

Regolamento per le modalità d'uso degli alloggi di E.R.P. e delle parti comuni e per le modalità di accertamento e contestazione delle violazioni dei regolamenti

Titolo I

(Oggetto ed ambito di applicazione. Compiti dell'Ente gestore)

Art. 1

(Oggetto e ambiti di applicazione)

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 25, comma 9, della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24, e successive modifiche ed integrazioni, le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito E.R.P) e le modalità di accertamento e contestazione delle relative violazioni.

2. Le disposizioni del presente regolamento sono richiamate nel contratto di locazione delle unità immobiliari individuate come alloggi E.R.P., ai sensi dell'art. 20, commi 1, 2, 2bis e 3, della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24, e successive modifiche ed integrazioni, e sono parte integrante e sostanziale del medesimo. Le violazioni delle disposizioni del presente regolamento poste in essere dagli assegnatari degli alloggi E.R.P., dai componenti dei loro nuclei familiari nonché da terzi ammessi temporaneamente all'interno degli alloggi costituiscono inadempimento del contratto di locazione

3. Le disposizioni del presente regolamento relative all'uso delle parti comuni sono richiamate, in quanto compatibili, nei contratti con cui sono concesse in uso porzioni di immobili E.R.P. con destinazione non abitativa.

Art. 2

(Compiti dell'Ente gestore)

1. L'Ente gestore del patrimonio E.R.P. è incaricato dal Comune di Colorno della vigilanza sulle modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli immobili E.R.P., dell'accertamento e della contestazione delle violazioni delle disposizioni del presente regolamento ed è tenuto alla attestazione e documentazione delle violazioni stesse. L'Ente gestore si avvale di agenti accertatori, con le modalità indicate nei successivi articoli.

2. L'Ente gestore cura la conoscenza dei diritti e dei doveri degli assegnatari di alloggi E.R.P. e promuove la corretta informazione sulle disposizioni del presente regolamento, e della Carta dei Servizi avvalendosi anche della collaborazione delle Organizzazioni Sindacali rappresentative degli assegnatari.

3. L'Ente gestore istituisce il "Servizio di mediazione sociale dei conflitti", al quale possono rivolgersi gli assegnatari avanzando richieste al fine di affrontare e risolvere i problemi di convivenza negli edifici E.R.P.. Il "Servizio di mediazione sociale dei conflitti" interviene utilizzando le tecniche professionali della mediazione e conciliazione sociale e proponendo soluzioni al fine di agevolare la bonaria composizione dei conflitti insorti.

Art. 3
(Attribuzione funzioni accertative)

1. Ai sensi dell'art. 34 bis comma 2° Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e s.m.i. all'Ente gestore, sono attribuite, mediante specifica convenzione con i Comuni, tutte le funzioni previste al comma 1° del citato art. 34 bis L.R. 24/2001.

Art. 4
(Nomina Agenti accertatori, conferimento poteri)

1. Ai sensi dell'art. 34 bis comma 2° Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e s.m.i., l'Ente gestore nomina i propri Agenti Accertatori, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 28 aprile 1984, n. 21 (Disciplina dell'applicazione delle sanzioni amministrative di competenza regionale) abilitati ad effettuare gli accertamenti e tutte le altre attività previste dagli articoli 2, 4, 7, 8, 8 bis, 9, 13, 14, 15 e 17 della Legge statale n. 689/1981, in armonia con i principi della legge e del proprio ordinamento.

2. Gli Agenti Accertatori, per l'espletamento delle funzioni attribuite, sono titolari dei poteri di cui all'art. 13 della citata legge statale.

3. Gli Agenti Accertatori, debitamente formati, saranno dotati di apposito documento identificativo che attesti l'abilitazione all'esercizio dei compiti ad essi attribuiti.

Art. 5
(Carta dell'assegnatario)

1. Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, ad ogni assegnatario, è attribuita una Carta dell'assegnatario riportante un credito espresso da un punteggio pari a punti 30.

2. L'assegnatario è responsabile per i comportamenti violativi commessi da tutti i componenti il nucleo familiare avente diritto e di eventuali ospiti temporanei.

3. In caso di irrogazione di una sanzione, il credito sarà decurtato dell'ammontare dei punti indicati per ogni violazione, come previsto dalla tabella A (in calce al presente regolamento) e come ulteriormente specificato nell'allegato 1.

4. L'esaurimento del credito comporterà l'avvio della procedura di decadenza, come disciplinato nei successivi articoli.

5. Agli assegnatari che mantengono un comportamento virtuoso e che, per un periodo consecutivo di tre anni, non incorrono in sanzioni, è attribuito automaticamente un incremento di punti 2, fino al raggiungimento del punteggio massimo di punti 40, o a recupero dei punti eventualmente decurtati per comportamenti sanzionati.

Art. 6
(Principi e misure delle sanzioni amministrative)

1. Nel rispetto di quanto previsto dal nostro ordinamento giuridico è garantita la proporzionalità della sanzione, che deve essere commisurata alla violazione accertata.

2. Nell'ambito del principio di proporzionalità, l'entità della sanzione deve rispettare il principio di ragionevolezza della sanzione, ma anche di significatività della stessa.

3. A tal fine ad ogni singola violazione è attribuito un livello di gravità, a cui corrisponde un minimo ed un massimo di sanzione applicabile, nonché la quantità di punti decurtabili, secondo la tabella sotto riportata. In caso di reiterazione delle condotte violative si applica una maggiorazione della sanzione, in percentuale progressiva rispetto alla sanzione base, così come previsto e descritto nella Tabella A.

Art. 7
(Accertamento della violazione al Regolamento d'uso)

1. Le condotte sanzionabili e i divieti sono descritte nei successivi art. 12, 13, 14, 15, 16, 17, del presente Regolamento. Esse sono accertate e contestate in apposito verbale, che deve contenere le indicazioni di cui all'Allegato 1 del presente Regolamento e deve essere firmato dall'Agente Accertatore.

2. L'Agente Accertatore può assumere informazioni e procedere a ispezioni di cose e di luoghi, ivi compreso l'alloggio, a rilievi segnaletici, descrittivi e fotografici e ad ogni altra operazione tecnica.

3. La contestazione della violazione deve essere fatta immediatamente; in caso di assenza del responsabile ovvero qualora si rendano necessarie verifiche ed ulteriori accertamenti anche documentali, il verbale deve essere notificato, entro e non oltre 90 giorni dal giorno della accertata violazione, presso la residenza o domicilio del responsabile.

4. Il verbale di accertamento riporterà l'indicazione dell'ente o organo cui il responsabile può inoltrare eventuali scritti e documenti difensivi per gli effetti dell'art. 18 della L. 689/81.

Art. 8
(Pagamento in misura ridotta)

1. Ai sensi dell'art. 13 L.R. n. 21/1984 è ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa o, se più favorevole e qualora sia stabilito il minimo della sanzione edittale, pari al doppio del relativo importo, oltre alle spese del procedimento, entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione immediata o, se questa non vi è stata, dalla notificazione del verbale della violazione.

Art. 9
(Rapporto)

1. Qualora non sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta, l'Agente Accertatore deve presentare rapporto, con la prova delle eseguite contestazioni o notificazioni, all'ente gestore.

Art. 10
(Ordinanza-ingiunzione)

1. Entro il termine di trenta giorni dalla data della contestazione o notificazione della violazione, gli interessati possono far pervenire all'ente gestore scritti difensivi e documenti e possono chiedere di essere sentiti.

2. L'Ente gestore, sentiti gli interessati, ove questi ne abbiano fatto richiesta, ed esaminati i documenti inviati e gli argomenti esposti negli scritti difensivi, se ritiene fondato l'accertamento, determina la somma dovuta per la violazione, ne ingiunge il pagamento, insieme con le spese, al responsabile; altrimenti emette provvedimento dirigenziale motivato di archiviazione degli atti comunicandolo integralmente all'organo che ha redatto il rapporto.

3. Il pagamento è effettuato all'ufficio indicato nel provvedimento dirigenziale, entro il termine di trenta giorni dalla notificazione di detto provvedimento alla residenza o domicilio del responsabile.

4. Contro il provvedimento dirigenziale di pagamento gli interessati possono proporre impugnazione dinanzi all'autorità giudiziaria ordinaria.

Art. 11
(Accertamenti altre cause di decadenza dall'assegnazione)

1. Per le altre cause comportanti la decadenza dall'assegnazione previste dall'art. 30 comma 1 lettere a), b), c), h), h bis), h ter) della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., gli Agenti accertatori sono abilitati ad assumere informazioni, procedere a ispezioni di cose e di luoghi, ivi compreso l'alloggio, ad effettuare rilievi segnaletici, descrittivi e fotografici e ad ogni altra operazione tecnica necessaria e utile.

2. Al termine degli accertamenti l'Agente provvede a redigere verbale di accertamento da trasmettere all'ufficio competente dell'Ente gestore, per l'istruzione della pratica di decadenza dall'assegnazione.

Titolo II
(Regolamento d'uso degli alloggi di E.R.P. e delle parti comuni)

Art. 12
(Obblighi e divieti relativi all'alloggio)

A.1	E' vietato cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato.
A.2	E' fatto divieto di recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore, alle finiture della casa, anche nel trasporto di mobili e cose, e di ogni altra parte comune.
A.3	E' fatto obbligo di curare la gestione e provvedere alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio), tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo quanto previsto dal d.p.r. 412/1993, che dovrà essere esibito, a richiesta, al personale ente gestore. In occasione del rilascio dell'alloggio, l'impianto deve essere riconsegnato all'Ente gestore in buono stato di manutenzione e con libretto aggiornato.
A.4	E' vietato immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina o comunque nei condotti non espressamente a ciò adibiti.
A.5	E' fatto obbligo dotarsi di apparecchi di cottura della cucina forniti del sistema di controllo fiamma (con termocoppia) contro le fughe accidentali di gas (Norme UNI 7129/2008-2). E' fatto altresì divieto utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma rispetto alle vigenti leggi sulla sicurezza.
A.6	E' fatto obbligo di verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria o da comportamento doloso o colposo saranno posti a carico degli assegnatari con esonero del Comune e dell'Ente gestore da qualsiasi responsabilità al riguardo.
A.7	E' vietato sovraccaricare le strutture degli alloggi, balconi, solai o altri vani, con materiali pesanti. E' vietato depositare sul balcone, sulle finestre e sulle terrazze utensili, attrezzi ed oggetti; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati ad evitare eventuali cadute. L'innaffiamento delle suddette piante non deve arrecare danni alle persone, all'edificio e alle cose poste nelle vicinanze.
A.8	E' vietato utilizzare l'alloggio, assegnato ad uso esclusivo di abitazione, per usi diversi, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta da parte dell'Ente gestore o del Comune.
A.9	È vietato nell'alloggio, nelle sue pertinenze e spazi accessori l'impianto di uffici professionali e l'esercizio di industrie e commerci, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti.
A.10	E' fatto obbligo usare, nella conduzione dell'alloggio e degli spazi accessori e di pertinenza ad uso esclusivo, la diligenza di cui all'art. 1587 c.c., avendo pertanto 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.
A.11	E' fatto obbligo all'assegnatario consentire la visita dell'alloggio, al fine di verificarne lo stato di conduzione, con riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia di erp, ivi comprese le norme sul numero degli occupanti.

A.12	E' fatto obbligo all'assegnatario consentire la visita, su appuntamento, dell'alloggio inserito in piano vendita, da parte di potenziali acquirenti.
A.13	E' vietato gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli.

Art. 13
(Obblighi e divieti relativi alle pertinenze)

B.1	E' fatto obbligo servirsi della cantina, della soffitta, del garage e di ogni altro spazio accessorio e/o pertinente all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati. E' vietato adibire tali spazi ad abitazione, ad attività lavorative o comunque mutarne la destinazione d'uso
-----	---

Art. 14
(Obblighi e divieti relativi all'alloggio e agli spazi comuni)

C.1	E' fatto obbligo all'assegnatario di condurre un'adeguata vigilanza sui minori su cui esercita potestà o tutela, al fine di impedire che il loro comportamento, sia all'interno degli alloggi che negli spazi comuni, possa recare disturbo o danno alle cose ed alle persone. I minori dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistenti.
C.2	E' fatto obbligo di rispettare le regole della civile convivenza, evitando schiamazzi ed urla, limitando le occasioni di conflittualità fra condomini assegnatari e verso terzi. E' vietato porre in essere condotte di intralcio, che limitino o pregiudichino l'uso dell'alloggio, degli spazi accessori e delle pertinenze nella disponibilità degli altri inquilini. E' vietato gettare cose dagli affacci, finestre, luci e vedute.

Art. 15
(Obblighi e divieti relativi agli spazi comuni)

D.1	E' vietato tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose in qualsiasi spazio esclusivo o comune.
D.2	E' vietato installare impianti e apparecchi radio riceventi o trasmettenti costruiti in modo da disturbare la ricezione dei normali apparecchi tv e radio; installare esternamente antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti e senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore.
D.3	E' vietato infiggere, sia all'esterno che all'interno dei locali, paletti, ferri o simili.
D.4	E' vietato posizionare sui pianerottoli e lungo le scale vasi per fiori epiante.
D.5	E' fatto obbligo all'assegnatario di utilizzare gli spazi comuni e/o ad uso esclusivo quali cantine e relativi corridoi, garage e relativi percorsi interni e/o esterni, cortili, giardini, per gli scopi a cui sono per loro natura adibiti, evitandone l'utilizzo per scorribande o occupazioni, in particolare con mezzi motorizzati e/o materiale di qualunque genere, o stazionamenti da parte di persone estranee che vi abbiano avuto accesso con il consenso di uno o più assegnatari.

D.6	E' vietato effettuare qualsiasi tipo di attività o lavorazione nelle parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, balconi e soffitte.
D.7	E' vietato recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e dalle ore 23.00 alle ore 07.00. In ogni caso negli alloggi e nelle parti comuni è fatto divieto assoluto di produrre inquinamenti acustici oltre la normale tollerabilità.
D.8	E' fatto obbligo di rispettare le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli. E' imposto il rispetto e la cura degli scivoli e dei corrimano installati nel fabbricato per la mobilità di persone in situazione di handicap. E' pertanto fatto divieto assoluto di parcheggio di cicli e veicoli in genere sugli scivoli e in aderenza ai corrimano a tal fine installati. E' altresì fatto divieto di parcheggio sui marciapiedi soprattutto in corrispondenza dell'accesso agli stabili e ai relativi servizi comuni. Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di impianto dotato di sistema di sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU 67-01, è consentito nei piani fuori terra ed al primo piano interrato delle autorimesse, anche se organizzate su più piani interrati, nel rispetto delle norme del Decreto del Ministero dell'Interno 22.11.2002.
D.9	E' vietato lavare autoveicoli, e/o motocicli negli spazi comuni utilizzando impianti idrici comuni; lavare le vetture all'interno del fabbricato (anche nelle autorimesse non munite di apposito scarico e di allacciamento autonomo all'impianto idrico) e nei vani di disimpegno macchine e spazi comuni, salvo quelli destinati a tale specifico scopo dal regolamento condominiale.
D.10	E' vietato lavare tappeti negli spazi comuni sia utilizzando impianti idrici comuni, sia utilizzando impianti idrici privati.
D.11	E' vietato depositare nei luoghi e spazi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque materiali di qualsiasi tipo anche per breve tempo, salvo che tali spazi non siano a ciò destinati dal regolamento condominiale. Anche in presenza di tali spazi ne è vietato l'uso continuativo, da parte dello stesso assegnatario, per un periodo superiore a 15 giorni, configurandosi, in tale caso, come uso esclusivo in danno al diritto di utilizzo da parte di altri assegnatari.
D.12	E' vietato praticare attività ricreative e di gioco su scale, pianerottoli e, in genere, nei luoghi a ciò non deputati. E' fatto obbligo, inoltre rispettare il riposo dei vicini negli orari dalle ore 14,00 alle ore 16,00 e dalle ore 23,00 alle 7,00, salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti dei Condomini.
D.13	E' vietato detenere nell'alloggio o nella sue pertinenze e spazi accessori animali che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo per gli altri inquilini. I proprietari degli animali sono tenuti, oltre all'accompagnamento, ad adottare le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. E' fatto obbligo, negli spazi comuni, di tenere i cani al guinzaglio. In generale la detenzione di animali domestici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 17.02.2005 n. 5 in materia di "Norme a tutela del benessere animale", con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da compagnia di cui all'art. 3 della legge regionale succitata. I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose ai sensi dell'art. 2052 c.c.. E' fatto a loro obbligo di pulire le parti comuni e le aree verdi dagli escrementi dei loro animali. È inoltre vietato distribuire cibo alle popolazioni libere di

	colombi. In adempimento all'art. 3 comma 5 della L.R. 17.02.2005 n. 5 il possesso e la detenzione di animali esotici deve avvenire nel rispetto della disciplina prevista dalle norme statali, dell'Unione Europea e della convenzione di Washington sul commercio internazionale delle specie animali e vegetali in via di estinzione (CITES).
D.14	E' vietato gettare o abbandonare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze.
D.15	E' vietato installare stenditoi, tendaggi esterni alle finestre, ai balconi e terrazze, salvo autorizzazione dell'Ente gestore.
D.16	E' fatto obbligo all'assegnatario di custodire l'immobile locato e servirsi correttamente dei locali e degli spazi comuni secondo la loro destinazione, consentendo agli altri assegnatari ed eventuali condomini di farne pari utilizzo.
D.17	E' fatto obbligo di provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni ordinarie relative alla conservazione degli spazi comuni e alla loro pulizia, secondo quanto previsto nella tabella di ripartizione degli oneri di manutenzione di cui al "Regolamento per la ripartizione degli oneri tra l'Ente gestore e gli assegnatari di alloggi E.R.P.", approvato dal Comune. Per quanto non previsto dal Regolamento si applicano i doveri e gli obblighi di cui alle norme contrattuali o in mancanza dal Codice Civile e dalle Leggi in materia.
D.18	E' vietato scuotere e battere dalle finestre e balconi <i>verso la strada</i> e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, tovaglie e oggetti analoghi. <i>Tale operazione è permessa solo da balconi e finestre verso cortile.</i>
D.19	E' vietato lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune, compreso il portone principale d'accesso all'androne dello stabile.
D.20	E' vietato mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore o, ove costituita, del condominio o dell'autogestione.
D.21	L'utilizzo gli appositi spazi o bacheche è consentito per l'affissione di comunicazioni di interesse comune. Gli assegnatari sono altresì tenuti a non danneggiare e/o asportare le comunicazioni affisse negli spazi e nelle bacheche all'uopo costituite.

Art. 16

(Obblighi e divieti relativi ai parcheggi di pertinenza dell'immobile).

E.1	E' fatto obbligo parcheggiare i veicoli, motocicli e i cicli negli appositi spazi all'uopo adibiti nei parcheggi di pertinenza dell'immobile secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio, dall'autogestione. In particolare è vietato occupare gli spazi destinati al parcheggio riservato per autoveicoli destinati al trasporto di persone in situazione di handicap. E' consentita la circolazione di autoveicoli, motocicli e biciclette esclusivamente nei percorsi a ciò destinati e secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio, dall'autogestione.
E.2	E' fatto obbligo che i veicoli parcheggiati nelle zone accessorie e pertinenziali al fabbricato devono essere regolarmente immatricolati e assicurati. In caso di violazione è prevista anche la loro rimozione, secondo le norme di legge, a spese del proprietario. Il Comune da mandato all'Ente gestore di esperire le più opportune azioni in sede giudiziale

	nei confronti dei proprietari, al fine procedere alla rimozione dei veicoli abbandonati, salvo che si tratti di rifiuto da demolire.
--	--

Art. 17
(Obblighi e divieti relativi al fabbricato).

F.1	E' vietato effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione del Comune e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato e/o delle pertinenze.
F.2	E' fatto obbligo segnalare tempestivamente all'Ente gestore tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o ad alcune parti di esso per consentire un pronto ed efficace intervento al fine di scongiurare pericoli a cose e persone. E' fatto altresì obbligo, qualora l'evento dannoso si verificasse, a darne immediata comunicazione all'Ente gestore, anche al fine della copertura assicurativa.
F.3	E' vietato esporre targhe ed insegne visibili all'esterno dei fabbricati senza le prescritte autorizzazioni del Comune e dell'Ente gestore.
F.4	E' vietato imbrattare muri e cose adibiti all'uso comune o particolare di altri assegnatari o ledere il decoro estetico dell'immobile. E' fatto obbligo di rispettare il Regolamento di Polizia Urbana. Ogni comportamento contrario obbliga il trasgressore al rimborso dei danni di qualsiasi specie cagionati dal comportamento doloso o colposo accertato.
F.5	E' fatto obbligo collocare il nome dell'assegnatario sia sulla tastiera esterna dei campanelli, quanto nelle targhette all'ingresso di ciascun alloggio, nei contatori luce e nella cassetta della corrispondenza.

Titolo III
(Modalità di accertamento e contestazione delle violazioni alle norme del presente regolamento)

Art. 18
(Violazione dei regolamenti e provvedimenti conseguenti.)

1. Qualora gli assegnatari degli alloggi E.R.P., i componenti dei loro nuclei familiari o terzi ammessi temporaneamente all'interno degli alloggi pongano in essere comportamenti contrari alle disposizioni del presente regolamento e degli altri regolamenti approvati dal Comune ai sensi dell'art. 25, comma 9, della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, l'Ente gestore provvede secondo quanto previsto agli artt. 7, 8, 9, 10 del presente regolamento.

Art. 19
(Norme finali)

1. Il presente Regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Ente Gestore e gli assegnatari.

TABELLA A

LIVELLO GRAVITÀ	ENTITÀ SANZIONE	PUNTI DECURTABILI
<p>Gravissimo</p> <p>Quando comporta un danno morale e materiale per l'Ente assegnante e lede l'interesse legittimo degli aspiranti assegnatari</p>	<p>Minimo € 700,00 Massimo € 1.400,00</p>	<p>30</p>
<p>Molto grave</p> <p>Quando comporta danno rilevante per il patrimonio e/o per l'ambiente e/o pericolo per l'incolumità di persone</p>	<p>Minimo € 350,00 Massimo € 700,00</p>	<p>15</p>
<p>Grave</p> <p>Quando determina danno per il patrimonio, e/o per l'ambiente e/o ingenera situazioni di conflitto anche di tipo sociale. Uso improprio dell'alloggio e delle pertinenze. Non consentire la visita dell'alloggio inserito in piano vendita da parte di potenziali acquirenti</p>	<p>Minimo € 200,00 Massimo € 350,00</p>	<p>10</p>
<p>Mediamente grave</p> <p>Quando non si ottempera a obblighi e/o non si rispettano divieti che limitano la fruizione dei diritti da parte degli altri inquilini, e/o creano situazioni di disagio e/o litigiosità, o non rispettano il decoro e l'igiene dell'immobile e delle parti comuni</p>	<p>Minimo € 100,00 Massimo € 200,00</p>	<p>3</p>
<p>Lieve</p> <p>Quando non si ottempera agli obblighi volti a rendere più ordinata la convivenza e al rispetto dei diritti altrui</p>	<p>Minimo € 35,00 Massimo € 70,00</p>	<p>1</p>

ALLEGATO 1**OBBLIGHI E DIVIETI, SANZIONI ED ONERI ACCESSORI**

Articolo	Obblighi/divieti	Livello Gravità	Range Sanzione	Maggiorazione per reiterazione	Punti decurtabili
12	ALLOGGIO				
A.1	E' vietato cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato.	GRAVIS SIMO	Min € 700,00 Max € 1.400,00	Non ammessa reiterazione	30
A.2	E' fatto divieto di recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore, alle finiture della casa, anche nel trasporto di mobili e cose, e di ogni altra parte comune.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.	15
A.3	E' fatto obbligo di curare la gestione e provvedere alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio), tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo quanto previsto dal d.p.r. 412/1993. L'impianto deve essere riconsegnato all'Ente gestore in buono stato di manutenzione e con libretto aggiornato in occasione del rilascio dell'alloggio.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.	15
A.4	E' vietato immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina o comunque nei condotti non espressamente a ciò adibiti.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.	15
A.5	E' fatto obbligo dotarsi di apparecchi di cottura della cucina forniti del sistema di controllo fiamma (con termocoppia) contro le fughe accidentali di gas (Norme UNI 7129/2008-2). E' fatto altresì divieto utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma rispetto alle vigenti leggi sulla sicurezza.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.	15

A.6	E' fatto obbligo di verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria o da comportamento doloso o colposo saranno posti a carico degli assegnatari con esonero del Comune e l'Ente gestore da qualsiasi responsabilità al riguardo.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.	15
A.7	E' vietato sovraccaricare le strutture degli alloggi, balconi, solai o altri vani con materiali pesanti. E' vietato depositare sul balcone, sulle finestre e sulle terrazze utensili attrezzi ed oggetti; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati ad evitare eventuali cadute. L'innaffiamento delle suddette piante non deve arrecare danni alle persone, all'edificio e alle cose poste nelle vicinanze.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.	15
A.8	E' vietato utilizzare l'alloggio, assegnato ad uso esclusivo di abitazione, per usi diversi, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta da parte dell'Ente gestore o del Comune.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.	10
A.9	È vietato nell'alloggio, nelle sue pertinenze e spazi accessori l'impianto di uffici professionali e l'esercizio di industrie e commerci, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.	10

A.10	E' fatto obbligo usare, nella conduzione dell'alloggio e degli spazi accessori e di pertinenza ad uso esclusivo, la diligenza di cui all'art. 1587 c.c., avendo pertanto 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.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.	10
A.11	E' fatto obbligo all'assegnatario di consentire la visita nell'alloggio, al fine di verificarne lo stato di conduzione, con riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia di ERP, ivi comprese le norme sul numero degli occupanti.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.	10
A.12	E' fatto obbligo all'assegnatario consentire la visita, su appuntamento, dell'alloggio inserito in piano vendita, da parte di potenziali acquirenti.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.	10
A.13	E' vietato gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli.	<u>MEDIA</u> MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	3
13	PERTINENZE				
B.1	E' fatto obbligo servirsi della cantina, della soffitta, del garage e di ogni altro spazio accessorio e/o pertinente all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati. E' vietato adibire tali spazi ad abitazione, ad attività lavorative o comunque mutarne la destinazione d'uso.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.	10

14	ALLOGGIO E SPAZI COMUNI				
C.1	E' fatto obbligo all'assegnatario di condurre un'adeguata vigilanza sui minori su cui esercita potestà o tutela, al fine di impedire che il loro comportamento, sia all'interno degli alloggi che negli spazi comuni, possa recare disturbo o danno alle cose ed alle persone. I minori dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistenti.	<u>MEDIA</u> <u>MENTE</u> GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	3
C.2	E' fatto obbligo di rispettare le regole della civile convivenza, evitando schiamazzi ed urla, limitando le occasioni di conflittualità fra condomini assegnatari e verso terzi. E' vietato porre in essere condotte di intralcio, che limitino o pregiudichino l'uso dell'alloggio, degli spazi accessori e delle pertinenze nella disponibilità degli altri inquilini. E' vietato gettare cose dagli affacci, finestre, luci e vedute.	<u>MEDIA</u> <u>MENTE</u> GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	3
15	SPAZI COMUNI				
D.1	E' vietato tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose in qualsiasi spazio esclusivo o comune. E' altresì vietato detenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza.	<u>MOLTO</u> <u>GRAVE</u>	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.	15

D.2	E' vietato installare impianti e apparecchi radio riceventi o trasmettenti costruiti in modo da disturbare la ricezione dei normali apparecchi tv e radio; installare esternamente antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti e senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.	15
D.3	E' vietato infiggere, sia all'esterno che all'interno dei locali, paletti, ferri o simili	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.	15
D.4	E' vietato posizionare sui pianerottoli e lungo le scale vasi per fiori e piante	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.	10
D.5	E' fatto obbligo all'assegnatario di utilizzare gli spazi comuni e/o ad uso esclusivo quali cantine e relativi corridoi, garage e relativi percorsi interni e/o esterni, cortili, giardini, per gli scopi a cui sono per loro natura adibiti, evitandone l'utilizzo per scorribande o occupazioni, in particolare con mezzi motorizzati e/o materiale di qualunque genere, o stazionamenti da parte di persone estranee che vi abbiano avuto accesso con il consenso di uno o più assegnatari.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.	10
D.6	E' vietato effettuare qualsiasi tipo di attività o lavorazione nelle parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, balconi e soffitte.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.	10
D.7	E' vietato recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e dalle ore 23.00 alle ore 07.00. In ogni caso negli alloggi e nelle parti comuni è fatto divieto assoluto di produrre inquinamenti acustici oltre la normale tollerabilità.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.	10

D.8	<p>E' fatto obbligo di rispettare le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli.</p> <p>E' imposto il rispetto e la cura degli scivoli e dei corrimano installati nel fabbricato per la mobilità di persone in situazione di handicap.</p> <p>E' pertanto fatto divieto assoluto di parcheggio di cicli e veicoli in genere sugli scivoli e in aderenza ai corrimano a tal fine installati.</p> <p>E' altresì fatto divieto di parcheggio sui marciapiedi soprattutto in corrispondenza dell'accesso agli stabili e ai relativi servizi comuni.</p> <p>Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di impianto dotato di sistema di sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU 67-01, è consentito nei piani fuori terra ed al primo piano interrato delle autorimesse, anche se organizzate su più piani interrati, nel rispetto delle norme del Decreto del Ministero dell'Interno 22.11.2002.</p>	GRAVE	<p>Min € 200,00</p> <p>Max € 350,00</p>	<p>50% 1^ reiteraz.</p> <p>100% 2^ reiteraz.</p>	10
D.9	<p>E' vietato lavare autoveicoli, e/o motocicli negli spazi comuni utilizzando impianti idrici comuni; lavare le vetture all'interno del fabbricato (anche nelle autorimesse non munite di apposito scarico o di allacciamento autonomo all'impianto idrico) e nei vani di disimpegno macchine e spazi comuni, salvo quelli destinati a tale specifico scopo dal regolamento condominiale.</p>	GRAVE	<p>Min € 200,00</p> <p>Max € 350,00</p>	<p>50% 1^ reiteraz.</p> <p>100% 2^ reiteraz.</p>	10
D.10	<p>E' vietato lavare tappeti negli spazi comuni sia utilizzando impianti idrici comuni, sia utilizzando impianti idrici privati.</p>	MEDIA MENTE GRAVE	<p>Min € 100,00</p> <p>Max € 200,00</p>	<p>50% 1^ reiteraz.</p> <p>100% 2^ reiteraz.</p>	3

D.11	E' vietato depositare nei luoghi e spazi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque materiali di qualsiasi tipo anche per breve tempo, salvo che tali spazi non siano a ciò destinati dal regolamento condominiale. Anche in presenza di tali spazi ne è vietato l'uso continuativo, da parte dello stesso assegnatario, per un periodo superiore a 15 giorni, configurandosi, in tale caso, come uso esclusivo in danno al diritto di utilizzo da parte di altri assegnatari.	<u>MEDIA</u> <u>MENTE</u> <u>GRAVE</u>	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	3
D.12	E' vietato praticare attività ricreative e di gioco su scale, pianerottoli e, in genere, nei luoghi a ciò non deputati. E' fatto obbligo, inoltre rispettare il riposo dei vicini negli orari dalle ore 14,00 alle ore 16,00 e dalle ore 23,00 alle 7,00, salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti dei Condomini.	<u>MEDIA</u> <u>MENTE</u> <u>GRAVE</u>	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	3
D.13	E' vietato detenere nell'alloggio o nella sue pertinenze e spazi accessori animali che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo per gli altri inquilini. I proprietari degli animali sono tenuti, oltre all'accompagnamento, ad adottare le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. E' fatto obbligo, negli spazi comuni, di tenere i cani al guinzaglio. In generale la detenzione di animali domestici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui alla della L.R. 17.02.2005 n. 5 in materia di "Norme a tutela del benessere animale", con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da	<u>MEDIA</u> <u>MENTE</u> <u>GRAVE</u>	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	3

	<p>compagnia di cui all'art. 3 della legge regionale succitata.</p> <p>I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose ai sensi dell'art. 2052 c.c..</p> <p>E' fatto a loro obbligo di pulire le parti comuni e le aree verdi dagli escrementi dei loro animali.</p> <p>È inoltre vietato distribuire cibo alle popolazioni libere di colombi.</p> <p>In adempimento all'art. 3 comma 5 della L.R. 17.02.2005 n. 5 il possesso e la detenzione di animali esotici deve avvenire nel rispetto della disciplina prevista dalle norme statali, dell'Unione Europea e della convenzione di Washington sul commercio internazionale delle specie animali e vegetali in via di estinzione (CITES).</p>				
D.14	E' vietato gettare o abbandonare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze.	<u>MEDIA</u> <u>MENTE</u> <u>GRAVE</u>	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	3
D.15	E' vietato installare stenditoi, tendaggi esterni alle finestre, ai balconi e terrazze, salvo autorizzazione dell'Ente gestore.	<u>MEDIA</u> <u>MENTE</u> <u>GRAVE</u>	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	3
D.16	E' fatto obbligo all'assegnatario di custodire l'immobile locato e servirsi correttamente dei locali e degli spazi comuni secondo la loro destinazione, consentendo agli altri assegnatari ed eventuali condomini di farne pari utilizzo.	<u>MEDIA</u> <u>MENTE</u> <u>GRAVE</u>	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	3
D.17	E' fatto obbligo di provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni ordinarie relative alla conservazione degli spazi comuni e alla loro pulizia, secondo quanto previsto nella tabella di ripartizione degli oneri di manutenzione di cui al "Regolamento per la ripartizione degli oneri tra l'Ente gestore e gli assegnatari di alloggi E.R.P.", approvato dal Comune.	<u>MEDIA</u> <u>MENTE</u> <u>GRAVE</u>	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	3

	Per quanto non previsto dal Regolamento si applicano i doveri e gli obblighi di cui alle norme contrattuali o in mancanza dal Codice Civile e dalle Leggi in materia.				
D.18	E' vietato scuotere e battere dalle finestre e balconi verso la strada e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, tovaglie e oggetti analoghi. Tale operazione è permessa solo da balconi e finestre verso cortile.	LIEVE	Min € 35,00 Max € 70,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	1
D.19	E' vietato lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune, compreso il portone principale d'accesso all'androne dello stabile.	LIEVE	Min € 35,00 Max € 70,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	1
D.20	E' vietato mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore o, ove costituita, del condominio o dell'autogestione.	LIEVE	Min € 35,00 Max € 70,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	1
D.21	L'utilizzo gli appositi spazi o bacheche è consentito per l'affissione di comunicazioni di interesse comune. Gli assegnatari sono altresì tenuti a non danneggiare e/o asportare le comunicazioni affisse negli spazi e nelle bacheche all'uopo costituite.	LIEVE	Min € 35,00 Max € 70,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	1
16	PARCHEGGI DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE				
E.1	E' fatto obbligo parcheggiare i veicoli, motocicli e i cicli negli appositi spazi all'uopo adibiti nei parcheggi di pertinenza dell'immobile secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio e dall'autogestione. In particolare è vietato occupare gli spazi destinati al parcheggio riservato per autoveicoli destinati al trasporto di persone in situazione di handicap.	<u>MEDIA</u> MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	3

	E' consentita la circolazione di autoveicoli, motocicli e biciclette esclusivamente nei percorsi a ciò destinati e secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio e dall'autogestione.				
E.2	E' fatto obbligo che i veicoli parcheggiati nelle zone accessorie e pertinenziali al fabbricato devono essere regolarmente immatricolati e assicurati. In caso di violazione è prevista anche la loro rimozione, secondo le norme di legge, a spese del proprietario. Il Comune da mandato all'Ente gestore di esperire le più opportune azioni in sede giudiziale nei confronti dei proprietari, al fine procedere alla rimozione dei veicoli abbandonati.	<u>MEDIA</u> MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	3
17	F A B B R I C A T O				
F.1	E' vietato effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione del Comune e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.	15
F.2	E' fatto obbligo segnalare tempestivamente all'Ente gestore tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o ad alcune parti di esso per consentire un pronto ed efficace intervento al fine di scongiurare pericoli a cose e persone. E' fatto altresì obbligo, qualora l'evento dannoso si verificasse, a darne immediata comunicazione all'Ente gestore, anche al fine della copertura assicurativa.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.	15
F.3	E' vietato esporre targhe ed insegne visibili all'esterno dei fabbricati senza le prescritte autorizzazioni del Comune e dell'Ente gestore	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	100% 1^ reiteraz.	10

F.4	E' vietato imbrattare muri e cose adibiti all'uso comune o particolare di altri assegnatari o ledere il decoro estetico dell'immobile. E' fatto obbligo di rispettare il Regolamento di Polizia Urbana. Ogni comportamento contrario obbliga il trasgressore al rimborso dei danni di qualsiasi specie cagionati dal comportamento doloso o colposo accertato.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.	10
F.5	E' fatto obbligo collocare il nome dell'assegnatario sia sulla tastiera esterna dei campanelli, quanto nelle targhette all'ingresso di ciascun alloggio, nei contatori luce e nella cassetta della corrispondenza.	LIEVE	Min € 35,00 Max € 70,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive	1

C:\Users\gazza\AppData\Local\Temp\048_allegatoA.doc
IVSETTORE/alloggi ERP/2017/001