



Comune di Sala Bolognese
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

**NUOVO REGOLAMENTO COMUNALE 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**

Approvato con deliberazione consiliare n. 49 del 20.12.2018

Pubblicato all'Albo Pretorio per 15 gg. dal 24.12.2018 all'8.01.2019

ART. 1 - AMBITO 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 e 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.
4. Per i contratti in essere al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, il contenuto dello stesso verrà comunicato agli assegnatari a cura dell'Ente Gestore.

ART. 2 - EDIFICI A PROPRIETÀ MISTA

1. Nei confronti degli assegnatari di alloggi E.R.P. compresi in edifici a proprietà mista di cui all'art. 23 della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24, e successive modifiche ed integrazioni, trovano applicazione le disposizioni del Regolamento approvato dall'assemblea dei condomini, ai sensi dell'art.1135 c.c.
2. Gli assegnatari di alloggi E.R.P. compresi in edifici a proprietà mista, hanno diritto di voto nell'assemblea dei condomini, in luogo del Comune e dell'Ente gestore, per le deliberazioni relative alle spese per i servizi condominiali a loro carico nonché alle modalità di gestione dei medesimi. Gli assegnatari hanno diritto di voto relativamente alla singola quota millesimale dell'alloggio occupato.

ART. 3 - COMPITI DELL'ENTE GESTORE

1. L'Ente gestore del patrimonio E.R.P. è incaricato dal Comune di Sala Bolognese 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 all'attestazione e documentazione delle violazioni stesse. L'Ente gestore si avvale di agenti accertatori, con le modalità indicate dalla normativa regionale.
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 gli assegnatari possono rivolgersi e avanzare 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.
Si intende inoltre prevenire i disagi causati da una difficile convivenza tra i condomini, migliorando le relazioni tra i vicini.

4. L'Ente gestore comunica tempestivamente agli assegnatari di alloggi E.R.P. compresi in edifici a proprietà mista, gli avvisi di convocazione delle assemblee dei condomini per le deliberazioni relative alle spese per i servizi condominiali che fanno loro carico, nonché alle modalità di gestione dei medesimi, invitandoli espressamente ad esercitare il diritto di voto ai sensi dell'art. 2, comma 2, del presente Regolamento.

5. L'Ente gestore, in sede di discussione dei regolamenti di condominio degli edifici a proprietà mista, è tenuto a proporre per l'approvazione alle assemblee dei condomini i contenuti del presente Regolamento.

ART. 4 - OBBLIGHI PER GLI ASSEGNATARI

Gli assegnatari ed i componenti del relativo nucleo familiare od ospiti temporaneamente presenti ed autorizzati sono tenuti, in particolare:

- a) 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;
- b) ad usare, nella conduzione dell'alloggio e degli spazi accessori e di pertinenza ad uso esclusivo, la diligenza di cui all'art. 1587 del Codice Civile. 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;
- c) 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 ed alla loro pulizia, oppure di corrispondere, in base alla ripartizione ex art. 1123 del Codice Civile, nonché dal Regolamento per la ripartizione degli oneri a cui si rinvia, le spese di pulizia delle parti comuni dello stabile affidata ad una ditta appositamente attrezzata ed individuata dall'Ente gestore, dal condominio o secondo le modalità stabilite dal Regolamento sull'autogestione ove esistente;
- d) 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;
- e) a provvedere, per le unità immobiliari dotate di impianti termici individuali, a tutti gli adempimenti previsti dalla vigente normativa e richiamati nei contratti di locazione 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 quanto stabilito dal condominio o dall'Autogestione, qualora costituita;
- f) ad affiggere le comunicazioni di interesse comune negli appositi spazi o bacheche;
- g) 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 delle persone;
- h) 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 e a rimborsare eventuali danni di qualsiasi specie derivanti dal loro comportamento doloso o colposo;
- i) 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 estetico;
- j) 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;
- k) 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 e successive ed integrazioni;

- l) a corrispondere, oltre al canone di locazione, quanto di loro spettanza ai sensi del contratto di locazione e del Regolamento comunale per la ripartizione degli oneri, a cui si rinvia, di quanto stabilito dal condominio o dall'autogestione, qualora costituita;
- m) 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;
- n) 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 dal 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;
- o) 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. 5 - DIVIETI PER GLI ASSEGNATARI

Agli assegnatari è fatto divieto di:

- a) cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato;
- b) 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;
- c) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione;
- d) 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;
- e) lavare gli autoveicoli nelle parti ad uso comune;
- f) effettuare qualsiasi tipo di lavorazione o di attività nelle parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, balconi e soffitte;
- g) gettare nei sanitari qualunque oggetto o materiale che possa otturarli o danneggiarli;
- h) tenere depositi di sostanze maleodoranti, infiammabili, esplosive o, comunque, pericolose;
- i) tenere depositi di gas in bombole o di altro materiale combustibile, oltre le quantità strettamente necessarie agli usi domestici;
- j) lasciare aperti cancelli e altri accessi di uso comune;
- k) gettare o abbandonare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nelle parti comuni, nella strada e nelle vicinanze;
- l) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti ed ogni altro vano;
- m) recare 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 e/o dal Regolamento condominiale;
- n) 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;
- o) detenere nell'alloggio o nelle 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);

- p) modificare, in qualunque modo, l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile;
- q) 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;
- r) 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.

ART. 6 - 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 così come indicati nella L.R. 24/20001 e successive modifiche e integrazioni:

- 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 e successive modifiche e integrazioni, alla mobilità d'ufficio dell'assegnatario;
- f) 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 successive modifiche e integrazioni, disciplinate dal contratto di locazione a cui si rinvia.

ART. 7 - CARTA DELL'ASSEGNETARIO

- 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 previsto dalla L.R. n. 24/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- 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. 8 - RECLAMI

I reclami relativi ai comportamenti posti in essere da altri assegnatari o condomini devono essere trasmessi in forma scritta all'Ente gestore e per conoscenza al Comune, 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. 9 - ACCERTAMENTI E CONTESTAZIONI

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, l'Ente gestore comunica all'assegnatario, e per conoscenza al Comune, 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 20 (venti) giorni decorrenti dalla data di ricevimento della contestazione;
- c) può avvalersi dell'assistenza dell'organizzazione sindacale degli assegnatari a cui aderisce;
- d) può chiedere l'intervento del servizio di mediazione sociale dei conflitti;
- e) ha diritto alla conclusione della procedura entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di contestazione;
- f) ha il diritto di impugnare della procedura in questione presentando la relativa impugnazione al Soggetto Gestore, con le modalità ed i termini indicati nello stesso atto conclusivo.

TABELLA A

LIVELLO GRAVITA'	ENTITA' 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</p> <p>Massimo € 1.400,00</p>	30
<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</p> <p>Massimo € 700,00</p>	15
<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</p> <p>Massimo € 350,00</p>	10
<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. Quando non si ottempera agli obblighi volti a rendere più ordinata la convivenza e al rispetto dei diritti altrui</p>	<p>Minimo € 100,00</p> <p>Massimo € 200,00</p>	3

ALLEGATO 1

Obblighi e divieti	Livello di gravità	Sanzione	Punti decurtabili
Art. 4 lett. 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. 1123 del Codice Civile, nonché dal Regolamento per la ripartizione degli oneri a cui si rinvia, 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	Mediamente grave	Min. 100,00 Max 200,00	3
Art. 4 lett. 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	Mediamente grave	Min. 100,00 Max 200,00	3
Art. 4 lett. f) a provvedere, per le unità immobiliari dotate di impianti termici individuali, a tutti gli adempimenti previsti dalla vigente normativa e richiamati nei contratti di locazione 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 quanto stabilito dal condominio o dall'Autogestione, qualora costituita	Grave	Min. 200,00 Max 350,00	10
Art. 4 lett. 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 e a rimborsare eventuali danni di qualsiasi specie derivanti dal loro comportamento doloso o colposo	Grave	Min. 200,00 Max 350,00	10
Art. 4 lett. k) ad utilizzare i depositi di gas in bombole o di altro materiale	Molto grave	Min. 350,00 Max 700,00	15

combustibile, nelle quantità strettamente necessarie agli usi domestici, secondo le vigenti norme di sicurezza			
Art. 4 lett. n) E' fatto obbligo all'assegnatario di consentire la visita nell'alloggio, al fine di verificare eventuali necessità manutentive o a consentire la visita all'alloggio da parte di eventuali interessati all'assegnazione o alla mobilità, in caso di rilascio dell'alloggio stesso	Grave	Min. € 200,00 Max € 350,00	10
Art. 5 lett. h) tenere depositi di sostanze maleodoranti, infiammabili, esplosive o, comunque, pericolose	Molto grave	Min. 350,00 Max 700,00	15
Art. 5 lett. m) è vietato recare disturbo al vicinato con rumori o suoni molesti di qualunque natura, nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Polizia Urbana o del Regolamento condominiale	Grave	Min. 200,00 Max 350,00	10
Art. 5 lett. p) modificare, in qualunque modo, l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile	Grave	Min. 200,00 Max 350,00	10
Art. 5 lett. r) 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	15
Art. 5 lett. k) è vietato gettare o abbandonare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre vicinanze.	Mediamente grave	Min. 100,00 Max 200,00	3