



Comune di Fidenza

Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 4 febbraio 2002 e modificato con:

- deliberazione del Consiglio Comunale n° 91 del 20 dicembre 2016

REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ASSOGGETTATI ALLE NORME DELLA LEGGE REGIONALE 8 AGOSTO 2001 n. 24

Titolo I

(Oggetto ed ambito di applicazione. Compiti dell'Ente gestore)

Art. 1

(Oggetto e ambiti di applicazione)

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 25, comma 9, della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24, e successive modifiche ed integrazioni, le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito E.R.P.) e le modalità di accertamento e contestazione delle relative violazioni.

2. Le disposizioni del presente regolamento sono richiamate nel contratto di locazione delle unità immobiliari individuate come alloggi E.R.P., ai sensi dell'art. 20, commi 1 e 2 2bis e 3, della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24, e successive modifiche ed integrazioni, e sono parte integrante e sostanziale del medesimo. Le violazioni delle disposizioni del presente regolamento poste in essere dagli assegnatari degli alloggi E.R.P., dai componenti dei loro nuclei familiari nonché da terzi ammessi temporaneamente all'interno degli alloggi costituiscono inadempimento del contratto di locazione

Art. 2

(Edifici a proprietà mista)

1. Nei confronti degli assegnatari di alloggi E.R.P. compresi in edifici a proprietà mista di cui all'art. 23 della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24, e successive modifiche ed integrazioni, trovano applicazione le disposizioni del regolamento approvato dall'assemblea dei condomini, ai sensi dell'art.1135 C.C.

2. Gli assegnatari di alloggi E.R.P. compresi in edifici a proprietà mista hanno diritto di voto nell'assemblea dei condomini, in luogo del Comune e dell'Ente gestore, per le deliberazioni relative alle spese per i servizi condominiali a loro carico nonché alle modalità di gestione dei medesimi. Gli assegnatari hanno diritto di voto relativamente alla singola quota millesimale dell'alloggio occupato.

Art. 3

(Compiti dell'Ente gestore)

1. L'Ente gestore del patrimonio E.R.P. è incaricato dal Comune di Fidenza della vigilanza sulle modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli immobili E.R.P., dell'accertamento e della contestazione delle violazioni delle disposizioni del presente regolamento.

2. L'Ente gestore cura la conoscenza dei diritti e dei doveri degli assegnatari di alloggi E.R.P. e promuove la corretta informazione sulle disposizioni del presente regolamento.

3. L'Ente gestore istituisce il "Servizio di mediazione sociale dei conflitti", al quale possono rivolgersi gli assegnatari avanzando richieste al fine di affrontare e risolvere i problemi di convivenza negli edifici E.R.P. Il "Servizio di mediazione sociale dei conflitti" interviene utilizzando le tecniche professionali della mediazione e conciliazione sociale e proponendo soluzioni al fine di agevolare la bonaria composizione dei conflitti insorti.

4. L'Ente gestore comunica tempestivamente agli assegnatari di alloggi E.R.P. compresi in edifici a proprietà mista gli avvisi di convocazione delle assemblee dei condomini per le deliberazioni relative alle spese per i servizi condominiali che fanno loro carico nonché alle modalità di gestione dei medesimi, espressamente invitandoli ad esercitare il diritto di voto;

5. L'Ente gestore, in sede di discussione dei regolamenti di condominio degli edifici a proprietà mista, è tenuto a proporre per l'approvazione alle assemblee dei condomini i contenuti del presente regolamento.

Titolo II **(Regolamento d'uso degli alloggi di E.R.P. e delle parti comuni)**

Art. 4 **(Obblighi e divieti relativi all'alloggio)**

A.1 E' vietato cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato.

A.2 E' fatto divieto di recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore, alle finiture della casa, anche nel trasporto di mobili e cose, e di ogni altra parte comune.

A.3 E' fatto obbligo di curare la gestione e provvedere alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio), tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo quanto previsto dal d.p.r. 412/1993, che dovrà essere esibito, a richiesta, al personale ente gestore.

In occasione del rilascio dell'alloggio, l'impianto deve essere riconsegnato all'Ente gestore in buono stato di manutenzione e con libretto aggiornato.

A.4 E' vietato 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.

A.5 E' fatto obbligo 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).

E' fatto altresì divieto utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma rispetto alle vigenti leggi sulla sicurezza.

A.6 E' fatto obbligo di verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi.

I danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria o da comportamento doloso o colposo saranno posti a carico degli assegnatari con esonero del Comune e dell'Ente gestore da qualsiasi responsabilità al riguardo.

A.7 E' vietato sovraccaricare le strutture degli alloggi, balconi, solai a altri vani, con materiali pesanti.

E' vietato depositare sul balcone, sulle finestre e sulle terrazze utensili, attrezzi ed oggetti; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati ad evitare eventuali cadute.

L'innaffiamento delle suddette piante non deve arrecare danni alle persone, all'edificio e alle cose poste nelle vicinanze.

A.8 E' vietato utilizzare l'alloggio, assegnato ad uso esclusivo di abitazione, per usi diversi, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta da parte dell'Ente gestore o del Comune.

A.9 È vietato nell'alloggio, nelle sue pertinenze e spazi accessori l'impianto di uffici professionali e l'esercizio di industrie e commerci, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti.

A.10 E' fatto obbligo usare, nella conduzione dell'alloggio e degli spazi accessori e di pertinenza ad uso esclusivo, la diligenza di cui all'art. 1587 c.c., avendo pertanto la più ampia cura degli stessi al fine di mantenerli nello stato medesimo in cui sono stati consegnati, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso corretto e dalla vetustà.

A.11 E' fatto obbligo all'assegnatario consentire la visita dell'alloggio, al fine di verificarne lo stato di conduzione, con riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia di erp, ivi comprese le norme sul numero degli occupanti.

A.12 E' fatto obbligo all'assegnatario consentire la visita, su appuntamento, dell'alloggio inserito in piano vendita, da parte di potenziali acquirenti.

A.13 E' vietato gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli.

Art. 5

(Obblighi e divieti relativi alle pertinenze)

B.1 E' fatto obbligo servirsi della cantina, della soffitta, del garage e di ogni altro spazio accessorio e/o pertinente all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati.

E' vietato adibire tali spazi ad abitazione, ad attività lavorative o comunque mutarne la destinazione d'uso

Art. 6

(Obblighi e divieti relativi all'alloggio e agli spazi comuni)

C.1 E' fatto obbligo all'assegnatario di condurre un'adeguata vigilanza sui minori su cui esercita potestà o tutela, al fine di impedire che il loro comportamento, sia all'interno degli alloggi che negli spazi comuni, possa recare disturbo o danno alle cose ed alle persone.

I minori dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistenti.

C.2 E' fatto obbligo di rispettare le regole della civile convivenza, evitando schiamazzi ed urla, limitando le occasioni di conflittualità fra condomini assegnatari e verso terzi.

E' vietato porre in essere condotte di intralcio, che limitino o pregiudichino l'uso dell'alloggio, degli spazi accessori e delle pertinenze nella disponibilità degli altri inquilini.

E' vietato gettare cose dagli affacci, finestre, luci e vedute.

Art. 7

(Obblighi e divieti relativi agli spazi comuni)

D.1 E' vietato tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose in qualsiasi spazio esclusivo o comune.

D.2 E' vietato installare impianti e apparecchi radio riceventi o trasmettenti costruiti in modo da disturbare la ricezione dei normali apparecchi TV e radio; installare esternamente antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti e senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore.

D.3 E' vietato infiggere, sia all'esterno che all'interno dei locali, paletti, ferri o simili.

D.4 E' vietato posizionare sui pianerottoli e lungo le scale vasi per fiori e piante.

D.5 E' fatto obbligo all'assegnatario di utilizzare gli spazi comuni e/o ad uso esclusivo quali cantine e relativi corridoi, garage e relativi percorsi interni e/o esterni, cortili, giardini, per gli scopi a cui sono per loro natura adibiti, evitandone l'utilizzo per scorribande o occupazioni, in particolare con mezzi motorizzati e/o materiale di qualunque genere, o stazionamenti da parte di persone estranee che vi abbiano avuto accesso con il consenso di uno o più assegnatari.

D.6 E' vietato effettuare qualsiasi tipo di attività o lavorazione nelle parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, balconi e soffitte.

D.7 E' vietato recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e dalle ore 23.00 alle ore 07.00.

In ogni caso negli alloggi e nelle parti comuni è fatto divieto assoluto di produrre inquinamenti acustici oltre la normale tollerabilità.

D.8 E' fatto obbligo di rispettare le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli.

E' imposto il rispetto e la cura degli scivoli e dei corrimano installati nel fabbricato per la mobilità di persone in situazione di handicap.

E' pertanto fatto divieto assoluto di parcheggio di cicli e veicoli in genere sugli scivoli e in aderenza ai corrimano a tal fine installati.

E' altresì fatto divieto di parcheggio sui marciapiedi soprattutto in corrispondenza dell'accesso agli stabili e ai relativi servizi comuni.

Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di impianto dotato 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.

D.9 E' vietato lavare autoveicoli, e/o motocicli negli spazi comuni utilizzando impianti idrici comuni; lavare le vetture all'interno del fabbricato (anche nelle autorimesse non munite di apposito scarico e di allacciamento autonomo all'impianto idrico) e nei vani di disimpegno macchine e spazi comuni, salvo quelli destinati a tale specifico scopo dal regolamento condominiale.

D.10 E' vietato lavare tappeti negli spazi comuni sia utilizzando impianti idrici comuni, sia utilizzando impianti idrici privati.

D.11 E' vietato depositare nei luoghi e spazi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque materiali di qualsiasi tipo anche per breve tempo, salvo che tali spazi non siano a ciò destinati dal regolamento condominiale. Anche in presenza di tali spazi ne è vietato l'uso continuativo, da parte dello stesso assegnatario, per un periodo superiore a 15 giorni, configurandosi, in tale caso, come uso esclusivo in danno al diritto di utilizzo da parte di altri assegnatari.

D.12 E' vietato praticare attività ricreative e di gioco su scale, pianerottoli e, in genere, nei luoghi a ciò non deputati. E' fatto obbligo, inoltre rispettare il riposo dei vicini negli orari dalle ore 14,00 alle ore 16,00 e dalle ore 23,00 alle 7,00, salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti dei Condomini.

D.13 E' vietato detenere nell'alloggio o nella sue pertinenze e spazi accessori animali che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo per gli altri inquilini. I proprietari degli animali sono tenuti, oltre all'accompagnamento, ad adottare le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. E' fatto obbligo, negli spazi comuni, di tenere i cani al guinzaglio. In generale la detenzione

di animali domestici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 17.02.2005 n. 5 in materia di “Norme a tutela del benessere animale”, con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da compagnia di cui all’art. 3 della legge regionale succitata. I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose ai sensi dell’art. 2052 c.c.. E’ fatto a loro obbligo di pulire le parti comuni e le aree verdi dagli escrementi dei loro animali. È inoltre vietato distribuire cibo alle popolazioni libere di colombi. In adempimento all’art. 3 comma 5 della L.R. 17.02.2005 n. 5 il possesso e la detenzione di animali esotici deve avvenire nel rispetto della disciplina prevista dalle norme statali, dell’Unione Europea e della convenzione di Washington sul commercio internazionale delle specie animali e vegetali in via di estinzione (CITES).

D.14 E’ vietato gettare o abbandonare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze.

D.15 E’ vietato installare stenditoi, tendaggi esterni alle finestre, ai balconi e terrazze, salvo autorizzazione dell’Ente gestore.

D.16 E’ fatto obbligo all’assegnatario di custodire l’immobile locato e servirsi correttamente dei locali e degli spazi comuni secondo la loro destinazione, consentendo agli altri assegnatari ed eventuali condomini di farne pari utilizzo.

D.17 E’ fatto obbligo di provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni ordinarie relative alla conservazione degli spazi comuni e alla loro pulizia, secondo quanto previsto nella tabella di ripartizione degli oneri di manutenzione di cui al “Regolamento per la ripartizione degli oneri tra l’Ente gestore e gli assegnatari di alloggi E.R.P.”, approvato dal Comune. Per quanto non previsto dal Regolamento si applicano i doveri e gli obblighi di cui alle norme contrattuali o in mancanza dal Codice Civile e dalle Leggi in materia.

D.18 E’ vietato scuotere e battere dalle finestre e balconi *verso la strada* e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, tovaglie e oggetti analoghi. *Tale operazione è permessa solo da balconi e finestre verso cortile.*

D.19 E’ vietato lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune, compreso il portone principale d’accesso all’androne dello stabile.

D.20 E’ vietato mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell’Ente gestore o, ove costituita, del condominio o dell’autogestione.

D.21 L’utilizzo gli appositi spazi o bacheche è consentito per l’affissione di comunicazioni di interesse comune. Gli assegnatari sono altresì tenuti a non danneggiare e/o asportare le comunicazioni affisse negli spazi e nelle bacheche all’uopo costituite.

Art. 8

(Obblighi e divieti relativi ai parcheggi di pertinenza dell’immobile).

E.1 E’ fatto obbligo parcheggiare i veicoli, motocicli e i cicli negli appositi spazi all’uopo adibiti nei parcheggi di pertinenza dell’immobile secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio, dall’autogestione.

In particolare è vietato occupare gli spazi destinati al parcheggio riservato per autoveicoli destinati al trasporto di persone in situazione di handicap.

E’ consentita la circolazione di autoveicoli, motocicli e biciclette esclusivamente nei percorsi a ciò destinati e secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio, dall’autogestione.

E.2 E’ fatto obbligo che i veicoli parcheggiati nelle zone accessorie e pertinenziali al fabbricato devono essere regolarmente immatricolati e assicurati.

In caso di violazione è prevista anche la loro rimozione, secondo le norme di legge, a spese del proprietario.

Art. 9

(Obblighi e divieti relativi al fabbricato).

F.1 E' vietato effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione dell'Ente gestore e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato e/o delle pertinenze.

F.2 E' fatto obbligo segnalare tempestivamente all'Ente gestore 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 cose e persone.

E' fatto altresì obbligo, qualora l'evento dannoso si verificasse, a darne immediata comunicazione all'Ente gestore, anche al fine della copertura assicurativa.

F.3 E' vietato esporre targhe ed insegne visibili all'esterno dei fabbricati senza le prescritte autorizzazioni del Comune e dell'Ente gestore.

F.4 E' vietato imbrattare muri e cose adibiti all'uso comune o particolare di altri assegnatari o ledere il decoro estetico dell'immobile.

E' fatto obbligo di rispettare il Regolamento di Polizia Urbana.

Ogni comportamento contrario obbliga il trasgressore al rimborso dei danni di qualsiasi specie cagionati dal comportamento doloso o colposo accertato.

F.5 E' fatto obbligo collocare il nome dell'assegnatario sia sulla tastiera esterna dei campanelli, quanto nelle targhette all'ingresso di ciascun alloggio, nei contatori luce e nella cassetta della corrispondenza.

Art. 10

(Ospitalità temporanea)

1. L'assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica, può temporaneamente ospitare presso la propria abitazione, persone non facenti parte del nucleo familiare assegnatario.
2. L'ospitalità temporanea, non potrà eccedere la durata di 60 (sessanta) giorni.
3. Nel caso in cui tale ospitalità sia prevista per un periodo superiore a **7 (sette)** giorni, l'assegnatario deve darne comunicazione all'Ente Gestore entro il giorno successivo all'ingresso dell'ospite nell'alloggio, anche a mezzo fax, mail o telefonicamente. L'Ospitalità verrà successivamente formalizzata presso gli Ufficio Acer;
4. L'ospitalità temporanea non comporta ampliamento del nucleo familiare avente diritto, né costituisce diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio.

Art. 11

(Coabitazione)

1. Il Comune può autorizzare, previa istanza motivata da presentarsi da parte dell'assegnatario all'Ente Gestore, la coabitazione di soggetti esterni al nucleo familiare dell'assegnatario stesso per un periodo di tempo, di norma, non superiore a 3 (tre) anni.

2. La coabitazione comporta l'applicazione di una indennità di occupazione pari al 20% del canone di locazione.
3. Nel caso di mancata o ritardata presentazione dell'istanza all'Ente Gestore è dovuta, oltre alla predetta indennità, la corresponsione di una sanzione pari a € 100,00 (cento);
4. Nel caso in cui la coabitazione riguardi persone che prestano assistenza a componenti del nucleo familiare, acquisendo la residenza anagrafica, assunte con regolare contratto di lavoro e, se cittadini di paesi extracomunitari in possesso di regolare permesso di soggiorno, essa verrà autorizzata fino alla durata del rapporto di lavoro e non comporterà la corresponsione di alcuna indennità aggiuntiva al canone di locazione.
5. In caso di particolari e motivate giustificazioni, il Comune potrà concedere una proroga dei termini di durata della coabitazione.
6. La coabitazione non comporta in nessun caso l'ampliamento del nucleo familiare avente diritto né costituisce diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio.

Titolo III

(Modalità di accertamento e contestazione delle violazioni alle norme del presente regolamento)

Art. 12

(Violazione dei regolamenti e provvedimenti conseguenti.)

1. Qualora gli assegnatari degli alloggi E.R.P., i componenti dei loro nuclei familiari o terzi ammessi temporaneamente all'interno degli alloggi pongano in essere gravi e reiterati comportamenti che causano danno o nocimenti agli altri condomini, contrari alle disposizioni del presente regolamento e degli altri regolamenti approvati dal Comune ai sensi dell'art. 25, comma 9, della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24, l'Ente Gestore provvederà a darne immediata comunicazione al Comune per l'adozione di eventuali provvedimenti di decadenza.

Art. 13

(Cause di decadenza dall'assegnazione)

1. **Per le cause di decadenza dall'assegnazione previste dall'art. 30 comma 1 lettere a), b), c), h), h bis), h ter) della L.R. n. 24/2001, agenti della Polizia Municipale, unitamente all'ente gestore sono autorizzati ad assumere informazioni, procedere a ispezioni di cose e di luoghi, ivi compreso l'alloggio, ad effettuare rilievi segnaletici, descrittivi e fotografici e ad ogni altra operazione tecnica necessaria.**
2. **L'ospitalità temporanea o la coabitazione di soggetti definiti, a qualsiasi titolo, dall'autorità di pubblica sicurezza o dall'autorità giudiziaria, pericolosi per l'ordine pubblico, anche se comunicata tempestivamente all'Ente gestore, costituisce una grave contravvenzione al presente regolamento d'uso e pertanto soggetta alla decadenza dall'assegnazione, ai sensi dell'art. 30 comma 1 lettera b) della L.R. 24/2001 e s.m.i. fatte salve particolari e circostanziate situazioni segnalate dall'autorità giudiziaria ed esaminate coi servizi sociali territorialmente competenti.**
3. Il Comune potrà esercitare la funzione sanzionatoria (ai sensi dell'art. 34.bis della L.R. 24/2001 e s.m.i.) avvalendosi, previo accordo, anche dell'Ente Gestore.

Art. 14 – Norme finali

1. Il presente Regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Ente Gestore e gli assegnatari.