



*Città di Pontida*

Provincia di Bergamo

# **REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

Articolo 1 – Oggetto e ambito di applicazione

Articolo 2 – Finalità

## **TITOLO II – MODALITÀ E CRITERI DI ASSEGNAZIONE**

Articolo 3 – Modalità di assegnazione

Articolo 4 – Criteri di assegnazione

## **TITOLO III – GESTIONE DEGLI ALLOGGI**

Articolo 5 – Consegna dell'alloggio e stipula del contratto di locazione

Articolo 6 – Obblighi degli assegnatari

Articolo 7 – Divieti degli assegnatari

Articolo 8 – Decadenza degli assegnatari

Articolo 9 – Manutenzione ordinaria del singolo alloggio

Articolo 10 – Manutenzione ordinaria delle parti comuni

Articolo 11 – Spese per servizi a carico degli assegnatari

Articolo 12 – Gestione degli animali

Articolo 13 – Oneri dell'Amministrazione comunale

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI**

Articolo 14 – Richiamo normativo

Articolo 15 – Entrata in vigore

Articolo 16 – Attuazione

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### *Articolo 1 – Oggetto e ambito di applicazione*

1. Il presente regolamento disciplina i principi ed i criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, purché di proprietà comunale e siti nel territorio della Città di Pontida, ai sensi dell'art. 3, com. 41, lett. m, legge regionale lombarda 5 gennaio 2000, n. 1.
2. L'edilizia residenziale pubblica è da considerarsi servizio di interesse economico generale e si rivolge alle famiglie in disagio familiare, abitativo ed economico, per il periodo di permanenza del disagio stesso.
3. Sono considerati alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai fini dell'applicazione del presente regolamento, gli alloggi realizzati o recuperati dall'Amministrazione comunale della Città di Pontida a totale carico o con il concorso o il contributo dello Stato o della Regione, nonché quelli acquisiti a qualunque titolo, realizzati o recuperati dal medesimo ente per le finalità umane e sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

### *Articolo 2 – Finalità*

1. Scopo del presente regolamento è garantire un alloggio residenziale alle persone prive di mezzi, per preservare e promuovere l'unità del nucleo familiare naturale, fondato sull'unione matrimoniale di un uomo e di una donna a fini procreativi, assegnando una casa familiare idonea ad assicurare il mantenimento, l'istruzione e l'educazione dei figli della coppia.
2. Ai fini del presente regolamento si intende per nucleo familiare la famiglia naturale costituita da uno o da entrambi i coniugi e dai figli legittimi, naturali riconosciuti o adottivi con loro conviventi, o, in subordine, costituita da una persona sola. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio di sesso opposto al richiedente, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente duri da almeno un anno prima della data di presentazione della domanda e sia dimostrata nelle forme di legge.
3. Ai sensi e per gli effetti della Delibera della Giunta Regionale Lombarda 14 luglio 2015, n. 3835, ai fini dell'attuazione all'art. 5, legge regionale lombarda 24 giugno 2014, n. 18 per la tutela dei coniugi separati o divorziati in condizioni di disagio e con figli minori, sono equiparati agli inquilini sfrattati i coniugi legalmente separati o divorziati in condizioni di disagio economico che, a seguito di un provvedimento dell'Autorità giudiziaria, sono stati obbligati al versamento dell'assegno di mantenimento dei figli e non sono assegnatari o comunque non hanno la disponibilità della casa coniugale in cui risiedono i figli, anche se di proprietà dei medesimi coniugi o ex coniugi, qualora abbiano lasciato la casa coniugale entro la data stabilita dal provvedimento giudiziario di separazione legale o equipollente ammesso dalla legge e non sia trascorso più di un anno da tale data.
4. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, com. 1 bis, decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, introdotto dall'art. 27, com. 1, lett. b, Legge 30 luglio 2002, n. 189, salve successive modificazioni ed integrazioni, l'accesso all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è riservato agli stranieri non appartenenti a Paesi dell'Unione europea esclusivamente qualora dimostrino di essere in regola con le norme che disciplinano il soggiorno in Italia, presentando idonea documentazione agli uffici comunali preposti con congruo anticipo rispetto alla fase di istruttoria amministrativa. Il venir meno dei requisiti di soggiorno comporta per gli stranieri non appartenenti a Paesi dell'Unione europea l'automatica decadenza e l'immediata risoluzione del contratto di locazione stipulato al momento dell'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica.

## **TITOLO II – MODALITÀ E CRITERI DI ASSEGNAZIONE**

### *Articolo 3 – Modalità di assegnazione*

1. L'assegnazione dei singoli alloggi di edilizia residenziale pubblica è disposta con deliberazione della Giunta Comunale della Città di Pontida, sulla base degli alloggi disponibili e dei criteri di cui all'art. 4 del presente regolamento, solo ai residenti da almeno cinque anni nella Città di Pontida che ne abbiano presentato per iscritto domanda protocollata, indirizzata al Responsabile dei servizi sociali comunali, nei tempi e nei modi stabiliti dell'art. 7 del regolamento regionale lombardo 1/2004, allegando l'indicatore della situazione economica equivalente (cosiddetto 'isee'), così come definito ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, com. 1, lett. a, D.P.C.M. 5 dicembre 2013, n. 159.

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, com. 2 bis del regolamento regionale lombardo 1/2004, l'assegnazione dei soli alloggi di risulta resisi disponibili è effettuata tramite assegnazione diretta con deliberazione motivata della Giunta Comunale della Città di Pontida; nel caso di assegnazione di alloggi di nuova costruzione o recuperati o comunque acquisiti occorre invece procedere in ogni caso ad un bando pubblico di assegnazione, predisposto dal Responsabile dei servizi sociali comunali ed approvato con deliberazione della Giunta Comunale della Città di Pontida.

### *Articolo 4 – Criteri di assegnazione*

1. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono prioritariamente assegnati dalla Giunta Comunale ai nuclei familiari naturali residenti presso la Città di Pontida che presentino i seguenti requisiti:

- a) nuclei familiari naturali che debbano forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo e non sia possibile sopperire alla sistemazione abitativa del nucleo familiare secondo i tempi previsti per la graduatoria salvo che per sfratto per morosità di alloggi d'edilizia residenziale pubblica e/o di occupazione abusiva;
- b) nuclei familiari naturali che siano assoggettati a procedure esecutive di sfratto e si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 80, comma 20, legge 23 dicembre 2000, n. 388;
- c) nuclei familiari naturali che abbiano rilasciato o debbano rilasciare l'alloggio a seguito di calamità naturali quali alluvioni, terremoti, frane ovvero eventi impreveduti quali esplosioni, incendi, crolli o altro ad essi riconducibili;
- d) nuclei familiari naturali che necessitino d'urgente sistemazione abitativa, anche a seguito di gravi eventi lesivi dell'integrità psico-fisica e personale, con particolare riguardo alle donne e ai minori;
- e) nuclei familiari naturali che siano privi di alloggio o si trovino in alloggio ant igienico o in alloggio improprio, poiché privo della certificazione d'agibilità e/o d'idoneità alloggiativa.

2. In deroga alla previsioni di cui al precedente articolo ed al precedente comma, nelle situazioni in cui non sussista o sia carente la locazione abitativa, anche per periodi determinati, la Giunta Comunale della Città di Pontida può disporre, con propria deliberazione motivata, l'assegnazione in via d'urgenza a diversi nuclei familiari naturali:

- a) ove si tratti di garantire la sistemazione in alloggi adeguati sotto il profilo igienico-sanitario di soggetti con patologie croniche e gravemente invalidanti, senza fissa dimora o soggetti a sfratto esecutivo, e che necessitino di assistenza sanitaria domiciliare continuativa attestata da apposita certificazione medica;
- b) ove si tratti di garantire alle famiglie un alloggio, come condizione posta dai servizi sociali del comune per evitare l'allontanamento di figli minori legittimi, naturali e riconosciuti o adottivi conviventi, ovvero per consentire il ritorno in famiglia.

3. Non può partecipare al procedimento di assegnazione il soggetto che nei cinque anni precedenti abbia occupato abusivamente un alloggio (sia pubblico, sia privato) o possieda beni immobili abitativi (sia a titolo di proprietà, sia a titolo di diritti reali di godimento) in Italia o all'estero.

### **TITOLO III – GESTIONE DEGLI ALLOGGI**

#### *Articolo 5 – Consegna dell'alloggio e stipula del contratto di locazione*

1. L'assegnatario, prima della consegna dell'alloggio, deve presentarsi per la sottoscrizione del contratto di locazione e del presente regolamento comunale presso l'ufficio segreteria, nel giorno indicato con notifica o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, salvo giustificato impedimento. Il contratto di locazione ed il presente regolamento comunale devono essere sottoscritti, oltre che dall'assegnatario, dal coniuge e dagli altri componenti il nucleo familiare naturale, affinché rispondano in solido degli eventuali danni causati alla struttura locata. La mancata sottoscrizione del contratto di locazione e/o del presente regolamento comunale comporta l'automatica decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica.

2. Dopo la sottoscrizione del contratto di locazione precedentemente descritto, l'ufficio tecnico procede contestualmente alla consegna all'assegnatario delle chiavi dell'alloggio, nonché di copia cartacea del presente regolamento, il quale costituisce parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stesso ed è adottato ai sensi dell'art. 29 regolamento regionale 1/2004.

3. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 giorni dalla consegna e, in caso di cittadino emigrato all'estero, entro 60 giorni, salvo proroga da concedersi con deliberazione della Giunta Comunale a seguito di motivata istanza. L'inosservanza da parte dell'assegnatario del termine predetto comporta la decadenza dell'assegnazione.

4. Gli effetti e la durata del contratto di locazione sono subordinati alla sussistenza dei requisiti per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché alla mancata sussistenza delle condizioni di decadenza e di inadempimento contrattuale. Nel caso l'Amministrazione comunale accerti la mancanza dei requisiti per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica o la presenza di cause di decadenza di cui all'articolo 8 del presente regolamento ne dà immediata comunicazione all'interessato e procede contestualmente alla risoluzione del contratto di locazione.

5. Per quanto non previsto dalla presente norma nei precedenti commi, la consegna dell'alloggio e la stipula del contratto di locazione sono regolati dall'art. 19 del regolamento regionale 1/2004, salve successive modificazioni ed integrazioni.

#### *Articolo 6 – Obblighi degli assegnatari*

1. Gli assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica debbono:

- a) servirsi correttamente della cosa locata con la diligenza richiesta al buon padre di famiglia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1587 del Codice Civile, nonché attenersi scrupolosamente al presente regolamento comunale, al regolamento regionale 1/2004, salve successive modificazioni ed integrazioni, e da quanto disposto dalle altre competenti Autorità per quanto non sia espressamente previsto nel presente regolamento comunale;
- b) provvedere tempestivamente al pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie stabilite annualmente con deliberazione della Giunta Comunale della Città di Pontida. Il ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie, trascorsi trenta giorni dalla scadenza del termine, comporta l'applicazione di una penale dello 0,5% del canone di locazione per ogni mese di ritardo del pagamento, senza preventiva messa in mora. Sul ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie si applica, altresì, l'interesse annuo nella misura legale. La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie è causa di risoluzione del contratto di locazione e di decadenza dall'assegnazione, salvo nei casi in cui l'assegnatario conviva con figli minori ivi residenti;

- c) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo periodicamente ad effettuare gli interventi - sostenendone contestualmente le spese - per le opere di manutenzione ordinaria del singolo alloggio (così come specificata all'art. 9 del presente regolamento), per le opere di manutenzione ordinaria delle parti comuni (così come specificata all'art. 10 del presente regolamento), nonché per le opere di pulizia ordinaria del singolo alloggio assegnato, delle parti comuni, dell'eventuale giardino, degli impianti, delle strutture, del parcheggio e di ogni altro bene (mobile o immobile) oggetto della locazione;
- d) servirsi dell'alloggio assegnato ad uso esclusivo d'abitazione, evitando qualsiasi mutazione nella destinazione d'uso dell'immobile locato, nonché servirsi 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'uso riservati. Sono vietate le attività rumorose e/o di disturbo, nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli altri inquilini. È necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle ore 14.00 alle 16.00 e dalle ore 20.00 alle ore 8.00), evitando qualsiasi attività rumorosa e/o di disturbo;
- f) notificare, tempestivamente e senza indugi, al Responsabile dei servizi sociali comunali tutte le variazioni che avvengono nel nucleo familiare naturale e/o nella situazione economica equivalente, consapevoli delle conseguenze penali di eventuali dichiarazioni parziali, mendaci o non veritiere;
- 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 dei conduttori, esentando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al riguardo;
- h) garantire all'Amministrazione comunale la più ampia facoltà di controllo in ordine al puntuale rispetto delle norme contenute nel presente regolamento, nonché dell'uso e della buona conservazione degli impianti, delle strutture e degli immobili assegnati. Il controllo tramite ispezioni dell'alloggio e delle relative pertinenze potrà essere esercitato in qualsiasi momento dalla giunta comunale, direttamente e/o da parte di dipendenti comunali della stessa delegati, anche senza obbligo di preavviso.
- i) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune dei conduttori e non servirsi delle eventuali portinerie come luogo di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;
- j) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto, che deve essere riconsegnato all'ufficio tecnico al momento del rilascio dell'alloggio. A tal fine si precisa l'obbligo di provvedere ad incaricare una ditta abilitata o un centro di assistenza autorizzato e abilitato per le operazioni di manutenzione della caldaia, con cadenza minima annuale, e per la verifica degli elementi descritti sul libretto di impianto, con cadenza minima biennale. In esito a tali verifiche l'operatore incaricato ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto che verrà rilasciato al conduttore, quale responsabile dell'impianto, e che dovrà essere conservato allegato al libretto stesso. L'affidamento a ditta o centro di assistenza dovrà risultare espressamente sul libretto nell'apposito spazio. L'assegnatario dovrà contestualmente provvedere a far eseguire alla ditta o al centro di assistenza tutte le riparazioni e le sostituzioni necessarie al mantenimento in efficienza ed in sicurezza dell'impianto (sostituzione elettropompa, termostati, vaso di espansione, schede elettriche e elettroniche, valvole, ecc.), che dovessero emergere nel corso della visita stessa. L'assegnatario dovrà conservare con cura e mettere a disposizione, per eventuali controlli, il libretto di impianto ed i suoi allegati, con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica, nonché contattare immediatamente l'ufficio tecnico qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza dello stesso, redigendo apposito rapporto.
- k) mantenere il proprio alloggio in stato dignitoso e comunque utilizzarlo nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, conservandone i requisiti di abitabilità; in particolare, evitando, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere ant igienico l'uso dei locali;

- l) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
- m) nel caso in cui l'alloggio sia servito da ascensore, il conduttore e il proprio nucleo familiare devono uniformarsi al regolamento esposto in cabina e al buon comportamento nell'uso dello stesso. L'Amministrazione comunale resta esonerata da ogni responsabilità per danni dovuti al mancato rispetto del regolamento o al cattivo uso dell'ascensore stesso, nonché ad eventuali sospensioni dovute a casi impreveduti, quali la mancanza dell'energia elettrica, od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, l'Amministrazione comunale ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto;
- n) in casi di assenza, indicare all'ufficio tecnico la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio o dello stabile locato; in mancanza, le stesse chiavi dovranno essere riconsegnate all'ufficio tecnico;
- o) collocare il cognome del conduttore sia sulla tastiera esterna dei campanelli, sia sulle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, sui contatori luce, gas e sulla cassetta della corrispondenza.
- p) tenere indenne l'Amministrazione da qualunque azione che possa essere loro intentata da terzi per il risarcimento dei danni da responsabilità civile derivanti dall'esecuzione delle attività all'interno degli impianti e delle strutture e degli immobili locati;
- q) non manomettere gli impianti e le strutture esistenti, anche temporaneamente e per esigenze organizzative, senza aver ottenuto il preventivo nulla-osta dell'ufficio tecnico comunale;
- r) osservare, nel godimento dell'immobile, i principi della civile educazione, le norme di pubblico decoro e le regole di corretto rapporto di vicinato e di vivibilità;
- s) raccogliere e versare le immondizie negli appositi contenitori;
- t) provvedere alla corretta manutenzione delle apparecchiature installate all'interno dell'alloggio, con particolare riguardo alla revisione periodica degli interruttori differenziali magnetotermici;
- u) effettuare tutte le attività strumentali, connesse o complementari allo svolgimento della gestione oggetto della presente convenzione, quantunque non ivi espressamente indicate, e comunque eseguire le manutenzioni e riparazioni non poste a carico dell'Amministrazione comunale, senza pretendere per esse alcun rimborso, ristoro o indennizzo.

#### *Articolo 7 – Divieti degli assegnatari*

1. Gli assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica non debbono:

- 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 cortile oppure negli spazi appositamente creati;
- b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta dell'ufficio tecnico comunale;
- c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo. In specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate. L'Amministrazione comunale può 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, a tutti gli assegnatari di un alloggio comunale di edilizia residenziale pubblica nell'immobile interessato.
- d) gettare nei sanitari materiali di qualsiasi tipo e genere che possano otturarli o danneggiarli;
- e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e/o di materie tossiche, infettive, infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
- f) 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, qualora l'immobile non sia provvisto di servizio a rete di gas;
- g) lasciare aperti cancelli e accessi d'uso comune, compromettendo così la sicurezza dell'immobile;
- h) gettare immondizie e/o altri oggetti di rifiuto nelle parti comuni, nel cortile e/o nella pubblica via;

- i) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;
- j) in generale usare in modo improprio le parti comuni;
- k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- l) fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;
- m) 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 alle persone, all'edificio e alle cose;
- n) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni, animali che arrechino grave disturbo alla pubblica quiete, danno agli altri assegnatari, violino le disposizioni specificate all'art. 12 del presente regolamento o costituiscano comunque un pericolo.
- o) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli; in particolare, gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere sempre parcheggiati esclusivamente negli appositi spazi, attenendosi scrupolosamente alle disposizioni dettate in materia dall'Amministrazione comunale;
- p) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'ufficio tecnico o delle altre autorità e/o enti preposti;
- q) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'ufficio tecnico. I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartiti fra tutti i conduttori;
- r) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'ufficio tecnico, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;
- s) eseguire sugli eventuali appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino costruzioni o modifiche senza espresso consenso dell'ufficio tecnico, nonché servirsi dell'appezzamento per depositare veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie, o stendervi biancheria, indumenti ed altro. Il conduttore che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, possa arrecare disturbo ai vicini o danni al fabbricato è tenuto, a semplice richiesta scritta dell'ufficio tecnico, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. Nessun indennizzo è dovuto dall'Amministrazione comunale al conduttore per la rimozione delle piantagioni di qualsiasi specie, fatte nell'appezzamento, o per lavori ornamentali (come cinte, aiuole, fontane, ecc.).

#### *Articolo 8 – Decadenza degli assegnatari*

1. Gli assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica decadono:

- a) nel caso previsto dall'art. 2, com. 4, del presente regolamento;
- b) nel caso previsto dall'art. 5, com. 1, del presente regolamento;
- c) nel caso previsto dall'art. 5, com. 4, del presente regolamento;
- d) nel caso di violazione degli obblighi ex art. 6, com. 1, lett. b, c, d, f, j, q del presente regolamento;
- e) nel caso di violazione dei divieti ex art. 7, com. 1, lett. e, f, g, n, o, p, r, del presente regolamento;
- f) nei casi stabiliti dall'art. 18, com. 1, del regolamento regionale 1/2004, salve successive modificazioni ed integrazioni;
- g) negli altri casi stabiliti dal Codice civile e da leggi speciali.

#### *Articolo 9 – Manutenzione ordinaria del singolo alloggio*

1. Sono a carico e spese dei singoli assegnatari, oltre alla riparazione di tutti i danni eventualmente cagionati per inottemperanza agli obblighi di cui all'art. 6 del presente regolamento e/o violazione ai divieti di cui all'art. 7 del presente regolamento, i seguenti interventi, riguardanti l'alloggio e le sue pertinenze:



- a) riparazione o sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto idrico-sanitario (compresa la vasca e le relative opere murarie, rubinetteria, raccordi, sifoni, cassette di scarico anche se prefabbricate), nonché all'impianto di riscaldamento o del gas;
- b) riparazione o sostituzione dei sanitari in genere (acquisti, lavatoi, w.c., docce, vasche da bagno, bidets, etc.);
- c) 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;
- d) riparazione e sostituzione, ove fornito, di scaldacqua e scaldabagni, nonché cassette scaricatrici e relativi accessori;
- e) ove fornita, pulizia della caldaia e della canna fumaria dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda;
- f) manutenzione e mantenimento in efficienza, ove fornita, della caldaia autonoma di riscaldamento e produzione di acqua calda per uso sanitario, mediante una ditta di loro fiducia (centro di assistenza, ditta abilitata) regolarmente iscritta agli albi delle imprese artigiane, industria o Camera di Commercio, con contratto di manutenzione dell'impianto;
- g) manutenzione, qualora esistenti, dei radiatori e/o dei corpi scaldanti, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere;
- h) manutenzione e/o ripristino di cappe, areatori manuali ed elettrici, boccaioli, portelli di areazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione;
- i) riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori e terminali (interruttori, prese, suonerie, etc.) ed in particolare dovranno verificare che i materiali, gli accessori in genere siano adeguati rispetto agli apparecchi installati (stufe, condizionatori, etc.);
- j) riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto T.V. individuale, ovvero, per la parte relativa ai singoli alloggi, in caso di impianto centrale;
- k) riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa ai singoli alloggi;
- l) sostituzione di vetri;
- m) riparazione o sostituzione di parti di persiane e/o serrande avvolgibili, comprese cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo, nonché il rullo ed apparecchi di manovra delle persiane e/o serrande avvolgibili;
- n) riparazione di portoncini, portefinestre, finestre, infissi e bussole;
- o) tinteggiature complete delle pareti, nonché sostituzione di rivestimenti in carta da parati o simili;
- p) 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;
- q) riparazione o sostituzione di tratti del pavimento, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di tratti di intonaco;
- r) revisione periodica od occasionale di contatori divisionali dell'acqua e loro eventuale sostituzione;
- s) tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti degli impianti termici centralizzati e/o autonomi;
- t) riparazione e manutenzione delle serrande basculanti per autorimesse, compresi relativi accessori.
- u) riparazione di pavimenti e rivestimenti, deteriorati o smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato stacco, compreso il cedimento del sottofondo;
- v) tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro, compresi i serramenti interni ed esterni e degli avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box o negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti con frequenza non inferiore ai dieci anni;

w) ogni altro intervento di ripristino e/o migliorativo, anche se autorizzato, compresi quelli derivanti da danni cagionati dall'assegnatario, da altri assegnatari o da terzi.

#### *Articolo 10 – Manutenzione ordinaria delle parti comuni*

1. Sono a carico solidalmente di tutti gli assegnatari del fabbricato - salva la diretta responsabilità dei singoli assegnatari dei danni direttamente causati - la manutenzione ordinaria delle parti comuni ed in particolare i seguenti interventi:
  - a) pulizia, manutenzione, revisione, riparazione e/o sostituzione di pompe, autoclave, apparecchi accessori all'impianto ed ogni altra parte dell'impianto necessaria per garantire il comune approvvigionamento idrico e lo smaltimento scarichi compresi gli idranti, le prese d'acqua e le colonne di scarico a servizio delle parti comuni); in particolare, a titolo esemplificativo, sono compresi questi interventi: l'esecuzione di pratiche (ISPESL, ASL, etc.), l'effettuazione di verifiche periodiche da parte degli organismi competenti, l'eliminazione delle perdite d'acqua delle elettropompe di circolazione (con l'eventuale sostituzione di guarnizioni e premistoppa), la pulizia periodica delle vasche di deposito, la rettifica degli assi di rotazione e/o di riavvolgimento dei motori, nonché tutte le riparazioni e/o sostituzioni di parti che siano conseguenti all'uso;
  - b) pulizia, manutenzione, revisione, riparazione e/o sostituzione dell'impianto antincendio; in particolare, a titolo esemplificativo, sono compresi questi interventi: pagamento delle visite periodiche di controllo, manutenzione e/o riparazione dell'impianto medesimo, riparazione e/o periodica manutenzione dell'impianto addolcitore, manutenzione in abbonamento, ricarica e collaudo degli estintori, fissaggio di supporti, sostituzione dei cartelli segnaletici, sostituzione delle manichette antincendio, sostituzione dei magneti ed accessori delle porte antincendio, nonché manutenzione delle centraline antincendio, degli impianti automatici di spegnimento, degli allarmi sonori, degli allarmi luminosi, di ogni altra apparecchiatura accessoria dedicata al corretto e completo funzionamento dell'impianto antincendio;
  - c) pulizia, manutenzione, revisione, riparazione e/o sostituzione in caso di guasti alle parti meccaniche e/o elettriche dell'eventuale ascensore, comprensiva di tutti gli interventi manutentivi dettati dalla gestione degli impianti o generati anzitempo dall'incuria nell'uso da parte dei conduttori; in particolare, a titolo esemplificativo, è inoltre compreso il pagamento del relativo canone dell'energia elettrica, delle verifiche biennali, delle tasse, della manutenzione in abbonamento, degli oneri telefonici per la sicurezza del medesimo impianto;
  - d) pulizia, manutenzione, revisione, riparazione, ripristino e/o sostituzione integrale dell'eventuale impianto radiotelevisivo centralizzato, comprensiva della sostituzione di singoli componenti (antenne, amplificatori, centralina cavi, etc.), nonché dell'aggiunta di nuove bande di ricezione, delle modifiche del gruppo aereo, dei danni causati all'impianto derivanti da mano;
  - e) pulizia, manutenzione, revisione, riparazione, ripristino e/o sostituzione degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e sostituzione dei relativi accessori (lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione, apparecchi di comando comune, orologi, luci crepuscolari, e ogni altra forma d'impianto d'illuminazione dei singoli alloggi), comprensiva della riparazione di quadri elettrici di comando e di controllo dell'illuminazione, interruttori starters, reattori, porta lampade, temporizzatori, etc.;
  - f) pulizia, manutenzione, revisione, riparazione, ripristino e/o sostituzione di panchine, cestelli rifiuti, giochi ed arredo urbano in genere, inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilizie, raccapozzi di pavimentazioni in asfalto o autobloccanti;
  - g) pulizia, manutenzione, revisione, riparazione, ripristino e/o sostituzione dell'impianto citofonico e apriporta, comprensiva della pulizia, manutenzione, revisione, riparazione, ripristino e/o sostituzione della pulsantiera esterna, dell'amplificatore, del porter, degli eventuali altri accessori dell'impianto citofonico;
  - h) pulizia, manutenzione, revisione, riparazione, ripristino e/o sostituzione della pulsantiera dei campanelli, comprese targhette nominative, lampadine;

- i) pulizia, manutenzione, revisione, riparazione, ripristino e/o sostituzione delle apparecchiature, degli accessori riceventi e trasmettenti, delle segnalazioni luminose e degli apparecchi in movimento, dei motori e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
- j) pulizia, manutenzione, revisione, riparazione, ripristino e/o sostituzione di infissi e vetrate condominiali, con sostituzione di serrature impianti chiudiporta (sia meccanici, sia elettrici);
- k) pulizia, manutenzione, revisione, riparazione, ripristino 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;
- l) pulizia, manutenzione, revisione, riparazione, ripristino, verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, ivi compresi piccoli restauri, riprese di tinteggiatura, etc.;
- m) pulizia, manutenzione, revisione, riparazione, ripristino e/o sostituzione di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;
- n) pulizia, manutenzione ed eventuale ripristino dei giardini comuni, ivi compresi taglio dell'erba, potatura degli alberi e delle siepi, annaffiatura, concimazione, piantumazione, disinfestazione, diserbo delle parti comuni non adibite a giardino (vialetti, strade, cortili, campi da gioco, etc.), rifacimento e rigenerazioni di manto erboso, sostituzioni di arbusti e parti di siepe ammalorati a causa di improprio utilizzo e/o incuria e/o vandalismo (anche compiuto da terzi non assegnatari) manutenzione di genere del verde e di quanto necessario alla conservazione del giardino comune;
- o) disotturazione, riparazione delle apparecchiature di raccolta dei rifiuti, contenitori e loro lavaggio e tutte le opere murarie necessarie al funzionamento ed alla conservazione del manufatto, nonché l'eventuale salario per l'addetto alla pre-raccolta dei rifiuti (compresi sia i relativi contributi previdenziali ed assicurativi, sia la relativa polizza assicurativa contro gli infortuni);
- p) pulizia, disinfestazione e deodorazione della cameretta, solai, sottotetti e spazi comuni; noleggio e sostituzione contenitori dei rifiuti; sgombero masserizie e macerie depositate da privati nelle parti comuni e conseguenti oneri di discarica; disotturazione pozzetti locali immondezzaio;
- q) sgombero neve, spandimento sale e sabbia e relativa pulizia finale a richiesta dell'ufficio tecnico;
- r) pulizia, manutenzione, revisione, riparazione e/o sostituzione dell'impianto (centralizzato e/o autonomo) di riscaldamento, di produzione acqua calda corrente, di condizionamento, di teleriscaldamento, o comunque accessorio per garantire il comune approvvigionamento termico; in particolare, a titolo esemplificativo, sono compresi gli interventi specificati all'art. 10, com. 1, lett. s, t, u, v, w, x, y del presente regolamento.
- s) manutenzione degli impianti termici centralizzati (comprensiva della pulizia e del lavaggio dell'impianto di riscaldamento e dei corpi scaldanti), nonché conduzione generale dell'impianto secondo la normativa vigente (compresa la taratura annuale dell'impianto e gli altri obblighi specificati all'art. 6, com. 1, lett. j del presente regolamento);
- t) lettura contatori acqua calda e riscaldamento, compresa l'eventuale sostituzione dei medesimi per danni anche accidentali cagionati dagli assegnatari stessi;
- u) riparazione dei rivestimenti in mattoni refrattari della camera di combustione delle caldaie, delle elettropompe di circolazione, dei motori termici, del bruciatore, dello scambiatore di calore, delle guarnizioni presenti tra le piastre degli scambiatori, degli estintori, degli apparecchi elettrici di protezione, delle valvole elettriche, degli interruttori di linee elettriche interne, degli elettrodi per l'accensione automatica di bruciatori, degli isolatori di lampadine, degli interruttori generali per l'esclusione della corrente alle singole apparecchiature ed alle singole centrali termiche/elettriche;
- v) eliminazione delle perdite di acqua dalle saracinesche e valvole per tubazioni, sostituzione di premistoppa e di guarnizioni nel locale centrale termica e nella rete di distribuzione, sostituzione di termometri per la misurazione della temperatura dell'acqua di andata e ritorno (compresi termostati di caldaie, dipompe, di valvole solenoidi e di valvole a strappo);
- w) sostituzione di valvole di fondo, valvole di interruzione di flusso di segnalatori di livello, di pressostati, di idrometri, di gruppi di vasi d'espansione, di valvole di sicurezza delle caldaie ad acqua calda, nonché pulizia delle canne fumarie collettive;

- x) pulizia dei locali delle caldaie, dei tubi da fumo, delle canne fumarie e dei depuratori, compresa sostituzione sali, lubrificazione delle elettropompe e delle parti meccaniche dei bruciatori, verniciatura di tubazioni, parti metalliche e apparecchiature in genere in centrali termiche e nelle sottostazioni, pulizia serbatoio (comprese le spese per gli additivi per combustione e opere di disincrostazioni per camera combustione e canali da fumo caldaia), manutenzione del contatore, dell'apparecchio di termoregolazione, sostituzione del termostato, riparazione centraline elettromeccaniche, valvola miscelatrice, motoriconduttore, sonda esterna ed interna con sostituzione di elementi, nonché riparazione di contatori di calore, messa a riposo degli impianti, scovatura delle disincrostazione chimica e successiva oleatura, pulizia dei canali di fumo e dei camini con asportazione totale della fuliggine dagli stessi, con verifica e sigillatura delle chiusure laterali degli sportelli di ispezione, pulizia meccaniche dei bruciatori e lubrificazione delle parti delle elettropompe e dei bruciatori;
- y) serraggio di morsetti e viti, visite periodiche degli enti di controllo, eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni citate, eventuale filmatura interna di tubazioni per acqua ad uso sanitario e per riscaldamento, eliminazione delle perdite agli attacchi ai radiatori all'interno dell'alloggio, nonché riparazione e sostituzione di valvole e detentori, comprese le eventuali e necessarie operazioni di scongelamento delle tubazioni.
- z) derattizzazione, deblattizzazione, disinfezione, disinfestazione ed interventi affini;

#### *Articolo 11 – Spese per servizi a carico degli assegnatari*

1. Sono a carico dei singoli assegnatari tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze.
2. Sono a carico di tutti gli assegnatari del medesimo complesso tutti i servizi relativi alle parti comuni, quali in particolare:
  - a) consumi di acqua per i servizi comuni;
  - b) pulizia scale, androne, viali di accesso, disimpegni e locali in comune;
  - c) servizi di disinfezione e di disinfestazione in genere;
  - d) ispezione e vuotatura delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque bianche o nere;
  - e) consumi di energia elettrica per i servizi comuni;
  - f) tributi per passi carrai;
  - g) tassa/tariffa per la raccolta dei rifiuti, comprese eventuali multe per inosservanza delle norme sulla raccolta differenziata e non dei rifiuti solidi urbani.
3. L'Amministrazione comunale non risponderà in alcun modo per i mancati pagamenti delle spese a carico degli assegnatari di cui ai precedenti due commi.

#### *Articolo 12 – Gestione degli animali*

1. 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. In particolare, l'animale non può mai essere lasciato sciolto, ma deve essere condotto al guinzaglio e munito di museruola; inoltre, l'assegnatario dovrà provvedere, immediatamente, ad eliminare eventuali lordure ripristinando le condizioni di pulizia ed igiene delle parti comuni.
2. È dovere dell'assegnatario assicurare ai propri animali nutrimento, benessere, idonee condizioni igienico-sanitarie, nonché vigilare i propri animali ed adottare tutte le misure idonee, affinché non abbiano ad arrecare molestie o danni a persone o cose. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2052 del Codice Civile, l'assegnatario, in quanto proprietario e/o detentore dell'animale, è responsabile dei danni dallo stesso cagionati, anche in caso di smarrimento. Qualora l'animale abbia ripetutamente causato disturbi o molestie eccedenti la normale tollerabilità ai coinquilini, sono salvi i diritti e le azioni da questi ultimi esperibili ai sensi dell'art. 1585, com. 2, Codice Civile.

3. Il numero degli animali posseduti deve: (i) essere preventivamente dichiarato nella domanda di assegnazione; (ii) essere specificamente autorizzato dall'ufficio tecnico prima del momento della consegna dell'alloggio assegnato e, in ogni caso, prima dell'ingresso dell'animale nell'alloggio; (iii) essere compatibile con la dimensione dell'alloggio assegnato a giudizio insindacabile dell'ufficio tecnico (sotto i profili sia della conservabilità dell'igiene, sia della necessità di garantire le condizioni minime di vivibilità dell'intero caseggiato); (iv) essere in ogni caso pari o inferiore a tre componenti.

#### *Articolo 13 – Oneri dell'Amministrazione comunale*

1. L'Amministrazione comunale deve provvedere alla manutenzione straordinaria degli immobili destinati ad edilizia residenziale pubblica.
2. Per manutenzione straordinaria si intende l'insieme degli interventi non espressamente previsti ai precedenti articoli 9, 10, 11.

### **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI**

#### *Articolo 14 – Richiamo normativo*

Per quanto non previsto dal presente regolamento si fa rinvio alle norme esistenti ed alle disposizioni di cui al regolamento regionale 1/2004, salve successive modificazioni e/o integrazioni.

#### *Articolo 15 – Entrata in vigore*

Il presente regolamento entra in vigore in seguito alla esecutività approvata con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

#### *Articolo 16 – Attuazione*

1. In attuazione dell'art. 5, com. 1, del presente regolamento comunale di disciplina degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, copia del presente regolamento comunale dovrà essere consegnata tramite notifica o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno agli attuali assegnatari. Gli attuali assegnatari devono presentarsi per la sottoscrizione del presente regolamento comunale, che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto di locazione, presso l'ufficio segreteria entro trenta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento comunale. Il presente regolamento comunale deve essere sottoscritto, oltre che dall'assegnatario, dal coniuge e dagli altri componenti il nucleo familiare naturale, affinché rispondano in solido degli eventuali danni causati alla struttura locata. La mancata sottoscrizione del presente regolamento comunale entro tale termine comporta l'automatica decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica.
2. In attuazione dell'art. 5, com. 4, del presente regolamento comunale di disciplina degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai fini della verifica della sussistenza dei requisiti di cui all'art. 4 del presente regolamento comunale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, gli attuali assegnatari dovranno consegnare all'ufficio servizi sociali certificazione del proprio indicatore della situazione economica equivalente ('isee'), così come definito ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, com. 1, lett. a, D.P.C.M. 5 dicembre 2013, n. 159. La mancata presentazione del proprio indicatore della situazione economica equivalente entro tale termine comporta l'automatica decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica. L'istruttoria del procedimento amministrativo di cui all'art. 18, com. 1, lett. e, regolamento regionale 1/2004, effettuata dal Responsabile dei servizi sociali comunali entro settanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, è approvata con delibera della Giunta Comunale.
3. In attuazione dell'art. 31, com. 2 e dell'art. 36, com. 3 della legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27, l'entità del canone sociale e le classi isee degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono regolate dal decreto n. 11554 del 18 dicembre 2015, salve successive modificazioni ed integrazioni.