



ACER

**Azienda Casa Emilia-Romagna
della Provincia di Ravenna**

**REGOLAMENTO D'USO DEGLI IMMOBILI EXTRA-ERP
(LOCAZIONE AD USO ABITATIVO, LOCAZIONE
PERMANENTE, A TERMINE, A PARCHEGGIO,
LOCAZIONE COMMERCIALE)**

Approvato con la delibera del Consiglio di Amministrazione n. 7 del 30.01.2017

REGOLAMENTO D'USO DEGLI IMMOBILI EXTRA-ERP

(LOCAZIONE AD USO ABITATIVO, LOCAZIONE PERMANENTE, A TERMINE, A PARCHEGGIO,
LOCAZIONE COMMERCIALE)

Art. 1 (Ambito di applicazione)

Art. 2 (Uso dell'immobile)

Art. 3 (Uso delle parti comuni)

Art. 4 (Divieti)

Art. 5 (Reclami)

Art. 6 (Consegna e riconsegna dell'immobile)

Art. 7 (Manutenzione a carico dell'immobile)

Art. 8 (Innovazioni)

Art. 9 (Danni cagionati all'immobile, pertinenze e parti comuni)

Art. 10 (Violazioni del Regolamento)

Art. 11 (Penali)

Art. 12 (Norme Finali)

Art. 1 (Ambito di applicazione)

1. Le norme del presente Regolamento si applicano a tutti gli alloggi individuati dall'art. 12 della Legge Regionale n° 24/2001 e s.m.i. e soggetti alla normativa sull'edilizia residenziale sociale (E.R.S.), concessi in locazione permanente o a termine nonché agli alloggi concessi "a parcheggio", a tutti gli alloggi extra e.r.p. e alle unità immobiliari concesse dall'A.C.E.R. di Ravenna (locatore) ad uso extra-abitativo.

2. I conduttori e gli occupanti degli immobili sopra indicati sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione, di quelle previste nel presente Regolamento e negli eventuali Regolamenti riguardanti il regime patrimoniale del fabbricato (Regolamento di autogestione o di condominio), da considerarsi parte integrante.

Art. 2 (Uso dell'immobile)

1. I conduttori sono obbligati a:

a) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dell'Acer. Negli alloggi non è consentito l'impianto di uffici professionali, né l'esercizio di industrie e commerci fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle Leggi vigenti e Regolamenti; negli immobili concessi ad uso extra abitativo è consentito esclusivamente l'uso pattuito per ciascuno. Non è consentita altresì l'utilizzazione dell'immobile per scopi illeciti o immorali. E' fatto divieto di sublocare o cedere in comodato tutto o parte dell'immobile e delle relative pertinenze, salvo che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dell'Acer;

- b) servirsi correttamente dell'immobile, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile, avendone la più ampia cura, e provvedendo anche alla pulizia dello stesso, nonché dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune con le modalità stabilite dall'Autogestione, dal Condominio o, in mancanza, dell'A.C.E.R.;
- c) negli alloggi, 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); tale condizione dovrà essere attestata mediante dichiarazione da parte dell'Conduttore alla firma di ogni nuovo o rinnovo contrattuale. Se accertata, l'assenza del dispositivo sarà considerata come violazione grave del Regolamento e darà corso all'applicazione di quanto previsto al successivo articolo "Violazioni del Regolamento";
- d) servirsi del garage, della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio e/o pertinente all'immobile esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati. E' proibito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso;
- e) svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi a ciò riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e dopo le ore 22.00 sino alle ore 07.00), salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti delle Autogestioni e/o dei Condomini;
- f) mantenere in buon ordine l'immobile, i locali e gli spazi di uso comune;
- g) rispettare gli obblighi della civile convivenza, evitando o comunque limitando le occasioni di conflittualità fra condomini, coinquilini ed anche verso terzi, sia per ragioni attinenti al rispetto di tutte le norme da osservare nella propria qualità di conduttori, sia per quanto attiene a qualsiasi altra motivazione di qualsiasi natura ed origine tale da pregiudicare il quieto vivere di una o più persone anche se estranee al fatto;
- h) sorvegliare con la massima cura i propri bambini perché non abbiano ad arrecare danni o disturbo; i bambini dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistano, secondo le indicazioni che verranno date dall'assemblea o dal Rappresentante degli conduttori o di condominio;
- i) segnalare tempestivamente all'A.C.E.R. tutte quelle situazioni di pericolo al fabbricato, o a parti di esso, per consentire un pronto ed efficace intervento, al fine di scongiurare danni a persone o cose. In ogni caso, qualora si verificasse un evento dannoso, ciascun conduttore è tenuto a darne subito comunicazione all'A.C.E.R., anche al fine della copertura assicurativa;
2. Il mancato rispetto dei punti soprariportati comporta, previa diffida e qualora reiterato, la risoluzione del contratto di locazione.

Art. 3 (Uso delle parti comuni)

1. Il conduttore è custode del bene assegnatogli e ne risponde ai sensi dell'art. 2051 c.c..
2. La pulizia delle aree di uso comune annesse ai fabbricati spetta a tutti i residenti.
3. Se l'A.C.E.R., per l'igiene e per il decoro, è costretto ad intervenire, le relative spese sono addebitate in parti uguali a tutti coloro che hanno dato causa all'intervento.
4. Nel caso di impossibilità di identificare i responsabili, le spese sono addebitate a tutti i conduttori nell'edificio o negli edifici.

Art. 4 (Divieti)

1. E' vietato ai conduttori:

- a) scuotere e battere dalle finestre verso strada e sui pianerottoli delle scale tappeti, tovaglie, stuoie, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario o simili. Tale operazione è permessa solo nella parte interna dei balconi oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del Regolamento di Polizia Urbana o Regolamento di Igiene del Comune competente per territorio;
- b) installare stenditoi, tendaggi esterni e attrezzature varie alle finestre, ai balconi e terrazze, o negli spazi comuni che non siano a ciò espressamente adibiti, salvo preventiva autorizzazione scritta dell'A.C.E.R., o dell'assemblea dell'Autogestione, o del Condominio. Lo stesso divieto vale per costruire manufatti, recinzioni, verande;
- c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo;
- d) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli. In particolare gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere parcheggiate esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dall'Assemblea dell'Autogestione o del Condominio e non utilizzati per scorribande, con riferimento particolare a mezzi motorizzati;
- e) fare accedere mezzi di estranei ai conduttori anche se loro ospiti, occupando, stringendo o limitando lo spazio adibito per diritto agli altri conduttori o condomini e/o occupando spazi impropri;
- f) lasciare posteggiate auto e moto, anche nel proprio spazio assegnato, in stato di abbandono, se anche dotate di targa, conferendo in tal modo all'immobile ed alle sue pertinenze una connotazione di degrado;
- g) spaccare legna ed altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
- h) gettare nei W.C. e nei lavabi materie che possano otturare o danneggiare le tubazioni di scarico;
- i) tenere depositi di materie maleodoranti, o nocivi all'igiene ovvero infiammabili, esplosive o comunque pericolose all'interno dell'abitazione, nelle pertinenze e negli spazi comuni;
- j) tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile (ed anche i loro contenitori sia pure esauriti), oltre alle quantità strettamente necessarie per gli usi domestici. Se utilizzati, vanno rispettate le vigenti norme di sicurezza;
- k) lasciare aperti cancelli, portone e gli ingressi di uso comune;
- l) gettare o abbandonare immondizie ed altri generi di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;
- m) sovraccaricare con materiale di peso eccessivo i pavimenti degli alloggi, i balconi, i sottotetti e le soffitte;
- n) arrecare danno al vicinato con esalazioni nocive, rumori o suoni molesti di qualsiasi natura;
- o) depositare sui balconi, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi per fiori e piante devono essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'annaffiamento deve essere fatto in modo e in ore tali da non arrecare disturbo agli altri conduttori e ai passanti o danno all'edificio;

p) tenere nell'immobile, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo; negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. Negli spazi comuni non possono essere costruiti recinti o ricoveri per gli animali. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., dei danni arrecati a persone e cose. Gli animali definiti potenzialmente pericolosi da ordinanze ministeriali, disposizioni comunali o di autorità comunque competenti in materia, possono essere tenuti negli alloggi di E.R.S., nelle pertinenze o negli spazi comuni, per il tempo necessario al transito, solo con le modalità e alle condizioni fissate dalle medesime autorità o dagli enti preposti alla tutela della sicurezza e dell'igiene;

q) mettere a dimora, segare, recidere, potare o abbattere piante, coltivare ortaggi o fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Autogestione, del Condominio o, in mancanza, dell'A.C.E.R., fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità; i danni causati dalla violazione del presente divieto saranno posti a carico dei responsabili, se individuati o, in mancanza, ripartiti fra tutti i conduttori;

r) installare antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti simili senza la preventiva autorizzazione scritta dell'A.C.E.R.

2. Il mancato rispetto dei punti soprariportati comporta, previa applicazione della relativa sanzione pecuniaria, e qualora reiterato, la risoluzione del contratto di locazione.

Art. 5 (Reclami)

1. I reclami relativi ai comportamenti posti in essere da altri conduttori o da condomini vengono presi in considerazione unicamente se comunicati per iscritto ed in forma non anonima: la segnalazione deve essere indirizzata all'A.C.E.R. (anche tramite le Organizzazioni Sindacali degli utenti e altre associazioni rappresentative dei diritti civili). Al reclamo scritto devono essere allegati il verbale di assemblea dell'Autogestione o del Condominio o, comunque, elementi significativi che ne provino la fondatezza, comprese libere petizioni e raccolte di firme degli utenti.

Art. 6 (Consegna e riconsegna dell'immobile)

1. I conduttori hanno diritto alla consegna dell'immobile in buono stato e, comunque, idoneo all'uso, completo di tutti i servizi e gli accessori.

2. La consegna dell'immobile deve risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con un incaricato dell'A.C.E.R. e consegnato in copia al conduttore.

3. Nel caso di rilascio dell'immobile, per qualsiasi causa, viene redatto un verbale di riconsegna in contraddittorio tra l'incaricato dell'A.C.E.R. e il conduttore. L'immobile deve essere restituito, libero da persone e cose, tinteggiato ed in buono stato di manutenzione.

4. Nel caso in cui al momento del rilascio, per qualsiasi causa, il conduttore uscente lasci beni o arredi nell'immobile, o nelle parti comuni del fabbricato, l'A.C.E.R. ne può mantenere il deposito, anche nel caso in cui sia nominato custode in sede di esecuzione forzata, per un periodo non superiore a un mese.

5. Trascorso detto termine senza che il proprietario dei beni li abbia presi in restituzione, i beni si considerano abbandonati ai sensi e per gli effetti dell'art. 923 c.c.. Nel caso in cui il conduttore uscente rifiuti di firmare il verbale, questo è firmato, oltre che dal rappresentante dell'A.C.E.R., da due testimoni. Con detto verbale vengono constatate le condizioni dell'immobile e addebitati al conduttore uscente tutti i lavori necessari per il ripristino di quanto dell'immobile risulti danneggiato per sua colpa e per l'eventuale custodia dei beni.

6. In generale, sono addebitati al conduttore tutti i lavori occorrenti per rimettere in pristino l'immobile, qualora questo risulti modificato dal conduttore stesso senza preventiva autorizzazione o qualora il conduttore abbia ommesso di eseguire, per incuria o negligenza, tutti i lavori a suo carico.

7. Ai fini di cui sopra può essere utilizzato, in modo parziale o totale, il deposito cauzionale richiesto al conduttore all'inizio della locazione.

Art. 7 (Manutenzione a carico del conduttore)

1. Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte quelle attività manutentive che gli competono ai sensi del Codice Civile e del Regolamento per la ripartizione degli oneri tra ente gestore ed conduttore, utili a conservare l'immobile, le pertinenze e le parti comuni in buono stato d'uso.

2. A tal fine il conduttore deve consentire l'accesso all'immobile e alle pertinenze da parte degli incaricati dell'A.C.E.R., onde verificare la regolare esecuzione delle attività di cui sopra. In relazione alle parti ad uso esclusivo, i conduttori devono:

a) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria sono posti a carico degli conduttori e l'A.C.E.R. è esente da qualsiasi responsabilità al riguardo;

b) consentire al personale della proprietà dell'A.C.E.R. le ispezioni dell'immobile e relative pertinenze;

c) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'immobile) tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo gli obblighi previsti dal D.P.R. 412/1993 e dalle successive disposizioni attuative;

d) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;

e) sostituire le cinghie delle tapparelle, quando deteriorate;

f) utilizzare apparecchi ed elettrodomestici a norma.

3. In relazione alle parti ad uso comune, gli conduttori sono tenuti a:

a) pulire ogni due anni le canne fumarie degli apparecchi a gas;

b) non 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;

c) pulire almeno ogni anno le fognature e le colonne di scarico;

d) garantire la pulizia e la manutenzione delle parti comuni, quali in particolare atri, scale, giardini, cortili;

e) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune degli conduttori;

f) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;

g) rispettare ogni norma e consuetudine d'uso anche non espressamente menzionata nel rispetto del presente regolamento e delle vigenti leggi.

4. Per la manutenzione delle parti comuni il conduttore provvede ad eseguire quanto è di sua competenza attraverso l'autogestione o il condominio, se costituiti o attraverso l'A.C.E.R..

5. Qualora si renda necessario l'intervento in via sostitutiva dell'A.C.E.R. per lavori di competenza del conduttore, si provvede al recupero, a carico di quest'ultimo, sia dei costi sostenuti, sia del corrispettivo per i servizi aggiuntivi prestati.

Art. 8 (Innovazioni)

1. E' vietato al conduttore apportare aggiunte, ristrutturazioni o modifiche all'immobile, nonché alle parti comuni e alle aree cortilizie, senza il preventivo consenso scritto dell'A.C.E.R..

2. In caso di violazione del presente divieto, oltre alle eventuali azioni di risoluzione del contratto e/o di risarcimento danni, l'A.C.E.R. può esigere, a sua scelta, che il conduttore ripristini la situazione antecedente o può accettare le modifiche apportate, senza che il conduttore abbia diritto ad alcuna indennità o rimborso spese, derogandosi agli artt. 1592 e 1593 del codice civile.

3. Le opere di miglioramento realizzate dal conduttore e autorizzate dall'A.C.E.R., possono dare diritto ad un indennizzo determinato dall'A.C.E.R., se e nel limite ritenuto di utilità, e compensato con le somme dovute dal conduttore nel corso del rapporto di locazione ovvero liquidato all'atto del rilascio dell'immobile.

Art. 9 (Danni cagionati all'immobile, pertinenze e parti comuni)

1. Sono addebitate ai conduttori le spese occorrenti per riparare i danni causati volontariamente o per colpa o per negligenza e cattivo uso degli appartamenti degli impianti e delle parti comuni.

2. I conduttori rispondono altresì dei danni causati dai componenti il nucleo familiare o da persone che, a qualsiasi titolo, occupino l'immobile.

3. Nel caso di danni ai locali o impianti di uso comune e aree cortilizie, ove non fosse possibile identificare il responsabile e, salvo che gli stessi siano ascrivibili ad eventi delittuosi di altra natura, la spesa occorrente per la riparazione è addebitata d'ufficio a tutti i conduttori del fabbricato o dei fabbricati interessati.

4. Nel caso di danni ascrivibili alla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza dei conduttori, l'A.C.E.R. fa eseguire i lavori necessari e pone a carico dei conduttori inadempienti tutte le spese.

5. Sono altresì a carico dei conduttori le spese connesse a danni causati per inadempimento all'esecuzione dei lavori disposti dall'A.C.E.R. negli alloggi occupati.

6. La constatazione dei danni avviene, ove possibile, in contraddittorio con gli interessati.

7. L'A.C.E.R. per i casi sopraindicati provvede ad addebitare non solo le spese di ripristino, ma anche gli oneri dei servizi aggiuntivi prestati che ammontano al 30% del costo di ripristino debitamente documentato.
8. Negli stessi casi l'A.C.E.R. può applicare, inoltre, una sanzione pari ad Euro 100,00, raddoppiabile in caso di recidiva o di particolare gravità; nel caso di inadempimento l'A.C.E.R. può decidere se il responsabile è identificabile, di avviare un procedimento di risoluzione contrattuale.
9. Gli incaricati dell'A.C.E.R. e le maestranze delle imprese appaltatrici possono 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.
10. Il rifiuto dell'accesso è causa di risoluzione del contratto di locazione.

Art. 10 (Violazioni del Regolamento)

1. Qualora il conduttore o altro componente il nucleo familiare avente diritto o ospite o coabitante violi le norme del presente Regolamento, l'A.C.E.R. provvederà, dopo la formale contestazione dell'addebito, ad imputare al conduttore stesso il rimborso per i servizi aggiuntivi prestati, fatti salvi i costi di ripristino dei beni danneggiati.
2. L'inosservanza delle disposizioni del presente regolamento può inoltre comportare l'applicazione di penali o sanzioni, come indicate nell'art. 11 e, nei casi espressamente previsti o di reiterata o grave violazione, l'avvio della procedura di risoluzione del contratto di locazione.

Art. 11 (Penali)

1. Nei casi elencati di seguito l'A.C.E.R. provvede ad applicare le sanzioni specificamente indicate:
 - a) In caso di ritardo nel pagamento del canone di locazione viene applicata un'indennità di mora pari al tasso ufficiale di riferimento (oltre agli interessi legali);
2. Nei casi di cui all'art. 9, nonché in caso di comprovate e gravi o reiterate violazioni alle norme del presente regolamento relative alla civile convivenza, con riferimento particolare agli artt. 2 (Uso dell'immobile). 3 (Uso delle parti comuni) e 4 (Divieti), l'A.C.E.R. applica una penale pari ad Euro 100,00, raddoppiabile in caso di recidiva o di particolare gravità; ove ricorrano gravi e documentati motivi di carattere socio-economico, A.C.E.R. può, su richiesta dell'interessato, esonerarlo dal pagamento della sanzione.
3. In ogni caso l'applicazione delle indennità e sanzioni previste dai commi precedenti non pregiudica il recupero delle ulteriori somme dovute a titolo di interessi e spese, di integrazione del canone o di quote servizi, di risarcimento dei danni eventualmente causati.

Art. 12 (Norme finali)

1. Il presente Regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'A.C.E.R. e i conduttori.

2. Il presente Regolamento sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente Regolamento ed impegna le parti al pieno rispetto delle norme in esso contenute.
3. Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, le parti fanno riferimento alle vigenti norme del Codice Civile e alla normativa applicabile all'E.R.S..
4. L'A.C.E.R. vigila sulla corretta applicazione del presente Regolamento ed esercita tutte le funzioni sopra menzionate.