

ALL.B)

Regolamento per le modalità d'uso degli alloggi di E.R.P. e delle parti comuni e per le modalità di accertamento e contestazione delle violazioni dei regolamenti

ART.1

Modifiche all'Art. 1 -comma 2 (Oggetto e ambiti di applicazione)

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 25, comma 9, della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24, e successive modifiche ed integrazioni, le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito E.R.P) e le modalità di accertamento e contestazione delle relative violazioni.

2. Le disposizioni del presente regolamento sono richiamate nel contratto di locazione delle unità immobiliari individuate come alloggi E.R.P., ai sensi dell'art. 20, commi 1 e 2 2bis e 3, della L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24, e successive modifiche ed integrazioni, e sono parte integrante e sostanziale del medesimo. Le violazioni delle disposizioni del presente regolamento **commesse** dagli assegnatari degli alloggi E.R.P., dai componenti dei loro nuclei familiari nonché da terzi ammessi temporaneamente all'interno degli alloggi costituiscono inadempimento del contratto di locazione.

3. Le disposizioni del presente regolamento relative all'uso delle parti comuni sono richiamate, in quanto compatibili, nei contratti con cui sono concesse in uso porzioni di immobili E.R.P. con destinazione non abitativa.

ART.2

Modifiche all'Art. 3-comma 1 (Compiti dell'Ente gestore)

1. L'Ente gestore del patrimonio E.R.P. è incaricato dal Comune di Bologna della vigilanza sulle modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli immobili E.R.P., dell'accertamento e della contestazione delle violazioni delle disposizioni del presente regolamento ed è tenuto alla attestazione e documentazione delle violazioni stesse. L'Ente gestore **può avvalersi** di agenti accertatori, con le modalità indicate nei successivi articoli.

2. L'Ente gestore cura la conoscenza dei diritti e dei doveri degli assegnatari di alloggi E.R.P. e promuove la corretta informazione sulle disposizioni del presente regolamento, e della Carta dei Servizi avvalendosi anche della collaborazione delle Organizzazioni Sindacali rappresentative degli assegnatari.

3. L'Ente gestore istituisce il "Servizio di mediazione sociale dei conflitti", al quale possono rivolgersi gli assegnatari avanzando richieste al fine di affrontare e risolvere i problemi di convivenza negli edifici E.R.P. Il "Servizio di mediazione sociale dei conflitti" interviene utilizzando le tecniche professionali della mediazione e conciliazione sociale e proponendo soluzioni al fine di agevolare la bonaria composizione dei conflitti insorti.

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

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

ART. 3

Art. 6 (Carta dell'assegnatario) -Abrogato

ART.4

Modifiche Art. 7- comma 3

(Principi e misure delle sanzioni amministrative)

1. Nel rispetto di quanto previsto dal nostro ordinamento giuridico è garantita la proporzionalità della sanzione, che deve essere commisurata alla violazione accertata.

2. Nell'ambito del principio di proporzionalità, l'entità della sanzione deve rispettare il principio di ragionevolezza della sanzione, ma anche di significatività della stessa.

3. A tal fine ad ogni singola violazione è attribuito un livello di gravità, a cui corrisponde un minimo ed un massimo di sanzione applicabile, **così come indicato nella tabella A.** In caso di reiterazione delle condotte violative si applica una maggiorazione della sanzione, in percentuale progressiva rispetto alla sanzione base, così come previsto e descritto nella Tabella A.

ART.5

Modifiche all'Art.11- commi 2 e 4 e modifica dell'oggetto che diventa:

Art. 11 (Contraddittorio e provvedimento)

1. Entro il termine di trenta giorni dalla data della contestazione o notificazione della violazione, gli interessati possono far pervenire all'ente gestore scritti difensivi e documenti e possono chiedere di essere sentiti.

2. L'Ente gestore, sentiti gli interessati, ove questi ne abbiano fatto richiesta, ed esaminati i documenti inviati e gli argomenti esposti negli scritti difensivi, se ritiene fondato l'accertamento, **adotta gli atti conseguenti.** Altrimenti emette provvedimento amministrativo motivato di archiviazione degli atti comunicandolo integralmente all'organo che ha redatto il rapporto.

3. Il pagamento è effettuato all'ufficio indicato nel provvedimento dirigenziale, entro il termine di trenta giorni dalla notificazione di detto provvedimento alla residenza o domicilio del responsabile.

4. Contro il provvedimento **amministrativo adottato** gli interessati possono proporre impugnazione dinanzi all'autorità giudiziaria competente.

ART.6

Modifiche all'Art. 13 (Obblighi e divieti relativi all'alloggio)- comma A.7 ed inserimento nuovo comma A.14.

A.1 È vietato cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato.

A.2 È fatto divieto di recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore, alle finiture della casa, anche nel trasporto di mobili e cose, e di ogni altra parte comune.

A.3 È fatto obbligo di curare la gestione e provvedere alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio), tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo quanto previsto dal d.p.r. 412/1993, che dovrà essere esibito, a richiesta, al personale ente gestore.

In occasione del rilascio dell'alloggio, l'impianto deve essere riconsegnato all'Ente gestore in buono stato di manutenzione e con libretto aggiornato.

A.4 È vietato immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina o comunque nei condotti non espressamente a ciò adibiti.

A.5 È fatto obbligo dotarsi di apparecchi di cottura della cucina forniti del sistema di controllo fiamma (con termocoppia) contro le fughe accidentali di gas (Norme UNI 7129/2008-2).

È fatto altresì divieto utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma rispetto alle vigenti leggi sulla sicurezza.

A.6 È fatto obbligo di verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria o da comportamento doloso o colposo saranno posti a carico degli assegnatari con esonero del Comune e dell'Ente gestore da qualsiasi responsabilità al riguardo.

A.7 È vietato sovraccaricare le strutture degli alloggi, balconi, solai e altri vani, con materiali pesanti.

È vietato depositare sul balcone, sulle finestre e sulle terrazze utensili, attrezzi ed oggetti; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati ad evitare eventuali cadute.

A.8 È vietato utilizzare l'alloggio, assegnato ad uso esclusivo di abitazione, per usi diversi, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta da parte dell'Ente gestore o del Comune.

A.9 È vietato nell'alloggio, nelle sue pertinenze e spazi accessori l'impianto di uffici professionali e l'esercizio di industrie e commerci, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti.

A.10 È fatto obbligo usare, nella conduzione dell'alloggio e degli spazi accessori e di pertinenza ad uso esclusivo, la diligenza di cui all'art. 1587 c.c., avendo pertanto la più ampia cura degli stessi al fine di mantenerli nello stato medesimo in cui sono stati consegnati, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso corretto e dalla vetustà.

A.11 È fatto obbligo all'assegnatario consentire la visita dell'alloggio, al fine di verificarne lo stato di conduzione, con riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia di erp, ivi comprese le norme sul numero degli occupanti.

A.12 È fatto obbligo all'assegnatario consentire la visita, su appuntamento, dell'alloggio inserito in piano vendita, da parte di potenziali acquirenti.

A.13 È vietato gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli.

A.14 È vietato arrecare danno alle persone e all'edificio attraverso l'innaffiamento alle piante.

ART.7

Modifiche all'Art. 17 (Obblighi e divieti relativi agli spazi comuni) commi D.11, D.12 e D.21 - Inserimento nuovo comma D.22

- D.1 È vietato tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose in qualsiasi spazio esclusivo o comune.
- D.2 È vietato installare impianti e apparecchi radio riceventi o trasmettenti costruiti in modo da disturbare la ricezione dei normali apparecchi tv e radio; installare esternamente antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti e senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore.
- D.3 È vietato infiggere, sia all'esterno che all'interno dei locali, paletti, ferri o simili.
- D.4 È vietato posizionare sui pianerottoli e lungo le scale vasi per fiori e piante.
- D.5 È fatto obbligo all'assegnatario di utilizzare gli spazi comuni e/o ad uso esclusivo quali cantine e relativi corridoi, garage e relativi percorsi interni e/o esterni, cortili, giardini, per gli scopi a cui sono per loro natura adibiti, evitandone l'utilizzo per scorribande o occupazioni, in particolare con mezzi motorizzati e/o materiale di qualunque genere, o stazionamenti da parte di persone estranee che vi abbiano avuto accesso con il consenso di uno o più assegnatari.
- D.6 È vietato effettuare qualsiasi tipo di attività o lavorazione nelle parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, balconi e soffitte.
- D.7 È vietato recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e dalle ore 23.00 alle ore 07.00.
In ogni caso negli alloggi e nelle parti comuni è fatto divieto assoluto di produrre inquinamenti acustici oltre la normale tollerabilità.
- D.8 È fatto obbligo di rispettare le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli.
È imposto il rispetto e la cura degli scivoli e dei corrimani installati nel fabbricato per la mobilità di persone in situazione di handicap. È pertanto fatto divieto assoluto di parcheggio di cicli e veicoli in genere sugli scivoli e in aderenza ai corrimani a tal fine installati.
È altresì fatto divieto di parcheggio sui marciapiedi soprattutto in corrispondenza dell'accesso agli stabili e ai relativi servizi comuni.
Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di impianto dotato di sistema di sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU 67-01, è consentito nei piani fuori terra ed al primo piano interrato delle autorimesse, anche se organizzate su più piani interrati, nel rispetto delle norme del Decreto del Ministero dell'Interno 22.11.2002.
- D.9 È vietato lavare autoveicoli, e/o motocicli negli spazi comuni utilizzando impianti idrici comuni; lavare le vetture all'interno del fabbricato (anche nelle autorimesse non munite di apposito scarico e di allacciamento autonomo all'impianto idrico) e nei vani di disimpegno macchine e spazi comuni, salvo quelli destinati a tale specifico scopo dal regolamento condominiale.
- D.10 È vietato lavare tappeti negli spazi comuni sia utilizzando impianti idrici comuni, sia utilizzando impianti idrici privati.
- D.11 È vietato depositare nei luoghi e spazi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque **masserizie** di qualsiasi tipo anche per breve tempo, salvo che tali spazi non siano a ciò destinati dal regolamento condominiale. Anche in presenza di tali spazi ne è vietato l'uso continuativo, da parte dello stesso assegnatario,

per un periodo superiore a 15 giorni, configurandosi, in tale caso, come uso esclusivo in danno al diritto di utilizzo da parte di altri assegnatari.

D.12 È vietato praticare attività ricreative e di gioco su scale, pianerottoli e, in genere, nei luoghi a ciò non deputati.

D.13 È vietato detenere nell'alloggio o nelle sue pertinenze e spazi accessori animali che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo per gli altri inquilini. I proprietari degli animali sono tenuti, oltre all'accompagnamento, ad adottare le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. È fatto obbligo, negli spazi comuni, di tenere i cani al guinzaglio. In generale la detenzione di animali domestici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 17.02.2005 n. 5 in materia di "Norme a tutela del benessere animale", con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da compagnia di cui all'art. 3 della legge regionale succitata. I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose ai sensi dell'art. 2052 del codice civile. È fatto a loro obbligo di pulire le parti comuni e le aree verdi dagli escrementi dei loro animali. È inoltre vietato distribuire cibo alle popolazioni libere di colombi. In adempimento all'art. 3 comma 5 della L.R. 17.02.2005 n. 5 il possesso e la detenzione di animali esotici deve avvenire nel rispetto della disciplina prevista dalle norme statali, dell'Unione Europea e della convenzione di Washington sul commercio internazionale delle specie animali e vegetali in via di estinzione (CITES).

D.14 È vietato gettare o abbandonare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze.

D.15 È vietato installare stenditoi, tendaggi esterni alle finestre, ai balconi e terrazze, salvo autorizzazione dell'Ente gestore.

D.16 È fatto obbligo all'assegnatario di custodire l'immobile locato e servirsi correttamente dei locali e degli spazi comuni secondo la loro destinazione, consentendo agli altri assegnatari ed eventuali condomini di farne pari utilizzo.

D.17 È fatto obbligo di provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni ordinarie relative alla conservazione degli spazi comuni e alla loro pulizia, secondo quanto previsto nella tabella di ripartizione degli oneri di manutenzione di cui al "Regolamento per la ripartizione degli oneri tra l'Ente gestore e gli assegnatari di alloggi E.R.P.", approvato dal Comune. Per quanto non previsto dal Regolamento si applicano i doveri e gli obblighi di cui alle norme contrattuali o in mancanza dal Codice Civile e dalle Leggi in materia.

D.18 È vietato scuotere e battere dalle finestre e balconi *verso la strada* e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, tovaglie e oggetti analoghi. *Tale operazione è permessa solo da balconi e finestre verso cortile.*

D.19 È vietato lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune, compreso il portone principale d'accesso all'androne dello stabile.

D.20 È vietato mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore o, ove costituita, del condominio o dell'autogestione.

D.21 L'utilizzo di appositi spazi o bacheche è **solo** consentito per l'affissione di comunicazioni di interesse comune. Gli assegnatari sono altresì tenuti a non danneggiare e/o asportare le comunicazioni affisse negli spazi e nelle bacheche all'uopo costituite.

D.22 È vietato sversare nelle parti comuni condominiali qualsiasi tipo di olio esausto (di origine minerale, vegetale o animale).

ART.8

Modifiche all'Art. 17(Oblighi e divieti relativi ai parcheggi di pertinenza dell'immobile)- inserimento nuovo comma E.3

E.1 È fatto obbligo parcheggiare i veicoli, motocicli e i cicli negli appositi spazi all'uopo adibiti nei parcheggi di pertinenza dell'immobile secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio, dall'autogestione.

In particolare è vietato occupare gli spazi destinati al parcheggio riservato per autoveicoli destinati al trasporto di persone in situazione di handicap.

È consentita la circolazione di autoveicoli, motocicli e biciclette esclusivamente nei percorsi a ciò destinati e secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio, dall'autogestione.

E.2 È fatto obbligo che i veicoli parcheggiati nelle zone accessorie e pertinenziali al fabbricato devono essere regolarmente immatricolati e assicurati.

In caso di violazione è prevista anche la loro rimozione, secondo le norme di legge, a spese del proprietario.

Il Comune da mandato all'Ente gestore di esperire le più opportune azioni in sede giudiziale nei confronti dei proprietari, al fine procedere alla rimozione dei veicoli abbandonati, salvo che si tratti di rifiuto da demolire.

E.3 È vietato occupare gli spazi destinati al parcheggio riservato per autoveicoli destinati al trasporto di persone in situazione di handicap.

ART.9

Modifiche alla Tabella A

INDICE GRAVITA' VIOLAZIONI AL REGOLAMENTO

Abrogato livello " GRAVISSIMO"

LIVELLO GRAVITÀ
<p>Molto grave</p> <p>Quando lede l'interesse legittimo degli assegnatari</p> <p>Quando comporta un danno molto rilevante per patrimonio e/o per l'ambiente e/o pericolo per l'incolumità di persone</p>
<p>Grave</p> <p>Quando determina un danno rilevante per il patrimonio anche ex art. 37 della Legge Regionale 8 agosto 2001 n, 24 e/o per l'ambiente e/o ingenera situazioni di conflitto anche di tipo sociale.</p> <p>Uso improprio dell'alloggio e delle pertinenze.</p>
<p>Mediamente grave</p> <p>Quando non si ottempera a obblighi e/o non si rispettano divieti che limitano la fruizione dei diritti da parte degli altri inquilini, e/o creano situazioni di disagio e/o litigiosità, o non rispettano il decoro e l'igiene dell'immobile e delle parti comuni.</p>
<p>Lieve</p> <p>Quando non si ottempera agli obblighi volti a rendere più ordinata la convivenza e al rispetto dei diritti altrui.</p>