COMUNE DI MEDESANO

Tavolo Politiche Abitative di Parma

Regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.). Modalità di accertamento e di contestazione delle relative violazioni. Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 09/04/2019

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 individuati dall'art. 20, commi 1, 2, 2bis e 5bis della medesima Legge, situati sul territorio del Comune di MEDESANO, soggetti alla normativa sull'edilizia residenziale pubblica, nonché le modalità di accertamento e di contestazione delle relative violazioni.

2. Le disposizioni del presente Regolamento sono richiamate nel contratto di locazione delle unità immobiliari individuate come E.R.P., di cui al comma 1 del presente articolo e, unitamente al Patto condiviso di convivenza, 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 e delle parti comuni, costituiscono inadempimento del contratto di locazione.

3. Le disposizioni del presente Regolamento relative all'uso delle parti comuni sono richiamate, in quanto compatibili, nei contratti con cui sono concesse in uso porzioni di immobili E.R.P. con destinazione non abitativa.

Art. 2
(Compiti dell'Ente gestore)

1. L'Ente gestore del patrimonio E.R.P. è incaricato dal Comune di MEDESANO 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 ed è tenuto alla attestazione e documentazione delle violazioni stesse. L'Ente gestore si avvale di agenti accertatori, con le modalità indicate nei successivi articoli.

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 e del

Patto condiviso di convivenza stipulato fra l'Ente Gestore e gli assegnatari.

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.

Art. 3
(Attribuzione funzioni accertative)

1. Ai sensi dell'art. 34 bis comma 2 Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e s.m.i. all'Ente gestore, sono attribuite, mediante specifica convenzione con i Comuni, tutte le funzioni previste al comma 1 del citato art. 34 bis L. R. 24/2001.

Art. 4
(Nomina Agenti accertatori, conferimento poteri)

1. Ai sensi dell'art. 34 bis comma 2 Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e s.m.i., l'Ente gestore nomina i propri Agenti Accertatori, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 28 aprile 1984, n. 21 (Disciplina dell'applicazione delle sanzioni amministrative di competenza regionale) abilitati ad effettuare gli accertamenti e tutte le altre attività previste dagli articoli 2, 4, 7, 8, 8 bis, 9, 13, 14, 15 e 17 della Legge statale n. 689/1981, in armonia con i principi della legge e del proprio ordinamento.

2. Gli Agenti Accertatori, per l'espletamento delle funzioni attribuite, sono titolari dei poteri di cui all'art. 13 della citata legge statale.

3. Gli Agenti Accertatori, debitamente formati, saranno dotati di apposito documento identificativo, che attesti l'abilitazione all'esercizio dei compiti ad essi attribuiti.

Art. 5
(Carta dell'assegnatario)

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, ad ogni assegnatario, è attribuita una "Carta dell'assegnatario" riportante un credito espresso da un punteggio pari a punti 50.

2. L'assegnatario è responsabile per i comportamenti violativi commessi da tutti i componenti il nucleo familiare avente diritto e di eventuali ospiti temporanei.

3. In caso di irrogazione di una sanzione, il credito sarà decurtato dell'ammontare dei punti indicati per ogni violazione, come previsto dalla Tabella A, in calce al presente Regolamento.

4. L'esaurimento del credito comporterà la risoluzione del contratto di locazione (e/ o la decadenza ai sensi dell'art. 30 comma 1 lettera b per aver violato gravemente le norme del regolamento d'uso) ai sensi delle disposizioni contenute nell'art. 31 della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e s.m.i'.

5. Agli assegnatari che mantengono un comportamento virtuoso e che, per un periodo consecutivo di tre anni, non incorrono in sanzioni, è attribuito automaticamente un incremento di punti 5, fino al raggiungimento del punteggio massimo di punti 65, o a recupero dei punti eventualmente decurtati per comportamenti sanzionati.

Art. 6
(Principi e misure delle sanzioni amministrative)

1. Nel rispetto di quanto previsto dal nostro ordinamento giuridico è garantita la proporzionalità della sanzione, che deve essere commisurata alla violazione accertata.

2. Nell'ambito del principio di proporzionalità, l'entità della sanzione deve rispettare il principio di ragionevolezza della sanzione, ma anche di significatività della stessa.

3. A tal fine, ad ogni singola violazione corrisponde un valore di sanzione applicabile, nonché la quantità di punti decurtabili, secondo la Tabella A, in calce al presente Regolamento. In caso di reiterazione delle condotte violative, si applica una maggiorazione della sanzione pari al 100% rispetto alla sanzione base, così come previsto e descritto nella Tabella A.

Art. 7
(Accertamento della violazione al Regolamento d'uso)

1. Le condotte sanzionabili e i divieti sono descritte nei successivi art. 11 12, 13, 16 del presente Regolamento. Esse sono accertate e contestate in apposito verbale, che deve contenere le indicazioni di cui alla Tabella A del presente Regolamento e deve essere firmato dall'Agente Accertatore.

2. L'Agente Accertatore può assumere informazioni e procedere a ispezioni di cose e di luoghi, ivi compreso l'alloggio, a rilievi segnaletici, descrittivi e fotografici e ad ogni altra operazione tecnica.

3. La contestazione della violazione deve essere fatta immediatamente; in caso di assenza del responsabile ovvero qualora si rendano necessarie verifiche ed ulteriori accertamenti anche documentali, il verbale deve essere notificato, entro e non oltre 90 giorni dal giorno della accertata violazione, presso la residenza o domicilio del responsabile.

4. Il verbale di accertamento riporterà l'indicazione dell'ente o organo cui il responsabile può inoltrare eventuali scritti e documenti difensivi per gli effetti dell'art. 18 della L. 689/81.

Art. 8
(Rapporto)

1. Qualora non sia stato effettuato il pagamento della sanzione, l'Agente Accertatore deve presentare rapporto completo di processo verbale di accertamento e di prova delle eseguite contestazioni o notificazioni, al Comune e all'Ente gestore.

Art. 9
(Ordinanza-ingiunzione)

1. Entro il termine di trenta giorni dalla data della contestazione o notificazione della violazione, gli interessati possono far pervenire all'Ente gestore scritti difensivi e documenti e possono chiedere di essere sentiti.

2. L'Ente gestore, sentiti gli interessati, ove questi ne abbiano fatto richiesta, ed esaminati i documenti inviati e gli argomenti esposti negli scritti difensivi, se ritiene fondato l'accertamento, determina la somma dovuta per la violazione, ne ingiunge il pagamento, insieme con le spese, al responsabile; altrimenti emette provvedimento dirigenziale motivato di archiviazione degli atti comunicandolo al Comune.

3. Il pagamento è effettuato all'ufficio indicato nel provvedimento dirigenziale, entro il termine di trenta giorni dalla notificazione di detto provvedimento alla residenza o domicilio del responsabile.

4. Contro il provvedimento dirigenziale di pagamento gli interessati possono proporre impugnazione dinanzi all'autorità giudiziaria ordinaria.

Art. 10
(Accertamenti altre cause di decadenza dall'assegnazione)

1. Per le altre cause comportanti la decadenza dall'assegnazione previste dall'art. 30 comma 1 lettere a), b), c), h), h bis), h ter) della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., gli Agenti accertatori sono abilitati 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 e utile.

2. Al termine degli accertamenti l'Agente provvede a redigere verbale di accertamento da trasmettere all'ufficio competente dell'Ente gestore, per l'istruzione della pratica di decadenza dall'assegnazione.

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

Gli assegnatari, i loro familiari, i coabitanti e i conviventi ed eventuali ospiti ammessi temporaneamente sono tenuti ad osservare i divieti di seguito riportati. Gli assegnatari sono altresì soggetti agli obblighi indicati agli artt. 11, 12 e 13 relativi all'alloggio, alle pertinenze, agli spazi accessori, agli spazi comuni e al fabbricato.

Art. 11
(Divieti e obblighi relativi all'alloggio e agli spazi accessori)

A	**DIVIETI**
A.1	E' vietato cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato.
A.2	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.3	È vietato l'impianto di uffici professionali e l'esercizio di industrie e commerci nell'alloggio, nelle sue pertinenze e negli spazi accessori, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti.
A.4	E' vietato effettuare adattamenti e modifiche all'alloggio e agli spazi accessori, anche se con lo scopo di migliorarli, in mancanza della preventiva autorizzazione del Comune e/o dell'Ente gestore.
A.5	E' vietato sovraccaricare le strutture degli alloggi, balconi, solai o altri vani, con materiali pesanti.
A.6	E' vietato 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.7	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.8	E' vietato gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli.
A.9	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 nell'alloggio è fatto divieto assoluto di produrre inquinamenti acustici oltre la normale tollerabilità.

A.10	E' vietato detenere nell'alloggio, così come nella sue pertinenze e negli spazi accessori, animali che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo per gli altri inquilini. 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.
A.11	E' vietato installare impianti e apparecchi radio riceventi o trasmittenti 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.
A.12	E' vietato installare stenditoi, tendaggi esterni alle finestre, ai balconi e terrazze, salvo autorizzazione dell'Ente gestore.
A.13	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.*
A.14	E' vietato porre in essere condotte di intralcio, che limitino o pregiudichino l'uso dell'alloggio e degli spazi accessori nella disponibilità degli altri inquilini.
A.15	E' vietato usare, per qualsivoglia impiego, nei locali affittati liquidi infiammabili compressi o non e materie esplodenti in qualsiasi volume e quantità.
A.16	E' vietato utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma rispetto alle vigenti Leggi sulla sicurezza.
A.17	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.18	E' vietato ospitare persone estranee al nucleo familiare senza la preventiva autorizzazione del Comune e/o dell'Ente gestore nei modi e termini di cui agli articoli 14 e 15 del presente Regolamento.
A.19	E' vietato al nucleo avente diritto abbandonare l'alloggio, senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi, ai sensi dell'art. 30 L.R. 24/2001 e s.m.i. A tal fine, saranno valutate con provate ragioni connesse a motivi di studio, lavoro, salute, affidamento minori, detenzione in carcere o comunità di recupero-terapeutiche.
B	**OBBLIGHI**
B.1	E' obbligatorio 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.
B.2	E' obbligatorio 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 dell'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.

B.3	E' obbligatorio 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).
B.4	E' obbligatorio 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.
B.5	E' obbligatorio consentire al personale incaricato dall'Ente Gestore la visita dell'alloggio, al fine di verificare lo stato di conduzione, con riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia di E.R.P., ivi comprese le norme sul numero degli occupanti.
B.6	E' obbligatorio consentire la visita, su appuntamento, dell'alloggio inserito in piano vendita, da parte di potenziali acquirenti.
B.7	E' obbligatorio acquisire la residenza nell'alloggio entro i termini stabiliti, collocare il proprio cognome sia sulla tastiera esterna dei campanelli, sia nelle targhette all'ingresso dell'alloggio, nei contatori luce e nella cassetta della corrispondenza.
B.8	E' obbligatorio comunicare tempestivamente (entro 30 giorni) all'Ente gestore tutte le variazioni (in accrescimento e in diminuzione) che avvengano nella composizione del nucleo familiare dell'assegnatario, portando il nuovo documento DSU/ISEE.

Art. 12
(Divieti e obblighi relativi alle pertinenze e agli spazi comuni)

C	**DIVIETI**
C.1	E' vietato adibire la cantina, la soffitta, il garage e ogni altro spazio comune ad attività lavorative o comunque mutarne la destinazione d'uso. Tali pertinenze e gli spazi comuni devono essere utilizzati per gli usi a cui sono destinati.
C.2	E' vietato tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose in qualsiasi spazio comune e nelle pertinenze.
C.3	E' vietato infiggere, sia all'esterno che all'interno dei locali, paletti, ferri o simili.
C.4	E' vietato spaccare legna e altri materiali nei locali comuni, sulle scale, sui pianerottoli, nei corridoi, sui balconi e in ogni altro spazio comune.
C.5	E' vietato posizionare sui pianerottoli e lungo le scale vasi per fiori e piante, che possono essere di intralcio al passaggio o costituire pericolo a causa d'inaffiamento, caduta di terriccio o d'ingombro.
C.6	E' vietato effettuare qualsiasi tipo di attività o lavorazione nelle parti comuni (scale, pianerottoli, corridoi, cortili, area verde, sottotetto, soffitte, ecc.) e nelle pertinenze (garage, cantina, solaio, magazzino, ecc.).
C.7	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.
C.8	E' vietato lavare tappeti negli spazi comuni sia utilizzando impianti idrici comuni sia utilizzando impianti idrici privati.
C.9	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.
C.10	E' vietato gettare o abbandonare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze.
C.11	E' vietato lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune, compreso il portone principale d'accesso all'androne dello stabile.
C.12	E' vietato mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni e aree verdi senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore oppure, ove costituiti, del condominio o dell'autogestione.
C.13	E' vietato parcheggiare cicli e veicoli sugli scivoli e in aderenza ai corrimano a tal fine installati, sui marciapiedi soprattutto in corrispondenza dell'accesso agli stabili e ai relativi servizi comuni. E' altresì vietato occupare gli spazi destinati al parcheggio riservato per autoveicoli destinati al trasporto di persone con disabilità. E' comunque vietato porre in essere condotte di intralcio, che limitino o pregiudichino l'uso degli spazi accessori e delle pertinenze nella disponibilità degli altri inquilini. Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di impianto con 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.
C.14	È vietato distribuire cibo alle popolazioni libere di colombi.
C.15	E' vietato fumare in tutti gli spazi comuni chiusi dell'edificio (solai, cantine, corridoi, scale, ascensori, androni, ballatoi interni, ecc.) ed è, altresì, vietato gettare mozziconi di sigarette nelle parti comuni. I trasgressori saranno sanzionati ai sensi della normativa vigente.
C.16	E' vietato consumare alcoolici e sostanze vietate nelle parti comuni.
D	**OBBLIGHI**
D.1	E' obbligatorio condurre un'adeguata vigilanza sui minori, in particolare da coloro che esercitano la potestà o la tutela, al fine di impedire che il loro comportamento possa recare disturbo o danno alle cose e alle persone. I minori dovranno servirsi esclusivamente per i loro giochi degli spazi a ciò destinati ove esistenti (ad esclusione di scale, pianerottoli, corridoi), nel rispetto degli orari dedicati al riposo 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.2	E' obbligatorio provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni ordinarie relative alla conservazione degli spazi comuni e alla loro pulizia, secondo quando 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.3	E' obbligatorio rispettare le regole della civile convivenza, evitando schiamazzi e urla, limitando le occasioni di conflittualità fra condomini assegnatari e verso terzi.
D.4	E' obbligatorio 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 con disabilità.
D.5	E' obbligatorio parcheggiare i veicoli, i motocicli e le biciclette negli appositi spazi all'uopo adibiti nei parcheggi di pertinenza dell'immobile secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio, dall'autogestione.
D.6	E' obbligatorio che i veicoli parcheggiati nelle zone accessorie e di pertinenza 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. Il Comune da mandato all'Ente gestore di esperire le più opportune azioni in sede giudiziale nei confronti dei proprietari, al fine procedere alla rimozione dei veicoli abbandonati, salvo che si tratti di rifiuto da demolire.
D.7	E' obbligatorio che i proprietari degli animali,oltre all'accompagnamento, adottino le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. E' obbligatorio, negli spazi comuni, tenere i cani al guinzaglio e di pulire le parti comuni e le aree verdi dagli escrementi dei loro animali, qualora vengano accidentalmente lasciati. 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). I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose ai sensi dell'art. 2052 c.c.
D.8	E' obbligatorio 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 od occupazioni, in particolare con mezzi motorizzati e /o materiale di qualunque genere.
D.9	E' obbligatorio utilizzare gli appositi spazi o le bacheche 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. 13
(Divieti e obblighi relativi al fabbricato).

E	**DIVIETI**
E.1	E' vietato effettuare qualsiasi adattamento o modifica al fabbricato, alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione del Comune e/o dell'Ente gestore. E' comunque vietato utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato e/o delle pertinenze.
E.2	E' vietato esporre targhe ed insegne visibili all'esterno dei fabbricati senza le prescritte autorizzazioni del Comune e dell'Ente gestore.
E.3	E' vietato imbrattare muri e cose adibiti all'uso comune o particolare di altri assegnatari o ledere il decoro estetico dell'immobile. Ogni comportamento contrario obbliga il trasgressore al rimborso dei danni di qualsiasi specie cagionati dal comportamento doloso o colposo accertato.
F	**OBBLIGHI**
F.1	E' obbligatorio 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' obbligatorio altresì, qualora l'evento dannoso si verificasse, darne immediata comunicazione all'Ente gestore, anche al fine della copertura assicurativa.

Titolo III
(Ospitalità temporanea e Coabitazione)

Art. 14
(Ospitalità temporanea)

1. L'assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica può temporaneamente ospitare delle persone presso l'abitazione per un periodo massimo di 60 giorni, previa autorizzazione del Comune o dell'Ente gestore.
2. In ogni caso, l'assegnatario deve dare comunicazione scritta all'Ente gestore prima dell'avvio di ogni forma di ospitalità anche breve, utilizzando l'apposito modulo.
3. L'ospitalità temporanea non comporta ampliamento del nucleo familiare avente diritto né costituisce diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio.

Art. 15
(Coabitazione)

1. Il Comune e/o l'Ente Gestore possono autorizzare, previa istanza motivata da presentarsi da parte dell'assegnatario, la coabitazione di persone esterne al nucleo familiare dell'assegnatario stesso, per un periodo di tempo di norma non superiore a tre anni.
2. La coabitazione comporta l'applicazione di una indennità di occupazione pari al 20% del canone di locazione, nel caso in cui il coabitante non rientri nello stato di famiglia dell'assegnatario.
3. Nel caso in cui la coabitazione riguardi persone che prestano assistenza a componenti del nucleo familiare, assunte con regolare contratto di lavoro e acquisendo o meno la residenza anagrafica e, se cittadini non comunitari, 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.
4. In caso di particolari e motivate giustificazioni, il Comune potrà concedere una proroga dei termini di durata della coabitazione.
5. La coabitazione non comporta in nessun caso l'ampliamento del nucleo familiare avente diritto né costituisce diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio.

Art. 16
(Mancata comunicazione di ospitalità terze persone e di coabitazione)

1. Nel caso in cui si accerti che l'assegnatario di un alloggio di E.R.P. ospita persone senza averne dato comunicazione all'Ente gestore, viene sanzionato e in caso di reiterate mancate comunicazioni preventive, si applica quanto disposto al comma 3 dell'articolo 6 del presente Regolamento e si provvederà alla comunicazione al Comune per l'avvio del procedimento di decadenza.
2. Nel caso in cui l'Agente Accertatore rilevi che le persone ospitate o in coabitazione non rispettino le norme previste dal presente Regolamento, il Comune o l'Ente gestore procederà alla revoca dell'ospitalità e all'applicazione della sanzione prevista a carico del nucleo assegnatario dell'alloggio.

Titolo IV
(Modalità di accertamento e contestazione delle violazioni alle norme del presente Regolamento)

Art. 17
(Violazione del Regolamento 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 comportamenti contrari alle disposizioni del presente regolamento ai sensi dell'art. 25, comma 9, della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, l'Ente gestore provvede secondo quanto previsto agli artt. 7, 8, 9, 10 del presente Regolamento.

(Norme finali)

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

TABELLA A

OBBLIGHI E DIVIETI, SANZIONI ED ONERI ACCESSORI

	DIVIETI	Sanzione	Magg.ne Reiteraz.	Punti
A.1	E' vietato cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato.	Euro 60,00	100%	30
A.2	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.	Euro 40,00		15
A.3	È' vietato l'impianto di uffici professionali e l'esercizio di industrie e commerci nell'alloggio, nelle sue pertinenze e negli spazi accessori, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti.	Euro 40,00	100%	15
A.4	E' vietato effettuare adattamenti e modifiche all'alloggio e agli spazi accessori, anche se con lo scopo di migliorarli, in mancanza della preventiva autorizzazione del Comune e/o dell'Ente gestore.	Euro 40,00	100%	15
A.5	E' vietato sovraccaricare le strutture degli alloggi, balconi, solai o altri vani, con materiali pesanti.	Euro 60,00	100%	20
A.6	E' vietato 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.	Euro 30,00	100%	10
A.7	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.	Euro 60,00	100%	20
A.8	E' vietato gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli.	Euro 30,00	100%	10
A.9	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 nell'alloggio è fatto divieto assoluto di produrre inquinamenti acustici oltre la normale tollerabilità.	Euro 30,00	100%	10
A.10	E' vietato detenere nell'alloggio, così come nella sue pertinenze e negli spazi accessori, animali che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo per gli altri inquilini. In generale la detenzione di animali domestici deve essere effettuata nel rispetto	Euro 20,00	100%	5

	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.			
A.11	E' vietato installare impianti e apparecchi radio riceventi o trasmittenti 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.	Euro 30,00	100%	10
A.12	E' vietato installare stenditoi, tendaggi esterni alle finestre, ai balconi e terrazze, salvo autorizzazione dell'Ente gestore.	Euro 20,00	100%	5
A.13	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.*	Euro 15,00	100%	3
A.14	E' vietato porre in essere condotte di intralcio, che limitino o pregiudichino l'uso dell'alloggio e degli spazi accessori nella disponibilità degli altri inquilini.	Euro 20,00	100%	10
A.15	E' vietato usare, per qualsivoglia impiego nei locali affittati liquidi infiammabili compressi o non e materie esplodenti in qualsiasi volume e quantità.	Euro 60,00	100%	20
A.16	E' vietato utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma rispetto alle vigenti Leggi sulla sicurezza.	Euro 40,00	100%	15
A.17	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.	Euro 30,00	100%	15
A.18	E' vietato ospitare persone estranee al nucleo familiare senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore nei modi e termini di cui agli articoli 14 e 15 del presente Regolamento.	Euro 50,00	100%	20
A.19	E' vietato al nucleo avente diritto abbandonare l'alloggio, senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi, ai sensi dell'art. 30 L.R. 24/2001 e s.m.i. A tal fine, saranno valutate con provate	Euro 30,00	100%	Causa decadenza

	ragioni connesse a motivi di studio, lavoro, salute, affidamento minori, detenzione in carcere o comunità di recupero-terapeutiche.			
	OBBLIGHI	**Sanzione**	**Magg.ne Reiteraz.**	**Punti**
B.1	E' obbligatorio 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.	Euro 40,00	100%	15
B.2	E' obbligatorio 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 dell'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.	Euro 40,00	100%	15
B.3	E' obbligatorio 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).	Euro 40,00	100%	15
B.4	E' obbligatorio 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.	Euro 40,00	100%	15
B.5	E' obbligatorio consentire al personale incaricato dall'Ente Gestore la visita dell'alloggio, al fine di verificare lo stato di conduzione, con riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia di E.R.P., ivi comprese le norme sul numero degli occupanti.	Euro 30,00	100%	15
B.6	E' obbligatorio consentire la visita, su appuntamento, dell'alloggio inserito in piano vendita, da parte di potenziali acquirenti.	Euro 20,00	100%	10
B.7	E' obbligatorio acquisire la residenza nell'alloggio entro i termini stabiliti, collocare il proprio cognome sia sulla tastiera esterna dei campanelli, sia nelle targhette all'ingresso dell'alloggio, nei contatori luce e nella cassetta della corrispondenza.	Euro 30,00	100%	10
B.8	E' obbligatorio comunicare tempestivamente (entro 30 giorni) all'Ente gestore tutte le variazioni (in	Euro 15,00	100%	5

	accrescimento e in diminuzione) che avvengano nella composizione del nucleo familiare dell'assegnatario, portando il nuovo documento DSU/ISEE.			

Art. 12
(Divieti e obblighi relativi alle pertinenze e agli spazi comuni)

	DIVIETI	**Range sanzione**	**Magg.ne Reiteraz.**	**Punti**
C.1	E' vietato adibire la cantina, la soffitta, il garage e ogni altro spazio comune ad attività lavorative o comunque mutarne la destinazione d'uso. Tali pertinenze e gli spazi comuni devono essere utilizzati per gli usi a cui sono destinati.	Euro 50,00	100%	20
C.2	E' vietato tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose in qualsiasi spazio comune e nelle pertinenze.	Euro 50,00	100%	20
C.3	E' vietato infiggere, sia all'esterno che all'interno dei locali, paletti, ferri o simili.	Euro 20,00	100%	10
C.4	E' vietato spaccare legna e altri materiali nei locali comuni, sulle scale, sui pianerottoli, nei corridoi, sui balconi e in ogni altro spazio comune.	Euro 15,00	100%	5
C.5	E' vietato posizionare sui pianerottoli e lungo le scale vasi per fiori e piante, che possono essere di intralcio al passaggio o costituire pericolo a causa d'inaffiamento, caduta di terriccio o d'ingombro.	Euro 15,00	100%	5
C.6	E' vietato effettuare qualsiasi tipo di attività o lavorazione nelle parti comuni (scale, pianerottoli, corridoi, cortili, area verde, sottotetto, soffitte, ecc.) e nelle pertinenze (garage, cantina, solaio, magazzino, ecc.)	Euro 30,00	100%	20
C.7	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.	Euro 15,00	100%	10
C.8	E' vietato lavare tappeti negli spazi comuni sia utilizzando impianti idrici comuni sia utilizzando impianti idrici privati.	Euro 15,00	100%	5
C.9	E' vietato depositare nei luoghi e spazi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque materiali di qualsiasi tipo anche per breve	Euro 15,00	100%	5

	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.			
C.10	E' vietato gettare o abbandonare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze.	Euro 15,00	100%	5
C.11	E' vietato lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune, compreso il portone principale d'accesso all'androne dello stabile.	Euro 15,00	100%	5
C.12	E' vietato mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni e aree verdi senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore oppure, ove costituiti, del condominio o dell'autogestione.	Euro 15,00	100%	5
C.13	E' vietato parcheggiare cicli e veicoli sugli scivoli e in aderenza ai corrimano a tal fine installati, sui marciapiedi soprattutto in corrispondenza dell'accesso agli stabili e ai relativi servizi comuni. E' altresì vietato occupare gli spazi destinati al parcheggio riservato per autoveicoli destinati al trasporto di persone con disabilità. E' comunque vietato porre in essere condotte di intralcio, che limitino o pregiudichino l'uso degli spazi accessori e delle pertinenze nella disponibilità degli altri inquilini. Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di impianto con 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.	Euro 20,00	100%	10
C.14	È vietato distribuire cibo alle popolazioni libere di colombi.	Euro 20,00	100%	10
C.15	E' vietato fumare in tutti gli spazi comuni chiusi dell'edificio (solai, cantine, corridoi, scale, ascensori, androni, ballatoi interni, ecc.) ed è, altresì, vietato gettare mozziconi di sigarette nelle parti comuni.	Ai sensi della normativa vigente		5
C.16	E' vietato consumare alcoolici e sostanze stupefacenti nelle parti comuni.	Euro 15,00	100%	5
D	**OBBLIGHI**	**Sanzione**	**Magg.ne Reiteraz.**	**Punti**
D.1	E' obbligatorio condurre un'adeguata vigilanza sui	Min 20,00	100%	10

	minori, in particolare da coloro che esercitano la potestà o la tutela, al fine di impedire che il loro comportamento possa recare disturbo o danno alle cose e alle persone. I minori dovranno servirsi esclusivamente per i loro giochi degli spazi a ciò destinati ove esistenti (ad esclusione di scale, pianerottoli, corridoi), nel rispetto degli orari dedicati al riposo dalle ore 14,00 alle ore 16,00 e dalle ore 23,00 alle 7,00, salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti dei Condomini.	Max 40,00		
D.2	E' obbligatorio provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni ordinarie relative alla conservazione degli spazi comuni e alla loro pulizia, secondo quando 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.	Euro 15,00	100%	5
D.3	E' obbligatorio rispettare le regole della civile convivenza, evitando schiamazzi e urla, limitando le occasioni di conflittualità fra condomini assegnatari e verso terzi.	Euro 20,00	100%	10
D.4	E' obbligatorio 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 con disabilità.	Euro 15,00	100%	5
D.5	E' obbligatorio parcheggiare i veicoli, i motocicli e le biciclette negli appositi spazi all'uopo adibiti nei parcheggi di pertinenza dell'immobile secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio, dall'autogestione.	Min 15,00 Max 30,00	100%	3
D.6	E' obbligatorio che i veicoli parcheggiati nelle zone accessorie e di pertinenza al fabbricato siano regolarmente immatricolati e assicurati. In caso di violazione è prevista anche la loro rimozione, secondo le norme di legge, a spese del proprietario. Il Comune da mandato all'Ente gestore di esperire le più opportune azioni in sede giudiziale nei confronti dei proprietari, al fine procedere alla rimozione dei veicoli abbandonati, salvo che si tratti di rifiuto da demolire.	Euro 20,00	100%	10
D.7	E' obbligatorio che i proprietari degli animali, oltre all'accompagnamento, adottino le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. E'	Euro 20,00	100%	5

	obbligatorio, negli spazi comuni, tenere i cani al guinzaglio e di pulire le parti comuni e le aree verdi dagli escrementi dei loro animali, qualora vengano accidentalmente lasciati. 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). I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose ai sensi dell'art. 2052 c.c.			
D.8	E' obbligatorio 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 od occupazioni, in particolare con mezzi motorizzati e /o materiale di qualunque genere.	Euro 20,00	100%	5
D.9	E' obbligatorio utilizzare gli appositi spazi o le bacheche 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.	Euro 15,00	100%	5

Art. 13
(Divieti e obblighi relativi al fabbricato)

	DIVIETI	**Range sanzione**	**Magg.ne Reiteraz.**	**Punti**
E.1	E' vietato effettuare qualsiasi adattamento o modifica al fabbricato, alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione del Comune e/o dell'Ente gestore. E' comunque vietato utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato e/o delle pertinenze.	Euro 50,00	100%	25
E.2	E' vietato esporre targhe ed insegne visibili all'esterno dei fabbricati senza le prescritte autorizzazioni del Comune e dell'Ente gestore.	Euro 20,00	100%	10
E.3	E' vietato imbrattare muri e cose adibiti all'uso comune o particolare di altri assegnatari o ledere il decoro estetico dell'immobile. Ogni comportamento contrario obbliga il trasgressore al rimborso dei danni di qualsiasi specie cagionati dal comportamento doloso o colposo accertato.	Euro 25,00	100%	15

	OBBLIGHI	**Range sanzione**	**Magg.ne Reiteraz.**	**Punti**
F.1	E' obbligatorio 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' obbligatorio altresì, qualora l'evento dannoso si verificasse, darne immediata comunicazione all'Ente gestore, anche al fine della copertura assicurativa.	Euro 40,00	100%	15