



*Città Metropolitana di Torino*

## **COMUNE DI STRAMBINO**

# **REGOLAMENTO DEI DIRITTI ED OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI DI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

*Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 10/06/2021;*

*Divenuto esecutivo in data 01/07/2021;*

*Ripubblicato come Regolamento all'Albo Pretorio in data 01/07/2021;*

## **Art. 1 – Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina le modalità e le condizioni d'uso dei beni assegnati dal Comune di Strambino ai sensi della vigente legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica. Esso disciplina altresì i rapporti intercorrenti, in forza dell'assegnazione, fra il Comune di Strambino e gli assegnatari, i loro familiari ed aventi causa nonché i diritti e doveri di costoro nei confronti della proprietà, degli altri assegnatari e più in generale dei terzi.
2. Il presente regolamento è vincolante nei confronti dei soggetti tenuti alla sua osservanza anche per quanto non sia espressamente richiamato nei singoli provvedimenti di assegnazione e/o negli atti conseguenti.
3. Ogni modifica di carattere sostanziale introdotta con fonte normativa di rango superiore al presente regolamento è vincolante per le parti dal giorno della sua entrata in vigore.

## **Art. 2 – Doveri**

1. Nei complessi di Edilizia Sociale non sono consentiti gli atti e i comportamenti che compromettono l'igiene pubblica, la sicurezza e il godimento disciplinato degli alloggi e delle parti comuni da parte dei residenti, in ossequio al principio che i beni oggetto di assegnazione appartengono alla collettività e ne va di conseguenza salvaguardata la eventuale, futura assegnazione a beneficio di altri nuclei familiari.
2. Gli assegnatari devono a tal fine:
  - a) Servirsi dell'abitazione, delle sue pertinenze e delle parti comuni con il senso di responsabilità e di coscienza sociale che l'uso del patrimonio pubblico richiede.
  - b) Avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo alla pulizia degli stessi;
  - c) Servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione. Attenersi pertanto, nell'uso dei beni assegnati, al rigoroso rispetto della loro destinazione come definita dal contratto senza produrvi modifiche, innovazioni o alterazioni di nessun genere;
  - d) Servirsi della cantina 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) In caso di lavori nell'alloggio da parte dell'assegnatario, devono essere adottati tutti gli accorgimenti e le cautele necessarie per limitare il disturbo e per prevenire il pericolo d'incidenti durante e dopo i lavori. Ogni intervento nell'alloggio che non sia di minima entità deve essere eseguito da personale abilitato e specializzato. Al termine dei lavori devono essere rilasciati, se previsti, i certificati di conformità alle normative e alle regole tecniche. Gli orari nei quali è possibile svolgere i lavori sono, per i giorni feriali, tra le 8,00 e le 18,00. Al di fuori dell'orario indicato saranno ammessi solo lavori di emergenza.
  - f) In caso di assenza protratta per più di quindici giorni, assicurare a delegati del Comune l'accesso ai beni di utilizzo esclusivo previa designazione di una persona di fiducia, di agevole reperibilità, detentrica delle chiavi di ingresso. In caso di inadempimento, qualora per causa di forza maggiore o anche per la riparazione degli impianti, in ottemperanza

- all'art. 700 del codice di procedura civile, si darà luogo all'apertura forzata dell'appartamento con relativa rivalsa delle spese sostenute;
- g) Consentire al personale comunale o a tecnici incaricati, di visionare l'alloggio e di fare le riparazioni quando necessario. Nel caso di rifiuto ingiustificato costituisce grave inadempimento agli obblighi dell'Assegnatario quale conduttore dell'alloggio;
  - h) Assistere, all'atto della riconsegna dei beni, i delegati del Comune e i loro collaboratori nel corso della procedura di verifica dello stato di conservazione degli stessi e sottoscrivere il relativo verbale;
  - i) Segnalare senza indugio alle competenti forze dell'ordine qualsiasi forma di reato perpetrato in qualunque locale o pertinenza degli edifici di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune;
  - j) Evitare, con corrette abitudini e attenzione, il formarsi di condense e muffe che possano rendere insalubri i locali;
  - k) Affiggere, negli spazi appositi, solo comunicazioni di interesse comune e non usare le parti comuni e quelle esterne dei fabbricati per esporre cartelli o manifesti.
  - l) Chiudere accuratamente dopo l'uso i rubinetti dell'acqua ecc. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria o da comportamenti dolosi o colposi degli assegnatari saranno posti a loro carico e il Comune sarà esonerato da qualsiasi responsabilità al riguardo;
  - m) 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 nel rispetto di quanto previsto in argomento dalla L.R. 3/2010;
  - n) Collocare il nome del conduttore sia nella tastiera esterna dei campanelli quanto nelle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, nei contatori e nella cassetta della corrispondenza.

### **Art. 3 – Divieti**

1. Negli alloggi è vietato:
  - a) Ospitare, al di là del breve e dell'occasionale, persone che non fanno parte del nucleo familiare, salvo autorizzazione scritta del Comune;
  - b) Subaffittare, in tutto o in parte, gli alloggi;
  - c) Danneggiare, manomettere o modificare gli impianti;
  - d) Utilizzare apparecchiature ed elettrodomestici privi dei marchi di sicurezza CE. L'uso di prese multiple e prolunghe deve essere limitato al massimo;
  - e) Realizzare innovazioni, addizioni, modifiche e migliorie all'alloggio, nelle sue pertinenze e nelle parti comuni senza la preventiva autorizzazione scritta comunale. L'autorizzazione è condizionata al pieno rispetto della disciplina edilizia, urbanistica, di sicurezza, igienico sanitaria e non comporta il riconoscimento di alcun tipo di indennizzo all'autore, se non rientranti nelle opere da eseguirsi in autorecupero di cui all'art. 6;
  - f) Aumentare gli elementi radianti dei termosifoni;

- g) Installare verande senza preventiva autorizzazione del Comune;
  - h) Tenere depositi di gas metano in bombole o di materiale combustibile, in quantità superiore ai 5 kg;
  - i) Danneggiare o sovraccaricare le strutture portanti degli edifici;
  - j) Collocare su davanzali, balconi, ballatoi e spazi comuni, oggetti quali vasi, contenitori e oggetti in genere, in maniera da creare pericolo di caduta. Piante e fiori non possono essere collocati sopra i davanzali e i parapetti e all'esterno delle ringhiere dei balconi e devono essere innaffiati in maniera da non recare disturbo o danno ad altri;
  - k) Gettare nei sanitari materiale che possa ostruire le tubazioni di scarico.
  - l) Depositare negli alloggi e nelle parti comuni materiali, antigenici, tossici, infiammabili, pericolosi o che comunque possano provocare pericolo o disturbo agli altri, anche per un breve periodo. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire all'interno degli alloggi, anche in assenza del conduttore, per la rimozione di materiali che compromettano la sicurezza o l'igiene;
  - m) Utilizzare o derivare l'energia elettrica dell'impianto di illuminazione comune e le prese d'acqua comuni per scopi personali, ivi compreso a titolo d'esempio il lavaggio di veicoli di qualsiasi tipo o l'innaffiamento dell'orto (con riserva di denuncia nel caso l'utilizzo avvenga in maniera illecita);
  - n) Immettere tubazioni di stufe da riscaldamento di qualsiasi tipo nelle canalizzazioni di esalazione delle cucine;
  - o) Mettere a dimora piante, coltivare ortaggi nonché depositare masserizie e/o installare barbecue o qualsiasi altra attrezzatura nelle aree verdi. È fatto divieto di modificare le aree verdi abbattendo piante senza la preventiva autorizzazione comunale;
  - p) Depositare nei corridoi, negli ingressi e nelle parti comuni delle cantine moto, ciclomotori, biciclette, loro parti e comunque materiale in genere. Il Comune si riserva la possibilità di far rimuovere ed eventualmente smaltire, quanto abbandonato nelle parti comuni e di addebitare la spesa ai responsabili o ai residenti se i responsabili non possono essere individuati;
  - q) Entrare nell'area del fabbricato e percorrere i cortili con qualunque tipo di veicolo, ad eccezione delle esigenze di carico e scarico. La sosta dei veicoli è consentita soltanto negli spazi adibiti a parcheggio ad uso esclusivo dei nuclei familiari assegnatari dell'alloggio e qualora l'area cortilizia lo consenta;
  - r) Appropriarsi a qualsiasi titolo o utilizzare in maniera esclusiva, anche temporaneamente, parti comuni, aree verdi o altre pertinenze di uso comune. Il Comune ha la facoltà di rimuovere ogni opera abusiva realizzata per tali scopi non ammessi;
2. Nel caso di gravi e ripetute violazioni del Regolamento, il Comune procede con la rescissione del contratto in applicazione di quanto previsto dall'art. 18 comma 1, lettera c) della L. R. n. 3/2010, previo formale contestazione delle violazioni.

#### **Art. 4 – Manutenzione ordinaria**

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, lettera a) gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e

sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Sono inoltre, a carico degli inquilini:
  - a) Gli interventi di piccola manutenzione, ai sensi degli art. 1567 e 1609 c.c., conseguenti al deterioramento causato dall'uso ordinario dell'immobile.
  - b) Le sostituzioni di piccola entità, indicate dettagliatamente nel Regolamento, rivolte alla buona conservazione dell'edificio nel suo complesso ove la riparazione non sia più possibile.
  - c) Le riparazioni per danni, guasti o deterioramenti causati da cattivo uso, negligenza o manomissioni all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni dell'immobile.
  - d) Gli interventi e i servizi occasionali, privi del carattere di urgenza, relativi alle parti comuni come pulizie, disinfestazioni, manutenzione aree verdi, ecc...
3. Le opere a carico degli assegnatari devono essere eseguite tempestivamente. In caso d'inerzia dell'assegnatario, il Comune ha la facoltà di intervenire in sua vece ponendogli a carico il costo dei lavori e degli eventuali danni causati dal ritardo.
4. Gli interventi a carico degli assegnatari che non siano di minima entità, devono essere eseguiti da personale abilitato e specializzato. Al termine dei lavori dovranno essere rilasciati i certificati di conformità previsti dalla vigente disciplina;
5. Con ispezioni, sopralluoghi e ricognizioni dei suoi incaricati, se necessario, anche mediante accessi all'interno dei beni affidati in godimento esclusivo, il Comune verifica l'andamento e l'esito dei lavori condotti direttamente dagli assegnatari. In particolare il Comune richiede ove prescritto dalla vigente normativa, la dichiarazione di conformità dell'impianto, accerta l'esecuzione a regola d'arte, la compatibilità e la perfetta consonanza degli interventi, in corso o ultimati, con il complessivo assetto, tipologico e architettonico impresso ai beni.

#### **Art. 5 – Manutenzione straordinaria**

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, lettera b), le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.
2. Il Comune assolve a propria cura e spese, nei limiti degli stanziamenti di bilancio, alle riparazioni e agli interventi manutentivi e conservativi di carattere straordinario, segnalandoli preventivamente agli assegnatari interessati. Qualora venga accertato che la necessità di simili opere è stata determinata da colpa o da cattivo uso di uno o più assegnatari, il Comune agisce per la rifusione dei costi sostenuti e degli ulteriori eventuali danni.

## **Art. 6– Autorecupero**

1. Gli interventi in auto recupero degli alloggi da parte degli assegnatari sono finalizzati ad incentivare la partecipazione diretta degli inquilini alla gestione e al mantenimento in efficienza del patrimonio di edilizia sociale.
2. Gli interventi realizzabili in auto recupero sono:
  - a) quelli di manutenzione ordinaria come definiti dall'articolo 3 comma 1 lettera a) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia);
  - b) quelli che, ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 rientrano nell'attività di edilizia libera;
  - c) le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. L'assegnatario deve comunicare preventivamente al Comune gli interventi in autorecupero
4. Il Comune individua per ciascun alloggio gli interventi indispensabili, stimano i relativi costi e i tempi di esecuzione delle opere e li autorizza.
5. Ad avvenuta ultimazione dei lavori, l'assegnatario trasmette all'ente proprietario o gestore la documentazione attestante i costi sostenuti e la dichiarazione di conformità, qualora prevista dalla normativa vigente per l'intervento effettuato. Il Comune controlla che i lavori siano stati eseguiti a regola d'arte, nei tempi previsti e che i costi documentati siano congruenti con quelli stimati. A seguito del controllo sono riconosciuti all'assegnatario i costi sostenuti sia mediante detrazioni sul canone di locazione sia attraverso la restituzione dell'importo anticipato, fino ad un massimo del 50% dell'importo e comunque non oltre a € 7.000,00, compresi gli oneri fiscali e ogni altra voce di spesa.
6. In assenza di autorizzazione preventiva l'intervento in autorecupero non potrà essere finanziato dal Comune.

## **Art. 7– Spese comuni**

Gli oneri e le spese relative alla gestione dei servizi e degli spazi comuni, sono a carico degli utenti, e ripartite secondo i criteri stabiliti dalla Giunta Comunale.

## **Art. 8– Procedure di accertamento e di sanzionamento delle condotte scorrette**

1. Copia del regolamento nel testo in vigore, è consegnata a tutti gli assegnatari al momento della consegna delle chiavi dell'alloggio ed affissa nella bacheca condominiale. Gli stessi sono tenuti a uniformarsi ai disposti del presente regolamento così come alle modifiche successivamente introdotte dal Comune.
2. La procedura di accertamento e di contestazione è di competenza del Comune, qualora si verificano danni o pregiudizi al bene locato o alle parti comuni. La competenza a infliggere la sanzione è del responsabile del competente ufficio comunale.
3. Ogni violazione dà luogo in proporzione alla sua gravità all'applicazione di
  - a) Un richiamo verbale;
  - b) Un richiamo scritto;
  - c) Una sanzione patrimoniale da € 51,65 a € 516,50

4. In caso di provvedimento a carattere sanzionatorio all'assegnatario deve essere contestata la violazione mediante raccomandata a.r. entro 30 giorni dall'accertamento del fatto. L'assegnatario ha la possibilità di presentare entro 15 giorni dal ricevimento della contestazione controdeduzioni in forma scritta.
5. Per la determinazione dell'importo dell'applicazione della sanzione si terrà conto di eventuali comportamenti recidivi.
6. Il procedimento deve concludersi entro 3 mesi dalla data di ricevimento da parte dell'assegnatario della contestazione. Tale termine può essere prorogato qualora si renda necessario eseguire ulteriori accertamenti e/o acquisire documentazioni.
7. L'inosservanza delle presenti norme, qualora riguardi il rapporto tra condomini, dovrà essere fatta valere nelle competenti sedi giudiziarie.

### **Art. 9 Validità del regolamento**

Il presente regolamento è parte integrante della Convenzione relativa all'assegnazione dell'alloggio, sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente regolamento ed impegna l'utenza al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

### **Art. 10 – Disposizioni finali**

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento le parti fanno riferimento alle norme di del Codice Civile.