

COMUNE DI CAMPEGINE
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COPIA

N. 55 DEL 19/10/2012

OGGETTO:

REGOLAMENTO D'USO
DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA:
APPROVAZIONE MODIFICHE

=====

L'anno duemiladodici addì DICIANNOVE del mese di Ottobre alle ore 21.00 nella Sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria – seduta pubblica di prima convocazione.

Fatto l'appello nominale, risultano:

Presenti	Assenti
CERVI PAOLO Sindaco	
LASAGNI MARISA Consigliere	
RUOZI ANGELO Consigliere	
LASAGNI LIONELLO Consigliere	
ZANONI MIRCO Consigliere	
MORA ANGELA Consigliere	
LEPRE MIRKO Consigliere	
SACCANI CINZIA Consigliere	
Tot. presenti: 8	Tot. assenti: 0

Sono altresì presenti gli Assessori esterni Arata - Catellani.

Con l'assistenza del Vice-Segretario Dr.sa Fava Germana

Il Sig. CERVI PAOLO, nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e constatato per appello nominale la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Vengono designati a fungere da scrutatori i Sigg. Lasagni Lionello- Saccani Cinzia.

- omissis -

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 11.06.2005 sono stati approvati diversi regolamenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi della Legge Regionale n. 24/2001:

1. regolamento d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
2. regolamento per la ripartizione degli oneri fra Ente Gestore ed assegnatari;
3. regolamento per l'autogestione dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica;
4. regolamento per il subentro, l'ospitalità temporanea e la coabitazione negli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
5. regolamento per la mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54, in questa stessa seduta è stato approvato il nuovo testo del regolamento per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

- che nell'ambito di un processo di revisione della regolamentazione comunale in materia, sono state individuate ipotesi di modifica ed aggiornamento del regolamento d'uso sopra citato, sulla base di criticità rilevate nella sua applicazione e di esigenze di maggiore chiarezza ed incisività di alcune norme;

DATO ATTO che il suddetto regolamento d'uso, elenca i diritti ed i doveri degli assegnatari rispetto ai comportamenti da tenere all'interno degli alloggi di ERP;

VISTO che negli ultimi periodi sono emerse problematiche relative alla convivenza tra gli assegnatari che si possono definire "di buon vicinato", che hanno spinto l'amministrazione a modificare il suddetto regolamento;

RILEVATO che le modifiche proposte, oltre ad inserire fra gli obblighi degli assegnatari quello di rispettare le regole di convivenza civile, sono volte a definire percorsi che consentano di individuare le infrazioni alle regole oltre che le modalità di richiamo al rispetto delle stesse.

RILEVATO altresì che il percorso sanzionatorio può andare dal richiamo scritto del Responsabile del Servizio Competente sino ad arrivare alla pronuncia della decadenza dall'assegnazione per grave infrazione al regolamento d'uso;

VISTO il testo del Regolamento d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nel quale sono stati evidenziate le parti modificate, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere favorevole della Commissione Consigliare Politiche Sociali e Sanitarie – Volontariato, espresso nella seduta del 17.10.2012;

Ritenuto meritevole di approvazione il testo del nuovo regolamento per l'assegnazione alloggi ERP;

VISTO il D.L. 174/2012 con particolare riferimento all'art. 3 "Rafforzamento dei controlli in materia di Enti Locali";

VISTI i pareri favorevoli, allegati al presente atto, espressi ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.L.vo n. 267/2000, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 174/2012, dal Responsabile del Servizio interessato e Responsabile del Servizio Finanziario in ordine, rispettivamente, alla regolarità tecnica e contabile della presente proposta di deliberazione;

Con voti favorevoli n. 8, contrari zero, astenuti zero;

DELIBERA

1. Di approvare le modifiche al Regolamento d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 11.06.2005, nel nuovo testo allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
2. Di stabilire che le modifiche al nuovo testo regolamentare entreranno in vigore dal 01/11/2012;
3. Di demandare al responsabile del settore Assetto del Territorio Ambiente e Patrimonio di provvedere ad informare adeguatamente i soggetti richiedenti attualmente iscritti nella graduatoria, sul contenuto e sugli effetti conseguenti alle modifiche regolamentari apportate con la presente delibera.

REGOLAMENTO DI USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ASSOGGETTATI ALLA LEGGE REGIONALE n°24/2001 art. 25

(Approvato con delibera di C.C. n°24 del 11/06/2005
e modificato con delibera di C.C. n° 55 del 19.10.2012)

Art. 1 - Ambito di applicazione

Gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nei contratti di locazione e di quelle del presente Regolamento che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso ed è adottato in virtù dei poteri attribuiti dalla L.R. 24/2001.

Art. 2 - Obblighi degli assegnatari

Gli assegnatari debbono:

- a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'articolo 1587 del Codice Civile;
- b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dall'Autogestione, dal Condominio o, in mancanza, dall'Ente Gestore.
- c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dell'Ente Gestore;
- d) servirsi del garage, della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso;
- e) svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uopo riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini nelle fasce orarie dalle ore 14,00 alle 16,00 e dalle 22,00 alle 7,00 e fino alle 9,00 nei giorni festivi, fatta salva le diverse determinazioni dei singoli regolamenti delle Autogestioni o dei Condomini.
- f) notificare tempestivamente all'Ente Gestore tutte le variazioni che avvengono nello stato di famiglia segnalando, senza indugi, l'ingresso nell'alloggio di soggetti la cui presenza non era stata precedentemente comunicata. Ai sensi dell'art.27 comma 3 della L.R. 24/2001 l'ospitalità o l'ampliamento del nucleo familiare sono soggette a formale autorizzazione ai sensi dell'apposito Regolamento per il subentro, l'ospitalità e la coabitazione.
- g) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico degli assegnatari;
- h) consentire al personale della proprietà e dell'Ente Gestore le ispezioni nell'alloggio e relative pertinenze;
- i) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune degli assegnatari;
- j) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo, se presente nell'alloggio, tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo gli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia;
- k) pulire ogni due anni le canne fumane degli apparecchi a gas e ogni anno quelle delle stufe a legna;
- l) pulire almeno ogni anno le fognature e le colonne di scarico;

- m) garantire la pulizia e la manutenzione delle parti comuni, quali in particolare atri, scale, giardini, cortili;
- n) pulire costantemente l'alloggio;
- o) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere ant igienico l'uso dei locali;
- p) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
- q) rispettare ogni norma e consuetudine d'uso anche non espressamente menzionata;
- r) rispettare le regole di civile convivenza nei rapporti tra le persone ed il principio di collaborazione reciproca. Mantenere rapporti di buon vicinato.

Art. 3 - Divieti

Negli stabili e negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica non è consentito:

- a) scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, e simili. Tale operazione è permessa, nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana, solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati.
- b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie salvo preventiva autorizzazione scritta dell'Ente Gestore, o dell'Assemblea dell'Autogestione, o del Condominio;
- c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo. La sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate. L'Ente Gestore ha facoltà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi, o, qualora gli stessi non siano identificati, agli assegnatari dell'edificio;
- d) spaccare legna ed altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
- e) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;
- f) tenere depositi di sostanza maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
- g) tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza;
- h) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
- i) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile e altre parti comuni, nella strada o nelle adiacenze;
- j) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;
- k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- l) depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni agli assegnatari, alle persone, all'edificio e alle cose;
- m) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 C.C., dei danni arrecati a persone e cose e sono tenuti a pulire le parti comuni e le aree verdi sporcate dai loro animali;
- n) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli; in particolare gli autoveicoli, i motocicli le biciclette devono essere parcheggiate esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dall'assemblea dei Autogestione o del Condominio;

- o) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Ente Gestore, o delle altre Autorità ed Enti preposti;
- p) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Autogestione, del Condominio o, in mancanza dall'Ente Gestore, fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità. I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartite fra tutti gli assegnatari;
- q) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Ente Gestore, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti, installare apparecchi riceventi e/o trasmettenti costruiti in modo tale da disturbare la ricezione degli apparecchi TV

Art. 4 - Responsabilità degli assegnatari

L'assegnatario è custode del bene assegnatogli e ne risponde ai sensi dell'art. 2051 C.C..

Art. 5 - Risarcimento danni ed eventuale pronuncia di decadenza per violazione del Regolamento

Qualora l'assegnatario, o altro componente il nucleo familiare avente diritto, violi le norme del presente Regolamento, in particolare quelle previste agli art. 2) e 3), comporterà un intervento diretto da parte del Responsabile del Servizio competente. Tale violazione potrà essere segnalato dal Gestore degli alloggi, dall'Amministratore di Condominio ove presente o dal Rappresentante dei condomini nei casi di autogestione, dal personale dei Servizi Tecnico e Sociale del Comune di Campegine, dal personale dell'ASP, dagli agenti di Polizia Municipale e dalle Forze dell'ordine.

Al verificarsi di tali violazioni si provvederà ad emettere contestazione scritta (art. 8) nella quale verrà assegnato un congruo termine (max. 30gg) per adempiere agli obblighi trasgrediti, nonché per provvedere al ripristino di eventuali danni arrecati all'immobile e/o a terzi. L'Amm.ne si riserva, nel caso di mancato adempimento da parte dell'assegnatario, di provvedere direttamente alla sistemazione di eventuali danni arrecati, recuperando il costo di tale intervento nelle successive tre mensilità.

Nel caso di mancato rispetto del termine della contestazione, reiterato altre due volte da parte dell'Amm.ne, senza che il trasgressore abbia adempiuto, nonché al verificarsi di n°3 contestazioni scritte nel termine di 1 anno, la Giunta Comunale, sulla base di una relazione del Responsabile del Servizio competente e della gravità delle violazioni, potrà stabilire di effettuare un ultimo richiamo scritto e/o decretare la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. B) della L.R. 24/01.

(l'Ente Gestore provvede, previa formale contestazione dell'addebito ad imputare all'assegnatario un importo corrispondente alle spese sostenute per il ripristino dei beni danneggiati e all'indennizzo dell'attività svolta dall'Ente Gestore a causa del danneggiamento.

Nel caso di reiterata violazione del presente Regolamento e/o nel caso di mancato pagamento delle spese addebitate per precedenti violazioni, potrà essere disposta la decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. B) della L.R. 24/01.) – **Testo eliminato** -

Art. 6 - Reclami relativi a comportamenti di assegnatari.

I reclami relativi ai comportamenti posti in essere da altri assegnatari o condomini, devono essere trasmessi, unicamente per iscritto, all'Ente Gestore anche tramite le Organizzazioni Sindacali degli inquilini, corredati dal verbale di assemblea dell'Autogestione o del Condominio e o della documentazione relativa alle prove a dimostrazione della fondatezza delle lamentele. A tali reclami verrà garantita la riservatezza delle iniziative e degli atti

Art. 7 - Divieto di innovazioni ed addizioni alla cosa locata

E' vietato all'assegnatario apportare addizioni o innovazioni alla casa locata senza il preventivo consenso scritto dell'Ente Gestore

In caso di violazione del presente divieto, oltre alle eventuali azioni di risoluzione o di risarcimento danni, o decadenza dall'assegnazione, di cui al precedente art. 5), l'Ente Gestore potrà esigere la rimessa in pristino dell'immobile o ritenere, a sua scelta, le addizioni o innovazioni senza che l'assegnatario abbia diritto ad alcuna indennità o rimborso spese, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 del codice civile.

Le addizioni o migliorie realizzate dagli assegnatari dopo l'entrata in vigore della LR. 24/2001, previo parere tecnico dell'Ente Gestore e consenso formale dell'Ente proprietario, danno diritto ad un indennizzo nell'importo fissato dal provvedimento di autorizzazione.

Non sono riconosciuti indennizzi per le migliorie o addizioni realizzate in epoca antecedente all'entrata in vigore della L.R. 24/2001.

Art 8 - Procedimento per violazione del Regolamento

L'Ente Gestore, avuta notizia, per iscritto, di un atto o comportamento che possano violare le disposizioni dettate dal presente regolamento, espleta gli eventuali accertamenti e contesta, in forma scritta, i fatti all'assegnatario.

Nell'atto di contestazione, accertati i presupposti, l'Ente Gestore comunica all'assegnatario che:

1. ha diritto di prendere visione degli atti, ferma restando la tutela del diritto alla riservatezza di altri soggetti;
2. ha facoltà di presentare controdeduzioni scritte, entro il termine di giorni dieci decorrenti dalla data di ricevimento della contestazione.
3. ha la facoltà di chiedere per iscritto, entro il termine di giorni 10 decorrenti dalla data di ricevimento della contestazione, di discutere la contestazione stessa, anche facendosi assistere o rappresentare da una organizzazione sindacale degli assegnatari o da persona di sua fiducia. In questo caso l'Ente Gestore provvedere a fissare l'incontro per la discussione, che dovrà avere luogo entro 10 giorni dal ricevimento della richiesta. Dell'incontro viene redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti.
4. ha diritto alla conclusione della procedura entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della contestazione.

Nell'atto conclusivo del procedimento l'Ente Gestore informa l'assegnatario che ha facoltà di impugnare il provvedimento, indicandogli il soggetto cui deve essere presentata l'impugnazione ed i termini entro i quali questa deve essere presentata.

COPIA

C.C. N. 55 del 19/10/2012

**PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
ART. 49 – COMMA 1 –
DECRETO LEGISLATIVO N. 267 DEL 18.08.2000**

Responsabile del Servizio interessato: parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

**IL RESP. 3° SETTORE:
ASSETTO TERRIT. –AMBIENTE – PATRIMONIO
F.to Arch. Silvia Cavallari**

Responsabile del Servizio Finanziario: parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

**IL RAGIONIERE COMUNALE
F.to Dr.sa Fava Germana**

COPIA

C.C. N. 55 del 19/10/2012

Letto, confermato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to CERVI PAOLO

IL VICE-SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr.sa FAVA GERMANA

=====

PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa in data odierna all'Albo Pretorio comunale on-line e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dall'art. 124, 1° comma, D. Lgs. N. 267 del 18.08.2000.

Campegine, lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr.sa Pelosi Anna Maria

=====

Dichiarata immediatamente eseguibile con le modalità previste dal 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n.267/2000.

Campegine, lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. Pelosi Anna Maria

=====

La presente deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è affissa all'albo pretorio on-line del Comune di Campegine per la pubblicazione dal _____ è divenuta ESECUTIVA il _____ ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18-08-00 n.267.

Campegine, lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr.sa Pelosi Anna Maria

=====

Conforme all'originale ad uso amministrativo.

Campegine, lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr.sa Pelosi Anna Maria