

COMUNE DI REGGIO EMILIA

ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI

Art. 1 – Ambito di applicazione

Gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso ed è adottato in virtù dei poteri attribuiti dalla L.R. 24/2001.

Art. 2 – Obblighi degli assegnatari

Gli assegnatari debbono:

- a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'articolo 1587 del Codice Civile;
- b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dall'Autogestione, dal Condominio o, in mancanza, dall'Ente Gestore;
- c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dell'Ente Gestore;
- d) servirsi del garage, della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati, non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso;
- e) svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uopo riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini nelle fasce orarie dalle ore 14,00 alle 16,00 e dalle 22,00 alle 7,00 (alle 9,00 nei giorni festivi), fatte salve le diverse determinazioni dei singoli regolamenti delle Autogestioni o dei Condomini;
- f) notificare tempestivamente all'Ente Gestore tutte le variazioni che avvengono nello stato di famiglia segnalando, senza indugi, l'ingresso nell'alloggio di soggetti la cui presenza non era stata precedentemente comunicata. Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/2001 l'ospitalità o l'ampliamento del nucleo familiare sono soggette a formale autorizzazione ai sensi dell'apposito Regolamento per il subentro, l'ospitalità e la coabitazione;
- g) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico degli assegnatari;
- h) consentire al personale della proprietà e dell'Ente Gestore le ispezioni nell'alloggio e relative pertinenze;
- i) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune degli assegnatari;

- j) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo, se presente nell'alloggio, tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo gli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia;
- k) pulire ogni due anni le canne fumarie degli apparecchi a gas e ogni anno quelle delle stufe a legna;
- l) pulire almeno ogni anno le fognature e le colonne di scarico;
- m) garantire la pulizia e la manutenzione delle parti comuni, quali in particolare atri, scale, giardini, cortili;
- n) pulire costantemente l'alloggio;
- o) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;
- p) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
- q) rispettare ogni norma e consuetudine d'uso anche non espressamente menzionata;

Art. 3 – Divieti

Negli stabili e negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica non è consentito:

- a. scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte e simili. Tale operazione è permessa, nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana, solo dai balconi e finestre verso il cortile oppure negli spazi appositamente creati.
- b. installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie salvo preventiva autorizzazione scritta dell'Ente Gestore, o dell'Assemblea dell'Autogestione, o del Condominio.
- c. depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo.
La sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate.
L'Ente Gestore provvederà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi, o, qualora gli stessi non siano identificati, agli assegnatari dell'edificio.
- d. spaccare legna ed altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte.
- e. gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli.
- f. tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose.
- g. tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza.
- h. lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune.
- i. gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile e altre parti comuni, nella strada o nelle adiacenze.
- j. sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani.
- k. recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura.

- l. depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni agli assegnatari, alle persone, all'edificio e alle cose.
- m. tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., dei danni arrecati a persone e cose e sono tenuti a pulire le parti comuni e le aree verdi sporcate dai loro animali.
- n. trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli, in particolare gli autoveicoli, i motocicli e le biciclette devono essere parcheggiate esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dall'assemblea dell'Autogestione o del Condominio o, in mancanza dall'Ente Gestore.
- o. modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Ente Gestore, o delle altre Autorità - Enti preposti.
- p. mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Autogestione, del Condominio o, in mancanza, dell'Ente Gestore, fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità. I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartite fra tutti gli assegnatari.
- q. installare, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Ente Gestore, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti, installare apparecchi riceventi e / o trasmettenti costruiti in modo tale da disturbare la ricezione degli apparecchi TV.

Art. 4 – Responsabilità degli assegnatari

L'assegnatario è custode del bene assegnatogli e ne risponde ai sensi dell'art. 2051 c.c.

Art. 5 – Risarcimento danni ed eventuale pronuncia di decadenza per violazione del Regolamento

Qualora l'assegnatario, o altro componente il nucleo familiare avente diritto, violi le norme del presente Regolamento, l'Ente Gestore provvede, previa formale contestazione dell'addebito, ad imputare all'assegnatario un importo corrispondente alle spese sostenute per il ripristino dei beni danneggiati e all'indennizzo dell'attività svolta dall'Ente Gestore a causa del danneggiamento.

Nel caso di reiterata violazione del presente Regolamento e/o nel caso di mancato pagamento delle spese addebitate per precedenti violazioni, potrà essere disposta la decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. b) della L.R. 24/01.

Art. 6 – Reclami relativi a comportamenti di assegnatari

I reclami relativi ai comportamenti posti in essere da altri assegnatari o condomini, devono essere trasmessi, unicamente per iscritto, all'Ente Gestore anche tramite le Organizzazioni Sindacali degli inquilini, corredati dal verbale di assemblea dell'Autogestione o del Condominio e/o dalla documentazione relativa alle prove a dimostrazione della fondatezza delle lamentele. Viene garantita la riservatezza delle iniziative e degli atti.

Art. 7 – Divieto di innovazioni ed addizioni alla cosa locata

E' vietato all'assegnatario apportare addizioni o innovazioni alla cosa locata senza il preventivo consenso scritto dell'Ente Gestore

In caso di violazione del presente divieto, oltre alle eventuali azioni di risoluzione o di risarcimento danni, o decadenza dall'assegnazione, l'Ente Gestore potrà esigere la rimessa in ripristino dell'immobile o ritenere, a sua scelta, le addizioni o innovazioni senza che l'assegnatario abbia diritto ad alcuna indennità o rimborso spese, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 del codice civile.

Le addizioni o migliorie realizzate dagli assegnatari dopo l'entrata in vigore della L.R. 24/2001, previo parere tecnico dell'Ente Gestore e consenso formale dell'Ente proprietario, danno diritto ad un indennizzo nell'importo fissato dal provvedimento di autorizzazione.

Non sono riconosciuti indennizzi per le migliorie o addizioni realizzate in epoca antecedente all'entrata in vigore della L.R. 24/2001.

Art 8 – Procedimento per violazione del Regolamento

L'Ente Gestore, avuta notizia, per iscritto, di un atto o comportamento che possa violare le disposizioni dettate dal presente Regolamento, espleta gli eventuali accertamenti e contesta, in forma scritta, i fatti all'assegnatario.

Nell'atto di contestazione, accertati i presupposti, l'Ente Gestore comunica all'assegnatario che:

1. ha diritto di prendere visione degli atti, ferma restando la tutela del diritto alla riservatezza di altri soggetti;
2. ha facoltà di presentare controdeduzioni scritte, entro il termine di giorni 30 decorrenti dalla data di ricevimento della contestazione;
3. ha la facoltà di chiedere per iscritto, entro il termine di giorni 15 decorrenti dalla data di ricevimento della contestazione, di discutere la contestazione stessa, anche facendosi assistere o rappresentare da una organizzazione sindacale degli assegnatari o da persona di sua fiducia. In questo caso l'Ente Gestore provvederà a fissare l'incontro per la discussione, che dovrà avere luogo entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta. Dell'incontro viene redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti.
4. ha diritto alla conclusione della procedura entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della contestazione..

Nell'atto conclusivo del procedimento l'Ente Gestore informa l'assegnatario che ha facoltà di impugnare il provvedimento, indicandogli il soggetto cui deve essere presentata l'impugnazione ed i termini entro i quali questa deve essere presentata.