

REGOLAMENTO DI UTENZA
ALLOGGI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
Titolo I NORME GENERALI

Art.1 Oggetto

Il presente Regolamento di Utenza, "Regolamento" nel proseguo, disciplina il rapporto di utenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica e comunque di tutti quelli a cui si applica la L.R.T. 2/2019 e successive modifiche. Tutti gli inquilini in locazione semplice di alloggi di E.R.P., in qualunque tempo e modo assegnati, sono obbligati al rispetto del Regolamento.

Le disposizioni del presente Regolamento integrano il contratto di locazione, ovvero si sostituiscono ad esso in tutto o nelle parti non conformi.

Il Regolamento, emanato in attuazione dell'art. 15, comma 2, della L.R.T. 2/2019, costituisce disciplina speciale rispetto alla normativa generale in tema di locazione, cui si farà pertanto riferimento solo a titolo di integrazione e nei limiti in cui tale normativa risulti compatibile.

Eventuali contenuti normativi relativi ad accordi o a protocolli stipulati a livello nazionale o regionale tra le Organizzazioni Sindacali dell'utenza e la Pubblica Amministrazione, quando recepiti dal soggetto gestore degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ERP Lucca S.r.l., hanno validità nei rapporti fra quest'ultimo e gli assegnatari.

Gli obblighi e le relative sanzioni che il Regolamento prevede a carico degli assegnatari valgono nei confronti di tutti quelli che detengono un alloggio di edilizia residenziale pubblica, anche senza titolo per mancanza di assegnazione o cessazione dell'assegnazione stessa.

Nel Regolamento è definito assegnatario ogni componente del nucleo familiare, come individuato all'atto dell'assegnazione o per accadimenti successivi così come previsto dall'art. 17, comma 8, della L.R.T. 2/2019.

Titolo II DIRITTI ED OBBLIGHI DI LEGGE

Art. 2 Utilizzo e responsabilità nell'uso dell'alloggio

Gli alloggi sono assegnati per essere adibiti ad uso esclusivo di abitazione.

Gli assegnatari devono utilizzare l'alloggio e le sue pertinenze con ogni cura e diligenza, provvedendo ai lavori di manutenzione ordinaria che si renderanno necessari, oltre a quelli declinati negli articoli 9, 10 e 11 del Regolamento.

Gli assegnatari rispondono di tutti i deterioramenti prodotti all'alloggio, al fabbricato e relative pertinenze. Ne sono esonerati, ai sensi dell'art. 1588 C.C., solo nel caso in cui provino che i danni sono derivati da causa a loro non imputabile.

Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati liberi da cose e in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà dall'apposito verbale sottoscritto dalle parti.

L'assegnatario al momento della riconsegna dell'alloggio è tenuto a cessare le utenze individuali e i relativi contatori sigillati ove previsto dal gestore dell'utenza stessa. In caso di inadempienza verranno addebitate le spese di cessazione delle utenze.

Nel caso di riconsegna alloggi per mobilità la riconsegna delle chiavi dovrà avvenire entro i termini stabiliti dal provvedimento; in caso di ritardo oltre il termine prefissato ERP Lucca srl riprenderà a richiedere il pagamento del canone di locazione del nuovo alloggio assegnato, oltre a quello dell'alloggio da lasciare, e delle relative spese condominiali, fino a che le chiavi del precedente alloggio non saranno state riconsegnate al soggetto gestore.

Art.3 Uso spazi in dotazione dell'alloggio

Qualora l'alloggio sia dotato di spazi esterni pertinenziale quali ad esempio giardino, posto auto, corte, resede, l'assegnatario deve:

- 1 tenere tali spazi in modo pulito e decoroso;
- 2 non effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza autorizzazione di ERP Lucca srl

ERP Lucca srl al momento del rilascio dell'alloggio e dello spazio annesso non dovrà alcun indennizzo per qualunque lavoro effettuato.

Art. 4 Rapporto di locazione

Il rapporto di locazione è disciplinato da contratti a tempo indeterminato se attuativi di provvedimenti di assegnazione ordinaria, e da contratti a tempo determinato se in regime di utilizzo autorizzato, oltre che dalle disposizioni della vigente legge regionale in materia.

A garanzia degli obblighi di cui al Regolamento, all'atto della stipula del contratto, è richiesto all'assegnatario un importo pari a due mensilità del primo canone di locazione, a prescindere da successive variazioni del medesimo e produttivo secondo gli interessi legali.

Il deposito si intende versato a titolo cauzionale e pertanto è restituito al termine della locazione solo nel caso in cui l'alloggio venga riconsegnato nelle stesse condizioni in cui era stato messo a disposizione e non sussistano danneggiamenti all'alloggio dovuti ad imperizia e non curanza dell'assegnatario.

I contratti sono soggetti a registrazione secondo le vigenti disposizioni di legge.

L'assegnatario è obbligato a comunicare a ERP Lucca srl, anche ai fini dell'eventuale autorizzazione, ogni variazione del nucleo familiare intervenuta successivamente alla consegna.

L'assegnatario è inoltre tenuto a presentare ogni anno la Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) necessaria per calcolare l'ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) ai fini della verifica della permanenza dei requisiti di assegnazione di cui alle lettere m), n), o) e p) del comma 3 dell'art.38 della L.R.T. 2/2019.

Art. 5 Assegnazione in mobilità

Le disposizioni relative alle diverse ipotesi di mobilità dei nuclei familiari negli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono disciplinate dall'art. 13 della L.R.T. 2/2019.

La mobilità può essere attivata d'ufficio ovvero su domanda degli assegnatari.

Come previsto dall'art. 15, comma 2, della L.R.T. 2/2019 il nucleo assegnatario si impegna ad aderire alla procedura di mobilità disposta dal Comune in caso di sopravvenute condizioni di sottoutilizzo dell'alloggio originariamente assegnato; la mancata accettazione dell'alloggio adeguato proposto comporterà la rideterminazione del canone secondo quanto previsto dall'art. 27 commi 1, 2,3 della L.R.T. 2/2019.

In caso di sopravvenuta situazione di sovraffollamento dell'alloggio originariamente assegnato, il Comune si impegna al reperimento di un alloggio adeguato, nell'ambito delle risorse disponibili.

Nel caso in cui l'assegnatario, destinatario di un provvedimento di mobilità, ritardi nella riconsegna dell'alloggio precedentemente assegnato oltre il termine stabilito nel verbale di consegna del nuovo alloggio saranno addebitate in bolletta le quote condominiali e i canoni di affitto dovuti per entrambi gli immobili per il periodo eccedente a quello stabilito nel verbale sottoscritto, fino al momento della riconsegna delle chiavi del precedente alloggio al soggetto gestore.

Art. 6 Canone di locazione

Agli alloggi di edilizia residenziale pubblica si applica il canone di cui al Titolo III, Capo III della L.R.T. 2/2019, sue successive modificazioni e relative norme di attuazione in via amministrativa.

Il canone di locazione viene aggiornato ogni due anni in base alla situazione reddituale del nucleo familiare.

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento del canone di locazione con le modalità e nei termini indicati da ERP Lucca srl.

Art. 7 Divieti

È fatto divieto agli assegnatari, pena l'applicazione delle sanzioni di cui ai successivi articoli 25 e 27 di:

- a caricare eccessivamente i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali assegnati;
- b modificare la destinazione d'uso dell'alloggio o di sue pertinenze;
- c destinare al proprio uso esclusivo spazi o locali comuni (ad esempio androni, pianerottoli, cortili, giardini, terrazze, muri esterni, finestre, corsie, corselli, rampe delle autorimesse, sottotetti, cantine);
- d occupare spazi o locali comuni con oggetti di qualsiasi tipologia ovvero impedirne o limitarne l'uso da parte degli altri inquilini;
- e fare lavori di cui al successivo art. 15 senza il consenso scritto di ERP Lucca srl;
- f tenere cose o animali in numero e varietà tali da recare disturbo o danno all'alloggio o a terzi o da pregiudicare l'igiene e la salute collettiva;

g l'assegnatario potrà detenere animali domestici a condizione che:

- non siano pericolosi;
- le dimensioni e le dotazioni dell'alloggio siano idonee, in particolare sotto il profilo della conservabilità dell'igiene, nonché della necessità di garantire le condizioni di vivibilità dell'intero fabbricato;
- provveda ad assicurare loro nutrimento, benessere ed idonee condizioni igienico sanitarie;
- vigili sugli stessi ed adotti tutte le misure idonee affinché non arrechino molestie o danni a persone o cose;

In relazione alle parti comuni degli edifici, il proprietario degli animali è tenuto:

- ad assumere con diligenza le più opportune misure di cautela, come ad esempio l'utilizzo del guinzaglio, nonché a rispettare le norme d'igiene;
- a provvedere immediatamente ad eliminare eventuali escrementi ripristinando le condizioni di pulizia ed igiene delle parti comuni.

h esercitare attività o mestieri che risultino rumorosi, pericolosi o rechino disturbo agli altri assegnatari o terzi in genere. I locali non possono essere altresì destinati ad usi che turbino il pacifico godimento degli appartamenti e della resede del fabbricato o comunque siano contrari alla sicurezza, alla stabilità, al decoro e all'igiene;

i esporre vasi di fiori o altro sui davanzali delle finestre, sui parapetti, sui pianerottoli di scale o percorrenze condominiali e sulle ringhiere dei balconi senza l'adozione delle dovute precauzioni che scongiurino pericoli per i terzi o che pregiudichino il godimento di parti comuni;

j esporre indumenti dalle finestre e dai balconi al di fuori di quanto previsto dai vari regolamenti Comunali e condominiali. È comunque preferibile l'utilizzo di appositi tendi panni da tenere all'interno delle terrazze, evitando comunque nel modo più assoluto lo stillicidio dell'acqua che può arrecare molestia alle finestre e terrazze dei piani sottostanti;

k gettare qualsiasi cosa dalle porte e dalle finestre;

l inserire qualsiasi corpo otturante negli scarichi, onde evitare il verificarsi di intasamenti che possano causare danni alla colonna di scarico ed il cattivo funzionamento delle fosse;

m utilizzare impropriamente elettrodomestici e/o apparecchi elettronici che rechino disturbo ai terzi oltre la normale tolleranza con particolare riferimento alle ore di dedicate al riposo anche pomeridiano e nel rispetto dei vari regolamenti Comunali e condominiali;

n tenere nell'alloggio o sue pertinenze materiali infiammabili o combustibili (es. bombole del gas, cherosene, etc.) in quantità o modalità differenti da quelle consentite per i normali usi domestici dalla normativa vigente;

o occupare con biciclette, moto, monopattini, tricicli ecc. le parti comuni del fabbricato al di fuori dei luoghi espressamente adibiti a tale scopo;

p parcheggiare o circolare con mezzi motorizzati all'interno dei complessi immobiliari al di fuori dei luoghi adibiti espressamente a tale scopo;

q depositare o abbandonare veicoli in disuso nelle aree comuni o negli spazi di pertinenza dell'alloggio;

r depositare o abbandonare ogni tipo di oggetto in disuso (quali, a titolo di esempio, mobilia, lavatrici, frigoriferi, televisori, piccoli elettrodomestici, parti di veicoli, rottami in genere) nelle aree comuni o negli spazi di pertinenza dell'alloggio;

s lavare e fare manutenzione a ogni tipo di veicolo nelle parti comuni del fabbricato o nelle aree di pertinenza dell'alloggio, salvo che non sia individuata un'apposita area a tale scopo;

t effettuare iscrizioni o affissioni nelle scale ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni, da affiggersi in luoghi idonei, da parte di ERP Lucca srl, degli organi di Autogestione e delle Organizzazioni di utenza;

u tenere comportamenti contrari a norme di legge, regolamenti o provvedimenti amministrativi in materia

In presenza di garage interrati gli spazi condominiali di manovra, i box e le pertinenze di sosta dovranno essere utilizzati in conformità alla normativa vigente.

In caso di mancato rispetto dei divieti sopra elencati o negli altri casi in cui si ravvisi, per analogia, il verificarsi di uno stesso effetto pregiudizievole a cose o persone ERP Lucca srl procederà ad una diffida scritta nei confronti del trasgressore. Nel caso del perseverare del comportamento contestato, ragionevolmente dopo la terza diffida, il soggetto gestore, in autonomia e senza alcun bisogno di preventiva autorizzazione/richiesta da parte delle Amministrazioni Comunali (sarà sufficiente una comunicazione scritta a titolo informativo), procederà all'applicazione di una penale dell'ammontare minimo pari ad una mensilità del canone, fino ad un massimo di quattro mensilità del canone medesimo. In caso di particolare gravità ERP Lucca srl farà apposita segnalazione al Comune per l'avvio del procedimento di decadenza dall'assegnazione.

Art. 8 Stato dell'alloggio alla consegna

Gli alloggi sono assegnati ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto della consegna.

ERP Lucca srl non è obbligata, successivamente alla consegna dell'alloggio, ad accogliere richieste di installazioni, integrazioni dei servizi, dotazioni o impianti esistenti nell'alloggio o nel fabbricato da parte degli assegnatari.

Titolo III MANUTENZIONE

Art.9 Interventi a carico dell'Assegnatario

Gli assegnatari devono provvedere agli interventi utili alla conservazione dell'alloggio per la parte posta a loro carico dalla legge e dal Regolamento.

L'alloggio assegnato è dotato di impianti strutturati secondo le normative e regole di esecuzione vigenti al momento della costruzione e/o ristrutturazione.

Gli assegnatari devono utilizzare gli impianti correttamente e compatibilmente con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi.

In particolare, per l'impianto elettrico e per l'impianto del gas qualsiasi intervento deve essere realizzato e certificato da personale in possesso delle necessarie qualifiche.

Gli assegnatari dovranno utilizzare elettrodomestici e accessori adeguati agli impianti presenti nell'alloggio nel rispetto delle normative vigenti.

In mancanza di ciò ERP Lucca srl sarà esonerata da ogni responsabilità, mentre gli assegnatari risponderanno di tutti i danni eventualmente prodotti.

Qualora, in casi di emergenza o necessità, ERP Lucca srl intervenga o effettui interventi spettanti all'assegnatario, si rivarrà sull'assegnatario o sugli assegnatari inadempienti.

Art. 10 Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio

Per tutta la durata della locazione, sono a carico dei singoli assegnatari: la riparazione di tutti i danni così come disciplinato dall'art. 2 e i seguenti interventi riguardanti l'alloggio e le sue pertinenze:

a riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori e terminali (interruttori, prese, salvavita, suonerie, etc.) da parte di ditta qualificata e abilitata;

b riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto T.V. individuale, ovvero in caso di impianto centralizzato, la parte relativa al singolo alloggio da parte di ditta qualificata e abilitata;

c riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa al singolo alloggio da parte di ditta qualificata e abilitata;

d riparazione di infissi esterni (persiane, serrande e avvolgibili, cassonetti, frangisole, oscuranti, etc.), comprese le parti vetrate;

e manutenzione e riparazione di infissi interni (porte di accesso, porte interne, finestre, porte finestre, bussole, etc.), comprese le parti vetrate

f manutenzione e verniciatura di infissi interni ed esterni (persiane, portelloni in legno, finestre, porte di accesso, porte interne e loro parti, etc.);

g verniciatura di sportelli, ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili; per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente;

h riparazione o sostituzione di porzioni del pavimento, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di piccole porzioni dell'intonaco o del velo;

i tinteggiature complete delle pareti, nonché sostituzione di rivestimenti in carta da parati o simili;

j impianti igienico-sanitario: riparazione o sostituzione dei sanitari in genere (acquai, lavatoi, wc, docce, bidet, etc.) nonché cassette scaricatrici, rubinetterie e relativi accessori, contatori divisionali dell'acqua, riduttori di pressione, da parte di ditta qualificata e abilitata;

k manutenzione e disostruzione di condotte di scarico degli apparecchi igienico-sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e relative opere murarie, da parte di ditta qualificata e abilitata;

l manutenzione delle tubazioni del gas, dal punto di inizio dell'impianto a valle del contatore fino alle apparecchiature di utenza. Manutenzione o sostituzione di componenti quali valvole e rubinetti, comprese le verifiche periodiche come previste dalle normative vigenti, da parte di ditta qualificata e abilitata;

m riparazione o sostituzione di: cronotermostati, termostati, valvole termostatiche, nonché di tutti gli altri apparati di regolazione dell'impianto di riscaldamento, compresi i contabilizzatori degli impianti centralizzati, da parte di ditta qualificata e abilitata;

n manutenzione e verifiche periodiche previste dalle norme in materia per gli impianti di riscaldamento singoli e/o produzione acqua calda sanitaria da parte di ditta qualificata e abilitata;

o manutenzione ordinaria periodica (con eventuale sostituzione di singoli componenti dei materiali di consumo) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, quali premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, schede elettroniche, scambiatore etc. dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda da parte di ditta qualificata e abilitata; per la sostituzione della caldaia ERP Lucca srl interverrà in caso di deterioramento per vetustà secondo le modalità definite dallo stesso;

p manutenzione dei radiatori e/o dei corpi scaldanti in generale, compresi split e pompe di calore, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche e conta calorie; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere pulizia e lavaggio filtri anche con gli appositi prodotti dell'impianto di riscaldamento, comprese le tubazioni ed i radiatori tutto da eseguirsi da parte di ditta qualificata e abilitata;

q manutenzione e/o ripristino di cappe, aeratori manuali ed elettrici, portelli di aereazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione, manutenzione e sostituzione degli estrattori da parte di ditta qualificata e abilitata;

r interventi di manutenzione e pulizia di depositi idrici e relativi autoclavi da parte di ditta qualificata e abilitata;

s rabbocco di prodotti per addolcimento e sanificazione acque da parte di ditta qualificata e abilitata;

t rabbocco di prodotti per abbattitori di acidità da parte di ditta qualificata e abilitata.

u manutenzione dell'area verde di pertinenza esclusiva, ove presente, consistente in: taglio dell'erba, potatura, concimazione e tutto quanto occorrente per la corretta tenuta dell'area; l'assegnatario dovrà evitare di piantare alberi o siepi che potrebbero danneggiare pozzetti, fognature e sottoservizi in generale.

L'assegnatario dovrà inoltre conservare presso l'alloggio la documentazione dimostrante l'avvenuto pagamento degli interventi di cui alle lettere a, b, c, j, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, e le relative certificazioni rilasciate dalla ditta qualificata e abilitata.

Nel caso in cui gli assegnatari si rendano inadempienti alle manutenzioni a loro spettanti, ERP Lucca srl in caso di emergenza o necessità, effettuerà gli interventi procedendo successivamente al riaddebito delle spese sostenute.

Art. 11 Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni/condominiali

Le manutenzioni ordinarie delle parti comuni degli edifici sono a carico, in solido, degli assegnatari degli alloggi compresi nel fabbricato/condominio.

In particolare:

A IMPIANTO CENTRALIZZATO DI CLIMATIZZAZIONE E PRODUZIONE ACQUA CALDA

o manutenzione impianto centralizzato di climatizzazione e/o produzione acqua calda sanitaria, compresi i costi di gestione (cd "*terzo responsabile*"), relativamente ad ogni elemento dell'impianto come: sistemi di generazione, distribuzione, emissione e regolazione oltre agli eventuali sistemi di integrazione (es. solari termici, geotermia, etc.);

o manutenzione (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, quali premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, schede elettroniche, scambiatore etc. dell'impianto centralizzato di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda;

- pulizia della caldaia, della canna fumaria e dei depositi di combustibili;
- manutenzione impianti trattamento acqua per centrali idriche e/o termiche;
- manutenzione dei sistemi di contabilizzazione (riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria), comunque realizzati, ivi compresi i costi di lettura e ripartizione secondo le direttive UNI 10200;
- costi per canoni di reperibilità e servizi h 24;

B IMPIANTO DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SMALTIMENTO REFLUI

- manutenzione condotte e centrali idriche, ovvero vasche, depositi, pompe, condotte di distribuzione, vasi di espansione, parti elettriche ed elettroniche, trattamento acque, compreso addolcimento e disinfezione, sostituzione pompe e apparati elettronici di controllo, riduttori di pressione, etc.;
- manutenzione, ivi compresa la sostituzione, di contatori divisionali dell'acqua non ricompresi nei sistemi di contabilizzazione e posti a servizio dello stabile o delle singole scale;
- manutenzione di sistemi di smaltimento reflui (sistemi di depurazione, fosse biologiche di qualsiasi genere, pozzetti acque chiare, raccolta acque pluviali, vasche di raccolta acque piovane, etc.) e di tutte le condotte, orizzontali e verticali fino all'immissione nei sistemi riceventi. Le opere comprendono le normali pulizie, vuotature e lavaggi, atti a mantenere in perfetta efficienza gli impianti oltre oneri di disostruzione delle condotte stesse;
- manutenzione di prese di acqua a servizio delle parti comuni;
- oneri di sanificazione e verifiche ed analisi della qualità dell'acqua;
- costi per canoni di reperibilità e servizi h 24;

C IMPIANTI ELEVATORI

- riparazione di tutte le parti meccaniche, elettriche ed elettroniche, con sostituzione di elementi di consumo ed accessori;
- oneri per l'esercizio e per la verifica semestrale, compresi tutti gli adempimenti ad essa connessi;
- costi di gestione di sistemi di telesoccorso;
- costi per canoni di reperibilità e servizi h 24;

D IMPIANTO CENTRALIZZATO DTV e SAT

- manutenzione ad opera di ditta specializzata e nel rispetto delle norme di sicurezza per i lavori in copertura dell'intero impianto, compresa l'eventuale sostituzione di singoli componenti: antenne, amplificatori, centraline, cavi, etc., nonché aggiunta di nuove bande di ricezione;

E IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, ELETTRICI ED ELETTRONICI

- manutenzione, compresa sostituzione, di apparecchi di comando comune quali orologi, luci crepuscolari e simili;
- manutenzione, compresa sostituzione, degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione e/o messa a terra etc.;
- manutenzione, compresa sostituzione, di parti dell'impianto citofonico e apriporta;
- manutenzione, compresa sostituzione, delle pulsantiere dei campanelli, targhette nominative, lampadine etc.;
- manutenzione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
- costi per canoni di conduzione sistemi automatici di apertura dei cancelli carrabili;
- manutenzione di impianti fotovoltaici per la produzione elettrica a servizio delle utenze condominiali;

F IMPIANTI ANTINCENDIO E AUTORIMESSE CONDOMINIALI

- manutenzione di tutti i dispositivi antincendio, attivi o passivi, in dotazione o successivamente integrati del fabbricato. Sono a carico e spese dei residenti gli oneri relativi alla normale manutenzione dei dispositivi secondo modalità e cadenze stabilite dalla vigente normativa (es. estintori, porte taglia fuoco, evacuatori, rilevatori, aeratori, luci d'emergenza, idranti, naspì, centrali idriche di pressurizzazione impianti

di spegnimento, di segnalazione, automatismi di chiusura/apertura, etc.). Sono altresì inclusi i costi di manutenzione di tutta la cartellonistica e segnaletica;

- oneri per le certificazioni o visite periodiche, se previste dalla normativa in materia, e tutto quanto occorrente per mantenere gli impianti ed apparecchiature efficienti e a norma di legge. Sono a carico della proprietà gli adeguamenti normativi e gli interventi di natura straordinaria;

G DISPOSITIVI ANTICADUTA

- fermo restando gli obblighi normativi in materia di dispositivi anticaduta, rimangono a carico e spesa degli assegnatari i costi di manutenzione dei sistemi di controllo accessi in copertura (serrature, lucchetti, etc.), la cartellonistica di segnalazione, ed il canone di conduzione per i controlli periodici di tutti i dispositivi anticaduta presenti. Sono a carico del proprietario gli adeguamenti normativi, gli interventi di natura straordinaria, le spese di collaudo;

H ALTRI INTERVENTI

- Riparazione e manutenzione di infissi e vetrate condominiali, con sostituzione di serrature, impianti chiudiporta, sia meccanici che elettrici, molle di richiamo etc.;

- Riparazione e manutenzione, compresa la sostituzione, di tutte le parti mobili di arredo e completamento, quali cartelli indicatori, casellari postali e relative targhette nominative, numerazioni interne, bacheche, zerbini, tappeti e guide, bidoni dell'immondizia e relativi contenitori, panchine e fioriere;

- Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne;

- Manutenzione di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;

- Manutenzione di tutte le aree a verde comuni, comprensiva di taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione; è invece a carico del proprietario l'abbattimento e lo smaltimento di alberi di alto fusto;

Fermo restando quanto sopra, taluni interventi di cui al presente articolo e all'articolo precedente che abbiano carattere generalizzato e diffuso possono essere effettuati da ERP Lucca srl in occasione di programmi di manutenzione straordinaria generali.

Nel caso in cui gli assegnatari si rendano inadempienti alle manutenzioni alle parti comuni a loro spettanti, ERP Lucca srl in caso di emergenza o necessità, effettuerà gli interventi procedendo successivamente al riaddebito delle spese sostenute.

Art. 12 Visite alloggio

ERP Lucca srl ha il diritto di eseguire sopralluoghi presso gli alloggi assegnati e loro pertinenze attraverso proprio personale, personale alle dipendenze del Comune proprietario o altri incaricati e deve essere messa nelle condizioni di eseguire agevolmente quegli interventi di riparazione ritenuti necessari a suo insindacabile giudizio.

In caso di manifesta ostruzione all'intervento, oltre al risarcimento del danno, si applicheranno gli articoli 25 e 27 del presente Regolamento di utenza.

Nell'eventualità in cui si verificano situazioni di degrado delle parti condominiali, i comuni e il soggetto gestore potranno eseguire, con l'ausilio della Polizia Municipale, controlli finalizzati all'individuazione dei responsabili del degrado sia che si tratti di scarichi abusivi di rifiuti, di abbandono automezzi, o altro comportamento che in qualche modo contribuisca al degrado segnalato.

Art. 13 Responsabilità per danni

Gli assegnatari sono pienamente responsabili degli eventuali danni causati a seguito di lavori da loro eseguiti, compresi quelli relativi al manto di copertura del fabbricato.

Gli assegnatari si assumono la piena responsabilità per ogni danno derivante dalla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di loro competenza nei confronti del proprietario dell'immobile, altri inquilini o verso terzi.

ERP Lucca srl in caso di inadempimento si riserva di eseguire o far eseguire i lavori ritenuti necessari a proprio insindacabile giudizio. In tal caso saranno poste a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese per materiali e mano d'opera, oltre la quota delle spese generali ed ogni altro onere sostenuto da ERP Lucca srl, salvo quanto previsto dai successivi articoli 25 e 27.

Gli assegnatari sono tenuti a segnalare tempestivamente le riparazioni e sostituzioni di competenza del proprietario; la mancata segnalazione solleva ERP Lucca srl dal risarcimento di eventuali danni.

Gli assegnatari sono pienamente responsabili dei danni all'alloggio, al fabbricato, agli impianti, ai beni mobili ed immobili di proprietà altrui causati da loro comportamenti scorretti o negligenti, compresi i danni derivanti da incendi da loro provocati.

Art. 14 Interventi a carico del proprietario

ERP Lucca srl eseguirà le opere e manutenzioni di competenza del proprietario, nei limiti degli importi destinabili a tale finalità, in conformità delle vigenti normative e secondo le priorità indicate nei programmi di manutenzione approvati a norma di legge.

In caso di morosità nel pagamento dei canoni e delle spese accessorie, eventuali interventi di manutenzione richiesti non indispensabili per garantire la sicurezza degli alloggi, potranno essere eseguiti esclusivamente previa autorizzazione del Comune proprietario.

Art. 15 Autorizzazione per lavori diversi

Qualunque lavoro all'alloggio/ sue pertinenze diverso dalla manutenzione posta a carico degli inquilini deve essere preventivamente autorizzato da ERP Lucca srl.

Nell'eseguire i lavori autorizzati gli assegnatari dovranno attenersi a tutte le disposizioni date da ERP Lucca srl, a tutte le normative vigenti, al Regolamento; rimane a carico degli assegnatari la richiesta agli enti preposti di eventuali autorizzazioni, concessioni, nullaosta necessari alle lavorazioni; diversamente i lavori saranno considerati a tutti gli effetti come eseguiti senza autorizzazione con la conseguente applicazione dei successivi articoli 25 e 27.

La morosità costituisce causa ostativa al rilascio dell'autorizzazione ai lavori.

Art. 16 Miglioramenti o addizioni autorizzati

Eventuali migliorie all'alloggio o sue pertinenze non comportano in alcun caso il diritto a indennità e a fine locazione rimarranno in dotazione all'alloggio. Nel caso in cui l'assegnatario al termine della locazione rimuova i miglioramenti e le addizioni le spese di ripristino verranno addebitate all'inquilino stesso.

Titolo IV SERVIZI

Art. 17 Spese per servizi a carico degli assegnatari

Sono a carico dei singoli assegnatari:

- tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze;
- le spese per lo smaltimento di:
 - o rifiuti
 - o accumuli di materiali ed oggetti;
- le spese per la rimozione di:
 - o veicoli di ogni tipo
 - o abusi sia all'interno degli alloggi, che nelle pertinenze e negli spazi condominiali.

In caso di decesso dell'assegnatario o di cambio abitazione tali spese rimangono a carico degli eredi del deceduto o dei componenti il nucleo familiare.

I costi dei servizi per la gestione delle parti comuni quali:

- consumi di energia elettrica per i servizi comuni
 - consumi di acqua per i servizi comuni;
 - consumi di gasolio, cherosene, pellet o gas per riscaldamento centrale;
 - pulizia scale, androne, viali di accesso, disimpegni e locali in comune;
 - servizi di disinfezione e di disinfestazione in genere;
 - ispezione e vuotatura delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque bianche o nere, con eventuale sostituzione di lapidi, stasatura e pulizia di colonne, di pluviali, pulizia di gronde, pulizia cassonetti della raccolta differenziata;
 - tributi per passi carrai;
- sono a carico di tutti gli assegnatari del medesimo complesso.

Nei casi in cui si proceda alla trasformazione dell'impianto idrico da condominiale a singolo, gli assegnatari dovranno stipulare i singoli contratti con l'Ente erogatore; in caso di inadempimento, senza pregiudizio di ogni altra sanzione, potrà essere interrotta l'erogazione del servizio.

Fermo restando quanto indicato al successivo Titolo V, ove l'alloggio faccia parte di un edificio a gestione condominiale, gli assegnatari sono tenuti a corrispondere direttamente all'Amministratore le spese a loro carico, fatto salvo diverse disposizioni di ERP Lucca srl.

Art. 18 Ripartizione spese amministrative in condominio

Nei fabbricati amministrati da professionisti le spese amministrative sono ripartite come nella tabella sotto riportata:

SPESE AMMINISTRATIVE	PERTINENZA
Adempimenti fiscali (versamento ritenute di acconto - presentazione modello 770)	proprietario
Assicurazione globale fabbricati	proprietario
Cancelleria, copisteria, postali, tenuta conto corrente condominiale, noleggio sala per riunioni...	proprietario 50% inquilino 50%
Lettura contatori - contabilizzazione/riparto spese impianti centralizzato di riscaldamento e consumi di acqua calda sanitaria	inquilino
Compenso all'amministratore del condominio	proprietario
Tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere per lavori straordinari	proprietario
Tassa per occupazione suolo pubblico e passo carrabile	inquilino

Art. 19 Mancato pagamento spese per servizi

ERP Lucca srl non risponderà in alcun modo per i mancati pagamenti delle spese a carico degli assegnatari così come stabilito dal Regolamento ovvero da norme di legge o altri provvedimenti amministrativi.

Nei casi in cui ERP Lucca srl fosse costretta ad intervenire versando somme per i titoli di cui sopra, l'assegnatario interessato ne risponderà con le stesse modalità e conseguenze previste per la morosità nel pagamento del canone di locazione.

Titolo V AUTOGESTIONE E CONDOMINI

Art. 20 Obblighi degli assegnatari

ERP Lucca srl favorisce e promuove l'Autogestione dei servizi e degli spazi comuni da parte degli assegnatari. Per questo motivo gli assegnatari sono tenuti a far parte degli organi dell'Autogestione.

Gli assegnatari devono provvedere al pagamento delle spese che l'Autogestione imputa a loro carico, anche nel caso di mancata fruizione volontaria dei servizi di uso comune. Il mancato o ritardato pagamento degli oneri di cui sopra oltre che esporre l'assegnatario al recupero, anche giudiziale, della morosità ad opera degli organi dell'Autogestione, costituisce altresì inadempimento agli obblighi contrattuali sanzionabile a norma degli artt. 25 e 27 del presente Regolamento.

La ripartizione delle spese di autogestione è effettuata in base alle quote millesimali attribuite agli alloggi, con applicazione analogica delle norme previste dal Codice Civile per il condominio di edifici.

Art. 21 Compiti dell'autogestione

L'Autogestione costituita, finanziata ed operante nei modi indicati nel presente **Regolamento**, nonché nello specifico Regolamento di Autogestione, provvede ad assicurare tutti i servizi relativi alle parti comuni del fabbricato e relative pertinenze, eseguendo anche l'ordinaria manutenzione.

Per la più specifica indicazione dei compiti dell'Autogestione in merito ai servizi, si fa riferimento agli articoli 17 e 18 del Regolamento.

Art. 22 Finanziamento dell'Autogestione

All'Autogestione regolarmente costituita sarà riconosciuto l'accredito della quota determinata a norma dell'art. 32 della L.R.T. 2/2019.

Tale accredito sarà liquidato da ERP Lucca srl direttamente all'Autogestione, per le attività che il Regolamento pone a carico dell'Autogestione.

Art. 23 Verifiche da parte di ERP Lucca srl

ERP Lucca può in ogni momento verificare la conduzione dell'Autogestione in relazione alla sua amministrazione ed allo stato di conservazione dei beni ad essa affidati.

Nel caso di gravi inadempienze, ERP Lucca srl interviene nei confronti dell'Autogestione in conformità a quanto previsto dal Regolamento di Autogestione.

Art. 24 Assegnatari di alloggi in amministrazione condominiale

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno il diritto di voto, in luogo di ERP Lucca srl, per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi, compreso il riscaldamento.

Le spese relative a tali servizi devono essere versate direttamente all'amministrazione del condominio, cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi. Per qualunque somma che ERP Lucca srl dovesse corrispondere per la violazione del suddetto obbligo, troverà applicazione il disposto dell'art. 26 del presente Regolamento.

TITOLO VI CAUSE DI CESSAZIONE DEL CONTRATTO

Art. 25 Annullamento e decadenza dall'assegnazione

A norma di legge è disposto dal Comune l'annullamento dell'assegnazione, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo, in caso di:

- a assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
- b assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di falsa documentazione documentazioni d'uso.

A norma di legge è dichiarata la decadenza dall'assegnazione del nucleo familiare, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo nei casi previsti dall'articolo 38 della L.R.T. 2/2019.

Art. 26 Risoluzione del contratto per morosità

La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie, comprese le quote di spese amministrative in condominio di competenza dell'assegnatario, è causa di risoluzione del contratto e/o di decadenza dall'assegnazione.

I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato.

Non comporta comunque la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R.T 2/2019, la morosità dovuta alle cause di cui all'art. 14 comma 3 della L.R.T. 2/2019 debitamente documentate, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- perdita del lavoro per licenziamento
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- cessazione di attività libero- professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato, o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo, o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

Nei confronti degli assegnatari inadempienti ERP Lucca srl procederà comunque al recupero, anche giudiziale, delle somme non corrisposte.

È precisato che costituisce inadempimento sanzionabile nei modi di cui ai commi precedenti anche il pagamento parziale del canone e quote accessorie.

A norma di legge gli assegnatari non potranno compensare il pagamento dei canoni e quote accessorie con propri pretesi crediti nei confronti di ERP Lucca srl, se non nel caso in cui tali crediti siano stati accertati giudizialmente.

ERP Lucca srl stabilisce le modalità di pagamento del canone e delle quote accessorie, cui l'assegnatario dovrà uniformarsi.

Sono pertanto equiparati a tutti gli effetti ai debitori morosi gli assegnatari che versino il canone e quote accessorie con modalità diverse da quelle predisposte da ERP Lucca srl, salva dimostrazione, a carico degli interessati, del buon esito dei pagamenti.

Art. 27 Sanzioni e Responsabilità

Il mancato rispetto delle norme di contratto di locazione e di Regolamento costituiscono motivo di applicazione delle sanzioni di cui all'art. 15 comma 6 della L.R.T. 2/2019.

Nel caso in cui da tali violazioni possano derivare anche conseguenze penali o amministrative, ERP Lucca srl potrà provvedere senza alcun preavviso a segnalarlo alle autorità competenti per gli accertamenti necessari.

In caso di rimessa in pristino e/o cessazione dell'inadempimento, resteranno a carico degli assegnatari tutti i danni comunque prodotti a ERP Lucca srl, a coinquilini o a terzi in genere.

Stante la diretta ed esclusiva responsabilità di cui al precedente comma, gli assegnatari eventualmente danneggiati prendono atto dell'estraneità di ERP Lucca srl rispetto a qualunque pretesa o contenzioso per il risarcimento dei danni.

Art.28 Rilascio dell'alloggio

In caso di cessazione del rapporto di locazione gli assegnatari dovranno rilasciare l'alloggio e le sue pertinenze liberi e vuoti da persone e cose nel termine loro assegnato dai soggetti istituzionali competenti.

Il rilascio dell'immobile costituisce anche rinuncia a quanto in esso contenuto (mobilia o altro materiale di qualsiasi natura) e autorizza ERP Lucca srl allo smaltimento del medesimo. ERP Lucca srl si riserva di agire nei confronti dell'ex nucleo assegnatario per il recupero di ogni eventuali spese sostenute per le attività di smaltimento e per il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

Resteranno a carico degli ex assegnatari:

- le somme dovute per qualunque titolo e non corrisposte
- i canoni e le quote accessorie che maturino fino all'effettiva riconsegna dell'alloggio.