4-bis.\*\*

Gli atti di tale istruttoria sono trasmessi al Comune per l'adozione dell'eventuale provvedimento di decadenza.

#### Art.17

##### (Decadenza e Occupazione illegale)

Il Comune, ricevuti gli atti istruttori dall'Ente Gestore, e sentita, ove costituita, la Commissione di Conciliazione di cui al punto E), ultima comma, della delibera di Consiglio Regionale n.390 del 30.7.2002, attivata dagli interessati, assume, ove ne ricorrano le condizioni, il provvedimento di decadenza, con le modalità e nei casi indicati dall'art.30 della L.R.24/2001.

Il termine per l'adozione del provvedimento decorre dalla ricezione degli atti da parte dell'Ente Gestore e può essere sospeso, per un periodo massimo di 120 giorni, nel caso in cui il Comune debba assumere ulteriori notizie - dall'assegnatario o d'ufficio - relative alle condizioni o ai fatti che costituiscono il presupposto della dichiarazione di decadenza.

Il termine per disporre il rilascio degli alloggi occupati senza titolo può essere sospeso, per un periodo non superiore a 120 giorni, per la verifica delle deduzioni presentate dall'occupante, ovvero per disporre gli accertamenti delle condizioni dell'occupazione

#### Art.18

##### (Sanzioni amministrative)

Nei casi elencati di seguito l'Ente Gestore provvede ad applicare le sanzioni specificamente indicate:

- In caso di ritardo nel pagamento del canone di locazione viene applicata un'indennità di mora pari al tasso ufficiale di riferimento (oltre agli interessi di mora, nella misura di cui all'art. 32 della L.R. 24/2001);
- Qualora l'assegnatario non produca, senza giustificato motivo, la documentazione richiesta ovvero produca una documentazione parziale o palesemente inattendibile, sempre che non emerga il venir meno dei requisiti prescritti per l'assegnazione (art. 30 comma 1 lettera e) L.R. 24/2001)e, sempre che l'accertamento di redditi in misura diversa e maggiore rispetto all'entità dichiarata nelle certificazioni ISE/ISEE presentata dagli assegnatari non comporti annullamento dell'assegnazione (ex art. 29 L.R. 24/2001) per superamento dei limiti di reddito (ex art. 30 comma 1 lettera f) della L.R. 24/2001), si procede al recupero della differenza tra canone pagato e canone dovuto e viene applicata una sanzione pecuniaria in misura pari al 25% sulla quota di maggior canone complessivamente dovuto (che diventa il 50% nel caso in cui l'omissione determini un cambio di fascia). In ogni caso la sanzione varia da un minimo di € 100,00 (€ 200,00 nel caso in cui l'omissione determini un cambio di fascia) fino ad un massimo di € 3.000,00. La sanzione minima si applica anche qualora la dichiarazione parziale o mendace non determini una variazione di canone. In caso di reiterazione delle violazioni, l'Ente Gestore procederà ad inoltrare al Comune le posizioni per le dichiarazioni di decadenza ex art. 33 L.R. 24/2001. La parte inadempiente sarà resa edotta che potrà presentare scritti difensivi all'Ente Gestore, entro il termine di 30 giorni dalla notificazione della violazione. Con tale comunicazione l'Ente Gestore dovrà specificare che l'Utente ha facoltà, ai sensi dell'art. 16 della L. 689/81, di estinguere la sanzione, mediante pagamento entro 60 giorni dalla notifica del verbale di accertata violazione, di una somma pari ad un terzo della sanzione pecuniaria massima ovvero, se più favorevole, pari al doppio del minimo della sanzione edittale (€ 200,00 nel caso in cui l'omissione non abbia determinato cambio di fascia, € 400,00 nel caso in cui l'omissione abbia determinato cambio di fascia).

- In caso di dichiarata decadenza, viene applicato il canone "oggettivo" con una maggiorazione pari al 40%;
- All'occupante senza titolo, che sia tale anche a seguito di mancato rilascio entro i termini indicati dal Comune a seguito di decadenza, è applicata nelle more del rilascio, una indennità, a titolo risarcitorio, pari al canone "oggettivo" con una maggiorazione del 40% e l'aggiunta di una sanzione amministrativa pari a € 50,00 mensili.

Nei casi, inoltre, di cui all'art. 12, nonché in caso di comprovate e gravi o reiterate violazioni alle norme del presente regolamento relative alla civile convivenza, l'Ente Gestore, sentito l'Ufficio Comunale competente, applica una sanzione pari a € 100,00 raddoppiabile in caso di recidiva o di particolare gravità; ove ricorrano gravi e documentati motivi di carattere socio-economico, il Comune può, su richiesta dell'interessato, esonerarlo dal pagamento della sanzione. **In ogni caso l'applicazione delle indennità e sanzioni previste dai commi precedenti non pregiudica il recupero delle ulteriori somme dovute a titolo di interessi e spese, di integrazioni del canone o di quote servizi.**

#### Art.19

#### (Norme Finali)

Il presente Regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'ente gestore e gli assegnatari, o fra il Comune e gli assegnatari.

Il presente Regolamento sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente Regolamento ed impegna le parti al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

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

Il Comune e l'ente gestore vigilano sulla corretta applicazione del presente Regolamento ed esercitano tutte le funzioni sopra menzionate.