

COMUNE
DI
CARERI

Provincia di Reggio Calabria

**“Regolamento per la gestione degli
alloggi di edilizia residenziale pubblica”**

Approvato con deliberazione consiliare n. 3 del 18.02.2024

TITOLO I
NORME PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMUNE DI CARERI

Art. 1 – Doveri degli assegnatari

1. Il patrimonio immobiliare E.R.P. del Comune di Careri è costituito dal complesso immobiliare trasferito al Comune dalla Agenzia del Demanio giusta Verbale di Consegna n.7743 dell'8 maggio 2007, ai sensi dell'art.1 comma 441 della legge 30 dicembre 2004, n.311.
2. Gli assegnatari sono tenuti, oltre che all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione, anche quelle del presente Regolamento.

Capo I: Doveri degli utenti

Art. 2 – Pagamento canoni

1. L'assegnatario è tenuto a pagare puntualmente i canoni di locazione e le quote condominiali o afferenti alle spese per i servizi prestati dall'Ente, ma di competenza dell'inquilinato. In caso di inottemperanza, decorsi 20 giorni dal mancato pagamento, il Comune applicherà, sulle somme dovute, gli interessi legali ai sensi dell'art. 1282 C.C. e, quindi, previa costituzione in mora, mediante avviso da inserire sui bollettini di pagamento potrà esperire azione giudiziaria di risoluzione contrattuale con conseguente azione di sfratto nel caso di mancata sanatoria della morosità, con le modalità ed i tempi previsti dall'art.51, L.R. 32/96 e delle direttive di applicazione che si allegano e formano parte integrante della presente. Ciò fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale in merito agli alloggi E.R.P. in ordine alle cause giustificative che non danno luogo alla risoluzione contrattuale.

Art. 3 – Utilizzo dell'abitazione.

1. L'assegnatario deve servirsi dell'abitazione, ai sensi dell'art. 1587 del C.C. col senso di responsabilità e coscienza sociale che l'uso del patrimonio esige, rispettando i Regolamenti emanati dagli Enti locali in materia di: sanità, nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi, urbanistica. etc..
2. Nei confronti di chi abbia abbandonato l'alloggio, per un periodo superiore a tre mesi, salvo preventiva autorizzazione del Comune, che sarà rilasciata in presenza di gravi motivi, il Comune procederà alla revoca dell'assegnazione.
3. Gli utenti sono tenuti ad avere la più ampia cura sia dell'alloggio assegnato, che dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune.
4. L'assegnatario deve servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente dal contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta del Comune. Pertanto non è consentito negli alloggi, l'impianto di uffici professionali, né l'esercizio di industrie, commerci, esercizi all'ingrosso o al minuto. E' consentito il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti.
5. È necessario favorire le attività ricreative dei bambini negli spazi comuni e nei luoghi loro riservati. Non è consentito l'esercizio delle attività di gioco sulle scale, ingressi, pianerottoli e in luoghi pericolosi per l'incolumità dei bambini.
6. L'assegnatario è tenuto a notificare tempestivamente al Comune tutte le variazioni che avvenissero nella composizione del nucleo o dei nuclei familiari che occupano l'alloggio.

7. Gli utenti devono chiudere accuratamente, dopo l'uso, rubinetti dell'acqua e del gas: in caso diverso i danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria sono posti a carico degli utenti e il Comune sarà esente da qualsiasi responsabilità al riguardo.
8. L'assegnatario è tenuto a segnalare per iscritto al Comune tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto dal fabbricato o per alcune parti di esso: quanto sopra per consentire un pronto ed efficace intervento, al fine di scongiurare pericoli a persone e cose. E ciò indipendentemente che l'onere di intervento, sia a carico del Comune o dell'utenza. In ogni caso qualora l'evento dannoso si verificasse, ciascuno assegnatario è tenuto a darne subito comunicazione al Comune, anche al fine della copertura assicurativa.
9. L'assegnatario è tenuto a rispondere, nello spirito di una reale collaborazione, alla richiesta di documenti o di dati relativi alla condizione socio-economica e anagrafica del nucleo familiare da trasmettere al Comune a fini conoscitivi amministrativi.

Art. 4 – Divieti.

1. Negli alloggi di edilizia pubblica non è consentito:
 - a. alloggiare, al di là della breve e occasionale ospitalità, sia pure a titolo gratuito, persone non indicate come facenti parte del nucleo familiare, salvo autorizzazione scritta del Comune;
 - b. scuotere e battere dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, tovaglie, stuoie, lenzuola, materassi, cuscini, ed oggetti di vestiario;
 - c. tale operazione è permessa solo alla parte interna dei balconi e nelle finestre verso il cortile, oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia Urbana;
 - d. è vietata l'installazione di stenditoi alle finestre;
 - e. depositare nei luoghi di uso comune biciclette, materie ingombranti, esplosive o comunque pericolose;
 - f. tenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale non strettamente necessario per gli usi domestici;
 - g. lasciare aperti i cancelli, accessori di uso comune o passi carrai;
 - h. gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze. Deve essere sempre curata la pulizia dei contenitori delle immondizie e degli spazi adiacenti;
 - i. sovraccaricare le strutture degli alloggi, in particolare: balconi, solai, negozi e garages;
 - j. recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
 - k. depositare o stendere all'esterno dei balconi, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi;
 - l. i vasi dei fiori e piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute;
 - m. l'innaffiamento deve essere fatto in modo da non recare disturbo ai coinquilini e ai passanti o danno all'edificio;
 - n. deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati e costruire baracche, box, pollai, conigliere e in genere ricoveri per animali, nei cortili.

Capo II: Aree comuni

Art. 5 – La pulizia delle aree di uso comune.

1. La pulizia delle aree di uso comune annesse ai fabbricati spetta a tutti gli inquilini che abbiano in uso l'area condominiale, con responsabilità diretta e indiretta nella realizzazione delle opere a carico di chi affida ad altri la esecuzione delle stesse.

2. Nel caso in cui il Comune, per l'igiene e per il decoro, fosse costretto ad intervenire per dette pulizie, le relative spese verranno addebitate a tutti gli inquilini del fabbricato o dei fabbricati in parti uguali, sempre che le stesse siano di loro spettanza.
3. Gli inquilini dovranno avere cura anche delle piante poste su aree condominiale.
4. Nel caso che gli alberi venissero tagliati, agli inquilini responsabili saranno addebitate le spese sia di rimozione che di ripristino.
5. Nel caso di impossibilità di identificare i responsabili, le spese saranno addebitate a tutti gli inquilini dell'edificio o degli edifici, sempre che, a norma di Regolamento, siano di loro competenza.
6. La potatura delle piante e delle siepi, posta a dimora dal Comune, nonché il taglio dell'erba, spetta agli inquilini del fabbricato stesso che dovranno eseguire il lavoro a loro cura e spese.
7. La potatura di alberi ad alto fusto di altezza superiore a tre metri e gli interventi di manutenzione straordinario, sulle predette aree, restano a carico del Comune di Careri.

Capo III: Consegna e rilascio dell'alloggio

Art. 6 – Rilascio dell'alloggio.

1. Nel caso di rilascio per qualsiasi causa dell'alloggio, verrà redatto un verbale di riconsegna in contraddittorio tra l'incaricato del Comune e l'inquilino.
2. Nel caso in cui l'inquilino uscente rifiuti di firmare il verbale, questo sarà firmato, oltre che dal rappresentante del Comune, da due testimoni.
3. Con detto verbale verranno constatate le condizioni dell'alloggio e verranno addebitati all'inquilino uscente tutti i lavori necessari per il ripristino degli impianti dell'alloggio che risultassero danneggiati per sua colpa.
4. In generale saranno addebitati tutti i lavori occorrenti per rimettere in pristino l'alloggio modificato dall'inquilino senza la preventiva autorizzazione e tutti quei lavori che avrebbero dovuti essere eseguiti dall'inquilino stesso secondo quanto prescritto dal presente Regolamento e che invece non sono stati eseguiti per sua incuria o negligenza.
5. In caso di scioglimento del rapporto di locazione va restituito il deposito cauzionale versato all'atto del contratto, maggiorato degli interessi legali maturati, fermo restando il diritto del Comune di Careri a rivalersi sullo stesso nelle ipotesi di danno di cui ai punti precedenti.

Art. 7 – Consegna dell'alloggio.

1. Gli assegnatari hanno diritto alla consegna dell'alloggio in buono stato locativo, completo di tutti i servizi e gli accessori previsti dallo stato catastale dell'alloggio.
2. All'atto della consegna dell'alloggio, verrà redatto apposito verbale in contraddittorio, con ampia facoltà per l'assegnatario di segnalare difetti e vizi dell'alloggio, che dovranno essere eliminati, previo puntuale accertamento, dal Comune proprietario.
3. E' diritto dell'assegnatario avere copia del contratto di locazione sottoscritto con il Comune il quale, all'uopo dovrà predisporre apposito contratto tipo per tutti gli alloggi aventi le stesse caratteristiche, fermo restando il rispetto delle clausole di cui al presente Regolamento.

4. La copia deve essere consegnata all'inquilino entro tre mesi dalla sottoscrizione, considerati i tempi occorrenti per la registrazione.
5. Sono a carico dell'inquilino i costi di istruttoria del contratto ed il 50% del costo della registrazione del contratto di locazione, così come previsto dalla legge.

Art. 8 – Interventi manutentivi.

1. Gli assegnatari hanno diritto ad avere gli interventi di manutenzione necessari alla conservazione del buono stato locativo di competenza del Comune. All'uopo, quest'ultimo darà le necessarie disposizioni agli addetti al servizio perché venga tenuto un apposito registro di Protocollo per l'annotazione delle segnalazioni fatte direttamente dagli utenti o dalle loro rappresentanze sindacali. Tali segnalazioni potranno avvenire:
 - a) in caso di urgenza mediante telefono, con la comunicazione del recapito, del numero di posizione dell'unità immobiliare oggetto della segnalazione e dell'utenza telefonica, se disponibile, del richiedente;
 - b) in via ordinaria mediante apposito modulo di segnalazione, da predisporre a cura del Comune, consegnato direttamente all'Ufficio Casa o tramite note scritte inviate per posta o fax anche da parte delle OO.SS. in rappresentanza dell'utenza.
2. Gli assegnatari o le OO.SS. che agiscono in nome e per conto degli stessi, hanno diritto ad avere una risposta circa le segnalazioni, nel termine di 30 giorni dalle stesse, salvo le urgenze per le quali va garantito, svolti gli opportuni accertamenti, l'intervento.
3. In ogni caso il Comune di Careri, cui spetta il giudizio di opportunità degli interventi richiesti, deve motivare le cause dei mancati interventi.

Art. 9 – Danni prodotti dagli inquilini.

1. Saranno addebitati agli inquilini le spese occorrenti per riparare i danni da essi prodotti o causati per loro colpa, negligenza e cattivo uso degli appartamenti, degli impianti d'uso e di utilità comune.
2. Gli inquilini risponderanno altresì dei danni causati dai loro familiari o da persone che, a qualsiasi titolo, abitano l'alloggio.
3. Nel caso di danni ai locali o impianti di uso comune, ove non fosse possibile identificare l'inquilino responsabile e, salvo che gli stessi siano ascrivibili a eventi delittuosi di altra natura, la spesa occorrente per la riparazione, sarà addebitata d'ufficio a tutti gli utenti del locale o dell'impianto danneggiato. La constatazione dei danni avverrà in contraddittorio con gli inquilini interessati.
4. Gli incaricati del Comune e le maestranze delle imprese appaltatrici, potranno accedere negli alloggi in qualsiasi momento, previo preavviso anche telefonico, per i necessari sopralluoghi, per gli accertamenti tecnici o amministrativi e per l'esecuzione dei lavori predisposti dal servizio incaricato.
5. Del pari il Comune, può far eseguire ispezioni per assicurarsi delle regolari esecuzioni delle opere compiute dagli inquilini a loro spese.
6. Nel caso in cui omettano le opere e gli interventi a loro carico potrà provvedervi il Comune in danno degli stessi.

Capo IV: Autogestione dei servizi a carico dell'utenza

Art. 10 – Autogestione – Titolo IV - artt.39 e segg. L.R. n.32/1996.

1. Fatto salvo quanto previsto dal comma 2 dell'art.39 della L.R. n.32/1996 in tema di obbligatorietà all'autogestione, su richiesta del 60% degli assegnatari dell'unità immobiliare, il Comune concederà l'autogestione dei servizi a carico dell'utenza, che potrà riguardare le generalità degli stessi o anche parte di essi.
2. All'uopo, il Comune, tramite il proprio Ufficio Tecnico darà disposizioni in questo senso alla eventuale Società affidataria per la gestione del patrimonio, per le autogestioni, al fine di garantire un corretto orientamento, anche di tipo normativo delle stesse, nel rispetto dei principi che regolano la materia.
3. L'Autogestione sarà regolata dal presente Regolamento suscettibile di modifiche per eventuali e successivi interventi legislativi

Capo V: Ripartizione degli oneri accessori di gestione e manutenzione

Art. 11 – Ripartizione degli oneri amministrativi.

1. Le ripartizioni delle competenze e spese di gestione e manutenzione degli alloggi E.R.P. è regolata come dalle ripartizioni che seguono.
 - 1) Portierato
Gli oneri relativi alla prestazione del servizio di portierato vengono così ripartiti:
90% a carico dell'utenza (art. 9 legge 392/78)
10% a carico del Comune.
 - 2) Pulizia
Gli oneri relativi alla pulizia delle parti comuni e delle aree di uso comune (comprese tutte le opere di giardinaggio, salvo gli interventi su alberi di alto fusto) sono a carico dell'utenza.
 - 3) Passi carrai
Gli oneri relativi ai passi carrai esistenti (tasse, adeguamenti normativi, multe ecc.) e quelli relativi ai passi carrai che saranno realizzati (progettazione, concessioni, realizzazioni ecc.) sono a carico dell'utenza.
 - 4) Assicurazione fabbricati
Tale onere sarà a carico del Comune di Careri.
 - 5) Assicurazione impiantistica
Tale onere sarà a carico del Comune di Careri purché non trattasi di impianti singoli, salvo gli obblighi di adeguamento a carico del Comune.
 - 6) Compenso all'Amministratore
Tale onere sarà a carico del Comune di Careri.

Art. 12 – Ripartizione degli oneri per lavori di manutenzione ordinaria ed oneri con spesa a carico del proprietario.

1. La spesa viene attinta dalla quota che l'utente versa ai sensi del D.P.R. 1035/72 e ss.mm.ii.

1) Impianto centrale di riscaldamento

- 1.1 Sostituzione di apparecchiature della Centrale termica.
- 1.2 Manutenzione edile del locale centrale termica.
- 1.3 Sostituzione di tratti di tubazione e riparazione delle reti di distribuzione riscaldamento in genere e conseguenti ripristini edili, stradali o del verde.
- 1.4 Adeguamenti imposti da norme antincendio, antismog, ISPEL o regolamenti comunali ecc..
- 1.5 Sostituzione estintori e apparecchiature antincendio, antiscoppio o quant'altro ritenuto idoneo ai fini della sicurezza.
- 1.6 Sostituzione di quadri elettrici e di comando e di controllo di forza motrice e di illuminazione della C.T., sostituzione di linee elettriche, complessi di regolazione e impianto di illuminazione inerenti la C.T..
- 1.7 Pratiche VV.FF., A.S.L. etc. dovute all'installazione dell'impianto.

2) Impianti accessori

- 1.1 Lavori di adeguamento previsti dalle norme vigenti e successive modificazioni.
- 1.2 Sostituzione motore, cabina, argano, funi ammortizzatori, quadro elettrico e tutte le parti meccaniche ed elettriche.
- 1.3 Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopra citati.

3) Impianto autoclave

- 3.1 Manutenzione delle parti dell'impianto autoclave (sostituzioni di elettropompe e dei serbatoi, di compressori, quadri elettrici, linee elettriche e illuminazione, gruppi montanti, vasi d'espansione ecc. delle autoclavi e preautoclavi).
- 3.2 Eventuali opere murarie attinenti.

4) Impianto dell'acqua potabile ed antincendio

- 5.1 Manutenzione dell'impianto d'acqua potabile e dell'impianto antincendio, compresa la sostituzione e riparazione di tratti di reti idriche e antincendio con conseguenti ripristini edili, stradali e del verde, nei tratti a monte dei contatori di lettura.

5) Impianto di smaltimento liquami ed acque bianche e nere

- 5.1 Sostituzione impianti di sollevamento e depurazione.
- 5.2 Eventuali opere murarie del punto precedente.

6) Impianto di illuminazione – suoneria – citofono

- 6.1 Sostituzione e manutenzione programmata di tutte le parti comuni dell'impianto citofonico ed elettrico.
- 6.2 Adeguamento alle normative C.E.E. o legislativa per gli impianti nelle parti comuni.

7) Impianto centralizzato TV

- 7.1 Installazione o sostituzioni dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi RAI.

8) Area a verde

- 8.1 Sostituzione di alberi, cespugli, siepi e rifacimento dei tappeti erbosi e dell'eventuale impianto di irrigazione.
- 8.2 Sostituzione e ripristino cordoni, passaggi pedonali, fornitura e posa di terra di coltura.

9) Manutenzione e fornitura in genere relativa alle parti comuni

- 9.1 Sostituzione e riparazioni di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per camini e ricorsi tetti e coperture; impermeabilizzazioni di canali di gronda, di copertura fabbricati e box.
 - 9.2 Riparazione e sostituzione delle canne fumarie e dei comignoli, delle canne immondezzaio, ecc. quando il danno non sia imputabile a manomissioni.
 - 9.3 Sostituzione e manutenzione delle colonne di scarico delle acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie, della braga di immissione dell'alloggio fino al sifone, compreso, della rete comunale.
 - 9.4 Riparazioni di tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico-sanitario fino al contatore dei singoli alloggi.
 - 9.5 Opere murarie di manutenzione delle murature e strutture dello stabile, manutenzione dei pavimenti dei porticati e zone asfaltate delle parti comuni.
 - 9.6 Verniciature delle opere in legno e ferro delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne.
 - 9.7 Sostituzione e riparazioni di marmi, ringhiere e corrimano.
 - 9.8 Riparazione e sostituzione inferriate, cancellate, cancelli, serramenti in legno e ferro, ecc. delle parti comuni sia interne che esterne.
 - 9.9 Ripristino e rifacimento, se necessario, di tinteggiature, verniciature e rivestimenti murali nelle parti comuni interne che esterne, causa vetustà.
 - 9.10 Fornitura, negli stabili di nuova costruzione o recuperati, di arredi delle parti comuni, quali: casellari postali, cartelli, catene, lucchetti ecc.
- 10) Fornitura e manutenzione all'interno dell'alloggio locato
- 10.1 Sostituzione degli apparecchi sanitari nel caso di riassegnazione, se necessario.
 - 10.2 Sostituzione delle rubinetterie in caso di riassegnazione, se necessario.
 - 10.3 Riparazione di persiane e tapparelle e serrande avvolgibili in legno, ferro, pvc ecc., in caso di riassegnazione, se necessario.
 - 10.4 Sostituzione e adeguamento impianto elettrico, nel caso di riassegnazione, se necessario.
 - 10.5 Riparazioni parziali o totali degli impianti idrico-sanitari (non a vista) necessitate da vetustà o cause non addebitabili all'utenza.

Art. 13 – Lavori di manutenzione ordinaria con spesa a carico dell'utenza con riparto della spesa e recupero.

- 1) Impianto centrale di riscaldamento
 - 1.1 Riparazioni di valvole, detentori e radiatori.
 - 1.2 Forza motrice, riparazioni dei quadri elettrici di F.M. e luce.
 - 1.3 Combustibile e conduzione dell'impianto secondo le normative vigenti.
 - 1.4 Lettura contatori acqua calda e riscaldamento.
 - 1.5 Riparazione dei rivestimenti in mattoni refrattari della camera di combustione delle caldaie.
 - 1.6 Riparazione delle elettropompe di circolazione e delle apparecchiature in genere della centrale termica e dell'impianto, riavvolgimento dei motori, riparazione bruciatore.
 - 1.7 Riparazione e pulizia dello scambiatore di calore e della caldaia.
 - 1.8 Pulizia dei locali delle caldaie, delle canne fumarie e dei depuratori, verniciatura di tubazioni e delle parti metalliche in C.T. e nelle sottostanti, nonché delle apparecchiature in genere.
 - 1.9 Visite periodiche degli Enti di controllo legate all'esercizio dell'impianto.
- 2) Impianto ascensore
 - 2.1 Forza motrice.
 - 2.2 Visite periodiche di controllo, visite di pronto intervento, regolazione e piccola manutenzione e tasse di esercizio.
 - 2.3 Riparazione delle parti meccaniche, ed elettriche, per guasti, ivi comprese le riparazioni delle porte di piano, serrature e pulsantiere della cabina, vetri pavimenti e rivestimenti, freni e suoneria; è però esclusa la ristrutturazione degli impianti che sarà a carico del proprietario.

- 3) Impianto autoclave
 - 3.1 Visite periodiche di controllo, visite di pronto intervento, regolazione e piccola manutenzione dell'impianto.
 - 3.2 Forza motrice.
 - 3.3 Ricarica pressione serbatoio e rifacimento cuscinetto d'aria al serbatoio ed alle colonne.

- 4) Impianto di smaltimento liquami acque bianche e nere
 - 1.1 Riparazione e manutenzione impianti sollevamento comprese piccole sostituzioni di elementi degli impianti, escluso il lavoro di ristrutturazione che è a carico del proprietario.
 - 1.2 Spurgo fosse biologiche e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti, pulitura dei grigliati o dei pozzetti di scarico acque meteoriche, pulitura ed eventuale riattivazione dei pozzetti (perdenti o non) di scantinati e immondezzai, purché l'impianto fognario sia abilitato al funzionamento come per legge.
 - 1.3 Energia elettrica.
 - 1.4 Canone legge 10 maggio 1976 n.319 relativo allo smaltimento e disinquinamento delle acque (per i Comuni nei quali viene applicato).

- 5) Impianto dell'acqua potabile ed antincendio
 - 1.1 Consumo acqua (minimi ed eccedenza) per i singoli, per servizi comuni e letture contatori. Le extra eccedenze nei consumi, qualora determinate da accertate perdite delle condotte adduttrici principali (canalizzazioni interraste) saranno a carico del Comune.
 - 1.2 Riparazioni e piccola manutenzione dell'impianto addolcitore ove esistente, fornitura e posa di sale.
 - 1.3 Visite periodiche di controllo e piccola manutenzione dell'impianto d'acqua potabile.
 - 1.4 Visite periodiche di controllo e ricarica estintori, fissaggio supporti, sostituzione cartelli segnaletici.

- 6) Impianti di illuminazione – suoneria – citofoni
 - 1.1 Riparazione delle pulsantiere esterne citofoniche ed illuminazione, piccole sostituzioni di parte degli impianti citofonici, elettrici, di suoneria e allarme comune.
 - 1.2 Energia elettrica secondo bolletta Ente erogatori.

- 7) Impianti centralizzato TV
 - 1.1 Riparazione e piccola manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi RAI.
 - 1.2 Sostituzione e manutenzione impianto per la ricezione canali televisivi oltre a quelli RAI.

- 8) Aree verdi
 - 8.1 Taglio dell'erba, potatura degli alberi e delle siepi, innaffiature, concimazioni, disinfestazioni, manutenzione in genere del verde e di quanto necessario per la conservazione, sono esclusi i lavori di potatura ed abbattimento di alberi di altezza superiore a mt. 4,00 che sono a carico del proprietario (l'altezza va calcolata dal piano di calpestio al fogliame).
 - 8.2 Diserbo dei vialetti, strade, cortili, campi giochi ecc..
 - 8.3 Ripristino delle aree verdi per modifiche apportate dagli inquilini senza preventiva autorizzazione dell'Ente.

- 9) Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni
 - 3.1 Tinteggiature pareti e plafoni delle parti comuni interne (non dovute a vetustà) ascrivibili al cattivo uso dell'immobile.
 - 3.2 Riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli e porte.
 - 3.3 Riparazione e sostituzione di serrature e chiudi porte, maniglie, eventuale sostituzione di chiavi.

- 3.4 Riparazione e sostituzione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di complemento dello stabile (cartelli indicatori, bacheche, catene, lucchetti, specchi parabolici).
- 3.5 Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione quando siano in comune, con esclusione delle derivazioni per i singoli alloggi.
- 3.6 Verniciature e rivestimenti murali (quali zoccolature lisce o bucciate, rivestimenti plastici, stucchi, lucidi ecc.) delle pareti e plafoni nelle parti comuni intorno non dovuti a vetustà ed ascrivibili a cattivo uso.

Art. 14 – Lavori che l'inquilino deve eseguire a propria cura e spesa.

- 1) Impianto centrale di riscaldamento
 - 1.1 Ritinteggiatura degli elementi radianti e delle colonne montanti a vista.
 - 1.2 Sostituzione elementi radianti per danneggiamento.
- 2) Impianto di illuminazione – suoneria – citofoni
 - 2.1 Manutenzione o riparazione di componenti nella parte interna dell'alloggio escluse quelle incassate.
- 3) Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni
 - 1.1 Targhette nominativi personali per casellari postali, pulsante citofono e porte.
 - 1.2 Riparazione casella postale di pertinenza dell'alloggio, anche in caso di atti vandalici.
 - 1.3 Riparazione della copertura per danni da posa o manutenzione di antenne ricetrasmittenti causate da inquilini e da loro incaricati, compreso l'asporto di antenne e zanche e i relativi ripristini per cessione attività.
- 4) Forniture e manutenzione all'interno dell'alloggio locato
 - 1.1 Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari per danni e non dovute a vetustà o irregolarità degli stessi.
 - 1.2 Riparazione della rubinetteria dei raccordi, dei sifoni, dei rubinetti di fermo, delle tubazioni esterne dell'impianto idrico di valle del contatore, nonché la riparazione delle parti mobili della cassette WC incassate.
 - 1.3 Riparazione infissi esterni ed interni e relativi vetri.
 - 1.4 Riparazione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo delle tapparelle avvolgibili, nonché dei rulli, degli avvolgibili delle serrande avvolgibili e apparecchi di manovra.
 - 1.5 Verniciatura dei serramenti esterni ed avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box o negozio, con vernici e tinte uguali a quelle esistenti.
 - 1.6 Riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatore linee ecc.) e riparazioni per cortocircuiti.
 - 1.7 Manutenzione dell'impianto TV a valle della derivazione sul montante (presa compresa).
 - 1.8 Riparazione di pavimenti e rivestimenti deteriorati o smossi.
 - 1.9 Manutenzione e mantenimento in efficiente della caldaia autonoma di riscaldamento e produzione di acqua calda per uso sanitario compresa la sostituzione delle singole apparecchiature quali bruciatore, circolatore, valvola gas, scambiatore, termostati, termometri, rubinetti, termostato ambiente ecc. verniciatura dei corpi scaldanti, sostituzione della caldaia e dei corpi scaldanti.
 - 1.10 Riparazione dei corpi scaldanti o singoli elementi.
 - 1.11 Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e in ferro.
 - 1.12 Chiavi e serrature.
 - 1.13 Riparazioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini, anche se autorizzati.
 - 1.14 Modifiche o innovazioni richieste dagli assegnatari per migliorie, compresa la istruzione delle pratiche relative a necessari permessi, previo benestare del proprietario.
 - 1.15 Ripristino delle manomissioni, per negligenza o colpa, degli impianti, dei manufatti ecc.
 - 1.16 Sgombero delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne), pulitura interna delle tubazioni dell'impianto idrico dell'alloggio a partire dal contatore, fatto salvi i casi di assenza di responsabilità dell'utente.
 - 1.17 Manutenzione e pulitura interna delle tubazioni del gas a valle del contatore.

- 1.18 Manutenzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi.
- 1.19 Derattizzazione, deblatterizzazione, disinfezione nell'alloggio, nella celletta di cantina o di solaio, nel box, nei depositi negozi.
- 1.20 Pulitura delle canne di esalazione e fumarie al servizio esclusivo del singolo alloggio, nonché dei raccordi tra l'alloggio e la canna di esalazione collettiva.
- 1.21 Sgombero di masserizie all'interno delle cellette di cantina, di solaio o dal box di pertinenza dell'alloggio, anche se non utilizzati dall'assegnatario, sgombero con trasporto alle pubbliche discariche delle macerie conseguenti a lavori nell'alloggio, sgombero completo e pulizia dell'alloggio nel caso di disdette o cambi.
- 1.22 Opere atte a riconsegnare l'alloggio nel caso in cui è stato locato e salvo vetustà.

Art. 15 – Commissione di conciliazione.

1. Al fine di garantire il rispetto del presente Regolamento e prevenire possibili contenziosi, viene istituita una Commissione paritetica di Conciliazione, con compiti consultivi in ordine alle problematiche insorte nel corso della gestione del patrimonio comunale e con finalità conciliative di carattere generale, senza rinuncia delle parti alla tutela in sede giurisdizionale.
2. I pareri della Commissione, non vincolanti, potranno essere presi a supporto di atti e provvedimenti amministrativi in tema di gestione del patrimonio, soprattutto in direzione di una corretta e univoca applicazione di Norme e Regolamenti.
3. La Commissione è composta da un rappresentante sindacale per ogni Organizzazione dell'utenza riconosciuta a livello nazionale e dai responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune di Careri interessato alla gestione del patrimonio o loro delegati.
4. La stessa è presieduta dall'Assessore al Patrimonio o da un suo delegato.
5. Con appositi e successivi atti si stabiliranno le modalità di funzionamento della Commissione, la sede della stessa e tutto quanto necessario per il raggiungimento degli scopi prefissi.

Art. 16 – Fondo sociale.

1. Al fine di sopperire alle esigenze degli inquilini meno abbienti che, per causa di forza maggiore, siano impossibilitati all'adempimento contrattuale del pagamento dei canoni o degli oneri accessori, l'Amministrazione Comunale istituirà con successivo provvedimento, entro 90 giorni dall'approvazione del presente Regolamento, un apposito Fondo Sociale, alimentato da una quota derivante dai proventi dei canoni e in disponibilità del Comune.
2. Nello stesso provvedimento saranno definite le modalità per il funzionamento e l'accesso al Fondo, tenuto conto anche della normativa regionale in materia.

Art. 17 – Diritti sindacali dell'utenza.

1. Agli assegnatari viene riconosciuto il diritto di farsi rappresentare dalle Organizzazioni Sindacali cui ritengono di aderire.
2. Il Comune riconosce tutte le Organizzazioni portatrici di interesse collettivo e legalmente riconosciute. Ciò anche in considerazione dell'evoluzione della legislazione nazionale e regionale in materia.
3. Agli assegnatari, in linea anche con gli accordi intercorsi tra la FEDERCASA-ANIACAP e le OO.SS. dell'utenza viene riconosciuto il diritto a potersi iscrivere alla propria Organizzazione

Sindacale mediante delega per la trattenuta sui bollettini premarcati che il Comune invia agli utenti per il pagamento dei canoni e degli oneri accessori.

4. Le OO.SS. interessate sottoscriveranno con l'Ente apposita Convenzione che regolerà la materia.
5. Va previsto, per il servizio prestato dall'Ente, un corrispettivo a carico delle OO.SS. per sostenere il costo dello stesso.
6. Il Comune riconosce agli assegnatari ed alle Organizzazioni sindacali, il diritto di poter usufruire degli spazi e delle sedi di sua proprietà, da concedere se nulla osta a tale utilizzo, al fine di permettere l'esercizio dei diritti sindacali di partecipazione democratica.

TITOLO II NORME TRANSITORIE

Art. 18 - Disciplina dei rapporti in corso

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione o di altro tipo stipulati successivamente alla sua data di entrata in vigore.
2. Fatto salvo quanto previsto al successivo comma 5, gli atti di concessione e i contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza naturale e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente regolamento. I concessionari ed i conduttori anche di fatto possono comunque chiedere, entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, il rinnovo e/o la regolarizzazione dell'atto di concessione o locazione a canone ordinario commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato e comunque nel rispetto dei principi generali contenuti nel presente regolamento. La richiesta non è comunque vincolante per l'Amministrazione.
3. I contratti tacitamente rinnovati, se presenti, nell'eventualità in cui non dovessero sussistere ragioni di assoluta convenienza o necessità da evidenziarsi in apposito atto, sono da considerarsi nulli poiché privi di forma scritta, di termini e di durata certa.
4. Le disposizioni relative alla determinazione del canone di concessione e di locazione si applicano alle utilizzazioni in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento se alla stessa data non siano stati perfezionati i relativi provvedimenti di concessione ovvero contratti di locazione; il perfezionamento di tali provvedimenti e contratti è subordinato alla previa regolarizzazione degli utilizzi pregressi con la corresponsione del 10% del canone determinato in base ai valori di mercato dell'immobile e ferme rimanendo acquisite alle casse comunali le somme già corrisposte a titolo di indennità di occupazione per importi superiori a quello determinato con i criteri previsti dal presente regolamento.
5. Il canone minimo in tutti i casi di cui ai commi 2 e 3 non può essere inferiore a quello determinato in base alla legge 24-12-1993, n.537 e legge 23-12-1994, n.724 e comunque non inferiore a quello che al momento dell'entrata in vigore delle predette leggi veniva definito "equo canone" con gli incrementi e aggiornamenti di legge. A tal fine l'Ufficio Tecnico con proprio provvedimento:
 - Effettua una ricognizione dei canoni corrisposti in base a regolari contratti in essere;
 - Procede alla stima dei canoni ai sensi e per gli effetti delle norme citate, applicando al canone così determinato gli incrementi e aggiornamenti di legge;
 - Determina i canoni risultanti dal procedimento anche tenuto conto di specifiche differenti situazioni qualora inferiori a quelli corrisposti. I canoni così rideterminati vengono applicati con decorrenza dal 1° giorno del mese successivo alla comunicazione.
Al procedimento di cui al presente comma si applicano le norme della Legge 241/90.
6. Per contratti e atti perfezionati si intendono quelli sottoscritti da ambedue le parti.

ART. 19 – Norma finale

1. Il mero adeguamento del presente regolamento alle norme di legge sopravvenute è di competenza della Giunta Comunale.