Il presente documento costituito da n. 4.
pagine forma parte integrante della delibera
C.C./2-C. 38 del 6/4/204

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

IL MEGFETARIO

REGOLAMENTO PER LE MODALITA' D'USO DEGLI ALLOGGI DI E.R.P. E DELLE PARTI COMUNI E PER LE MODALITA' DI ACCERTAMENTO E DI CONTESTAZIONE DELLE VIOLAZIONI AI REGOLAMENTI AI SENSI DELL'ART. 25, COMMA 6, LETTERE a) ed e) DELLA L.R. 9 AGOSTO 2001, N. 24.

Visti:

la legge regionale 8 agosto, n. 24 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", così come modificata dalla L.R. 4 giugno 2003 n. 10, ed in particolare il capo II, che disciplina le modalità di assegnazione e di gestione degli alloggi e.r.p.;

il comma 6, lettere a) ed e) dell'art. 25, della suddetta legge regionale, ai sensi del quale il Comune, sulla base dei criteri stabiliti con delibera del Consiglio regionale, disciplina con apposito Regolamento, le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni e le modalità di accertamento e di contestazioni delle violazioni ai Regolamenti;

Viste, inoltre, la delibera regionale n. 390 del 30 luglio 2002, recante Individuazione dei criteri ai sensi del comma 6 dell'art. 25 della L.R. 8 agosto 2001, n. 24, "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e la delibera regionale n. 2579 del 2 maggio 1985 recante "Approvazione del Regolamento d'uso degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica assoggettati alla Legge regionale 14 marzo 1984 n. 12";

Considerata l'opportunità di emanare, ai sensi delle lettere a) ed e) del comma 6, dell'art. 25 della L.R. n. 24/2001, il Regolamento per la gestione e l'uso degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, avente ad oggetto le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni e le modalità di accertamento e di contestazioni delle violazioni ai Regolamenti;

Premesso che il Comune, direttamente o tramite l'Ente Gestore, curerà la conoscenza e la corretta informazione delle regole, dei diritti e dei doveri degli assegnatari;

Tutto ciò visto e considerato il Comune di Castello d'Argile adotta, ai sensi della L.R. n. 24/2001, il seguente Regolamento per la gestione e l'uso degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e delle parti comuni e per le modalità di accertamento e di contestazione delle violazioni ai Regolamenti.

ART. 1 - Ambito di applicazione

Le norme del presente Regolamento si applicano agli assegnatari degli alloggi individuati ai sensi dell'art. 20, commi 1 e 2 della L.R. n. 24/2001 e soggetti alla disciplina in tema di edilizia residenziale pubblica.

ART. 2 - Premessa

Gli assegnatari ed i componenti del relativo nucleo familiare abitanti nell'alloggio, individuati come all'articolo precedente, sono tenuti all'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento, adottato in virtù dei poteri attribuiti al Comune ai sensi della L.R. 8 agosto 2001, n. 24, e delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione di cui il Regolamento stesso costituisce parte integrante e sostanziale.

 $\chi_{
m RT,3}$ - Obblighi per gli assegnatari

Gli assegnatari ed i componenti del relativo nucleo familiare sono tenuti, in particolare:

a) a garantire il rispetto dei contenuti del presente Regolamento da parte di eventuali ospiti;

b) ad utilizzare l'alloggio assegnato ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta da parte dell'Ente gestore rilasciata nel rispetto della normativa vigente;

c) ad usare, nella conduzione dell'alloggio e degli spazi accessori e di pertinenza ad uso esclusivo, la diligenza di cui all'art. 1587 c.c.; devono, quindi, avere la più ampia cura degli stessi al fine di mantenerli nello stato medesimo in cui sono stati consegnati, salvo il naturale deterioramento

derivante dall'uso corretto e dalla vetustà, ed idoneo alla locazione;

d) a servirsi correttamente dei locali e degli spazi comuni secondo la loro destinazione, consentendo agli altri assegnatari e condomini di farne parimenti utilizzo, provvedere alla cura degli spazi comuni e alla loro pulizia, oppure di corrispondere, in base alla ripartizione ex art. 123 Codice Civile, nonché dell'art. 3 del Regolamento per la ripartizione degli oneri a cui si rinyia, le spese di pulizia delle parti comuni dello stabile affidata ad una ditta all'uopo attrezzata ed individuata dall'ente gestore, dal condominio o secondo le modalità stabilite dal Regolamento sull'autogestione ove esistente;

e) a provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni relative all'alloggio o agli spazi comuni che, secondo il Regolamento comunale per la ripartizione degli oneri accessori tra Ente gestore

e assegnatari, a cui si rinvia, risultano essere a loro carico;

n a provvedere, per le unità immobiliari dotate di impianti termici individuali, a tutti gli adempimenti previsti dalla L. 10/91 e richiamati dall'art. 13 del contratto e, in particolare, a tenere aggiornato annualmente il libretto d'impianto e a riconsegnarlo, al comune o all'ente gestore, in occasione del rilascio dell'alloggio

g) ad affiggere le comunicazioni di interesse comune negli appositi spazi o bacheche;

n) a svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi ad esse riservati: non è consentito l'esercizio di tali attività su scale, pianerottoli e in luoghi pericolosi per l'incolumità

i) a sorvegliare con cura i propri bambini perché non abbiano a recare danni o disturbi: i genitori o coloro che li hanno in custodia sono responsabili dei danni arrecati dai (propri) bambini alle

persone e alle cose;

j) a rimborsare i danni di qualsiasi specie derivanti dal loro comportamento doloso o colposo;

k) ad astenersi dal tenere quei comportamenti che arrechino disturbo, danno o costituiscano pericolo o siano contrari al Regolamento di polizia urbana, al rispetto dell'igiene o ledano il decoro estetico1;

D ad utilizzare i depositi di gas in bombole o di altro materiale combustibile, nelle quantità

strettamente necessarie agli usi domestici, secondo le vigenti norme di sicurezza;

m) a corrispondere quanto deliberato nell'assemblea condominiale, se costituita, con la loro partecipazione, in materia di servizi e interventi manutentivi, in forza di quanto previsto dall'art. 23, comma 3 della L.R. n. 24/2001;

1) a corrispondere, oltre al canone di locazione, quanto di loro spettanza ai sensi del contratto di locazione a cui si rinvia, all'art. 6, del Regolamento comunale per la ripartizione degli oneri, a

cui si rinvia, di quanto stabilito dal condominio o dall'Autogestione, qualora costituita²;

0) a notificare tempestivamente al Comune tutte le variazioni del nucleo familiare, comunicando l'ingresso negli alloggi di soggetti la cui presenza non era stata precedentemente resa nota;

Negli edifici in cui siano presenti persone cui è stato assegnato l'alloggio in considerazione del loro bisogno di particolare assistenza o comunque siano seguiti dai relativi servizi comunali, il Comune direttamente o tramite delega all'Ente Gestore, opererà anche in via preventiva, per evitare stuazioni di disagio per gli altri utenti.

Sino all'effettivo funzionamento delle autogestioni, gli assegnatari sono tenuti al rimborso al Comune dei costi diretti ed indiretti dei servizi erogati. Inolite, Pur se costituita l'autogestione, il Comune addebita, in base ai dati formiti dalle autogestioni medesime, sulle bollette di riscossione del canone di locazione degli assegnatari interessati, specificandone la voce, le quote relative ai servizi accessori.

a consentire in qualunque momento, attraverso un incaricato del Comune, dell'Ente Gestore o dell'Amministrazione condominiale, l'accesso ai locali dati in locazione, al fine di verificare eventuali necessità manutentive o di intervenire per eliminare difetti, sulla base di quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 12 del contratto di locazione a cui si rinvia; è tenuto inoltre a rendersi disponibile a consentire la visita all'alloggio da parte di eventuali interessati all'assegnazione o alla mobilità, in caso di rilascio dell'alloggio stesso;

a collocare il nome del conduttore sia nella tastiera esterna dei campanelli quanto nelle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, nei contatori luce e nella cassetta della corrispondenza.

ART. 4 - Divieti per gli assegnatari

Agli assegnatari è fatto divieto di:

a) scuotere e battere dalla finestra verso la strada o sui ripiani delle scale, tappeti, stuoie, coperte, tovaglie e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso il cortile oppure negli spazi appositamente creati;

installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo

preventiva autorizzazione;

depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e ogni altro materiale ingombrante anche per un breve periodo. La circolazione e la sosta degli autoveicoli, motocicli e biciclette è consentita esclusivamente negli spazi a ciò destinati e secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dall'autogestione o dal condominio; i veicoli parcheggiati devono essere regolarmente immatricolati e assicurati, pena la loro rimozione, secondo le norme di Legge, a spese del proprietario;

d) lavare gli autoveicoli nelle parti ad uso comune;

e) effettuare qualsiasi tipo di lavorazione o di attività nelle parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, balconi e soffitte;

n gettare nei sanitari qualunque oggetto o materiale che possa otturarli o danneggiarli;

g) tenere depositi di sostanze maleodoranti, infiammabili, esplosive o, comunque, pericolose;

h) tenere depositi di gas in bombole o di altro materiale combustibile, oltre le quantità strettamente necessarie agli usi domestici;

i) lasciare aperti cancelli e altri accessi di uso comune;

j) gettare immondizie e altri rifiuti nel cortile, nella strada o nelle parti comuni;

k) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti ed ogni altro vano;

Direcare disturbo al vicinato con rumori o suoni molesti di qualunque natura; in particolare non sono tollerati rumori di qualsiasi genere oltre gli orari fissati dal Regolamento locale di polizia urbana;

m) depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili e altri oggetti; mettere vasi per fiori o piante sulle terrazze e sulle finestre se non opportunamente assicurati onde evitare cadute. L'innaffiamento deve essere eseguito in modo tale da non

arrecare danno alle persone, all'edificio o alle cose;

danno o costituiscano pericolo. Gli animali non possono accedere nelle parti comuni, a meno che non vengano adottate le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono responsabili dei danni arrecati a persone o a cose ai sensi dell'art. 2052 c.c. e sono tenuti a pulire le parti comuni e le aree verdi dagli escrementi dei loro animali. E' inoltre vietato distribuire cibo a volatili;

^{o)} modificare, in qualunque modo, l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile;

^{p)} piantare, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza

^{apposita} autorizzazione dell'Autogestione o, in mancanza, dell'Ente gestore o del condominio;

Installare apparecchi radio riceventi o trasmittenti costruiti in modo da disturbare la ricezione dei normali apparecchi tv e radio. Non è consentito inoltre collocare esternamente antenne per

radio, telegrafia o radio telefonia e televisione (paraboliche), nonché condizionatori, senza benestare dell'ente gestore circa le modalità tecniche dell'installazione;

ART. 5 - Violazione dei Regolamenti e provvedimenti conseguenti

Qualora l'assegnatario o altro componente del nucleo familiare occupante l'alloggio, violi le norme del presente Regolamento e dei Regolamenti assunti dal Comune ai sensi dell'art. 25, comma 6 della L.R. n. 24/2001:

a) il Comune o l'Ente gestore provvede alla formale contestazione dell'addebito;

b) il Comune o l'Ente gestore provvede all'ingiunzione, tramite R.R. o proprio incaricato, al rispetto della norma e al ripristino di quanto eventualmente danneggiato;

c) in assenza di quanto ingiunto al punto b), il Comune o l'Ente gestore provvede ad imputare all'assegnatario stesso il rimborso dei costi di ripristino dei beni danneggiati e di quello dei servizi aggiuntivi prestati;

d) al ripetersi della violazione, il Comune o l'Ente gestore provvede alla contestazione formale o,

se del caso, alla convocazione dell'assegnatario presso il proprio ufficio competente;

e) il Comune o l'Ente gestore, se a seguito della segnalazione del servizio sociale e/o sanitario e/o altra autorità preposta, risulti che la permanenza dell'assegnatario sia causa di tensioni o conflittualità con gli altri inquilini previo quanto previsto al punto d) può procedere ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 24/2001 alla mobilità d'ufficio dell'assegnatario;

n sono fatte salve le ipotesi di decadenza e di risoluzione del contratto previste dagli artt. 30 e 31

della L.R. n. 24/2001 e disciplinate dal contratto di locazione a cui si rinvia.

ART. 6 - Reclami

I reclami relativi ai comportamenti posti in essere da altri assegnatari o condomini devono essere trasmessi in forma scritta al Comune o l'Ente gestore, attraverso una delle seguenti modalità:

a) invio del verbale di assemblea dell'Autogestione ove costituita o dell'assemblea annua degli assegnatari, unitamente alle documentazioni poste a fondamento delle lamentele;

b) invio delle segnalazioni del servizio sociale e/o sanitario e/o dell'Ente Gestore e/o autorità pubblica:

c) invio della documentata segnalazione delle organizzazioni sindacali degli assegnatari.

ART. 7 - Accertamenti e contestazioni

Il Comune o l'Ente gestore, avuto notizia in forma scritta, come previsto dall'articolo precedente, di un atto o di un comportamento che possano violare le disposizioni dettate dal presente regolamento, espleta gli eventuali accertamenti e contesta, sempre in forma scritta, i fatti all'assegnatario.

Nell'atto di contestazione, il Comune o l'Ente gestore comunica all'assegnatario che:

a) ha diritto di prendere visione degli atti, ferma restando la tutela del diritto alla riservatezza di altri soggetti:

b) ha facoltà di presentare controdeduzioni, entro il termine di venti giorni decorrenti dalla data di

ricevimento della contestazione;

può avvalersi dell'assistenza dell'organizzazione sindacale degli assegnatari a cui aderisce;

d) se formalmente costituita, l'assegnatario ha diritto a chiedere l'intervento dell'apposita commissione di conciliazione;

e) ha diritto alla conclusione della procedura entro il termine di novanta giorni dalla data di

contestazione.

L'assegnatario ha il diritto di impugnare l'atto conclusivo della procedura in questione presentando là relativa impugnazione con le modalità ed i termini indicati nello stesso atto conclusivo.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE PROVINCIA DI BOLOGNA

ORIGINALE

	Trasmessa / Ritrasmessa al	CO.RE.CO.
il	Nr. Prot	
il	Nr. Prot	

ADOZIONE DEI REGOLAMENTI COMUNALI DI CUI ALL'ART. 25, COMMA 6, LETTERE ADOZIONE DEI REGOLAMENTI COMUNALI DI CUI ALL'ART. 25, COMMA 6, LETTERE ADOZIONE DEI LA L.R. 8.8.2001, N. 24, SULLA BASE DEI CRITERI INDIVIDUATI DALLA DATA DEI DEI CONSIGLIO REGIONALE N. 390 DEL 30.7.2002: "REGOLAMENTO PER LE DEI CONSIGLIO REGIONALE N. 390 DEL 30.7.2002: "REGOLAMENTO PER LE DELLE PARTI COMUNI E PER LE NR. Protoc. Seduta NR. Protoc. Seduta NR.

 NR. Progr.
 38

 Data
 06/04/2004

 NR. Protoc.
 06/04/2004

od Malerian SS-REG REGOLAMENTI VARI SERVIZI SOCIALI

Cod. Ente: CO-37017/U

STRAORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA convocazione in data 6/04/2004 alle ore 20:45.

previati osservanza di tutte le formalità prescritte dalla presente normativa, vennero oggi convocati a seduta Consiglieri Comunali.

Fatto l'appello nominale risultano:

ı nei

ISTIT

- ca-rainze Name	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
DINARDIMASSIMO	S	CAPRIZ CESARE	S	TOSI FABRIZIO	Į S
GRASCIARI ALESSANDRO	s	FIORINI MONIA	S	SCARDOVI ROBERTO	N
AARTANGE 10	N	FAGIOLI ENRICA	N	ANGELINI LUCIANA	S
TOSKSBRGIO	N	ALTAMURA AMILCARE	s	CARPANELLI GIUSEPPE	S
GINEBEPAOLO	s	GADANI SIMONA	s	MUZZI DANIELE	S
GOTNEENRAGO	S	COCCHI FRANCESCO	S		
TOTALI	Prese	nti 13	TOTALE AS	senti 4	

Assenti Giustificati i signori:

ATTIANGELO, TOSI SERGIO, FAGIOLI ENRICA, SCARDOVI ROBERTO

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun Consigliere risulta assente ingiustificato.

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, Sig. DR.SSA MARIA STEFANINI .

Constatata la legalità dell'adunanza, nella sua qualità di SINDACO il Sig. MASSIMO PINARDI dichiara Apenta la seduta invitando il Consiglio Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno. Sono designati a scrutatori i Sigg. : ADOZIONE DEI REGOLAMENTI COMUNALI DI CUI ALL'ART. 25, COMMA 6, LETTERE A) ED ELLA L.R. 8.8.2001, N. 24, SULLA BASE DEI CRITERI INDIVIDUATI DALLA DELIBERA DI CONSIGLIO REGIONALE N. 390 DEL 30.7.2002: "REGOLAMENTO PER LE MODALITA' D'USO DEGLI ALLOGGI DI E.R.P. E DELLE PARTI COMUNI E PER LE MODALITA' DI ACCERTAMENTO E DI CONTESTAZIONE DELLE VIOLAZIONI AI REGOLAMENTI".

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24, recante "Disciplina generale Hell'intervento pubblico nel settore abitativo", così come modificata dalla Legge Regionale 4 giugno 2003, n. 10, la quale prevede l'unificazione del patrimonio di e.r.p. in capo ai Comuni ed il confermento ad essi del compito di disciplinarne la gestione con i propri regolamenti ed esercitarne le inizioni amministrative che ad essa ineriscono;

Visto, in particolare, l'art. 25, comma 6, lettere a) ed e) della L.R. n. 24/2001, il quale prevede che il Comune, sentite le parti sociali ai sensi dell'art. 22 della legge regionale sopra citata, e sulla base dei criteri stabiliti con delibera del Consiglio regionale, disciplini con appositi regolamenti:

- e le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni;
- le modalità di accertamento e di contestazione delle violazioni ai regolamenti;

Vista altresì la delibera del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 390, che individua, ai sensi del comma 6 dell'art. 25 richiamato, i criteri in base ai quali i Comuni provvedono a delineare in forma dettagliata i suddetti regolamenti, specificandone le varie tipologie di situazioni e procedure;

Considerato che:

- il Tavolo di Concertazione per le politiche abitative della Provincia di Bologna, nella seduta del 02.12.2003 ha approvato uno schema di contratto tipo di locazione per alloggi di e.r.p., secondo quanto previsto dall'art. 5, comma 3, lettera c) della L.R. n. 24/2001;
- il suddetto schema di contratto tipo di locazione contiene il rinvio al Regolamento comunale per le modalità d'uso degli alloggi di e.r.p., costituente parti integrante e sostanziale del contratto medesimo, volto ad integrarne il contenuto;

Preso atto che, nella medesima seduta, è stata sottoposta all'esame del Tavolo di Goncertazione, una proposta concertata di Regolamento comunale di cui all'art. 25, comma 6, lettere a) ed e), predisposta da un Gruppo tecnico costituito dai rappresentati delle Associazioni comunali, delle Comunità Montane, dell'ACER Bologna e delle Associazioni Sindacali degli Utenti, finalizzata ad assicurare una disciplina uniforme a livello provinciale e a garantire la partecipazione delle parti sociali nel procedimento approvazione dei regolamenti comunali secondo quanto disposto dall'art. 22 della L.R. n. 24/2001;

Ritenuto opportuno procedere con l'adozione del Regolamento di cui all'art. 25, comma 6, lettere a), ed e) della L.R. n. 24/2001, sulla base dei criteri regionali di cui alla delibera n. 390/2002 e lenuto presente il contenuto della proposta concertata di Regolamenti sopra richiamata;

Dato atto che il Regolamento in oggetto sostituirà, relativamente alla disciplina in esso contenuta, i Regolamenti adottati sulla base della normativa previgente;

Visto lo schema di "Regolamento per le modalità d'uso degli alloggi di e.r.p. e delle parti comuni e per le modalità di accertamento e di contestazione delle violazioni ai regolamenti" di cui

ali] art. 25, comma 6, lettere a) ed e) della L.R. n. 24/2001, che si allega al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (*Allegato n. 1*);

Acquisito il parere favorevole in merito alla regolarità tecnica, ai sensi art. $49 - 1^{\circ}$ comma - del D.Lgs. 267/2000, così come sottoscritto in calce al presente atto;

Vista la disciplina relativa all'adozione di Regolamenti contenuta nello Statuto comunale;

Attesa l'urgenza di procedere al fine di adottare i Regolamenti sopra richiamati;

Udita la relazione illustrativa del Sindaco;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge dai n. 13 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

- di approvare, per le ragioni esposte in premessa, lo schema di "Regolamento per le modalità d'uso degli alloggi di e.r.p. e delle parti comuni e per le modalità di accertamento e di contestazione delle violazioni ai regolamenti" di cui all'art. 25, comma 6, lettere a) ed e) della L.R. n. 24/2001, che si allega al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1);
- 2) di dare atto che il suddetto Regolamento sostituirà, relativamente alla disciplina in esso contenuta, i Regolamenti adottati sulla base della normativa previgente;
- 3) di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 D.Lgs. 267/2000, con votazione successiva ed unanime.

ESPRESSIONE PARERE AI SENSI ART. 49 – 1° COMMA – D.LGS. 267/2000

Regolarità Tecnica parere favorevole Resp.le area Servizi alla Persona Mara Mandrioli

Many

Letto, approvato e sottoscritto.

RESIDENTE



GRETALIO COMUNALE A MARIA STEFANINI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE.

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio da 19/04/2004 ai sensi e per gli effetti dell' Art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, nr. 267.

4/05/20

CASTELLO D'ARGILE, Lì 19/04/2004

IL MESSO COMUNALE LORENA BOKINA

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, NON soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nei termini sopraindicati ed è divenuta esecutiva il 30/04/2004, giorno successivo al decimo di pubblicazione, ai sensi dell' Art. 134, 3° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, nr. 267

Addì,



RESP. AFFARI GENERALI ED ISTI VILMA CAROTA

When Coreli