

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE OSPITALITÀ, GESTIONE DELLE ASSEMBLEE DEGLI ASSEGNATARI, MODALITÀ DI ACCERTAMENTO E DI CONTESTAZIONE DELLE VIOLAZIONI AI REGOLAMENTI;

(Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 21/12/2017)

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Definizioni

Ai fini delle disposizioni del presente Regolamento, per Legge si intende la Legge della Regione Emilia Romagna n. 24 del 08 Agosto 2001 e successive modifiche ed integrazioni, che detta la disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo. Per Comune si intende l'Amministrazione Comunale di Cortemaggiore (PC) per ACER-PC si intende l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Piacenza, quale soggetto gestore degli alloggi a norma della L.R. 24/01 mod.

Art. 2 – Oggetto e ambiti di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 25, comma 9 della Legge, le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli immobili individuati dall'art. 20, commi 1, 2, 2bis e 5 bis della Legge situati sul territorio del Comune di Cortemaggiore (PC), soggetti alla normativa sull'edilizia residenziale pubblica e gestiti da ACER-PC nonché alle modalità di attuazione delle ospitalità e accertamento e contestazione delle violazioni ai regolamenti.

2. Le disposizioni del presente regolamento sono richiamate nel contratto di locazione delle unità immobiliari individuate come ERP di cui al comma 1 del presente articolo e sono parte integrante e sostanziale del medesimo. Le violazioni delle disposizioni del presente regolamento poste in essere dagli assegnatari degli alloggi ERP, dai componenti dei loro nuclei familiari nonché da terzi ammessi temporaneamente all'interno degli alloggi costituiscono inadempimento del contratto di locazione.

TITOLO II OBBLIGHI DEL CONDUTTORE E SANZIONI

Art. 3 - Pagamenti del canone e dei servizi

1. Gli assegnatari sono tenuti al pagamento del canone di locazione e dei costi diretti ed indiretti dei servizi condominiali goduti. Sono inoltre tenuti a sostenere gli oneri per la manutenzione ordinaria dell'alloggio, degli impianti e delle parti comuni, di propria competenza, sulla base del "Regolamento per la ripartizione delle spese e degli oneri accessori fra ente gestore e assegnatari" approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 246 del 06 dicembre 2004.

2. I componenti del nucleo familiare dell'assegnatario, nonché le persone regolarmente residenti nell'alloggio, ad eccezione delle persone assunte quale assistente familiare o collaboratore domestico per assistenza a persone non autosufficienti, sono obbligati in via solidale al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio e delle parti comuni.

3. La morosità nel pagamento delle spese condominiali e/o relative alle parti comuni è equiparata a quella relativa al canone di locazione.

4. In caso di inadempimento entro il termine previsto, ACER-PC applicherà, sulle somme dovute, gli interessi legali ai sensi dell'art. 1284 del c.c.
5. ACER - PC per i servizi aggiuntivi applicherà una quota fissa mensile commisurata alle prestazioni fornite
6. La morosità per un periodo superiore a tre mesi (o per un importo pari o superiore ad € 500,00) comporta la decadenza del nucleo, previo avvio della relativa procedura, ai sensi e secondo la procedura prevista dagli artt. 30 e 32 della L.R. n. 24/2001 e secondo quanto previsto dal vigente "Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica".
7. Qualora ACER-PC debba subentrare nei confronti del condominio per quanto dovuto e non pagato per i servizi da parte dell'assegnatario, saranno richiesti gli interessi legali dovuti per il ritardato pagamento.
8. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente ad ACER-PC i costi condominiali sostenuti per i servizi forniti.
9. Tramite la riscossione del canone ACER-PC può incassare dagli assegnatari le quote relative alle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni.

Art. 4 - Uso delle parti comuni

1. La pulizia e la gestione delle aree di uso comune (scale, ingressi, locali comuni, cortili, corsie di manovra, giardini, aree verdi) annesse ai fabbricati compete a tutti gli assegnatari residenti. Le modalità di attuazione saranno decise dall'assemblea degli inquilini e in assenza da ACER-PC, come previsto dal successivo art. 24 del presente Regolamento.
2. Le spese di manutenzione e gli oneri accessori sostenute da ACER-PC saranno ripartite secondo quanto previsto dal "Regolamento per la ripartizione delle spese e degli oneri accessori fra ente gestore e assegnatari" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale. Qualora gli alberi presenti venissero tagliati senza autorizzazione, agli assegnatari responsabili saranno addebitate le spese sia di rimozione che di ripristino.
3. Se ACER-PC, per l'igiene e per il decoro, sarà costretto ad intervenire, le relative spese verranno addebitate in parti uguali a tutti coloro che abbiano dato causa all'intervento. Nel caso di impossibilità di identificare i responsabili, le spese saranno addebitate a tutti gli assegnatari residenti nell'edificio o negli edifici.

Art. 5 - Ispezione, controlli e sanzioni

1. Le attività di ispezione e di controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni, nonché l'applicazione delle relative sanzioni sono di competenza del Comune che può demandarle in tutto o in parte ad ACER-PC.
2. Ai sensi dell'art. 34 bis comma 2 della Legge, Il Comune 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, 8bis, 9, 13, 14, 15 e 17 della Legge statale n. 689/1981, in armonia con i principi della legge e del proprio ordinamento.
3. Gli Agenti Accertatori, per l'espletamento delle funzioni attribuite, sono titolari dei poteri di cui all'art. 13 della citata legge statale.
4. Gli Agenti Accertatori, debitamente formati, saranno dotati di apposito documento identificativo che attesti l'abilitazione all'esercizio dei compiti ad essi attribuiti

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
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 è attribuito un livello di gravità, a cui corrisponde un minimo ed un massimo di sanzione applicabile, secondo la tabella A allegata al presente regolamento di cui fa parte integrante. In caso di reiterazione delle condotte di violazione si applica una maggiorazione della sanzione, in percentuale progressiva rispetto alla sanzione base, così come previsto e descritto nella Tabella A.

4. Il terzo accertamento di violazione di livello grave o molto grave o gravissimo come da definizione della Tabella A allegata agli obblighi espressamente imposti dal presente regolamento determinerà l'automatica risoluzione del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 31 della Legge.

5. Si applicano gli articoli 2-3-4-5-6-7-8 della Legge n. 689/1981

Art. 7 - Accertamento della violazione al Regolamento d'uso

1. Le condotte sanzionabili e i divieti sono descritte nella tabella B allegata al presente Regolamento di cui fa parte integrante. Esse sono accertate e contestate in apposito verbale, che deve contenere le indicazioni di cui all'Allegato 11 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 - Pagamento in misura ridotta

Ai sensi dell'art. 13 L.R. n. 21/1984 è ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa o, se più favorevole e qualora sia stabilito il minimo della sanzione edittale, pari al doppio del relativo importo, oltre alle spese del procedimento, entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione immediata o, se questa non vi è stata, dalla notificazione del verbale della violazione.

Art. 9 - Rapporto

Qualora non sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta, l'Agente Accertatore deve presentare rapporto, con la prova delle eseguite contestazioni o notificazioni, al Comune.

Art. 10 – Ordinanza - ingiunzione

1. Entro il termine di trenta giorni dalla data della contestazione o notificazione della violazione, gli interessati possono far pervenire ad ACER-PC scritti difensivi e documenti e possono chiedere di essere sentiti.

2. Il Comune, 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 e ne ingiunge il pagamento, insieme con le spese, al responsabile; altrimenti emette provvedimento dirigenziale motivato di archiviazione degli atti comunicandolo integralmente all'organo che ha redatto il rapporto.

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. 11 - Destinazione dei proventi delle sanzioni

1. I proventi derivanti dalle sanzioni sono destinati dal Comune, in accordo con ACER, alla copertura di eventuali danni cagionati, alla manutenzione e conservazione del patrimonio pubblico e comunque al finanziamento delle attività connesse alla gestione delle politiche abitative

Art. 12 - 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 Legge, Il Comune provvede in maniera diretta attraverso il proprio corpo di Polizia Municipale, che è abilitato 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 al Polizia Municipale provvede a redigere verbale di accertamento da trasmettere al Comune, per l'istruzione della pratica di decadenza dall'assegnazione.

TITOLO III AMPLIAMENTO DEL NUCLEO ASSEGNATARIO, STABILE CONVIVENZA SUBENTRO NELLA TITOLARITA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE COABITAZIONE E OSPITALITA' TEMPORANEA

Tenuto conto delle disposizioni di cui ai seguenti provvedimenti:

- [Decreto Legislativo 19 gennaio 2017, n. 5](#) - "Adeguamento delle disposizioni dell'ordinamento dello stato civile in materia di iscrizioni, trascrizioni e annotazioni, nonché modificazioni ed integrazioni normative per la regolamentazione delle unioni civili, ai sensi dell'articolo 1, comma 28, lettere a) e c), della legge 20 maggio 2016, n. 76" (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 22 del 27 gennaio 2017).

- [Decreto Legislativo 19 gennaio 2017, n. 6](#) - "Modificazioni ed integrazioni normative in materia penale per il necessario coordinamento con la disciplina delle unioni civili, ai sensi dell'articolo 1, comma 28, lettera c), della legge 20 maggio 2016, n. 76" (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 22 del 27 gennaio 2017);

- [Decreto Legislativo 19 gennaio 2017, n. 7](#) - "Modifiche e riordino delle norme di diritto internazionale privato per la regolamentazione delle unioni civili, ai sensi dell'articolo 1, comma 28, lettera b), della legge 20 maggio 2016, n. 76" (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 22 del 27 gennaio 2017).

Art. 13 – Ampliamento e variazioni del nucleo familiare

1. Il nucleo assegnatario originale è modificato in caso di:

- aumento dei componenti del nucleo familiare, avvenuto dopo l'assegnazione dell'alloggio, a seguito di nascita di figli. Entrano, conseguentemente, a far parte del nucleo familiare, ad ogni effetto del rapporto locativo, i figli legittimi, quelli naturali riconosciuti, adottati e affiliati, dell'assegnatario e degli altri componenti del nucleo familiare originario;
- matrimonio di componenti il nucleo assegnatario;
- ricongiungimento dei figli;
- accoglienza nell'abitazione di ascendenti e affini in linea ascendente, purché ultrasessantacinquenni o con grado di invalidità accertata pari o superiore al 66 per cento;
- affidamento stabilito con provvedimento giudiziario.

2. Non è consentita l'attivazione del procedimento di ampliamento nei confronti di persone precedentemente fuoriuscite dal nucleo familiare assegnatario, con contestuale cambio di residenza, al fine della regolarizzazione di situazioni di decadenza della permanenza negli alloggi di E.R.P. per superamento della condizione economica, come previsto all'art. 30, comma 5 bis della Legge;

3. L'assegnatario dovrà dare formale comunicazione dell'ampliamento o della variazione anche in diminuzione del nucleo familiare ad ACER-PC portando la documentazione prevista, previa registrazione all'anagrafe del Comune dell'avvenuta variazione del nucleo residente nell'alloggio.

4. Le variazioni gestionali e quelle relative al canone di locazione conseguenti all'ampliamento e alle variazioni del nucleo familiare, avranno decorrenza dal mese successivo all'avvenuta variazione anagrafica.

Art. 14 - Stabile convivenza

1. Ai fini del presente Regolamento e del Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, l'avvio della stabile convivenza, ammessa se instaurata more uxorio o se finalizzata alla reciproca assistenza materiale e morale, deve essere espressamente richiesta dal titolare del contratto di locazione e/o suo tutore legale, e/o dal delegato in caso di persone impossibilitate alla firma, all'Ufficio Comunale competente in materia di Servizi abitativi ed autorizzata dallo stesso.

2. La stessa non può essere richiesta nel caso in cui:

- a) l'assegnatario risulti moroso nel pagamento del canone di locazione o delle quote di gestione dei servizi o delle spese accessorie;
- a) nei confronti dell'assegnatario sia stato emesso il provvedimento di decadenza ;
- b) l'alloggio non sia di dimensioni idonee ad ospitare, secondo gli standard previsti dall'art. 12 del vigente Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ulteriori persone rispetto a quelle componenti il nucleo.

Il Dirigente potrà valutare una deroga agli standard previsti dall'art. 12 del vigente Regolamento comunale, in casi di gravi e documentate situazioni socio-sanitarie.

2. bis La stessa inoltre, non può essere richiesta nel caso in cui sia trascorso meno di un anno dall'assegnazione (decorrenza del contratto), salvo gravi e documentati motivi da valutarsi di volta in volta dal Dirigente.

3. Il ritorno alla convivenza di un componente del nucleo assegnatario originale - compresi quindi i figli dell'assegnatario - che avesse precedentemente lasciato l'alloggio è assoggettato al regime indicato nei precedenti capoversi, con esclusione delle fattispecie previste alla lettera c) del comma 2, salvo l'attivazione della procedura di cambio alloggio nelle more del ritorno alla convivenza da parte del componente del nucleo.

4. Con decorrenza dalla data di iscrizione anagrafica, le persone stabilmente conviventi, concorrono con la propria situazione economica a determinare l'importo del canone di locazione, anche agli effetti della eventuale decadenza dall'assegnazione.

5. E' competenza del Comune procedere, per il tramite di soggetti autorizzati ai sensi di legge ed eventualmente della Polizia Municipale, a verificare la continuità e stabilità della convivenza stessa.

6. La verifica con esito negativo della stabilità e continuità della convivenza delle persone per le quali si richiede la modifica del nucleo avente diritto all'assegnazione, comporta la comunicazione all'interessato della conclusione immediata del procedimento di avvio di stabile convivenza. Nel caso in cui la stabile convivenza si interrompa, prima della decorrenza dei termini previsti dalla Legge, il titolare del contratto di locazione dovrà darne tempestiva comunicazione all'ufficio anagrafe. In caso di dichiarazioni mendaci o omissive si procederà per inadempimento contrattuale nei confronti dell'assegnatario.

7. Decorsi quattro anni dall'avvio della convivenza, se non si verificano fatti ostativi di cui al capoverso precedente, la modifica del nucleo originario si intende automaticamente autorizzata.

Art. 15 - Subentro nella titolarità del contratto di locazione

1. I componenti del nucleo originario, purché stabilmente conviventi, subentrano di diritto nella titolarità del contratto di locazione in caso di decesso dell'assegnatario o di abbandono dell'alloggio, nonché nel caso previsto dall'art. 30, comma 6 bis e 6 ter della Legge purché in possesso di tutti i requisiti per la permanenza di cui alla delibera Regionale ER n. 15 del 9 giugno 2015 e succ. mod. ed integrazioni.

2. Hanno altresì diritto al subentro coloro che siano venuti a fare parte del nucleo familiare per ampliamento dello stesso a seguito di matrimonio, stabile convivenza nei casi previsti dall'art. 27, comma 2 della Legge, nonché a seguito di tutte le altre fattispecie descritte nell'art. 27 comma 1 della Legge.

3. Nel caso di decesso dell'assegnatario dell'alloggio, prima della decorrenza del termine di quattro anni previsti dalla Legge, può essere concesso il subentro alla persona per la quale era stata avviata la stabile convivenza, in presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate e documentate che saranno oggetto di valutazione da parte del Dirigente competente e supportate dai competenti Servizi Sociali.

4. Il subentro nella titolarità del contratto di locazione, non dà diritto a permanere nello stesso alloggio assegnato all'originario locatore, ma al nucleo avente diritto sarà assegnato un alloggio delle dimensioni rientranti negli standard previsti dall'art. 12 del Regolamento comunale per la assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica solo se disponibile.

5. Nella fattispecie indicata nel precedente comma, si dovrà fare riferimento a quanto previsto dall'art. 18 comma 1 lettera b) e comma 4 dello stesso articolo del Regolamento comunale per la assegnazione e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica in ordine al cambio alloggio d'ufficio.

6. Se il subentro nella titolarità del contratto di locazione è concesso nello stesso alloggio originariamente assegnato, ACER-PC dovrà procedere alla voltura del contratto di locazione che manterrà la sua naturale scadenza.

7. In caso di separazione, scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del matrimonio si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione anche provvisoria del giudice.

Art. 16 - Coabitazione e Ospitalità temporanea

1. Sono ammesse la coabitazione e l'ospitalità temporanea di persone estranee al nucleo familiare assegnatario. Tanto l'ospitalità quanto la coabitazione devono essere richieste all'Ufficio comunale competente in materia di servizi abitativi.

2. La coabitazione si configura allorché presso l'abitazione venga a risiedere persona estranea al nucleo al fine di assicurare le dovute cure a un componente del nucleo assegnatario in condizione di certificata invalidità, non autosufficienza o handicap con necessità di assistenza continuativa, se assunta quale assistente familiare o collaboratore domestico per assistenza a persone non autosufficienti con regolare contratto di lavoro che ricomprenda l'assistenza notturna.

3. La stessa persona non fa parte del nucleo, pertanto nei suoi confronti non si procederà alla verifica dei requisiti e delle condizioni per l'assegnazione e la permanenza nell'alloggio. La stessa non acquisisce il diritto al subentro nella assegnazione in caso di decesso o di rinuncia dell'alloggio da parte dell'assegnatario.

4. L'ospitalità temporanea si configura allorché persone estranee al nucleo familiare assegnatario, risiedano presso la abitazione per periodi brevi e temporanei.

Salvo quanto disposto nei commi successivi, l'ospitalità temporanea non può superare, anche come somma di più periodi, dodici mesi.

In ogni caso non è consentito al conduttore concedere ospitalità a pagamento anche per brevi periodi: la stessa non si configura nelle ipotesi in cui il conduttore chieda alla persona ospitata di concorrere, secondo gli usi, a sostenere le spese per il vitto e le utenze domestiche.

5. Qualora sia previsto o si verifichi che l'ospitalità duri più di tre mesi nel corso di un anno, anche come somma di più periodi, il titolare del contratto di locazione deve comunicare al competente ufficio comunale il protrarsi della presenza dell'ospite.

6. L'ospitalità non può di norma perdurare per più di dodici mesi. Potrà essere autorizzata dal Comune di Piacenza per altri dodici mesi per giustificati e documentati motivi, quali motivi di studio e di gravi problematiche di salute debitamente documentate.

7. L'Amministrazione comunale può comunicare il diniego all'ospitalità:

- a) Quando le dimensioni dell'alloggio non risultino adeguate, rispetto a quanto previsto dagli standard abitativi di cui al Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
 - b) nel caso in cui si tratti di nucleo che non rispetti le norme ed il regolamento d'uso degli alloggi, in tal caso è sufficiente un richiamo scritto da parte del Comune relativo ad una violazione di livello grave o molto grave o gravissimo come da definizione della Tabella A allegata, nell'ultimo anno;
 - c) qualora il nucleo sia causa di conflittualità sociale e condominiale, accertata e documentata dal mediatore sociale;
 - d) qualora il nucleo sia inadempiente nel pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori nei confronti dell'Ente gestore.
8. Nel caso in cui si accerti che il nucleo ospiti persone senza averne dato la relativa comunicazione al Comune, il nucleo verrà diffidato ed obbligato a presentare formale richiesta di ospitalità entro 30 giorni dall'avvenuto accertamento della violazione. In caso contrario si provvederà con la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento contrattuale.
9. Nel caso in cui l'Agente Accertatore accerti che le persone ospitate o in coabitazione non rispettino le norme previste nel presente regolamento, il Comune procederà alla revoca dell'ospitalità e all'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento a carico del nucleo familiare assegnatario dell'alloggio.
10. Il Comune dovrà comunicare ad ACER-PC l'autorizzazione o il diniego all'ospitalità temporanea ed il periodo per il quale è stata concessa. Tale comunicazione darà diritto ad ACER-PC di richiedere al titolare del contratto di locazione un contributo come concorso al rimborso dei servizi relativi all'alloggio e alle parti comuni.
11. Nel caso in cui l'Agente Accertatore accerti che il conduttore, già formalmente diffidato, persista nell'ospitare terze persone si procederà a risolvere il contratto di locazione per inadempimento contrattuale.
12. L'ospitalità temporanea può avere una durata massima di due anni e non possono essere ospitate più del 50% delle persone consentite dallo standard abitativo dell'alloggio.
13. In nessun caso l'ospitalità temporanea e la coabitazione comportano modifica della composizione del nucleo avente diritto né costituiscono titolo al subentro.

TITOLO IV

CONSEGNA E RILASCIO DELL'ALLOGGIO

MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO

AUTORIMESSE E POSTI AUTO

MIGLIORIE AD OPERA DELL'ASSEGNATARIO

Art. 17 - Consegna e rilascio dell'alloggio

1. Gli assegnatari hanno diritto di ricevere in consegna l'alloggio in buono stato locativo, e comunque idoneo all'uso, completo di tutti i servizi e gli accessori. All'atto della consegna dell'alloggio e comunque non oltre 30 giorni dall'occupazione, l'assegnatario dovrà esporre per iscritto le eccezioni ad ACER - PC che egli intenda eventualmente sollevare sullo stato dell'alloggio stesso, altrimenti i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni.
2. All'atto della sottoscrizione del contratto di locazione l'assegnatario dovrà rimborsare ad ACER-PC il costo forfettario della prima tinteggiatura, determinato in € 400 + IVA per alloggi fino a 50 mq., € 500 + IVA per alloggi da 51 a 70 mq., € 600 + IVA per alloggi di oltre 71 mq. Tale addebito sostituisce quello che sarebbe dovuto in occasione del rilascio dell'alloggio, che pertanto non sarà richiesto. L'importo in questione potrà essere rateizzato e addebitato sulle prime bollette di riscossione del canone.
3. La consegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con un incaricato l'ACER-PC e consegnato in copia all'assegnatario, completo di planimetria vistata dalle parti

4. Nel caso di rilascio per qualsiasi causa dell'alloggio, verrà redatto un verbale di riconsegna in contraddittorio tra l'incaricato di ACER-PC e l'assegnatario. L'alloggio dovrà essere restituito, entro 90 giorni dalla disdetta, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo, e salvo il normale deperimento d'uso. In caso di decesso dell'assegnatario, gli eredi o il legale rappresentante sono tenuti al pagamento di una indennità di occupazione (pari al canone applicato fino al momento del decesso) fino alla data dell'effettiva riconsegna dell'immobile libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo, e salvo il normale deperimento d'uso.

5. In caso di mancato rispetto del termine di consegna dell'alloggio da parte dell'assegnatario o degli eredi o del legale rappresentante (in caso di decesso dell'assegnatario), come previsto al precedente comma 4, verrà applicato un canone maggiorato a titolo di indennità di occupazione per il mese o frazione di mese, di mancata consegna come previsto all'art. 23 comma 8 del Regolamento per l'assegnazione e la Gestione degli Alloggi di ERP. L'assegnatario (o gli eredi/familiari in caso di decesso o trasferimento della residenza) ha la facoltà di richiedere una proroga a tale termine che dovrà essere debitamente motivata e documentata. Il Comune di Piacenza provvederà ad accettare o rifiutare per iscritto la concessione della proroga.

6. Nel caso in cui l'assegnatario uscente rifiuti di firmare il verbale, questo sarà firmato, dall'incaricato di ACER-PC e trasmesso per raccomandata all'assegnatario che dovrà formulare per iscritto eventuale eccezioni entro dieci giorni dal ricevimento. Con detto verbale verranno constatate le condizioni dell'alloggio e verranno addebitati all'assegnatario uscente tutti i lavori necessari per il ripristino di quanto dell'alloggio risultasse danneggiato per sua colpa. In generale saranno addebitati tutti i lavori occorrenti per rimettere in pristino l'alloggio modificato dall'assegnatario senza la preventiva autorizzazione e tutti quei lavori che avrebbero dovuto essere eseguiti dall'assegnatario stesso secondo quanto prescritto dal presente Regolamento e che invece non sono stati eseguiti per sua incuria o negligenza. Ai fini di cui sopra potrà essere utilizzato in modo parziale o totale l'eventuale deposito cauzionale richiesto all'assegnatario all'inizio della locazione.

Art. 18 - Autorimesse e posti auto

1. L'assegnatario di un alloggio di ERP ha diritto ad ottenere in locazione una delle autorimesse o dei posti auto al chiuso o in area scoperta riservata, presenti nel complesso abitativo o nelle sue vicinanze.

2. Le autorimesse e i posti auto disponibili saranno locati da ACER-PC in ordine di presentazione delle domande, in ragione di una unità per ogni alloggio, al canone fissato dal Comune.

3. Nel caso in cui, soddisfatte le richieste degli assegnatari degli alloggi di ERP, restino ancora disponibili autorimesse o posti auto, gli stessi potranno essere richiesti in locazione dagli assegnatari in aggiunta alla prima unità, ad un canone maggiorato stabilito da ACER-PC con riferimento ai canoni di mercato.

TITOLO V MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO E DELLE PARTI COMUNI

Art. 19 - Manutenzione a carico dell'assegnatario

1. 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 di manutenzione e accessori fra ACER-PC ed assegnatario", attività necessarie 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 di ACER-PC onde verificare la regolare esecuzione delle attività di cui sopra.

2. Alla manutenzione delle parti comuni provvederà ACER-PC o il condomino se costituito, per conto degli assegnatari, con addebito agli stessi dei costi sostenuti e dei servizi prestati.

Art. 20 - Manutenzione a carico di ACER-PC –

1. Gli assegnatari hanno diritto ad avere gli interventi di manutenzione di competenza di ACER-PC secondo quanto previsto dal Regolamento di ripartizione degli oneri tra ACER-PC ed assegnatari, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 246 del 06 dicembre 2004.

2. In ogni caso ACER-PC, cui spetta il giudizio di opportunità degli interventi richiesti, deve motivare le cause dei mancati interventi. Le segnalazioni per interventi all'interno degli alloggi e delle relative pertinenze, nonché nelle parti comuni dei fabbricati gestiti direttamente da ACER-PC, potranno avvenire:

- mediante telefono, con la comunicazione del recapito, del numero di posizione dell'unità immobiliare oggetto della segnalazione e dell'utenza telefonica, se disponibile, del richiedente;
- mediante la compilazione di un apposito modulo di segnalazione, fornito da ACER-PC, consegnato direttamente alla sede dell'Azienda o tramite note scritte inviate per posta o fax.

3. Gli assegnatari hanno diritto all'esecuzione dell'intervento richiesto o comunque ad avere una risposta al riguardo nel termine di 45 giorni dalla segnalazione, salvo le urgenze per le quali deve essere garantito, svolti gli opportuni accertamenti, l'intervento entro tre giorni.

4. Le segnalazioni e richieste di interventi di manutenzione relativi agli impianti, alle parti e agli spazi comuni potranno essere inoltrate ad ACER-PC dagli inquilini anche tramite i rappresentanti di scala e tramite il comitato di complesso abitativo, quando nominati a norma del successivo art.17.

5. Nei fabbricati gestiti in regime condominiale, le segnalazioni e richieste di interventi di manutenzione relativi agli impianti, alle parti e agli spazi comuni, devono essere rivolte all'amministratore condominiale affinché provveda direttamente alle condizioni stabilite dal Codice Civile.

6. Qualora gli interventi di manutenzione a carico di ACER-PC quale ente gestore degli immobili siano riconducibili alla mancata manutenzione ordinaria di competenza degli assegnatari, ACER-PC provvederà al recupero a carico degli assegnatari delle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori necessari e del costo dei servizi aggiuntivi prestati.

Art. 21 - Migliorie eseguite a cura degli stessi assegnatari

1. Gli assegnatari possono eseguire lavori all'alloggio e alle sue pertinenze diversi dalla manutenzione posta a loro carico e al fine di migliorarne stabilmente la funzionalità, previa richiesta scritta di autorizzazione ad ACER-PC.

2. Qualsiasi opera di miglioramento non fa sorgere in capo all'assegnatario alcun diritto patrimoniale, salvo che la sua realizzazione sia stata preventivamente approvata tramite la sottoscrizione fra assegnatario e ACER-PC di una apposita convenzione che indichi:

- l'elenco dei lavori da eseguirsi, con l'indicazione per ognuno del prezzo massimo riconosciuto, sulla base del capitolato di costi per le diverse tipologia di intervento in uso da parte di ACER-PC;
- i tempi di esecuzione previsti;
- l'impegno dell'assegnatario a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle opere, a regola d'arte, fornendo ad ACER-PC le dichiarazioni di conformità alle norme vigenti, avvalendosi di professionisti abilitati e di ditte specializzate, assumendosi ogni responsabilità in merito all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle stesse, ed esonerando ACER-PC da qualsiasi incombenza e responsabilità;
- l'obbligo di intestare le fatture ed ogni documentazione probatoria della spesa a proprio nome, fornendo, a conclusione dei lavori, la relativa rendicontazione, con indicazione delle ditte esecutrici, anche ai fini della determinazione dell'apporto patrimoniale;
- l'impegno a fornire, al termine dei lavori, la dichiarazione, ai sensi del DPR n. 445/2000, che tutte le obbligazioni pecuniarie sono state adempiute nei confronti delle ditte esecutrici e fornitrici;

- l'accettazione da parte dell'assegnatario di un rimborso, a carico di ACER-PC, da versarsi entro 60 giorni dalla conclusione dei lavori e dalla produzione delle certificazioni di cui sopra, pari al 70% dell'importo massimo riconosciuto, con esclusione delle spese per pratiche urbanistiche /edilizie;
- il riconoscimento dell'assegnatario che tutte le opere eseguite saranno di proprietà del Comune, titolare della proprietà dell'alloggio, senza possibilità per lo stesso di poter vantare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione comunale;
- che l'eventuale morosità maturata a qualsiasi titolo dall'assegnatario, nonché le spese legali connesse all'azione giudiziale di recupero e tutti i danni cagionati all'alloggio dall'assegnatario stesso, saranno integralmente compensati con quanto a lui dovuto per i miglioramenti utilmente apportati all'alloggio;
- la condizione che durante il periodo concordato di esecuzione dei lavori, l'assegnatario esenta ACER-PC da qualsiasi responsabilità per eventuali danni occorsi alla sua persona, a terzi, o a beni di sua proprietà;
- la facoltà per l'assegnatario di ottenere sulla quota a suo carico i benefici fiscali previsti dalle leggi vigenti per interventi di recupero del patrimonio edilizio; vedere normativa nazionale;
- la presa d'atto che il mancato rispetto degli obblighi posti nella convenzione si configura come violazione del contratto di locazione.

Art. 22 - Danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni

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

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

3.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 sarà addebitata d'ufficio a tutti gli assegnatari del fabbricato o dei fabbricati interessati.

4.Nel caso di danni ascrivibili alla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza degli assegnatari, ACER-PC fa eseguire i lavori necessari e pone a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese.

5. Sono altresì a carico degli assegnatari le spese connesse a danni causati per impedimento all'esecuzione dei lavori disposti da ACER-PC negli alloggi occupati.

6.La constatazione dei danni avverrà in contraddittorio con gli interessati.

7.ACER-PC per i casi sopraindicati provvederà ad addebitare non solo le spese di ripristino ma anche gli oneri dei servizi aggiuntivi prestati.

8.Gli incaricati di ACER-PC e le maestranze delle imprese appaltatrici, potranno 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 VI ASSEMBLEA DEGLI ASSEGNATARI FORME DI PARTECIPAZIONE E GESTIONE DEGLI SPAZI COMUNI E DEI SERVIZI ACCESSORI

Art. 23 - Assemblea degli assegnatari

1.Il Comune ed ACER-PC promuovono il coinvolgimento degli assegnatari, singoli ed associati, nella gestione del patrimonio ERP attraverso l'Assemblea degli assegnatari e garantiscono l'accesso a

tutte le informazioni che attengono alla gestione, ed in particolare alle spese di investimento e a quelle correnti.

2. Le assemblee sono convocate a cura di ACER-PC mediante convocazione inoltrata a mezzo posta o tramite recapito diretto di avviso a tutti gli assegnatari interessati, almeno cinque giorni prima della data fissata su richiesta scritta, comprensiva degli argomenti che si intende trattare, di almeno il 30% degli inquilini

3. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della riunione, nonché degli argomenti da trattare. Copia dell'avviso sarà trasmesso al competente Ufficio dell'Amministrazione comunale che potrà inviare all'assemblea un proprio rappresentante. La convocazione delle Assemblee sarà inoltre trasmesso alle associazioni sindacali provinciali rappresentative degli assegnatari.

4. Ad ogni assemblea parteciperà un rappresentante di ACER-PC che riferirà sugli argomenti pertinenti ai compiti dell'Azienda e verbalizzerà l'andamento della discussione e gli eventuali pronunciamenti assunti a maggioranza dai partecipanti sugli argomenti trattati. Il rappresentante di ACER-PC assumerà la presidenza della riunione o deciderà di delegare la conduzione dei lavori assembleari ad un inquilino dello stabile o al rappresentante del Comune se presente.

Art.24 - Nomina e compiti dei rappresentanti e partecipazione degli assegnatari

1. Nelle Assemblee degli assegnatari di cui all'art. 23, gli utenti saranno chiamati a nominare un loro rappresentante di scala o di fabbricato.

2. I rappresentanti di scala o di fabbricato sono assegnate le seguenti funzioni:

- Tenere i rapporti con ACER-PC in ordine alle problematiche generali di fabbricato;

3. Nelle assemblee di cui all'art. 23, gli inquilini potranno essere chiamati a pronunciarsi sulle modalità di effettuazione dei seguenti servizi:

- Pulizia scale e spazi comuni interni agli immobili;
- Pulizia dei cortili, degli spazi ad uso sociale e ricreativo, delle aree di sosta/parcheggio e delle aree comuni delle autorimesse;
- Cura delle aree verdi con esclusione degli interventi straordinari (es. potatura alberi...).

4. Le assemblee degli assegnatari, per ognuno dei suddetti tre settori, potranno scegliere una delle seguenti forme di effettuazione/gestione del servizio:

- Effettuazione del servizio a cura degli inquilini stessi, con modalità concordate dai rappresentati di scala o di fabbricato con ACER – PC;
- Definizione da parte degli inquilini, tramite i rappresentanti di scala o di fabbricato, delle modalità di effettuazione del servizio (e dei costi conseguenti) attraverso un operatore specializzato accreditato presso ACER-PC che formalizzerà il contratto di fornitura e provvederà alla liquidazione delle fatture e al loro addebito, per quote millesimali, agli inquilini contestualmente alla bollettazione del canone, con il sistema di acconti mensili e saldo a fine anno;
- Effettuazione dei servizi a cura di ACER-PC tramite operatori specializzati e addebito dei costi agli inquilini.

6. Affinché le decisioni delle assemblee degli inquilini sulle forme di gestione dei servizi e in ordine alla regolamentazione dell'uso delle aree comuni, siano validamente assunte, occorre che l'avviso di convocazione sia recapitato a tutti gli inquilini dello stabile. L'Assemblea è regolarmente costituita se è presente la metà più uno degli inquilini e la decisione è valida se assunta dalla maggioranza dei presenti. E' ammessa la possibilità di delega: ogni partecipante non può però rappresentare più di tre voti (suo più due deleghe). Le decisioni assunte andranno verbalizzate.

7. Le decisioni assunte dall'Assemblea diverranno vincolanti solo a seguito di ratifica di ACER-PC che dovrà pronunciarsi entro quindici giorni dalla stesura del verbale, previa verifica della legittimità normativa del contenuto.

TITOLO VII COSTITUZIONE DI AUTOGESTIONE

Art. 25 - Autogestione

1. Il Comune di Cortemaggiore (PC) e ACER-PC favoriscono l'autogestione da parte degli assegnatari a norma dell'art. 22 della Legge e secondo lo specifico Regolamento.

**TITOLO VIII
Norme Finali****Art. 26 - Rinvii**

Gli assegnatari e gli occupanti degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione, di quelle fissate nel presente Regolamento e di quelle contenute nel Regolamento di condomino se costituito e nei regolamenti delle forme di autogestione eventualmente attuate a norma degli articoli 17 e 18 del presente Regolamento.

Art. 27 - Abrogazione

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento cessa di avere efficacia il Regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n.

Art. 28 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.