

REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEI COMUNI PROVINCIA DI PIACENZA

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Definizioni

Ai fini delle disposizioni del presente regolamento, per L.R. 24/01 si intende la legge della Regione Emilia Romagna n. 24 dell'8 Agosto 2001, che detta la disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo.

Per Comune si intende l'Amministrazione comunale del territorio in cui è situato l'alloggio.

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.

Art. 2 Ambito di applicazione

Le norme del presente regolamento si applicano a tutti gli alloggi individuati dall'art. 20, comma 1° e 2° della L.R. 24/01 e soggetti alla normativa sull'edilizia residenziale pubblica, gestiti dall'ACER-PC.

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 dei successivi art. 19 e 20 del presente regolamento

TITOLO II OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Art. 3 Pagamenti del canone e dei servizi

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento puntuale 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 dell'allegato "Regolamento per la ripartizione delle spese e degli oneri accessori fra ente gestore e assegnatari".

Tutti i componenti del nucleo familiare dell'assegnatario sono obbligati in via solidale al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio e delle parti comuni.

La morosità nel pagamento delle spese per servizi è equiparata a quella relativa al canone di locazione

In caso di inadempimento entro il termine previsto l'ACER-PC applicherà, sulle somme dovute, gli interessi legali ai sensi dell'art. 1284 del c.c.

La morosità per un periodo superiore a tre mesi comporta la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio ai sensi e secondo la procedura prevista dagli artt. 30 e 32 della L.R 24/01 e dall'art. 21 del presente regolamento.

Qualora l'ACER-PC debba subentrare nei confronti del condominio per quanto dovuto e non pagato per i servizi da parte dell'assegnatario, oltre agli interessi legali sarà richiesto un rimborso spese pari al 12% dell'insoluto.

Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente all'ACER-PC le spese sostenute per i servizi ad essi prestati.

Tramite la riscossione del canone l'ACER-PC può incassare dagli assegnatari le quote relative alle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni.

Art. 4

Uso dell'alloggio

Gli assegnatari sono tenuti a:

- *occupare stabilmente l'alloggio.* Chi abbia abbandonato l'alloggio per un periodo superiore a tre mesi ricorre nella decadenza dall'assegnazione salvo il riconoscimento di gravi motivi. A tale fine saranno valutate comprovate ragioni connesse a motivi di studio, lavoro, salute, affidamento di minori, detenzione in carcere o comunità;
- *servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione del nucleo familiare dell'assegnatario.* Non è consentito sublocare in tutto in parte l'alloggio e relative pertinenze, né esercitarvi attività artigianali, commerciali o di ufficio professionale, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti leggi e regolamenti. Non è consentito altresì l'utilizzazione dell'alloggio e delle relative pertinenze per scopi illeciti o immorali. Il mutamento della destinazione d'uso ovvero la sublocazione comportano la decadenza dall'assegnazione;
- *custodire l'alloggio e servirsene con diligenza,* ai sensi dell'art. 1587 del codice civile. E' motivo di decadenza dei nuclei familiari dall'assegnazione l'aver causato danni all'alloggio assegnato o alle parti comuni dell'edificio;
- *mantenere in buon ordine l'alloggio, i locali e gli spazi di uso comune,* rispettando i regolamenti emanati dal Comune in materia di: sanità, nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi;
- *segnalare* tempestivamente all'ACER-PC, indipendentemente che l'onere di intervento sia a carico dell'ACER-PC o dell'inquilino, 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 persone e cose. In ogni caso qualora l'evento dannoso si verificasse, ciascun assegnatario è tenuto a darne subito comunicazione all'ACER-PC, anche al fine della copertura assicurativa;
- *chiudere* accuratamente, dopo l'uso, rubinetti dell'acqua e del gas. In caso diverso i danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria fanno posto a carico del nucleo familiare assegnatario dell'alloggio;
- *osservare le norme di buon vicinato;*
- *sorvegliare* con la massima cura i propri bambini perché non abbiano a recare danni o disturbi. I bambini dovranno servirsene per i loro giochi degli spazi a ciò destinati. Le attività ricreative dei bambini dovranno comunque essere favorite dall'ACER-PC e

dall'assemblea degli assegnatari, individuando e riservando possibilmente, per ogni complesso abitativo, appositi spazi ed attrezzature a tal fine, da utilizzarsi in congrui orari prestabiliti

- *Comunicare* tempestivamente all'ACER-PC tutte le variazioni che avvengano nella composizione del nucleo familiare dell'assegnatario.
- *corrispondere* alla richiesta periodica di informazioni e documentazione dell'ACER-PC per l'accertamento della composizione e della situazione economica del nucleo familiare assegnatario ai fini della determinazione del canone e degli altri requisiti per la permanenza nell'alloggio. L'inadempienza alle suddette richieste è motivo di decadenza dall'assegnazione;
- *effettuare il cambio alloggio* qualora questo si renda necessario e sia richiesto dall'ACER-PC o dal Comune per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o del fabbricato, secondo le modalità previste dal comma 3 dell'art. 28 della R.L 24/01, per intervenute condizioni di sottoutilizzo da parte del nucleo assegnatario, per il venir meno delle condizioni che avevano determinato l'assegnazione di un alloggio speciale per portatori di handicap, per la necessità di rimuovere condizioni di insanabile contrasto con altri condomini, accertate ed attestate dal competente Servizio Sociale. Il rifiuto al cambio alloggio nei casi sopra elencati – nei casi di sottoutilizzo, quando eccede un livello di differenza rispetto al parametro di superficie previsto dal regolamento comunale per le assegnazioni - é motivo di risoluzione del contratto a norma dell'art. 31 della L.R 24/01;
- *attenersi* alle indicazioni impartite dall'ACER-PC o definite dall'assemblea degli inquilini, a norma dei successivi art. 20, per la pulizia e la manutenzione delle scale di accesso all'appartamento, degli spazi comuni e delle aree scoperte.

Agli assegnatari è fatto divieto di:

- *Eseguire opere* nell'alloggio, sulle parte comuni del fabbricato o nell'area di pertinenza del fabbricato, senza l'autorizzazione dell'ACER-PC. Il mancato rispetto di questo divieto è motivo di decadenza dall'assegnazione, fatto salva l'eventuale sanatoria nei termini di legge e la rimozione dell'abuso entro il termine disposto dall'ACER-PC o dal Comune;
- *installare* stenditoi alle finestre, ai balconi e negli spazi comuni che non siano a ciò espressamente adibiti; sui balconi è consentito l'installazione nella parte interna;
- *installare* tendoni o veneziane frangisole i cui colori e modelli non siano preventivamente acconsentiti dall'ACER o dall'Assemblea degli assegnatari;
- *scuotere e battere* dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, tovaglie, stuoie, lenzuola, materassi, cuscini, ed oggetti di vestiario. Tale operazione è permessa solo nella parte interna dei balconi oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia Urbana.
- *depositare* nei luoghi di uso comune biciclette, motocicli, attrezzi e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo, salvo che tali spazi non siano a ciò destinati;

- *tenere* depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose, all'interno dell'abitazione, nelle pertinenze, nelle autorimesse e negli spazi comuni;
- tenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da usare secondo le vigenti norme di sicurezza;
- *gettare* nei W.C. e nei lavabi materiali che possano otturarli od ingombrarli;
- *lasciare* aperto il portone e gli ingressi dopo la chiusura notturna;
- *gettare o abbandonare* immondizie ed altri generi di rifiuto negli spazi comuni dei fabbricati, nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;
- *tenere* materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi, sui solai e nelle soffitte;
- *recare* disturbo al vicinato con esalazioni, rumori o suoni molesti di qualsiasi natura, compreso l'uso di elettrodomestici rumorosi dalle ore ventidue alle ore sette;
- *depositare* sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi per fiori e piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo e in ore tali da non riuscire incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno all'edificio;
- *infiggere*, sia all'esterno che nell'interno dei locali, paletti, ferri e simili;
- *tenere* nell'alloggio, nei balconi, cantine, soffitte, pertinenze in genere e nelle autorimesse animali che arrechino grave disturbo o danno o che costituiscono 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 dei danni arrecati a persone o cose. Relativamente alle specie, non potranno essere tenuti più di due cani e di due gatti per ogni nucleo familiare;
- *percorrere* le zone pedonali dei cortili con qualsiasi tipo di veicolo e parcheggiare al di fuori degli spazi a ciò destinati;
- *deturpare* in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati;
- *effettuare* adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso dell'ACER-PC, e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze;
- *immettere* gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente previsti;
- *costruire* manufatti, recinzioni, verande o altre opere senza il preventivo assenso;
- *utilizzare* apparecchi ed elettrodomestici non a norma;

- *installare* antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti in assenza della preventiva autorizzazione dell'ACER-PC; in ogni caso tali installazioni dovranno essere eseguite da ditte specializzate che offrano adeguate garanzie sulla esecuzione dei lavori e dovranno essere forniti all'ACER-PC eventuali certificazioni di conformità;
- *utilizzare* l'alloggio determinando condizioni anche episodiche di sovraffollamento del medesimo rispetto agli standard fissati dalla normativa comunale in materia;

Art. 5 Uso delle parti comuni

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

Le modalità di attuazione saranno decise dall'assemblea degli inquilini e in assenza dall'ACER-PC, come previsti dal successivo art. 20 del presente regolamento.

La gestione dei cortili e dei giardini sarà effettuata con le modalità che saranno decise a norma del suddetto art. 20; le spese di manutenzione e gli oneri accessori sostenuti dall'ACER-PC saranno ripartiti secondo quanto previsto dall'allegato Regolamento per la ripartizione delle spese fra ACER-PC e assegnatari.

Qualora gli alberi presenti venissero tagliati senza autorizzazione, agli assegnatari responsabili saranno addebitate le spese sia di rimozione che di ripristino.

Se L'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.

TITOLO III MOBILITA' NEGLI ALLOGGI

Art. 6 Graduatoria per cambio alloggio

In conformità ai principi dell'art. 28, commi 1 e 2, della L.R. 24/01, il Comune destina almeno il 30% degli alloggi di erp disponibili nel corso di ogni anno alla mobilità degli assegnatari, tramite graduatoria formulata e aggiornata di norma con le stesse scadenze fissate per le graduatorie di assegnazione degli alloggi.

Per la formulazione delle graduatorie sarà attribuito il punteggio di seguito indicato alle seguenti quattro tipologie di bisogno:

a) - cambio richiesto da nucleo familiare con un componente portatore di handicap o comunque affetto da invalidità di natura prevalentemente motoria pari o superiore al 66%, che utilizzi un alloggio con barriere architettoniche (situato ad es. al 1° o a piani superiori di edificio senza ascensore):

punti 4

b) - cambio richiesto da nucleo familiare in condizione di sovraffollamento o di sottoutilizzo dell'alloggio occupato, a due livelli di differenza rispetto al parametro di superficie previsto dall'art. 8 del presente regolamento:

punti 3

c) - cambio richiesto da nucleo familiare in condizione di sovraffollamento o di sottoutilizzo dell'alloggio occupato, a un solo livello di differenza rispetto al parametro di superficie previsto dal regolamento comunale delle assegnazioni;

punti 2

d) – cambio richiesto per problematiche sanitarie riconosciute dalla competente autorità e tali da pregiudicare le normali condizioni di vita; cambio richiesto per la documentata necessità di abitare vicino a parenti per motivi di salute o per la comprovata necessità di occupare un alloggio a canone di locazione più contenuto; cambio che risulti, da conforme relazione del competente Servizio sociale, l'unica soluzione possibile per rimuovere situazioni di conflitto e tensione fra inquilini di erp dello stesso edificio:

punti 1

I punteggi dei sub. a) e sub. d) sono cumulabile con quelli dei sub. b) o c).

Il Comune potrà inoltre, con deliberazione della Giunta municipale, autorizzare la mobilità in un alloggio di erp del proprio territorio di un nucleo familiare che vi si trasferisca da altro comune della regione per motivi di lavoro, liberando l'alloggio di erp precedentemente occupato. Tale richiesta di mobilità, se autorizzata, entrerà nella graduatoria oggetto del presente articolo con punti 1.

Nel caso di punteggio uguale la posizione in graduatoria seguirà l'ordine temporale di registrazione delle domande al Protocollo del Comune.

Art. 7

Procedure per cambiare l'alloggio

La domanda di cambio alloggio potrà essere presentata, su modulo fornito dal Comune, dai nuclei familiari nelle condizioni di disagio abitativo richiamate al precedente art. 17, in regola con il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, dopo almeno due anni di occupazione dell'alloggio già assegnato.

La domanda di cambio dovrà essere accompagnata da idonea documentazione, se non già a disposizione del Comune, quale ad es. copia del verbale di riconoscimento della invalidità.

Nei confronti delle graduatorie comunali per la mobilità i richiedenti potranno presentare ricorso alla Commissione intercomunale ricorsi in materia di erp (per il comune di Piacenza alla Commissione comunale), entro 15 giorni dalla data di pubblicizzazione della graduatoria.

Il Comune dovrà proporre ai nuclei collocati in graduatoria alloggi con caratteristiche rispondenti alle esigenze per cui la domanda è stata presentata ed accolta. Dopo due rifiuti a proposte rispondenti a tali esigenze la domanda decadrà dalla graduatoria.

Nell'attuazione della mobilità l'ordine della graduatoria potrà essere temporaneamente superato solo nel caso in cui non siano al momento disponibili alloggi con caratteristiche rispondenti alle esigenze dei nuclei familiari collocati ai vertici della graduatoria.

L'inquilino che chiede ed accetta di cambiare il proprio alloggio dovrà provvedere a sue spese a tinteggiare il nuovo alloggio occupato o quello lasciato, o a rimborsare il costo di una ritinteggiatura all'ente gestore. L'ente gestore dovrà invece provvedere ad assicurare la funzionalità degli impianti tecnologici e la loro conformità alle norme sulla sicurezza.

Il Comune comunicherà all'ente gestore le decisioni di cambio alloggio assunte. L'ente gestore provvederà alla stipula del nuovo contratto di locazione. L'inquilino dovrà riconsegnare all'ente gestore l'alloggio precedentemente occupato, libero da persone e cose, entro 30 giorni dalla stipula del nuovo contratto.

Per tutti o per alcuni degli atti del procedimento fissato nel presente articolo il Comune potrà avvalersi, con la sottoscrizione di apposita convenzione, dell'ACER-PC. In tal caso nell'articolato il termine "Comune" deve intendersi sostituito con "ACER-PC".

TITOLO IV
SUBENTRO NELLA TITOLARITA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE
SUBENTRI NEL NUCLEO FAMILIARE
OSPITALITA' TEMPORANEA

Art. 8

Subentro nella titolarità del contratto di locazione

Il diritto al subentro nella titolarità del contratto di locazione, a seguito di decesso o di rinuncia del titolare, è riconosciuto a favore di ogni componente del nucleo familiare assegnatario.

Il subentro non comporta voltura del contratto di locazione che manterrà la sua naturale scadenza.

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

Il diritto al subentro è riconosciuto anche a favore di nuovi soggetti che entrano successivamente a far parte del nucleo familiare titolare dell'assegnazione.

Art. 9

Subentri nel nucleo familiare.

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;
- accoglienza nell'abitazione di ascendenti e affini in linea ascendente;
- affidamento stabilito con provvedimento giudiziario.

L'assegnatario dovrà dare comunicazione dell'ampliamento del nucleo familiare all'ACER-PC, previa registrazione all'Anagrafe del Comune dell'avvenuta variazione del nucleo residente nell'alloggio.

Le variazioni gestionali e quelle relative al canone di locazione conseguenti all'ampliamento e alle variazioni del nucleo familiare, avranno decorrenze dal mese successivo alla comunicazione dell'assegnatario, e comunque dal mese successivo all'avvenuta variazione anagrafica.

L'ampliamento del nucleo familiare assegnatario può avvenire inoltre in seguito a stabile convivenza di almeno quattro anni, quando sia instaura *more uxorio* o sia finalizzata alla reciproca assistenza materiale e morale.

L'avvio della convivenza deve essere comunicata al Comune, che provvederà alla registrazione anagrafica del nuovo residente nell'alloggio e alla verifica della continuità e stabilità delle convivenza stessa. Contestualmente l'avvio della convivenza deve essere comunicata all'ACER-PC.

Dopo quattro anni l'inserimento dei nuovi conviventi nel nucleo assegnatario sarà autorizzato dal Comune a seguito dell'accertata continuità e stabilità della convivenza.

Il ritorno alla convivenza di un componente del nucleo assegnatario originale - comprese quindi i figli dell'assegnatario - che avesse precedentemente lasciato l'alloggio è assoggettato al regime indicato nei tre precedenti capoversi.

I soggetti in ampliamento, con decorrenza dalla data di iscrizione anagrafica, concorrono con la propria situazione economica a determinare l'importo del canone di locazione, anche agli effetti della eventuale decadenza dall'assegnazione.

Art. 10
Casi particolari di convivenza

Nel caso di decesso dell'assegnatario prima della decorrenza del termine di quattro anni di convivenza per andare a far parte del nucleo familiare assegnatario dell'alloggio, il Comune può concedere al convivente il subentro nella titolarità dell'assegnazione in presenza di particolari condizioni di bisogno accertate e attestate dal competente Servizio sociale.

Eventuali persone che convivano con il nucleo assegnatario per specifiche finalità di assistenza a componenti del nucleo stesso, acquisendo temporaneamente la residenza nell'alloggio, in nessun caso potranno entrare a far parte del nucleo assegnatario dell'alloggio e subentrare nella titolarità della assegnazioni. La loro presenza dovrà comunque essere comunicata all'ACER-PC.

Art. 11
Ospitalità temporanea

È ammessa l'ospitalità temporanea di persone estranee al nucleo familiare assegnatario, per periodi brevi e temporanei, previa comunicazione all'ACER-PC se è prevista che l'ospitalità, anche come somma di più periodi, possa superare tre mesi nel corso dell'anno.

Si considerano ospiti coloro che occupino l'alloggio senza acquisizione della residenza anagrafica.

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, la presenza dell'ospite dovrà essere comunicata all'ACER-PC e darà diritto all'Azienda di richiedere un contributo come concorso al rimborso dei servizi relativi all'alloggio e alle parti comuni.

L'ospite è tenuto altresì al rispetto delle norme previste dal presente regolamento. La violazione di dette norme da parte dell'ospite comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal regolamento a carico del nucleo familiare assegnatario dell'alloggio.

L'ospite non ha diritto a subentrare nel rapporto locativo, a qualsiasi titolo.

L'ospitalità non potrà di norma perdurare per più di dodici mesi. Potrà essere autorizzata dall'ACER-PC per altri dodici mesi per giustificati e documentati motivi, quali motivi di studio e di assistenza ad infermi.

Nel caso l'ospitalità si protragga per periodi più lunghi senza dar luogo all'ampliamento del nucleo familiare di cui all'art.9, il reddito personale dell'ospite sarà considerato ai fini della determinazione del canone dell'alloggio.

TITOLO V
CONSEGNA E RILASCIO DELL'ALLOGGIO
MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO
AUTORIMESSE E POSTI AUTO
MIGLIORIE AD OPERA DELL'ASSEGATARIO

Art. 12
Consegna e rilascio dell'alloggio

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 che egli intenda eventualmente sollevare sullo stato dell'alloggio stesso, in mancanza di che i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni.

All'atto della sottoscrizione del contratto di locazione l'assegnatario dovrà rimborsare all'ACER-PC il costo forfettario della prima tinteggiatura, determinato in € 300+IVA per alloggi fino a 50 mq., € 350 + IVA per alloggi da 51 a 70 mq., € 420 + 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.

La consegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con un incaricato dell'ACER-PC e consegnato in copia all'assegnatario, completo di planimetria vistata dalle parti.

Nel caso di rilascio per qualsiasi causa dell'alloggio, verrà redatto un verbale di riconsegna in contraddittorio tra l'incaricato dell'ACER-PC e l'assegnatario. L'alloggio dovrà essere restituito, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo, salvo il normale deperimento d'uso.

Nel caso in cui l'assegnatario uscente rifiuti di firmare il verbale, questo sarà firmato, dall'incaricato dell'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 dovuti 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. 13

Autorimesse e posti auto

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.

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

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 dall'ACER-PC con riferimento ai canoni di mercato.

TITOLO VI

MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO E DELLE PARTI COMUNI

Art. 14

Manutenzione a carico dell'assegnatario

L'assegnatario è tenuto ad eseguire tutti quelle attività manutentive che gli competono ai sensi del Codice Civile e dell'allegato "Regolamentare 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 dell'ACER-PC onde verificare la regolare esecuzione delle attività di cui sopra.

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

Art. 15

Manutenzione a carico dell'ACER-PC

Gli assegnatari hanno diritto ad avere gli interventi di manutenzione di competenza dell'ACER-PC secondo quanto previsto dall'allegato Regolamento di ripartizione degli oneri tra ACER-PC ed assegnatari.

In ogni caso l'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 dall'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 dall'ACER-PC, consegnato direttamente alla sede dell'Azienda o tramite note scritte inviate per posta o fax.

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.

Le segnalazioni e richieste di interventi di manutenzione relativi agli impianti, alle parti e agli spazi comuni potranno essere inoltrate all'ACER-PC dagli inquilini anche tramite i rappresentanti di scala e tramite il comitato di complesso abitativo, quando nominati a norma del successivo art.19.

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.

.Qualora gli interventi di manutenzione a carico dell'ACER-PC quale ente gestore degli immobili siano riconducibili alla mancata manutenzione ordinaria di competenza degli assegnatari, l'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. 16

Migliorie eseguite a cura degli stessi assegnatari

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 all'ACER-PC.

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 dell'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 all'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 l'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 dell'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. modalità di rimborso di seguito indicata,
- il riconoscimento dell'assegnatario che tutte le opere eseguite saranno di proprietà del Comune, titolare della proprietà dell'alloggio, senza ulteriori pretese da parte a;
- la condizione che l'eventuale morosità maturata a qualsiasi titolo dall'assegnatario, le spese legali connesse all'azione giudiziale di recupero nonché tutti i danni cagionati all'alloggio dall'assegnatario stesso, saranno integralmente compensati con quanto a lui dovuto per i miglioramenti utilmente apportati.
- la condizione che durante il periodo concordato di esecuzione dei lavori, l'assegnatario esenta l'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;
- la prese d'atto che il mancato rispetto degli obblighi posti nella convenzione si configura come violazione del regolamento del contratto di locazione.

Art. 17

Danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni

Saranno addebitati 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.

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

Nel caso di danni ai locali o impianti di uso comune, ove non fosse possibile identificare il responsabile e, salvo che gli stessi siano ascrivibili a eventi delittuosi di altra natura, la spesa occorrente per la riparazione sarà addebitata d'ufficio a tutti gli assegnatari del fabbricato o dei fabbricati interessati.

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

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

La constatazione dei danni avverrà in contraddittorio con gli interessati.

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

Gli incaricati dell'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 VII
ASSEMBLEA ANNUALE DEGLI ASSEGNATARI
FORME DI PARTECIPAZIONE DEGLI ASSEGNATARI E DI AUTOGESTIONE
DEGLI SPAZI COMUNI E DEI SERVIZI ACCESSORI

Art. 18

Assemblea annuale degli assegnatari

Una volta all'anno, di norma nel corso dei primi sei mesi dell'anno, l'ACER-PC è tenuto a promuovere per tutto il patrimonio di erp in gestione le assemblee degli assegnatari.

Di regola le assemblee si terranno per fabbricato, o per gruppi di fabbricati facenti parte dello stesso complesso residenziale purché gli assegnatari convocati non superino il numero di 150, o per comune purché il numero degli assegnatari residenti nel comune non superi il numero di 100.

Le assemblee sono convocate a cura dall'ACER-PC d'intesa con i rappresentanti delle forme di autogestione/partecipazione alla gestione in atto, mediante invio postale o recapito diretto di avviso a tutti gli assegnatari interessati almeno cinque giorni prima della data fissata.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della riunione, nonché degli argomenti da trattare. Copia dell'avviso sarà trasmessa al competente settore dell'Amministrazione comunale che potrà inviare all'assemblea un proprio esponente.

Il calendario delle assemblee sarà inoltre trasmesso alle associazioni sindacali provinciali rappresentative degli assegnatari.

Nelle assemblee verranno esaminati:

- il rendiconto finanziario dei servizi accessori e degli interventi di manutenzione dell'anno precedente assicurati direttamente dall'ACER-PC e di quelli eventualmente autogestiti dagli assegnatari;
- le previsioni finanziarie relative a detti servizi per l'esercizio in corso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che l'ACER-PC abbia eventualmente in programma;
- l'esecuzione di interventi per i quali sia previsto il concorso finanziario degli assegnatari
- gli eventuali disservizi nella gestione e le eventuali esigenze di manutenzione delle parti comuni degli immobili segnalati dagli assegnatari;
- eventuali regolamenti per la gestione degli spazi comuni che siano proposti dall'ACER-PC o dalle forme di autogestione/partecipazione;
- la costituzione, modifica ed estinzione di eventuali forme di autogestione/partecipazione;
- la nomina dei rappresentanti delle forme di autogestione/partecipazione;
- eventuali altri temi che siano proposti dall'ACER-PC, dal Comune o dagli assegnatari.

Ad ogni assemblea parteciperà un rappresentante dell'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 dell'ACER-PC potrà assumere la presidenza della riunione o assegnarla al rappresentante della forma di gestione/partecipazione eventualmente esistente o all'esponente del Comune eventualmente presente.

Art.19

Nomina e compiti dei rappresentanti delle forme di autorganizzazione e partecipazione degli inquilini.

Nelle assemblee di cui all'art.18 agli inquilini sarà proposto di autorganizzarsi per la regolamentazione e l'utilizzo degli spazi comuni e per l'effettuazione/gestione dei servizi accessori, con la nomina da parte degli inquilini stessi di un rappresentante degli inquilini per ogni scala e con la costituzione di un comitato di complesso abitativo formato dai rappresentanti di scala e coordinato da un presidente eletto dagli stessi.

Ai rappresentanti di scala e ai comitati di complesso abitativo sono assegnate le seguenti funzioni relativamente al rispettivo ambito residenziale:

- tenere i rapporti con l'ACER-PC in ordine ai problemi del rispettivo settore abitativo;
- formuleranno le proposte da sottoporre all'assemblea degli inquilini relativamente alle forme di gestione dei servizi accessori e alla regolamentazione di dettaglio per l'utilizzo delle aree comuni, spazi ad uso sociale e ricreativo, parcheggi riservati;
- sovrintendere alla attuazione delle forme di gestione e dei regolamenti approvati dall'assemblea degli inquilini;
- segnalare all'ACER-PC eventuali violazioni ai regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni;
- esprimere all'ACER-PC e al Comune parere in merito a provvedimenti di carattere disciplinare eventualmente attivate da tali enti a seguito di violazioni delle norme regolamentari relativo all'uso delle parti comuni.

Art. 20

Forme di autogestione/partecipazione degli inquilini.

Nelle assemblee di cui all'art. 18 o in apposite assemblee promosse dai rappresentanti di scala e dal comitato di complesso abitativo di cui all'art. 20, gli inquilini saranno chiamati a pronunciarsi in particolare sulle modalità di effettuazione dei seguenti servizi:

- pulizia scale e spazi comuni interni agli immobili;
- pulizia cortili, spazi ad uso sociale e ricreativo, parcheggi, aree comuni delle autorimesse;
- cura delle aree verdi .

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

- 1) effettuazione del servizio a cura degli inquilini stessi, con modalità concordate proposti dall'ACER-PC o dai rappresentati di scala e di complesso abitativo;
- 2) definizione da parte degli inquilini, tramite i rappresentanti di scale o tramite il comitato di complesso abitativo, delle modalità di effettuazione del servizio (e dei costi conseguenti) tramite un operatore specializzato accreditato presso l'ACER-PC: l'Azienda casa formalizzerà il contratto di fornitura e provvederà alla liquidazione delle fatture a al loro addebito per quote millesimali agli inquilini contestualmente alla bollettazione del canone, con il sistema di acconti mensili e saldo a fine anno:

- 3) Effettuazione dei servizi a cura dell'ACER-PC tramite operatori specializzati e addebito dei costi agli inquilini come sopra.

Affinché le decisioni delle assemblee degli inquilini siano validamente assunte relativamente alle forme di gestione dei servizi e alle regolamentazioni dell'uso delle aree comuni occorre che l'avviso di convocazione delle assemblee sia recapitato a tutti gli inquilini interessati, che le assemblee, anche tramite deleghe (non più di due per partecipante, in aggiunta al voto proprio), siano rappresentative della metà più uno dei convocati e che le decisioni siano assunte dalla maggioranza dei presenti e rappresentati.

Le decisioni assunte andranno verbalizzate e trasmesse all'ACER-PC.

Relativamente ai regolamenti di dettaglio per l'uso degli spazi comuni l'ACER-PC se ne riserva la ratifica entro quindici giorni dal ricevimento previa verifica della legittimità normativa del loro contenuto

L'ACER-PC assicurerà la collaborazione necessaria per il funzionamento delle forme di partecipazione e autogestione, compresa la convocazione di assemblee degli assegnatari, la stesura di bozze di regolamenti, la conservazione di regolamenti e verbali.

TITOLO VIII SANZIONI AGGIORNAMENTO IMPORTI IN EURO.

Art. 21

Decadenza dall'assegnazione / rimborso spese per sopralluoghi

Il nucleo familiare assegnatario decade dall'assegnazione dell'alloggio nei casi previsti dall'art. 30 della L.R. 24/01 e nei casi di violazione del presente regolamento per i quali la decadenza è specificamente prevista. La decadenza è disposta con provvedimento del Comune.

L'ACER-PC è tenuto a comunicare al Comune tempestivamente ed in modo circostanziato le inadempienze degli assegnatari e le violazioni del presente regolamento per le quali sia prevista l'avvio del procedimento di decadenza, che risultino direttamente dalla gestione del rapporto contrattuale o di cui l'ACER-PC abbia avuto notizia e di seguito provveduto ad accertare.

Relativamente alle situazioni di morosità, l'ACER-PC investirà il Comune per l'assunzione di un provvedimento di decadenza solo dopo che avrà diffidato il nucleo familiare inadempiente al saldo del debito.

La decadenza sarà dichiarata dal Comune entro 30 giorni dall'accertamento dei fatti o dal momento in cui il Comune ne riceve comunicazione dal soggetto gestore. Prima dell'assunzione del provvedimento di decadenza il Comune comunicherà all'assegnatario, con lettera raccomandata, i fatti circostanziati che lo motivano. L'assegnatario potrà formulare e trasmettere al Comune eventuali deduzioni entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione.

Relativamente all'assegnatario moroso, il Comune, prima della dichiarazione di decadenza, propone e verifica la possibilità che la morosità sia sanata, anche attraverso un piano di recupero concordato con l'assegnatario, che preveda il pagamento della somma dovuta maggiorata dagli interessi legali

La dichiarazione di decadenza, per abbandono dell'alloggio per un periodo superiore a tre mesi, per mutamento della destinazione d'uso e sublocazione, per gravi danni provocati, per morosità superiore a tre mesi, comporta la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio.

La dichiarazione di decadenza negli altri casi previsti comporta l'automatica disdetta del contratto di locazione ed il rilascio dell'alloggio, con decorrenza dal trecento sessantacinquesimo giorno successivo alla data della dichiarazione di decadenza.

Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita comporta inoltre il pagamento al Comune di una sanzione amministrativa nella misura variante da euro 100 a euro 1.500.

Avverso al provvedimento di decadenza, eccetto che se per causa di morosità, l'assegnatario potrà fare ricorso alla Commissione intercomunale ricorsi in materia di erp (per il comune di Piacenza alla Commissione comunale) entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione del provvedimento.

Il Comune può sospendere il provvedimento di decadenza per morosità qualora constati che la stessa è dovuta a gravi situazioni personali o familiari dell'assegnatario, rimborsando all'ACER-PC la quota dei servizi condominiali e l'importo del canone fino ad un massimo corrispondente al canone minimo stabilito dalla Conferenza degli Enti istituita dall'art. 43 della L.R. 24/01 con riferimento al costo di gestione degli alloggi.

Negli altri casi di violazione di quanto fissato nel presente Regolamento, all'assegnatario che, diffidato, perseveri nell'inosservanza, verrà addebitato un importo pari ad € 50, quale rimborso delle spese sostenute dall'ACER-PC per i sopralluoghi e gli interventi posti in atto per porre fine all'inosservanza.

La replicata inosservanza delle disposizioni del presente regolamento, pur a seguito di due successive diffide e di due addebiti, determinerà l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione e la risoluzione contrattuale.

In caso di violazione delle norme previste dell'art.14, "Manutenzione a carico degli assegnatari", e dall'art. 17, "Danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni", un rappresentante dell'ACER-PC procederà in contraddittorio con l'assegnatario alla formale contestazione dell'addebito, assegnandogli un termine perentorio di 15 giorni per consentirgli la presentazione di eventuali controdeduzioni scritte. L'ACER-PC procederà, in caso contrario, ad intervenire direttamente recuperando a carico del responsabile stesso sia i costi di ripristino che gli oneri per i servizi aggiuntivi prestati.

Resta salva l'applicabilità delle procedure di decadenza dall'assegnazione e di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento.

Art. 22

Gli importi fissi in euro indicati nel presente Regolamento e nell'allegato Regolamento per la ripartizione degli oneri di manutenzione e accessori saranno aggiornati ogni tre anni in rapporto all'indice ISTAT sul costo della vita.