



Regolamento Utenza (uso alloggi e parti comuni)

(Deliberazione 15/06/1998 n. 608 G.R.T.)

Titolo I

NORME GENERALI

Art 1

Oggetto

Il presente Regolamento disciplina il rapporto di utenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica e comunque di tutti quelli a cui si applica la L.R. 2/2019 e successive modifiche. Esso è obbligatorio per tutti gli inquilini in locazione semplice di alloggi di proprietà od in gestione di Erp Lucca s.r.l., in qualunque tempo e modo assegnati. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento integrano il contratto di locazione, ovvero si sostituiscono ad esso in tutto o nelle parti non conformi.

Il Regolamento di utenza, emanato in attuazione dell'art. 16 della Legge Regionale Toscana 20.12.96 n. 96, 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.

Nei rapporti tra Ente gestore ed assegnatari hanno altresì vigore i contenuti normativi degli accordi o protocolli stipulati a livello nazionale o regionale tra le Organizzazioni Sindacali dell'utenza e la Pubblica Amministrazione, in quanto recepiti dall'Ente gestore stesso e conformi alla legislazione vigente.

Sono fatti salvi altresì gli accordi o i protocolli stipulati o da stipulare tra Ente gestore ed OO.SS. dell'utenza a livello provinciale in quanto compatibili con la normativa vigente.

Gli obblighi previsti nel presente Regolamento e le relative sanzioni, ancorché espressamente riferiti agli assegnatari, valgono, in quanto non incompatibili, nei confronti di tutti coloro che comunque detengano alloggi di edilizia residenziale pubblica, anche senza titolo per mancanza di assegnazione o cessazione dell'assegnazione stessa.

Per "assegnatario", salvo diversa precisazione, si intende l'intero nucleo familiare.

Titolo II

USO ALLOGGI

Art. 2

Utilizzo alloggio assegnato

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

Art. 3

Responsabilità nell'uso dell'alloggio

Gli assegnatari devono servirsi dell'alloggio e sue pertinenze con ogni cura e diligenza, assumendo a loro carico tutti quei lavori che si renderanno necessari e che comunque sono specificatamente dettagliati nel presente Regolamento.

Gli assegnatari rispondono di tutti i deterioramenti prodotti all'alloggio, al fabbricato e loro pertinenze per colpa loro o di persone da essi ammesse, anche temporaneamente, all'uso dell'alloggio. 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 in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà dall'apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Art. 4

Uso spazi in dotazione dell'alloggio

Qualora l'alloggio sia dotato di uno spazio ad uso giardino ovvero posto auto ecc. l'assegnatario dovrà:

- tenere pulito il terreno annesso all'alloggio;
- non effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza autorizzazione dell'Ente gestore, anche nel caso di recinzioni vegetali.

L'Ente gestore al momento del rilascio dell'alloggio e dello spazio annesso non dovrà alcun indennizzo per le colture o altri lavori effettuati.

Art. 5

Annullamento e decadenza dall'assegnazione

A norma di legge è disposto dal Sindaco 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 documentazioni d'uso.

A norma di legge è dichiarata dal Sindaco la decadenza dall'assegnazione, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo, nel caso in cui l'assegnatario:

- a) abbia ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- b) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso;
- c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
- d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione di cui alla tabella Tab.A della L.R. 2/2019.

La decadenza dall'assegnazione potrà inoltre essere dichiarata dal Sindaco nel caso di superamento del limite di reddito previsto dalla normativa vigente, nonché nel caso di mancata presentazione della documentazione reddituale richiesta dall'Ente gestore (artt. 28 e 38 L.R. 2/2019).

Art. 6

Risoluzione del contratto

La risoluzione del contratto per morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e quote accessorie, ove ricorrano le condizioni di legge, è segnalata dall'Ente Gestore al Sindaco, competente a dichiarare la decadenza.

Non comporta comunque la risoluzione del contratto la morosità dovuta alle cause di cui all'art. 30 comma 4 della L.R. 2/2019.

L'Ente gestore e il Comune possono confrontarsi con le OO.SS. dell'utenza per definire procedure e modalità relative alla risoluzione del contratto e alla pronuncia di decadenza dall'assegnazione.

Contro gli assegnatari inadempienti l'Ente gestore 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 dell'Ente gestore, se non nel caso in cui tali crediti siano stati accertati giudizialmente.

L'Ente gestore determina le modalità di pagamento del canone e 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 dall'Ente gestore, salva dimostrazione, a carico degli interessati, del buon esito dei pagamenti.

Art. 7

Divieti

E' fatto divieto agli assegnatari, pena l'applicazione delle sanzioni di cui ai successivi artt. 27 e 28:

- a) caricare eccessivamente i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali assegnati;
- b) destinare al proprio uso particolare qualsiasi parte dei locali comuni, come cortili, giardini, terrazze, muri esterni e finestre, occuparli con mobili ed altri oggetti o comunque impedirne o limitarne l'uso da parte degli altri inquilini;
- c) fare lavori di cui al successivo art. 15 senza il consenso scritto dell'Ente gestore;
- d) tenere animali o cose che rechino disturbo o danno all'alloggio o a terzi, e comunque in modo tale da pregiudicare l'igiene e la salute collettiva;
- e) esercitare attività o mestieri che - pur non violando l'obbligo di cui all'art. 2 - risultino rumorosi, pericolosi o che comunque rechino disturbo agli altri assegnatari o terzi in genere;
- f) esporre senza efficace riparo vasi di fiori o altro sui davanzali delle finestre e sulle ringhiere dei balconi;
- g) gettare alcunché dalla porta e dalle finestre;
- h) stendere biancheria, spaccare legna, depositare immondizia al di fuori dei luoghi a ciò destinati;

- i) tenere nell'alloggio o sue pertinenze materie infiammabili o combustibili in quantità maggiore di quella che possa occorrere per i normali usi domestici;
- l) circolare con mezzi motorizzati o parcheggiare all'interno dei complessi immobiliari, nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo;
- m) lavare veicoli nei cortili o parti comuni del fabbricato, salvo che non sia individuata un'apposita area a tale scopo;
- n) 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 Autogestioni ed Organizzazioni di utenza;
- o) mantenere l'alloggio e le sue pertinenze in modo incompatibile con l'igiene e/o la decenza;
- p) tenere comportamenti incompatibili con la tranquillità ed il decoro del fabbricato;
- q) tenere comportamenti contrari alle norme di legge, e di regolamenti municipali o altri provvedimenti amministrativi in materia.

Art. 8

Interventi strutturali a carico dell'Ente Gestore

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

In conseguenza di ciò, successivamente alla consegna gli assegnatari non avranno diritto di ottenere dall'Ente gestore installazioni, o integrazioni dei servizi e/o impianti esistenti nell'alloggio o nel fabbricato, ovvero modifiche strutturali, coibentazioni o simili, salvi gli interventi programmati dall'Ente gestore, ai sensi delle vigenti disposizioni.

Nel caso in cui l'alloggio non sia stato preventivamente ripristinato dall'Ente gestore, sono previste apposite convenzioni ai sensi dell'art. 16 della L.R. 2/2019, i cui contenuti saranno definiti previo confronto con le OO.SS. dell'utenza.

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 presente Regolamento.

Poiché l'immobile assegnato è stato dotato di impianti strutturali secondo le normative e regole di esecuzione vigenti al momento della costruzione, fatti salvi gli adeguamenti di legge, gli assegnatari dovranno verificare che l'utilizzazione degli impianti sia compatibile con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi.

In particolare per l'impianto elettrico, mentre dovrà essere esclusa ogni alterazione dei vari componenti, gli assegnatari verificheranno che i materiali e gli accessori in genere siano adeguati rispetto agli apparecchi installati, provvedendo in caso contrario alle sostituzioni e/o integrazioni necessarie.

In mancanza di ciò l'Ente gestore sarà esonerato da ogni responsabilità. mentre gli assegnatari risponderanno di tutti i danni eventualmente prodotti.

Art. 10

Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio

Sono a carico e spese dei singoli assegnatari, oltre alla riparazione di tutti i danni in conformità dell'art. 3, i seguenti interventi, riguardanti l'alloggio e sue pertinenze:

- riparazione o sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto idrico-sanitario, di riscaldamento e del gas;
- riparazione o sostituzione dei sanitari in genere (acquisti, lavatoi, W.C., docce, vasche da bagno, bidets, ecc.);
- disotturazione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e relative opere murarie;
- riparazione o sostituzione di scaldacqua e scaldabagni nonché cassette scaricatrici e relativi accessori;
- pulizia della caldaia, della canna fumaria, dei depositi di combustibile dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda;
- manutenzione (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, quali premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, ecc. dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda; per la sostituzione della caldaia l'Ente gestore interverrà in caso di deterioramento per vetustà;

- manutenzione dei radiatori e/o dei corpi scaldanti, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche, ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere;
- manutenzione e/o ripristino di cappe, aereatori manuali ed elettrici, boccaioli, portelli di aereazione e di ispezione, periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione;
- riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori, e terminali (interruttori, prese, suonerie, ecc.);
- riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto TV individuale, ovvero per la parte relativa ai singoli alloggi, in caso di impianto centrale;
- riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa ai singoli alloggi;
- sostituzione di vetri;
- riparazione o sostituzione di parti di persiane, serrande e avvolgibili;
- riparazione di portoncini, porte-finestre, finestre e bussole;
- tinteggiature complete delle pareti, nonché sostituzione di rivestimenti in carta da parati o simili;
- verniciatura di sportelli infissi ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili; per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente;
- riparazione o sostituzione di tratti del pavimento, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di tratti di intonaco;
- revisione periodica od occasionale di contatori divisionali dell'acqua e loro eventuale sostituzione.

Art. 11

Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni

Fa carico solidalmente a tutti gli assegnatari del fabbricato - salva la diretta responsabilità dei singoli assegnatari, in conformità all'art. 3 - la manutenzione ordinaria delle parti comuni ed in particolare i seguenti interventi:

a) Impianto centralizzato di riscaldamento e/o produzione acqua calda:

- pulizia della caldaia, della canna fumaria e dei depositi di combustibili;
- manutenzione (con eventuale sostituzione dei singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, come premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, gicleurs, avvolgimenti di motori elettrici, bollitori acqua calda, pompe, termostati contatori ecc.;
- revisione periodica di estintori e/o sostituzione dei medesimi;
- oneri per l'incarico di terzo responsabile e controlli periodici a norma di legge, relativamente alla manutenzione ordinaria necessaria al funzionamento dell'impianto;

b) Impianto per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi:

- manutenzione di pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico o smaltimento scarichi;
- pulizia periodica delle vasche di deposito, riparazione o sostituzione degli apparecchi di funzionamento e chiusura dell'impianto idrico o di smaltimento scarichi;
- manutenzione, revisione o sostituzione di idranti o prese d'acqua a servizio delle parti comuni;
- disotturazione delle colonne di scarico nei tratti comuni.

c) Impianto dell'ascensore:

- riparazione di tutte le parti meccaniche, elettriche ed elettroniche, con sostituzione di elementi di consumo ed accessori quali pattini, serrature, lampade, pulsantiera, ecc.;
- oneri per l'esercizio e per l'abbonamento alla manutenzione periodica, per ispezioni degli organi preposti e rinnovo licenze comunali.

Nel caso in cui l'Ente Gestore o l'Autogestione ove costituita affidino ad idonea Ditta la manutenzione degli impianti di ascensore con incarichi di "manutenzione globale" si segue la seguente linea applicativa:

- l'Ente Gestore sosterrà il 30% del costo sostenuto qualora gestisca in modo diretto il servizio;
- l'Ente Gestore in presenza di una Autogestione regolarmente costituita corrisponderà alla medesima a titolo di rimborso il 30% del costo totale sostenuto. Altrimenti se l'Ente Gestore o l'Autogestione opereranno per sostenere unicamente la "manutenzione semplice" la stessa sarà ripartita proquota tra tutti gli assegnatari a qualunque titolo, fatta salva la manutenzione straordinaria che risulterà a totale carico dell'Ente Gestore.

d) Impianto centralizzato T.V.:

- manutenzione dell'intero impianto, con eventuale sostituzione di singoli componenti: antenne, amplificatori, centraline, cavi, ecc., nonché aggiunta di nuove bande di ricezione.

e) Impianti di illuminazione, elettrici ed elettronici:

- ripristino e sostituzione di apparecchi di comando comune quali orologi, luci crepuscolari e simili;

- ripristino degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e sostituzione dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione e/o messa a terra ecc.;
- manutenzione o sostituzione dell'impianto citofonico e apriporta;
- manutenzione o sostituzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine ecc.;
- riparazioni delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli.

f) Altri interventi:

- riparazione di infissi e vetrate condominiali, con sostituzione di serrature, impianti chiudi porta, sia meccanici che elettrici, molle di richiamo ecc.;
- riparazione e/o sostituzione di tutte le parti mobili di arredo e complemento, 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;
- completa verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, ivi compresi piccoli restauri, riprese di tinteggiatura e piccoli restauri a pilotis, ecc.;
- riparazione di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;
- manutenzione completa dei giardini comuni, ivi compresi taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione e piantumazione.

Fermo restando quanto sopra, taluni interventi di cui al presente articolo e all'articolo precedente che abbiano carattere generalizzato e diffuso possono essere effettuati dall'Ente gestore in occasione di programmi di adeguamento complessivo (manutenzione straordinaria e restauro).

Art. 12

Visite alloggio

L'Ente gestore ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti ed altri incaricati gli alloggi assegnati e loro pertinenze e di eseguire o far eseguire le opere ritenute necessarie.

Gli assegnatari sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile all'Ente gestore e ai suoi incaricati, ai fini di cui al comma precedente. In difetto, oltre al risarcimento del danno, si applicheranno gli artt. 27 e 28.

Art. 13

Responsabilità per danni

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

Gli assegnatari si assumono la piena responsabilità per ogni danno eventualmente derivante all'Ente gestore, a coinquilini o a terzi, dalla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza degli assegnatari medesimi.

In caso di omissione l'Ente gestore, in relazione all'entità del danno, 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 dall'Ente gestore, salva l'eventuale risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 27 e le sanzioni di cui all'art. 28.

Gli assegnatari sono tenuti a segnalare tempestivamente all'Ente gestore le riparazioni e sostituzioni di competenza di quest'ultimo; in mancanza di tale segnalazione resta esclusa la responsabilità dell'Ente gestore stesso per eventuali danni.

Art. 14

Interventi a carico dell'Ente Gestore

L'Ente gestore eseguirà le opere e manutenzioni di propria competenza, 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.

Qualora i lavori di cui agli artt. 10 e 11 si rendano necessari per vizi originari di costruzione od installazione, l'Ente gestore, ove ricorrano i presupposti di legge, si attiverà contro l'impresa appaltatrice, per ottenere l'esecuzione dei lavori ovvero affinché siano rimborsate agli assegnatari le spese sostenute dai medesimi.

Art. 15

Autorizzazione per lavori diversi

Nel caso in cui gli assegnatari intendano eseguire lavori all'alloggio o a sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico a norma degli articoli precedenti, sono tenuti a richiedere per iscritto all'Ente gestore autorizzazione preventiva, fornendo la documentazione che sarà loro richiesta.

In caso di mancata risposta dell'Ente gestore entro 90 giorni dal ricevimento della domanda, ovvero dal ricevimento della documentazione eventualmente richiesta, gli assegnatari potranno procedere ai lavori.

Nell'eseguire i lavori autorizzati o assentiti in forza del comma precedente, gli assegnatari dovranno attenersi a tutte le eventuali disposizioni date dall'Ente gestore, oltre che a tutte le norme di legge e di regolamento vigenti, nonché ottenere le autorizzazioni, le concessioni, i nulla-osta, ove previsti. In mancanza di ciò, i lavori saranno considerati a tutti gli effetti come eseguiti senza autorizzazione.

L'esecuzione dei lavori avverrà a totale cura e spese degli assegnatari, cui competerà anche ogni onere per manutenzione, gestione od altro.

Nel caso in cui l'alloggio sia consegnato con onere di ripristino a carico dell'assegnatario, i rapporti tra le parti saranno regolati da apposita convenzione.

Art. 16

Miglioramenti o addizioni autorizzati

In caso di miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dagli assegnatari all'alloggio, a suoi accessori ed impianti, il consenso dell'Ente gestore non comporta per gli assegnatari il diritto ad alcuna indennità, ed i suddetti miglioramenti ed addizioni verranno ritenuti gratuitamente dall'Ente gestore al termine della locazione.

Le migliorie e le addizioni apportate dagli assegnatari non danno luogo a modificazioni delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'alloggio ai fini della valutazione del costo convenzionale per la determinazione del canone di locazione.

In caso di vendita dell'alloggio non si terrà conto dell'eventuale riduzione di consistenza catastale derivante dalle modificazioni apportate dall'assegnatario.

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.

Sono a carico di tutti gli assegnatari del medesimo complesso tutti i servizi relativi alle parti comuni, quali in particolare:

- consumi di energia elettrica per i servizi comuni;
- consumi di acqua per i servizi comuni;
- consumi di gasolio, cherosene 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;
- tributi per passi carrai.

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.

Ove si proceda alla trasformazione dell'impianto idrico da comune con contatori divisionali a singolo, gli assegnatari saranno tenuti ad adeguarsi a tale trasformazione, stipulando i relativi contratti singoli con l'Ente erogatore, in caso di inadempimento, senza pregiudizio di ogni altra sanzione, potrà essere interrotta l'erogazione del servizio.

Art. 18

Mancato pagamento spese per servizi

L'Ente gestore non risponderà in alcun modo per i mancati pagamenti delle spese a carico degli assegnatari, di cui al precedente art. 17, nonché di ogni altra somma posta a carico degli stessi dal presente Regolamento ovvero da norma di legge o altri provvedimenti amministrativi.

Ove peraltro, per gravi motivi, l'Ente gestore fosse costretto ad intervenire versando somme per 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. 19

Obblighi degli assegnatari

Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica la legge prevede l'Autogestione, da parte degli assegnatari, dei servizi e degli spazi comuni.

Gli assegnatari sono tenuti, in quanto tali, a far parte degli organi dell'Autogestione; non possono sottrarsi, in tutto od in parte al pagamento delle spese relative, neppure rinunciando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di uso comune. Il mancato o ritardato pagamento degli oneri di cui sopra, in conformità al Regolamento di Autogestione, oltre che esporre l'assegnatario al recupero, anche giudiziale, della morosità ad opera degli organi dell'Autogestione, costituisce altresì inadempimento agli obblighi contrattuali sanzionabili a norma degli artt. 27 e 28 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. 20

Compiti dell'autogestione

L'Autogestione costituita, finanziata ed operante nei modi indicati nel presente Regolamento, nonché nell'apposito 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 all'art. 17 del presente Regolamento.

Art. 21

Finanziamento dell'Autogestione

A fronte dei compiti ed oneri di cui al presente titolo, all'Autogestione regolarmente costituita sarà riconosciuto l'accredito della quota determinata a norma dell'art. 32 comma 1 lett. C) della L.R. 2/2019 e successive modificazioni.

Tale accredito sarà liquidato dall'Ente gestore direttamente all'Autogestione.

Art. 22

Verifiche da parte dell'Ente Gestore

L'Ente gestore 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 dei gravi inadempimenti, l'Ente gestore interverrà nei confronti dell'Autogestione in conformità a quanto previsto dal Regolamento di Autogestione.

Art. 23

Assegnatari di alloggi in amministrazione condominiale

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili in amministrazione condominiale hanno il diritto di voto, in luogo dell'Ente gestore per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi, ivi 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 l'Ente gestore dovesse corrispondere per la violazione del suddetto obbligo, troverà applicazione il disposto dell'art. 18 del presente Regolamento.

Titolo VI

DIRITTI ED OBBLIGHI DI LEGGE

Art. 24

Canone di locazione

Agli alloggi di edilizia residenziale pubblica si applica il canone di cui al Titolo III della Legge Regionale Toscana 20.12.1996 n. 96, sue successive modificazioni e relative norme di attuazione in via amministrativa.

La stessa normativa regola l'aggiornamento del canone di locazione e prescrive l'obbligo per gli assegnatari di documentare il proprio reddito ai fini della collocazione nelle fasce corrispondenti per la determinazione del canone, comminando sanzioni pecuniarie e maggiorazioni del canone stesso per gli inadempienti.

Il canone di locazione dovrà essere versato secondo i modi e i termini indicati dall'Ente gestore, esclusa ogni altra forma di pagamento, come previsto dal precedente art. 6.

Art. 25

Rapporto di locazione

Il contratto di locazione, in quanto attuativo dell'atto amministrativo di assegnazione non è sottoposto a limiti temporali.

A garanzia degli obblighi di cui al presente Regolamento, all'atto della stipula del contratto, l'assegnatario verserà all'Ente gestore un importo pari a due mensilità del primo canone di locazione, non aggiornabile secondo le variazioni del medesimo e non produttivo di interessi.

Il contratto è soggetto a registrazione secondo le vigenti disposizioni di legge.

La legge regionale regola le ipotesi nelle quali è ammesso il subentro all'assegnatario originario di altri componenti del nucleo familiare.

In ogni diverso caso, vi sarà l'obbligo della immediata restituzione dell'alloggio all'Ente gestore, pena l'applicazione delle norme di legge previste per le occupazioni abusive, il risarcimento di tutti i danni, salve, se del caso, le più gravi conseguenze previste dalla legge penale.

Art. 26

Mobilità degli assegnatari

È prevista per legge la mobilità degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia a richiesta, sia d'ufficio.

I cambi disposti d'ufficio sono obbligatori per l'assegnatario, in caso di mancata accettazione, il canone di locazione è determinato secondo quanto previsto dall'articolo 27, commi 1, 2 e 3 L- 2/2019.

La legge regola i casi in cui il Sindaco può far eseguire coattivamente il cambio dell'alloggio, ovvero dichiarare la decadenza dell'assegnatario in caso di inottemperanza.

Titolo VII

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Art. 27

Casi di risoluzione

Il contratto di locazione è risolto di diritto in caso di pronuncia di annullamento o di decadenza nei casi indicati all'art. 5.

Il contratto è inoltre risolto quando l'assegnatario:

- a) si renda moroso o inadempiente nel pagamento dei canoni e accessori, secondo quanto indicato all'art. 6, nonché agli artt. 17 e 19;
- b) compia atti o si trovi in situazioni non consentite dal contratto di locazione o dal presente regolamento e non abbia ottemperato ad intimazioni dell'Ente gestore per la rimessa in pristino e/o per la cessazione del comportamento illecito, nei termini assegnati.

Art. 28

Sanzioni

Le violazioni di cui al precedente art. 27 lett. b) costituiscono in ogni caso motivo di applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 37, 2° comma, L.R. 96/96 (fino a L. 1.800.000-€ 930,00).

Nel caso in cui tali violazioni siano passibili anche di sanzioni penali o amministrative, l'Ente gestore provvederà senza alcun preavviso a sporgere denuncia alle autorità competenti.

Art. 29**Responsabilità**

Anche in caso di rimessa in pristino e/o cessazione dell'inadempimento, resteranno a carico degli assegnatari tutti i danni comunque prodotti all'Ente gestore, 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 dell'Ente gestore rispetto a qualunque pretesa o contenzioso per il risarcimento dei danni.

Art. 30**Rilascio dell'alloggio**

In caso di dichiarazione di risoluzione da farsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, gli assegnatari dovranno rilasciare l'alloggio libero e vuoto da persone e da cose nel termine loro assegnato dall'Ente gestore.

Resteranno a loro carico, oltre che le somme dovute per qualunque titolo e non corrisposte, anche i canoni e le quote accessorie che maturino fino all'effettiva riconsegna dell'alloggio, ferma restando in ogni caso la rivalsa dell'Ente gestore per danni e spese comunque sostenuti.

Le stesse disposizioni valgono per ogni altro caso di cessazione del rapporto di locazione, salvi diversi termini e modalità specificatamente previsti.