

REGOLAMENTO DI UTENZA ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

*Approvato con delibera n. 94 del 2/08/2021 dalla Conferenza Permanente
dei Comuni del L.O.D.E. PISANO ai sensi dell'art. 15 della L.R.T n. 2/2019*

Titolo I NORME GENERALI

Art.1 Oggetto

Il presente Regolamento disciplina il rapporto di utenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica e comunque di tutti quelli a cui si applica la L.R. 2/2019 e successive modifiche. Esso è obbligatorio per tutti gli inquilini in locazione semplice di alloggi di E.R.P., in qualunque tempo e modo assegnati. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento integrano il contratto di locazione, ovvero si sostituiscono ad esso in tutto o nelle parti non conformi.

Il Regolamento di utenza, emanato in attuazione dell'art.15 comma 2 della LR 2/2019, costituisce disciplina speciale rispetto alla normativa generale in tema di locazione, cui si farà pertanto riferimento solo a titolo di integrazione e nei limiti in cui tale normativa risulti compatibile

Nei rapporti tra soggetto gestore ed assegnatari hanno altresì vigore i contenuti normativi degli accordi o protocolli stipulati a livello nazionale o regionale tra le Organizzazioni Sindacali dell'utenza e la Pubblica Amministrazione, in quanto recepiti dal Soggetto gestore stesso e conformi alla legislazione vigente.

Sono fatti salvi altresì gli accordi o i protocolli stipulati o da stipulare tra Soggetto gestore ed OO.SS. dell'utenza a livello provinciale in quanto compatibili con la normativa vigente. A questo riguardo, si richiama l'art. 35 della LRT 2/2019 che disciplina le modalità di partecipazione e rappresentanza degli utenti e l'attività di mediazione sociale e culturale.

Gli obblighi previsti nel presente Regolamento e le relative sanzioni, ancorché espressamente riferiti agli assegnatari, valgono, in quanto non incompatibili, nei confronti di tutti coloro che detengono un alloggio di edilizia residenziale pubblica che sono decaduti perché hanno perso i requisiti per la permanenza nell'erp o che non hanno maturato il diritto al subentro nell'assegnazione, nelle more delle procedure amministrative previste dalla normativa regionale in materia.

Per "assegnatario", salvo diversa precisazione, si intende l'intero nucleo familiare, come individuato all'atto dell'assegnazione, fatto salvo quanto disposto dall'art.17, comma 8, della LRT 2/2019.

Titolo II USO ALLOGGI

Art.2 Utilizzo alloggio assegnato

Gli alloggi sono assegnati per essere adibiti ad uso esclusivo di abitazione.

Art.3 Responsabilità nell'uso dell'alloggio

Gli assegnatari devono servirsi dell'alloggio e sue pertinenze con ogni cura e diligenza, assumendo a loro carico tutti quei lavori che si renderanno necessari e che comunque sono specificatamente dettagliati nel presente Regolamento.

Gli assegnatari rispondono di tutti i deterioramenti prodotti all'alloggio, al fabbricato e loro pertinenze per colpa loro o di persone da essi ammesse, anche temporaneamente, all'uso dell'alloggio. Ne sono esonerati, ai sensi dell'art. 1588 C.C., solo nel caso in cui provino che i danni sono derivati da causa a loro non imputabile.

Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati liberi da cose e in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà dall'apposito verbale sottoscritto. In caso di presenza di mobili o altro materiale di qualsiasi natura, il rilascio dell'immobile costituisce anche rinuncia a quanto in esso contenuto e quindi automaticamente, e senza ulteriori adempimenti, il Soggetto gestore è autorizzato al suo smaltimento. Le eventuali spese di smaltimento saranno comunque poste a carico dell'assegnatario.

In caso di abbandono dell'alloggio, accertato dal Comune di competenza, e/o di estinzione del nucleo familiare senza che l'immobile venga riconsegnato a cura di familiari/incaricati, il Soggetto gestore è legittimato a recuperarne la piena disponibilità, senza obblighi di custodia di quanto lasciato all'interno. È tenuto, inoltre a perseguire il recupero dei costi sostenuti per lo smaltimento del mobilio e/o di ogni altro costo derivante dal ripristino di danni causati dall'incuria e da ritardi imputabili all'assegnatario e/o suoi eredi.

Art.4 Uso spazi in dotazione dell'alloggio

Qualora l'alloggio sia dotato di uno spazio ad uso giardino ovvero posto auto ecc. l'assegnatario dovrà periodicamente:

- tenere pulito il terreno annesso all'alloggio;
- tagliare l'erba,
- potare le piante eventualmente presenti evitando di piantare alberi o siepi che potrebbero danneggiare pozzetti, fognature e sottoservizi in generale
- tagliare alberi e siepi che fossero di disturbo agli alloggi vicini o soprastanti
- non effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza autorizzazione del Soggetto gestore, anche nel caso di recinzioni vegetali.

Il Soggetto gestore al momento del rilascio dell'alloggio e dello spazio annesso non dovrà alcun indennizzo per le colture o altri lavori effettuati.

Art.5 Annullamento e decadenza dall'assegnazione

A norma di legge è disposto dal Comune l'annullamento dell'assegnazione, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo, in caso di:

- a) assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
- b) assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni d'uso.

A norma di legge è dichiarata la decadenza dall'assegnazione del nucleo familiare, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo nei casi previsti dagli articoli 30 e 38 della Legge Regionale.

Art.6 Risoluzione del contratto per morosità

La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie è causa di risoluzione del contratto e di decadenza dall'assegnazione.

I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato

Non comporta comunque la risoluzione del contratto la morosità dovuta alle cause di cui all'art. 30 comma 4 della L.R. 2/2019.

ovvero:

- perdita del lavoro per licenziamento;
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo, o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

I Comuni ed il Soggetto Gestore assicurano l'esercizio dei diritti sindacali dell'utenza e, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, garantiscono l'accesso a tutte le informazioni che attengono alla selezione delle domande e predisposizione delle graduatorie, all'annullamento e alla decadenza, alla mobilità, nonché alla gestione dell'ERP ed in particolare alle spese di investimento per lo sviluppo e la manutenzione del Patrimonio abitativo.

Contro gli assegnatari inadempienti il Soggetto gestore procederà comunque al recupero, anche giudiziale, delle somme non corrisposte.

È precisato che costituisce inadempimento sanzionabile nei modi di cui ai commi precedenti anche il pagamento parziale del canone e quote accessorie.

A norma di legge gli assegnatari non potranno compensare il pagamento dei canoni e quote accessorie con propri pretesi crediti nei confronti del Soggetto gestore, se non nel caso in cui tali crediti siano stati accertati giudizialmente.

Il Soggetto gestore determina le modalità di pagamento del canone e quote accessorie, cui l'assegnatario dovrà uniformarsi. Sono pertanto equiparati a tutti gli effetti ai debitori morosi gli assegnatari che versino il canone e quote accessorie con modalità diverse da quelle predisposte dal Soggetto gestore, salva dimostrazione, a carico degli interessati, del buon esito dei pagamenti.

Art.7 Divieti

È fatto divieto agli assegnatari, pena l'applicazione del successivo art. 27:

- a) caricare eccessivamente i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali assegnati; tenere balconi, terrazzi, cantine e/o ripostigli in condizioni antiigieniche e/o tali da creare disagio o disturbo.
- b) destinare al proprio uso particolare qualsiasi parte dei locali comuni, come androni e pianerottoli, cortili, giardini, terrazze, muri esterni e finestre, corsie, corselli e rampe delle autorimesse, sottotetti; occuparli con mobili o qualsiasi altro oggetto in modo da impedirne o limitarne l'uso da parte degli altri inquilini e/o renderli indecorosi;
- c) fare lavori di cui al successivo art. 15 senza il consenso scritto del Soggetto gestore;
- d) tenere animali domestici, o cose, che rechino disturbo o danno all'alloggio e/o a terzi, e comunque in modo tale da pregiudicare l'igiene e la salute collettiva; lasciare liberi ed incustoditi gli animali domestici negli spazi condominiali; è fatto obbligo provvedere alla immediata pulizia delle deiezioni animali, anche se su parti destinate a verde o giardini;
- d bis) fumare nelle aree condominiali quali cortili, giardini, vano scale, ascensori etc. gettare a terra mozziconi e/o altro.
- e) esercitare attività o mestieri che - pur non violando l'obbligo di cui all'art. 2 -risultino rumorosi, pericolosi o che comunque rechino disturbo agli altri assegnatari o terzi in genere;
- f) disturbare il riposo altrui utilizzando elettrodomestici rumorosi, tenendo il volume degli apparecchi tv, radio e similari a livello eccessivo nelle ore dedicate al riposo (dalle ore 23:00 alle 8:00 e dalle ore 14:00 alle 16:00, salvo diverse disposizioni approvate dall'assemblea del Condominio/Autogestione ove costituito/a)
- g) esporre senza efficace riparo vasi di fiori o altro sui davanzali delle finestre e sulle ringhiere dei balconi;
- h) gettare alcunché dalla porta, dalle finestre e dai balconi, scuotere tovaglie e tappeti;
- i) *stendere biancheria, spaccare legna, depositare immondizia* al di fuori dei luoghi a ciò destinati;
- l) tenere nell'alloggio o sue pertinenze materie infiammabili o combustibili in quantità maggiore di quella che possa occorrere per i normali usi domestici o con modalità contrarie alle norme vigenti;
- m) circolare con mezzi motorizzati o parcheggiare all'interno dei complessi immobiliari, nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo;
- n) lavare veicoli nei cortili o parti comuni del fabbricato, salvo che non sia individuata un'apposita area a tale scopo;
- o) effettuare iscrizioni o affissioni nelle scale ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni, da affiggersi in luoghi idonei, da parte del Soggetto Gestore, di Autogestioni ed Organizzazioni di utenza;
- p) mantenere l'alloggio, il fabbricato e le loro pertinenze in modo incompatibile con l'igiene e il decoro;
- q) tenere comportamenti incompatibili con la tranquillità del fabbricato;
- r) tenere comportamenti contrari alle norme di legge, e di regolamenti municipali o altri provvedimenti amministrativi in materia.

Nel caso di violazioni delle norme del presente articolo, il Soggetto Gestore invierà una lettera di diffida e/o richiamo all'assegnatario e per conoscenza al Comune di riferimento per l'applicazione delle norme relative alla decadenza dall'assegnazione come previsto all'art. 38 L.R.T. 2/2019.

Le violazioni al presente Regolamento dovranno essere segnalate prioritariamente al Soggetto Gestore, il quale potrà avvalersi, per il loro accertamento, di propri incaricati e/o della collaborazione degli Uffici Comunali.

Art.8 Interventi strutturali a carico del soggetto gestore

Gli alloggi sono assegnati ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto della consegna e comunque idonei all'uso.

In conseguenza di ciò, successivamente alla consegna gli assegnatari non avranno diritto di ottenere dal Soggetto gestore installazioni, o integrazioni dei servizi e/o impianti esistenti nell'alloggio o nel fabbricato, ovvero modifiche strutturali, coibentazioni o simili, salvi gli interventi programmati dal Soggetto gestore, ai sensi delle vigenti disposizioni.

Nel caso in cui l'alloggio non sia stato preventivamente ripristinato dal Soggetto gestore, sono previste apposite convenzioni ai sensi dell'art.16 comma 2 della L.R. 2/19 i cui contenuti saranno definiti nei regolamenti dei singoli LODE.

Titolo III MANUTENZIONE

Art.9 Interventi a carico dell'Assegnatario

Gli assegnatari devono provvedere agli interventi utili alla conservazione dell'alloggio per la parte posta a loro carico dalla legge e dal presente Regolamento.

Poiché l'immobile assegnato è stato dotato di impianti strutturati secondo le normative e regole di esecuzione vigenti al momento della costruzione, fatti salvi gli adeguamenti di legge, gli assegnatari dovranno verificare che l'utilizzazione degli impianti sia compatibile con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi.

E' fatto tassativo divieto di modificare in tutto o in parte gli impianti tecnologici di cui gli alloggi sono dotati. È fatto comunque obbligo di richiedere specifica autorizzazione all'ente gestore in caso di eventuale utilizzo di soluzioni impiantistiche alternative a quelle presenti nell'alloggio.

In particolare, per l'impianto elettrico dovrà essere esclusa ogni alterazione dei vari componenti. Sarà onere degli assegnatari dotarsi di strumentazione idonea rispetto agli impianti in dotazione nell'alloggio.

Qualora, in casi di emergenza o necessità, il Soggetto Gestore intervenga o effettui interventi spettanti all'assegnatario, lo stesso si rivarrà sull'assegnatario o assegnatari inadempienti.

Art. 10 Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio

Sono a carico e spese dei singoli assegnatari, oltre alla riparazione di tutti i danni in conformità dell'art.3, i seguenti interventi, riguardanti l'alloggio e sue pertinenze:

- a) riparazione o sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto idrico-sanitario, di riscaldamento e del gas, dei conta calorie, dei contatori divisionali, dei contatori dell'acqua;
- b) riparazione o sostituzione dei cronotermostati, dei termostati, delle valvole termostatiche, nonché di tutti gli altri apparati di regolazione dell'impianto di riscaldamento;
- c) riparazione o sostituzione dei sanitari in genere (acquai, lavatoi, W.C., docce, vasche da bagno, bidet, nonché cassette scaricatrici, rubinetterie e relativi accessori ecc.);
- d) disotturazione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e relative opere murarie;
- e) riparazione e sostituzione di scaldacqua e scaldabagni;
- f) pulizia della caldaia, della canna fumaria, dei depositi di combustibile dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda;
- g) manutenzione e verifiche periodiche previste dalle norme in materia per gli impianti di riscaldamento singoli e/o produzione acqua calda sanitaria;
- h) manutenzione (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda; per la sostituzione della caldaia il Soggetto gestore interverrà in caso di deterioramento per vetustà secondo le modalità definite dallo stesso -- manutenzione dei radiatori e/o dei corpi scaldanti, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche e conta calorie; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere pulizia e lavaggio anche con gli appositi acidi dell'impianto di riscaldamento, comprese le tubazioni ed i radiatori;
- i) manutenzione dei radiatori e/o dei corpi scaldanti in generale, compresi split e pompe di calore, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche e conta calorie; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere pulizia e lavaggio filtri anche con gli appositi prodotti dell'impianto di riscaldamento, comprese le tubazioni ed i radiatori;

- l) manutenzione e/o ripristino di cappe, aeratori manuali ed elettrici, boccaioli, portelli di aereazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione, manutenzione e sostituzione degli estrattori;
- m) riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori, e terminali (interruttori, prese, salvavita, suonerie, ecc.);
- n) riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto T. V. individuale ovvero in caso di impianto centralizzato, la parte relativa al singolo alloggio;
- o) riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa al singolo alloggio;
- p) riparazione e sostituzione di parti di infissi esterni (persiane, serrande e avvolgibili, cassonetti, frangisole, oscuranti, etc.), comprese le parti vetrate;
- q) manutenzione e riparazione di infissi interni (porte di accesso, porte interne, finestre, porte finestre, bussole, etc.), comprese le parti vetrate;
- r) manutenzione e verniciatura di infissi interni ed esterni (persiane, sportelloni in legno, finestre, porte di accesso, porte interne e loro parti, etc.);
- s) verniciatura di sportelli infissi ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili; per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente;
- t) riparazione o sostituzione di tratti del pavimento, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di tratti di intonaco;
- u) tinteggiature complete delle pareti, nonché sostituzione di rivestimenti in carta da parati o simili;
- v) revisione periodica od occasionale di contatori divisionali dell'acqua e loro eventuale sostituzione.
- Qualora, in casi di emergenza o necessità, il Soggetto Gestore intervenga o effettui interventi spettanti all'assegnatario, lo stesso si rivarrà sull'assegnatario o assegnatari inadempienti.

Art. 11

Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni

Fa carico solidalmente a tutti gli assegnatari del fabbricato - salva la diretta responsabilità dei singoli assegnatari, in conformità all'art. 3 - la manutenzione ordinaria delle parti comuni ed in particolare i seguenti interventi:

a. Impianto centralizzato di riscaldamento e/o produzione acqua calda:

- manutenzione impianto centralizzato di climatizzazione e/o produzione acqua calda sanitaria, comunque realizzato, comprensivo dei costi di gestione TERZO RESPONSABILE e relativo ad ogni sua parte ovvero sistemi di generazione, distribuzione, emissione e regolazione oltre agli eventuali sistemi di integrazione (es. solari termici, geotermia, etc.);
- pulizia della caldaia, della canna fumaria e dei depositi di combustibili;
- manutenzione impianti trattamento acqua per centrali idriche e/o termiche;
- manutenzione dei sistemi di contabilizzazione (riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria), comunque realizzati, ivi compresi i costi di lettura e ripartizione;
- costi per canoni di reperibilità e servizi h 24;
- oneri per controlli periodici a norma di legge, relativamente alla manutenzione ordinaria necessaria al funzionamento dell'impianto;

b) Impianto per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi:

- manutenzione condotte e centrali idriche, ovvero vasche, depositi, pompe, condotte di distribuzione, parti elettriche ed elettroniche, etc.;
- manutenzione, ivi compresa la sostituzione, di contatori divisionali dell'acqua non ricompresi nei sistemi di contabilizzazione e posti a servizio dello stabile o delle singole scale;
- manutenzione di sistemi di smaltimento reflui (fosse biologiche di qualsiasi genere, pozzetti acque chiare, raccolta acque pluviali, vasche di raccolta acque piovane, etc.) e di tutte le condotte, orizzontali e verticali fino all'immissione nella pubblica fognatura. Le opere comprendono le normali pulizie, vuotature e lavaggi, atti a mantenere in perfetta efficienza gli impianti oltre oneri di disotturazione delle condotte stesse;
- manutenzione sistemi di depurazione per immissione reflui non in fognatura pubblica;
- manutenzione di prese di acqua a servizio delle parti comuni;

- oneri di sanificazione e verifiche ed analisi della qualità dell'acqua;
- costi per canoni di reperibilità e servizi h 24;

c) Impianto elevatore:

- riparazione di tutte le parti meccaniche, elettriche ed elettroniche, con sostituzione di elementi di consumo ed accessori.;
- oneri per l'esercizio e per l'abbonamento alla manutenzione periodica, per ispezioni degli organi preposti e rinnovo licenze comunali.
- oneri per l'esercizio e per l'abbonamento alla manutenzione periodica, secondo le modalità definite dal Soggetto Gestore;
- costi di gestione di sistemi di telesoccorso (combinatori telefonici e relativa rete fissa o GSM, ivi compreso la gestione della SIM);
- costi per canoni di reperibilità e servizi h 24;

Nel caso in cui il Soggetto gestore o l'Autogestione ove costituita affidino ad idonea Ditta la manutenzione degli impianti di ascensore con incarichi di "manutenzione globale" si segue la seguente linea applicativa:

- il Soggetto gestore sosterrà il 30% del costo sostenuto qualora gestisca in modo diretto il servizio;
- il Soggetto gestore in presenza di una Autogestione regolarmente costituita corrisponderà alla medesima a titolo di rimborso il 30% del costo totale sostenuto.

Altrimenti se il Soggetto gestore o l'Autogestione opteranno per sostenere unicamente la "manutenzione semplice" la stessa sarà ripartita pro quota tra tutti gli assegnatari a qualunque titolo, fatto salva la manutenzione straordinaria che risulterà a totale carico del Soggetto gestore.

d) Impianto centralizzato DTV e SAT:

- manutenzione dell'intero impianto, con eventuale sostituzione di singoli componenti: antenne, amplificatori, centraline, cavi, ecc., nonché aggiunta di nuove bande di ricezione.

e) Impianti di illuminazione, elettrici ed elettronici:

- manutenzione, ivi compresa sostituzione di apparecchi di comando comune quali orologi, luci crepuscolari e simili;
- manutenzione, ivi compresa sostituzione, degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e sostituzione dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione e/o messa a terra ecc.;
- manutenzione, ivi compresa sostituzione, dell'impianto citofonico e apriporta;
- manutenzione, ivi compresa sostituzione, delle pulsantiere dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine ecc.;
- manutenzione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
- oneri per la manutenzione e per le verifiche periodiche degli impianti elettrici e di messa a terra
- manutenzione di impianti fotovoltaici per la produzione elettrica a servizio delle utenze condominiali;

e-bis) Impianto per la sicurezza dei lavori in quota - linee vita

- manutenzione dei sistemi di controllo accessi in copertura (serrature, lucchetti, etc..), manutenzione e sostituzione della cartellonistica di segnalazione;
- oneri per la conduzione per i controlli periodici di tutti i dispositivi anticaduta presenti;

e-ter) Impianto antincendio e autorimesse condominiali

- manutenzione di tutti i dispositivi antincendio, attivi o passivi, in dotazione o successivamente integrati del fabbricato. Sono a carico e spese dei residenti gli oneri relativi alla normale manutenzione dei dispositivi secondo modalità e cadenze stabilite dalla vigente normativa (es. estintori, porte taglia fuoco, evacuatori, rilevatori, aeratori, luci d'emergenza, idranti, naspi, centrali idriche di pressurizzazione impianti di spegnimento, di segnalazione, automatismi di chiusura/apertura, etc.). Sono altresì inclusi i costi di manutenzione di tutta la cartellistica e segnaletica;
- oneri per le certificazioni o visite periodiche, se previste dalla normativa in materia, e tutto quanto occorrente per mantenere gli impianti ed apparecchiature efficienti e a norma di legge.

f) Altri interventi:

- riparazione e manutenzione di infissi e vetrate condominiali, con sostituzione di serrature, impianti chiudiporta, sia meccanici che elettrici, molle di richiamo ecc.;
- riparazione e/o sostituzione di tutte le parti mobili di arredo e completamento, quali cartelli indicatori, casellari postali e relative targhette nominative, numerazioni interne, bacheche, zerbini, tappeti e guide, bidoni dell'immondizia e relativi contenitori, panchine e fioriere;
- manutenzione, verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, ivi compresi piccoli restauri, riprese di tinteggiatura e piccoli restauri, a pilotis, ecc.;
- manutenzione di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;
- manutenzione di tutte le aree verdi comuni, ivi compresi taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione e piantumazione di piante e arbusti;
- pulizia cassonetti della raccolta differenziata e aree prospicienti.

Fermo restando quanto sopra, taluni interventi di cui al presente articolo e all'articolo precedente che abbiano carattere generalizzato e diffuso possono essere effettuati dal Soggetto gestore in occasione di programmi di adeguamento complessivo (manutenzione straordinaria e restauro).

Qualora, in casi di emergenza o necessità, il Soggetto Gestore intervenga o effettui interventi spettanti all'assegnatario, lo stesso si rivarrà sull'assegnatario o assegnatari inadempienti.

Art. 12 Visite alloggio e verifica utilizzo delle parti comuni

Il Soggetto gestore ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti ed altri incaricati gli alloggi assegnati e loro pertinenze e di eseguire o far eseguire le opere ritenute necessarie.

Gli assegnatari sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile al Soggetto gestore e ai suoi incaricati ai fini di cui al comma precedente. In difetto, oltre al risarcimento del danno, si applicherà l'art. 27 del presente regolamento.

Al fine di contrastare il degrado delle parti comuni determinato da usi scorretti e contrari alla normativa vigente, su richiesta del Soggetto gestore, i Comuni Soci possono eseguire controlli ai fini dell'individuazione dei responsabili di scarichi abusivi di rifiuti e abbandono di automezzi o altre azioni contrarie alla regolamentazione urbanistica comunale con l'ausilio della PM.

Art. 13 Responsabilità per danni e per mancata esecuzione degli interventi a carico degli assegnatari

Gli assegnatari sono pienamente responsabili degli eventuali danni causati a seguito di lavori da loro eseguiti.

Gli assegnatari si assumono la piena responsabilità per ogni danno eventualmente derivante al Soggetto gestore, a coinquilini o a terzi, dalla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza degli assegnatari medesimi.

In caso di omissione il Soggetto gestore, in relazione all'entità del danno, si riserva di eseguire o far eseguire i lavori ritenuti necessari a proprio insindacabile giudizio. In tal caso saranno poste a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese per materiali e mano d'opera, oltre la quota delle spese generali ed ogni altro onere sostenuto dal Soggetto gestore., salva l'eventuale risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 27.

Gli assegnatari sono tenuti a segnalare tempestivamente al Soggetto gestore la necessità di eseguire riparazioni e sostituzioni di competenza di quest'ultimo; in mancanza di tale segnalazione resta esclusa la responsabilità del Soggetto gestore stesso per eventuali danni.

Fermo restando la responsabilità penale derivante dalla loro condotta, gli assegnatari sono pienamente responsabili dei danni, patrimoniali e non, causati da comportamenti scorretti o negligenza loro imputabili, all'immobile assegnato e alle sue pertinenze, agli impianti, ai beni mobili ed immobili di proprietà altrui, nonché quelli causati da incendi da loro provocati.

Art. 14 Interventi a carico del Soggetto gestore

Il Soggetto gestore eseguirà le opere e manutenzioni di propria competenza, nei limiti degli importi destinabili a tale finalità, in conformità delle vigenti normative e secondo le priorità indicate nei programmi di manutenzione approvati a norma di legge.

Qualora i lavori di cui agli artt. 10 e 11 si rendano necessari per vizi originari di costruzione od installazione, il Soggetto gestore, ove ricorrano i presupposti di legge, si attiverà contro l'impresa

appaltatrice, per ottenere l'esecuzione dei lavori ovvero affinché siano rimborsate agli assegnatari le spese sostenute dai medesimi.

Art. 15 Autorizzazione per lavori diversi

Nel caso in cui gli assegnatari intendano eseguire lavori all'alloggio o a sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico a norma degli articoli precedenti, sono tenuti a richiedere per iscritto al Soggetto gestore autorizzazione preventiva, fornendo la documentazione che sarà loro richiesta.

In caso di mancata risposta del Soggetto gestore entro 90 giorni dal ricevimento della domanda, ovvero dal ricevimento della documentazione eventualmente richiesta, la autorizzazione si intende negata.

Nell'eseguire i lavori autorizzati gli assegnatari dovranno attenersi a tutte le eventuali disposizioni date dal Soggetto gestore, oltre che a tutte le norme di legge e di regolamento vigenti, nonché ottenere le autorizzazioni, le concessioni, i nulla-osta, ove previsti. In mancanza di ciò, i lavori saranno considerati a tutti gli effetti come eseguiti senza autorizzazione.

L'esecuzione dei lavori avverrà a totale cura e spese degli assegnatari, cui competerà anche ogni onere per manutenzione, gestione od altro.

Nel caso in cui l'alloggio sia consegnato con onere di ripristino a carico dell'assegnatario, i rapporti tra le parti saranno regolati da apposita convenzione.

In caso di assegnatario moroso l'autorizzazione ai lavori non viene data.

Art. 16 Miglioramenti o addizioni autorizzati

In caso di miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dagli assegnatari all'alloggio, a suoi accessori ed impianti, il consenso del Soggetto gestore non comporta per gli assegnatari il diritto ad alcuna indennità, ed i suddetti miglioramenti ed addizioni verranno ritenuti gratuitamente dal Soggetto gestore al termine della locazione.

Le migliorie e le addizioni apportate dagli assegnatari non danno luogo a modificazioni delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'alloggio ai fini della valutazione del costo convenzionale per la determinazione del canone di locazione.

In caso di vendita dell'alloggio non si terrà conto dell'eventuale riduzione di consistenza catastale derivante dalle modificazioni apportate dall'assegnatario.

Titolo IV SERVIZI

Art. 17 Spese per (gestione) servizi a carico degli assegnatari

Sono a carico dei singoli assegnatari tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze.

Sono a carico di tutti gli assegnatari del medesimo complesso tutti i servizi relativi alle parti comuni, quali in particolare:

- consumi di energia elettrica per i servizi comuni; -consumi di acqua per i servizi comuni;
- consumi di gasolio, cherosene o gas per riscaldamento centrale;
- pulizia scale, androne, viali di accesso, disimpegni e locali in comune;
- servizi di disinfezione e di disinfestazione in genere;
- ispezione e vuotatura delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque bianche o nere, con eventuale sostituzione di lapidi;
- tributi per passi carrai.

Fermo restando quanto indicato al successivo Titolo V, ove l'alloggio faccia parte di un edificio a gestione condominiale, gli assegnatari sono tenuti a corrispondere direttamente all'Amministratore le spese a loro carico.

Ove si proceda alla trasformazione dell'impianto idrico da comune con contatori divisionali a singolo, gli assegnatari saranno tenuti ad adeguarsi a tale trasformazione, stipulando i relativi contratti singoli con l'Ente erogatore; in caso di inadempimento, senza pregiudizio di ogni altra sanzione, potrà essere interrotta l'erogazione del servizio.

Art. 18 Mancato pagamento spese per servizi

Il Soggetto gestore non risponderà in alcun modo per i mancati pagamenti delle spese a carico degli assegnatari, di cui al precedente art. 17, nonché di ogni altra somma posta a carico degli stessi dal presente Regolamento ovvero da norme di legge o altri provvedimenti amministrativi. Ove peraltro, per gravi motivi, il Soggetto gestore fosse costretto ad intervenire versando somme per i titoli di cui sopra, l'assegnatario interessato ne risponderà con le stesse modalità e conseguenze previste per la morosità nel pagamento del canone di locazione.

Titolo V Autogestione e condomini

Art.19 Autogestione dei servizi, degli spazi comuni e delle manutenzioni

La disciplina dei fabbricati in cui si è costituita l'autogestione ai sensi dell'art. 32 della L.R.T. 2/2019 è contenuta nel Regolamento di autogestione definito a livello di LODE e richiamato all'art. 15 L.R.T. 2/2019.

Art. 20 Assegnatari di alloggi in amministrazione condominiale

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili in amministrazione condominiale hanno il diritto di voto, in luogo del Soggetto gestore, per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi, ivi compreso il riscaldamento.

Le spese relative a tali servizi devono essere versate direttamente all'amministrazione del condominio, cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi.

Titolo VI DIRITTI ED OBBLIGHI DI LEGGE

Art. 21 Canone di locazione

Agli alloggi di edilizia residenziale pubblica si applica il canone di cui al capo III della Legge Regionale Toscana 2/2019, sue successive modificazioni e relative norme di attuazione in via amministrativa.

La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata dal soggetto gestore tutti gli anni dispari relativamente ai redditi conseguiti nell'anno precedente o comunque risultanti dall'ultima dichiarazione disponibile, acquisibili in forma massiva, con accesso alle banche dati dell'Anagrafe tributaria del Ministero delle finanze.

Il canone di locazione dovrà essere versato secondo i modi e i termini indicati dal Soggetto gestore ed è esclusa ogni altra forma di pagamento, come previsto dal precedente art. 6.

Art. 22 Rapporto di locazione

Il contratto di locazione, in quanto attuativo dell'atto amministrativo di assegnazione non è sottoposto a limiti temporali, salvo quanto previsto dalla legge regionale sull'utilizzo temporaneo autorizzato.

A garanzia degli obblighi di cui al presente Regolamento, all'atto della stipula del contratto, l'assegnatario verserà al Soggetto gestore un importo pari a due mensilità del primo canone di locazione, non aggiornabile secondo le variazioni del medesimo e non produttivo di interessi. Tale deposito si intende versato a titolo cauzionale e pertanto verrà restituito al termine della locazione, dopo l'avvenuto calcolo dei conguagli relativi al canone mensile di locazione ed agli oneri condominiali e solamente ove non sussistano danneggiamenti all'alloggio dovuti ad imperizia e non curanza dell'assegnatario.

Il contratto è soggetto a registrazione secondo le vigenti disposizioni di legge.

La legge regionale regola le ipotesi nelle quali è ammesso il subentro all'assegnatario originario di altri componenti del nucleo familiare.

In ogni diverso caso, vi sarà l'obbligo della immediata restituzione dell'alloggio al Soggetto gestore, pena l'applicazione delle norme di legge previste per le occupazioni abusive, il risarcimento di tutti i danni, salve, se del caso, le più gravi conseguenze previste dalla legge penale.

Art. 23 Mobilità degli assegnatari

È prevista per legge la mobilità degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia a richiesta, sia d'ufficio. Ai sensi dell'art. 20 e 21 della L.R. 2/2019 è prevista la mobilità degli assegnatari sia a richiesta, per scambio e d'ufficio.

Ai fini della necessaria regolarizzazione degli alloggi ERP l'assegnatario, ex art.20 c.7 L.R. 2/2019, si impegna a aderire alla procedura di mobilità in caso di sopravvenute condizioni di sottoutilizzo; la mancata accettazione comporterà la rideterminazione del canone secondo quanto previsto per l'art. 27 commi 1, 2,3.

Qualora si presenti una situazione di sovraffollamento di alloggio originariamente assegnato, il Comune si impegna al reperimento di un alloggio adeguato.

Nell'attuazione delle procedure di mobilità i provvedimenti sono eseguiti in via prioritaria tenendo conto delle condizioni socioeconomiche e familiari dei nuclei destinatari del provvedimento di mobilità. Sono, altresì, eseguiti in via prioritaria i procedimenti di mobilità, su domanda degli interessati o d'ufficio, relativi a situazioni di grave disagio sociale o per ragioni di sicurezza ed incolumità personali o familiari accertate dalle autorità competenti in materia.

Sono, altresì, eseguibili coattivamente i procedimenti di mobilità resi necessari per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione o recupero. In tali casi il Soggetto gestore assicura che il trasferimento avvenga in altro alloggio idoneo (ex. art 20 c.10 L.R.2/2019).

Titolo VII RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Art. 24 Casi di risoluzione

Il contratto di locazione è risolto di diritto in caso di pronuncia di annullamento o di decadenza nei casi indicati all'art. 5 e 6 del presente Regolamento, nonché nel caso di violazioni dello stesso presente regolamento quando, nonostante le diffide dell'ente gestore, l'assegnatario non abbia ottemperato alla cessazione del comportamento illecito, nei termini assegnati dall'art. 7 del presente regolamento.

Art. 25 Responsabilità

Anche in caso di rimessa in pristino e/o cessazione dell'inadempimento, resteranno a carico degli assegnatari tutti i danni comunque prodotti al Soggetto gestore, a coinquilini o a terzi in genere.

Stante la diretta ed esclusiva responsabilità di cui al precedente comma, gli assegnatari eventualmente danneggiati prendono atto dell'estraneità del Soggetto gestore rispetto a qualunque pretesa o contenzioso per il risarcimento dei danni.

Art.26 Rilascio dell'alloggio

In caso di dichiarazione di annullamento dell'assegnazione o di decadenza, il contratto di locazione si intende risolto automaticamente e gli assegnatari dovranno rilasciare l'alloggio libero e vuoto da persone e da cose nel termine loro assegnato dal Comune.

Resteranno a carico dell'assegnatario uscente, oltre che le somme dovute per qualunque titolo e non corrisposte, anche i canoni e le quote accessorie che maturino fino all'effettiva riconsegna dell'alloggio (ratificata dalla consegna al Soggetto gestore delle chiavi dell'alloggio), ferma restando in ogni caso la rivalsa del Soggetto gestore per danni e spese comunque sostenuti e per l'eventuale rimozione di complementi di arredo, suppellettili, mobili o altri beni lasciati all'interno dell'alloggio in contravvenzione a quanto stabilito dal presente articolo o parti comuni o pertinenze.

Le stesse disposizioni valgono per ogni altro caso di cessazione del rapporto di locazione, salvi diversi termini e modalità specificatamente previsti.