

Impara **Arte**

Carta *dei* **SERVIZI**



SOMMARIO

1. Cosa è la Carta dei Servizi	3
2. Cosa è il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica	
3. L'assegnazione degli alloggi	
4. Assegnazioni temporanee	4
5. L'Atto convenzionale di locazione	
6. Come viene determinato il canone	
7. Cosa sono le spese accessorie	
8. Cosa è il Fondo Sociale	
9. Come avviene la riscossione del canone	
10. Come viene perseguita la morosità	5
11. L'ospitalità temporanea	
12. L'ampliamento permanente del nucleo familiare	
13. Cosa è il cambio dell'alloggio	
14. Cosa è la voltura dell'atto convenzionale di locazione	6
15. Come si formula e cosa comporta la disdetta del contratto di locazione	
16. Cosa determina l'annullamento e la decadenza dall'assegnazione	
17. La vendita degli alloggi	7-8
18. Orari di ricevimento del pubblico	
APPENDICE: Regolamento per gli assegnatari in locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica	9



1. COSA È LA CARTA DEI SERVIZI

Prevista dall'art. 5 della L.R. 9/1998, la Carta dei Servizi è un utile strumento di conoscenza, a disposizione di Enti, Operatori economici e soprattutto Utenti attuali e potenziali, dell'insieme di attività e servizi svolti dall'A.R.T.E..

Tra i servizi rientrano principalmente le procedure riguardanti l'assegnazione degli alloggi, le vicende del rapporto di assegnazione-locazione e le relative variazioni.

2. COSA È IL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Le norme definiscono come patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) l'insieme degli stabili destinati a sopperire principalmente all'esigenza di fornire una abitazione dignitosa a costi contenuti a categorie di cittadini rispondenti a requisiti particolari.

Il patrimonio E.R.P. gestito dall'A.R.T.E. di Imperia conta attualmente un totale di n. 1524 alloggi (n. 1223 di proprietà dell'Azienda e n. 301 di proprietà dei Comuni).

3. L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

L'assegnazione degli alloggi di E.R.P. è attualmente regolata dalla legge della Regione Liguria n. 10/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

I Comuni territorialmente competenti o l'A.R.T.E., su loro delega, indicano pubblici concorsi per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P. mediante l'emissione di Bandi e provvedono all'istruttoria delle domande.

Ai Bandi possono partecipare i soggetti in possesso dei requisiti in essi specificati che principalmente riguardano.

- la **CITTADINANZA** italiana (o l'equipollenza dell'essere straniero in regola con la legge);
- la **RESIDENZA** o **ATTIVITÀ LAVORATIVA** da almeno cinque anni nel bacino di utenza a cui appartiene il Comune che emana il bando;
- la **NON TITOLARITÀ DI DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ**, uso e abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale provinciale;
- la **NON TITOLARITÀ DI DIRITTI DI PROPRIETÀ**, uso e abitazione su uno o più beni immobili ubicati in qualsiasi località del territorio nazionale il cui valore complessivo, calcolato ai fini IMU, sia superiore a quello calcolato annualmente dall'A.R.T.E.;
- la **NON TITOLARITÀ DI DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ** o di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare ubicati all'estero;
- l'**ASSENZA DI PRECEDENTI ASSEGNAZIONI** di un immobile di E.R.P. o di altro alloggio pubblico;
- l'**ASSENZA DI CONDANNE PENALI** passate in giudicato per delitti non colposi per i quali è prevista la pena detentiva non inferiori a cinque anni ovvero avvenuta esecuzione della relativa pena;
- un **ISEE** superiore ad € 17.238,00 (€ 20.280,00 per i nuclei familiari monocomponenti).

Tali limiti previsti per l'accesso agli alloggi di E.R.P. vengono aggiornati ogni tre anni a decorrere dal 2021. Occorre ovviamente attenersi a quanto di volta in volta è espressamente previsto nel Bando di assegnazione dal momento che le indicazioni di cui sopra hanno un carattere puramente illustrativo.

Dall'esame delle domande scaturisce una graduatoria definitiva sulla base della quale si effettua l'assegnazione degli alloggi agli aventi diritto e, successivamente, la sottoscrizione dei relativi atti di locazione.



4. ASSEGNAZIONI TEMPORANEE

La legge prevede che i Comuni, per far fronte a situazioni di emergenza abitativa, possano procedere, anche in deroga al possesso dei requisiti per l'assegnazione, a sistemazioni provvisorie in alloggi di E.R.P., le quali non possono eccedere la durata di due anni.

5. L'ATTO CONVENZIONALE DI LOCAZIONE

È il contratto nel quale vengono precisati i doveri ed i diritti dell'assegnatario nell'utilizzazione dell'alloggio pubblico.

In detto documento sottoscritto dalle parti, si precisa inoltre:

- la **DURATA** del rapporto (otto anni, normalmente rinnovabile per uguale periodo);
- l'**IMPORTO** del **CANONE** di locazione iniziale;
- l'ammontare della **CAUZIONE** (che verrà restituita al momento della riconsegna dell'alloggio, previa una verifica dello stesso);

L'A.R.T.E. provvederà quindi alla registrazione dell'atto ponendone l'onere a carico dell'assegnatario nella misura del cinquanta per cento. L'alloggio assegnato dovrà essere stabilmente occupato entro 30 giorni dalla consegna o 60 giorni se trattasi di lavoratore emigrato all'estero, salvo formale proroga da concedersi dall'Azienda a seguito di motivata richiesta. La mancata occupazione nei termini comporta la decadenza dall'assegnazione.

6. COME VIENE DETERMINATO IL CANONE

Il canone tiene conto sia delle caratteristiche dell'alloggio che del reddito del nucleo familiare e della sua composizione. Ciò risponde all'esigenza di garantire, nei limiti del possibile, un trattamento equo per tutti gli utenti e nello stesso tempo non incidere oltre misura sulle condizioni economiche degli stessi.

Non si riportano in questa sede, nel dettaglio, tutte le norme di legge e tutti i parametri attraverso i quali si perviene alla formazione del c.d. canone soggettivo in quanto il carattere "tecnico" di questi dati poco si adatta alla finalità divulgativa della Carta. Si rinvia sul punto alle norme di legge precisando che esistono fasce protette (caratterizzate da redditi inferiori e canoni inferiori) e fasce che man mano godono di redditi superiori e quindi pagano canoni più alti.

È estremamente importante che tutti gli assegnatari, nel loro interesse, si attengano alle istruzioni dell'A.R.T.E. e presentino correttamente e tempestivamente all'Azienda la documentazione relativa al reddito familiare (Certificazione ISEE). Il canone di locazione può essere soggetto a revisione in riduzione in presenza di circostanze sfavorevoli quali cassa integrazione, disoccupazione, decesso di un percettore di reddito od uscita dello stesso dal nucleo familiare. Tali circostanze verranno prese in considerazione a seguito della presentazione da parte dell'interessato di istanza documentata.

7. COSA SONO LE SPESE ACCESSORIE

Le spese condominiali, per quanto concerne l'E.R.P., assumono il nome tecnico di "servizi a rimborso" e sono costituite da:

- RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO, OVE PRESENTE
- ACQUA
- LUCE SCALE
- PULIZIA SCALE
- ASCENSORE
- ALTRE EVENTUALI

I servizi a rimborso possono essere gestiti direttamente dall'Azienda oppure dall'Amministratore in presenza di condominio costituito o dal rappresentante degli assegnatari qualora gli stessi abbiano dato vita ad una Autogestione dei servizi comuni.

8. COSA È IL FONDO SOCIALE

È un fondo di sostegno economico all'utenza (finanziato dalla Regione, enti locali e gli enti gestori) da utilizzarsi per il pagamento del canone di locazione e per il rimborso dei servizi accessori dei nuclei familiari in situazione di "morosità incolpevole".

9. COME AVVIENE LA RISCOSSIONE DEL CANONE

Tramite la bollettazione mensile da pagare in Posta o nelle banche indicate.

10. COME VIENE PERSEGUITA LA MOROSITÀ

Il mancato puntuale pagamento costituisce morosità che in determinate circostanze comporta la decadenza dall'assegnazione per tutto il nucleo familiare.

A norma della legge regionale 10/04, art. 16, comma 2, lett. f), e successive modificazioni, qualora la morosità perduri per un periodo superiore a 3 mesi e non sia causata da disoccupazione sopravvenuta o grave malattia dell'assegnatario o di un componente del suo nucleo familiare, comporta l'avvio del procedimento di decadenza.

Le circostanze di disoccupazione o malattia non possono valere per più di 18 mesi dall'inizio della morosità. L'obbligo di provvedere alla corresponsione del dovuto grava su tutti i componenti il nucleo familiare.

È possibile concordare con l'Azienda piani di rientro del debito con pagamento rateale a seguito di presentazione di idonee garanzie da parte del debitore. Ferma restando la procedura per decadenza, nei confronti dei morosi non rientranti nella casistica precedente, viene ingiunto giudizialmente il pagamento e si procede alla esecuzione tramite pignoramento.

11. L'OSPITALITÀ TEMPORANEA

Su richiesta dell'assegnatario, l'A.R.T.E. può autorizzare l'ospitalità temporanea di persone facenti parte e non del nucleo familiare, per un massimo di 1 anno, per motivi di studio, di lavoro, di salute, ecc.. È vietato assumere la residenza nell'alloggio alla persona ospitata, salvo il caso dei c.d. badanti con regolare contratto di lavoro ed ove espressamente previsto dalla legge. L'ospitalità temporanea non produce effetti amministrativi rispetto all'originale assegnazione dell'alloggio.

12. L'AMPLIAMENTO PERMANENTE DEL NUCLEO FAMILIARE

Ai sensi dell'art. 12, comma 1, della L.R. 10/04, entrano di diritto nel nucleo familiare assegnatario, previa verifica da parte dell'Azienda dei requisiti previsti per la permanenza:

- a) il coniuge o il convivente di fatto dell'assegnatario ed i figli con lo stesso residenti;
- b) i figli dell'assegnatario ed i figli degli altri componenti del nucleo familiare;
- c) il coniuge o il convivente di fatto ed i figli con lo stesso residenti;
- d) gli ascendenti di qualsiasi componente del nucleo assegnatario.

È consentito altresì, previa verifica degli stessi requisiti e purché non dia luogo a situazioni di sovrappollamento, l'ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario nei confronti di discendenti, collaterali fino al terzo grado e affini fino al secondo grado che, pur con nucleo familiare proprio, si trovino in condizione di emergenza abitativa (perdita dell'alloggio a seguito di provvedimenti giudiziari/amministrativi, mancanza di alloggio e contestuale sistemazione provvisoria, stato di indigenza certificata dai Servizi Sociali). L'ampliamento permanente dà ovviamente luogo alla rettifica del canone ove incida sulla situazione reddituale del nucleo familiare.



13. COSA È IL CAMBIO DELL'ALLOGGIO

La normativa vigente ha previsto la possibilità che l'A.R.T.E. possa autorizzare cambi degli alloggi consensuali o singoli (ovvero provenienti da un unico assegnatario) per meglio soddisfare le rispettive esigenze a condizione che risiedano negli stessi da almeno due anni, non abbiano perso il diritto alla permanenza e non risultino morosi. Il Regolamento specifico e la modulistica sono a disposizione degli assegnatari.

14. COSA È LA VOLTURA DELL'ATTO CONVENZIONALE DI LOCAZIONE

Nelle seguenti circostanze si presenta la necessità di intestare l'atto convenzionale di locazione ad un soggetto diverso da quello iniziale:

- **DECESSO**;
- **SEPARAZIONE**, scioglimento del matrimonio e cessazione degli effetti civili dello stesso;
- ogni altro caso che comporti l'**ALLONTANAMENTO NON TEMPORANEO** dell'assegnatario.

Possono richiedere la voltura, purché la residenza sia dimostrata anagraficamente al momento dell'evento, il coniuge o il convivente di fatto dell'assegnatario e gli ascendenti di qualsiasi componenti del nucleo assegnatario. La norma, peraltro, prevede alcune eccezioni: data la complessità e delicatezza, si fa rinvio all'art. 12 bis, commi 2 e 3 della L.R. 10/2004.

15. COME SI FORMULA E COSA COMPORTA LA DISDETTA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'eventuale disdetta del contratto di locazione deve essere formulata dall'assegnatario almeno 60 giorni prima della data di scadenza del contratto stesso, tramite Raccomandata A.R..

A seguito della disdetta sarà necessario concordare con A.R.T.E. la data per la riconsegna dell'alloggio e la verifica delle sue condizioni. L'eventuale rilascio dell'alloggio senza il preavviso di cui sopra comporta l'addebito all'assegnatario dei canoni dovuti sino alla scadenza naturale del contratto.

Obblighi dell'assegnatario che riconsegna l'alloggio sono:

- **LASCIARLO LIBERO** da persone e cose ed in normale stato d'uso;
- **ELIMINARE EVENTUALI OPERE** eseguite senza preventiva autorizzazione dell'Azienda;
- **disdire tutte le UTENZE**;
- **riconsegnare le chiavi** nelle mani dell'incaricato del ritiro che provvederà alla verbalizzazione in contraddittorio.

16. COSA DETERMINA L'ANNULLAMENTO E LA DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE

I provvedimenti di annullamento dell'assegnazione sono di competenza del Comune o dell'A.R.T.E., su loro delega, e riguardano casi in cui l'assegnazione stessa sia nata in violazione di norme o sulla base di dichiarazioni o documenti falsi o mendaci.

Sempre al Comune/A.R.T.E. compete inoltre l'adozione dei provvedimenti di decadenza dall'assegnazione nei casi in cui, nel corso della stessa, l'assegnatario o suo familiare abbia posto in essere i seguenti comportamenti:

- a) **ABBIA CEDUTO O SUBLOCATO**, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- b) **NON ABITI NELL'ALLOGGIO** assegnatogli o ne muti la destinazione d'uso;
- c) abbia adibito l'alloggio ad **ATTIVITÀ ILLECITE**;
- d) abbia **PERDUTO I REQUISITI** previsti per l'assegnazione, salvo quanto indicato nella lettera e);
- e) fruisca di **UN ISEE SUPERIORE AL LIMITE STABILITO** per la permanenza nel rapporto di assegnazione. È consentito il superamento di tale limite per non più di cinque anni consecutivi. Nell'anno in cui si verifica tale condizione l'assegnatario corrisponde il canone massimo previsto per l'edilizia residenziale pubblica maggiorato del 50 per cento;

- f) sia **MOROSO PER UN PERIODO SUPERIORE A 3 MENSILITÀ**, salvo quanto disposto dall'articolo 19, comma 5;
- g) apporti **MODIFICAZIONI NON AUTORIZZATE** dall'ente gestore all'alloggio, ai locali accessori, agli impianti o apporti innovazioni arbitrarie in locali o spazi di uso comune ovvero danneggi in qualsiasi modo l'immobile o le parti comuni dell'edificio ovvero ancora ne impedisca l'utilizzazione prevista;
- h) **VIOLI GRAVEMENTE E RIPETUTAMENTE LE NORME DI CIVILE CONVIVENZA** o le regolamentazioni comunque denominate concernenti l'uso degli alloggi;
- i) mantenga un comportamento gravemente asociale che determini **TURBATIVE ALLA SICUREZZA** ed alla tranquillità dei condomini ovvero condizioni di antigienicità ed ingestibilità dell'immobile ove è situato l'alloggio occupato;
- j) si sia reso **INADEMPIENTE** per 2 anni consecutivi rispetto alla richiesta periodica di informazioni relative all'accertamento della situazione economica del nucleo familiare e dei requisiti per la permanenza;
- k) ulteriori condizioni previste nell'eventuale Regolamento del Comune relativo alle procedure di assegnazione del patrimonio pubblico.

Le ipotesi di decadenza di cui alle lettere h) e i) sono riferibili anche ai comportamenti posti in essere da eventuali soggetti ospitati. I provvedimenti di annullamento o decadenza dall'assegnazione comportano l'inefficacia dell'atto convenzionale di locazione, costituiscono titolo esecutivo, contengono la fissazione di un termine per il rilascio dell'alloggio libero e vuoto da persone e cose e devono essere eseguiti entro tre mesi dal suddetto termine.

Qualora il Comune non rispetti il termine previsto per l'esecuzione del provvedimento per gli alloggi non di sua proprietà, ogni eventuale insolvenza maturata successivamente dall'assegnatario è a carico del Comune stesso, salvo nei casi comprovati di eventi non imputabili all'ente locale. Dalla data della pronuncia di annullamento/decadenza dall'assegnazione e sino alla scadenza del termine per il rilascio dell'alloggio, l'A.R.T.E. continua ad applicare il canone in essere nel periodo di legittima occupazione dell'alloggio. Successivamente, verrà applicata un'indennità di indebita occupazione pari al canone massimo previsto per l'Edilizia Residenziale Pubblica con una maggiorazione del 30 per cento.

Le persone conviventi con l'assegnatario decaduto in quanto condannato anche in via non definitiva per uno dei reati previsti dalla L. 119/2013 non perdono il diritto di abitazione e subentrano nell'assegnazione secondo l'ordine prioritario di parentela, definito dalla normativa vigente.

17. LA VENDITA DEGLI ALLOGGI

La vendita degli alloggi è prevista dalla **NORMATIVA REGIONALE**. Per poter essere venduti gli alloggi debbono far parte di un apposito Piano Vendite, approvato dalla Regione, a seguito del quale possono aver inizio tutte le procedure relative sino alla stipula del rogito in favore del singolo assegnatario (o di un familiare convivente).

I soggetti abilitati ad acquistarne la proprietà sono:

- l'**ASSEGNATARIO** da oltre un quinquennio contrattualmente in regola che non risulti moroso;
- in alternativa, un **FAMILIARE CONVIVENTE**.

Qualora ad acquistare l'alloggio sia un familiare convivente, all'assegnatario compete il diritto di abitazione dell'alloggio stesso.

Il **PREZZO DI VENDITA** viene determinato in base al valore catastale dell'alloggio (rendita catastale aggiornata ai fini fiscali e moltiplicata per 100), ridotto dell'1% per ogni anno di vetustà del fabbricato e per un massimo di 15 anni.

Il **PAGAMENTO** può avvenire:

- in un'**UNICA SOLUZIONE** con una riduzione pari al 5% del prezzo di cessione;
- **DILAZIONATO** in non più di 8 anni al tasso di interesse legale, previo versamento immediato di una quota non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione e iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

Le unità immobiliari acquistate ai sensi della richiamata legge regionale non possono essere alienate, anche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso, per un periodo di cinque anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e, comunque, fino a quando non sia stato interamente pagato interamente il prezzo.

Per sopraggiunti gravi motivi l'Ente venditore può autorizzare la cessione prima del periodo di cui al precedente comma. In tal caso l'appartamento può essere venduto ad enti pubblici od a soggetti aventi i requisiti previsti per l'accesso all'edilizia agevolata.

In caso di consentita vendita l'A.R.T.E. ha comunque il diritto di prelazione.

18. ORARI DI RICEVIMENTO DEL PUBBLICO

Gli uffici dell'Azienda sono aperti al pubblico nei seguenti orari:

DA LUNEDÌ A VENERDÌ DALLE ORE 9:00 ALLE ORE 12:30

MARTEDÌ E GIOVEDÌ DALLE ORE 15:00 ALLE ORE 17:00.



Impara **Arte**

Regolamento
per gli
ASSEGNATARI
(ART. 8 DELL'ATTO CONVENZIONALE DI LOCAZIONE)



ART. 1 Gli assegnatari sono tenuti oltre che all'osservanza delle disposizioni contenute nell'atto convenzionale di locazione anche a quelle del presente regolamento.

ART. 2 CONSEGNA, CONSERVAZIONE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Gli assegnatari sono tenuti a:

- 2.1** servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile, con la diligenza del buon padre di famiglia ed **ATTENERSI AI REGOLAMENTI** municipali e di altre competenti autorità, per quanto non sia contenuto nel presente Regolamento;
- 2.2** **OCCUPARE STABILMENTE L'ALLOGGIO**; in caso di allontanamento per un periodo superiore a 3 mesi, l'assegnatario deve darne comunicazione all'A.R.T.E. specificando i motivi dell'assenza; in tale periodo non è consentito ospitare terze persone nell'alloggio;
- 2.3** **MANTENERE IN BUON ORDINE L'ALLOGGIO**, le relative pertinenze ed i locali e gli spazi di uso comune;
- 2.4** **RICONSEGNARE L'IMMOBILE** locatogli **IN BUONE CONDIZIONI** manutentive e privo di vizi che ne diminuiscano l'idoneità, salvo il normale deperimento d'uso. In particolare l'assegnatario dovrà riconsegnare l'immobile totalmente sgombero e libero di persone e cose, anche interposte. In caso vengano riscontrati dei danni o manchevolezze, il relativo costo di ripristino verrà addebitato all'assegnatario stesso sulla base dei prezzi unitari dei costi effettivamente sostenuti dall'A.R.T.E.;
- 2.5** Se l'alloggio è dotato di **CALDAIA** autonoma l'assegnatario dovrà rendere pure il "libretto d'impianto" ad essa relativo.

ART. 3 – RIPARAZIONI ORDINARIE

- 3.1** Ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del C.C., l'assegnatario è direttamente obbligato a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle **PICCOLE RIPARAZIONI** conseguenti ai deterioramenti prodotti dall'uso. In via esemplificativa e non esaustiva, rientrano le seguenti incombenze:
- a) **CORRETTA MANUTENZIONE** delle apparecchiature installate all'interno dell'alloggio, con particolare riguardo alla revisione periodica degli interruttori differenziali magnetotermici (salvavita) e, ove esistono, dei rilevatori delle fughe di gas;
 - b) adeguata **MANUTENZIONE DELLE CALDAIE** individuali a gas in dotazione con pulizia e prova fumi da compiersi da ditte abilitate, almeno una volta all'anno, con annotazione della visita sul "libretto di impianto". Tutti gli interventi di manutenzione, ivi compresa la sostituzione dei componenti, sono a carico dell'assegnatario, inclusa la sostituzione completa dell'apparecchiatura che risulti irrimediabilmente compromessa;
 - c) **ASSICURARE IL LIBERO PASSAGGIO** di aria dai fori di aerazione dei locali;
 - d) **ESECUZIONE DELLA PULIZIA DEI CAMINI** dell'alloggio almeno una volta all'anno;
 - e) riparazione e sostituzione della rubinetteria, dei sifoni e raccordi, disotturazione, spurgo e pulizia delle tubazioni di scarico in caso di ingorghi ed otturazioni;
 - f) **RIPARAZIONE** di infissi, compresa la sostituzione di serrature, maniglie e vetri;
 - g) **RIPARAZIONE** dell'impianto TV centralizzato, degli impianti di citofono e di quelli a servizio delle aree di uso comune.

Fermo restando le disposizioni contenute nei Regolamenti comunali, ciascun assegnatario, prima di dar corso all'installazione di impianti destinati alla ricezione dei servizi di radiodiffusione (antenne TV, CB, paraboliche), deve informare l'A.R.T.E. la quale individuerà la collocazione più idonea al fine di evitare che l'impianto:

- possa **ARRECCARE DANNO** alla proprietà o ledere il diritto di altri assegnatari;

- **IMPEDISCA**, in alcun modo, il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione;
- alteri il **DECORO** architettonico dell'edificio.

A finita locazione, l'assegnatario dovrà provvedere alla rimozione delle apparecchiature ed al ripristino dello stato delle cose e dei luoghi preesistenti, salvo diritto dell'A.R.T.E. di ritenere l'addizione

3.2 L'A.R.T.E. si riserva la facoltà, a sua insindacabile discrezione, di surrogarsi all'assegnatario negligente, eseguendo le riparazioni di sua spettanza con diritto di rivalsa dei costi sostenuti.

ART. 4 - RESPONSABILITÀ

1) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1588, 1611 e 2051 del Codice civile, l'assegnatario è responsabile dei danni, perdite o deterioramenti anche se derivanti da incendio, causati a persone o cose dovuti a sua negligenza, imperizia, incuria, ad un uso non corretto dell'immobile o comunque a fatto a lui imputabile, sia nella conduzione dell'appartamento che nell'uso dei relativi impianti; l'assegnatario è altresì responsabile per danni causati da persone che egli ha ammesso temporaneamente all'uso e al godimento dell'immobile stesso.

ART. 4 NORME DI COMPORTAMENTO

4.1 È DOVERE DELL'ASSEGNATARIO:

- a) osservare, nel godimento dell'immobile, i principi della **CIVILE EDUCAZIONE**, le norme di pubblico decoro e le regole del corretto rapporto di vicinato e di vivibilità;
- b) mantenere il proprio alloggio in **STATO DIGNITOSO** e comunque utilizzarlo nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, conservandone i requisiti di abitabilità;
- c) **RISPETTARE LA QUIETE** del caseggiato, specialmente nelle ore notturne, comportandosi secondo i principi della diligenza del buon padre di famiglia.;
- d) **SORVEGLIARE I MINORI** appartenenti al proprio nucleo familiare perché non abbiano a recare guasti o disturbi per i quali l'assegnatario sarà ritenuto responsabile;
- e) avere cura delle **AREE DI PERTINENZA** del fabbricato (cortili, piazzali, marciapiedi, viali, ecc..), non alterandone la destinazione a bene comune;
- f) contribuire alla **CONSERVAZIONE E CURA DELLE AREE VERDI** mediante il proprio personale apporto d'opera e/o compartecipazione alle spese relative in conformità alle decisioni della maggioranza degli assegnatari.

Qualora l'A.R.T.E. riscontrasse una non corretta conservazione e cura, potrà, previa diffida, surrogarsi all'utenza eseguendo i necessari interventi con rivalsa dei costi nei confronti degli utenti obbligati;

g) provvedere alla cura e normale **MANUTENZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA** attribuita in uso e godimento esclusivo.

h) provvedere una regolare ed **IDONEA PULIZIA DELLE SCALE E DEI PIANEROTTOLI**, nonché del cortile, mediante il proprio personale apporto e/o compartecipazione alle spese relative, in conformità alle decisioni ed ai turni stabiliti dalla maggioranza degli inquilini.

In difetto, o qualora l'A.R.T.E. riscontrasse carenza di pulizia, previa diffida, a sua insindacabile discrezione, provvede direttamente, rivalendosi delle relative spese;

i) raccogliere e versare le **IMMONDIZIE NEGLI APPOSITI CONTENITORI**.

4.2 È FATTO DIVIETO DI:

a) **APPORTARE MODIFICHE** di qualsiasi genere all'alloggio, agli accessori, nonché alle parti comuni salva preventiva autorizzazione dell'A.R.T.E.

Le modifiche non autorizzate che costituiscono abuso edilizio sono considerate gravi violazioni contrattuali e saranno denunciate alle competenti autorità.

L'A.R.T.E. si riserva la facoltà di revocare in ogni tempo, motivatamente, l'autorizzazione nel qual caso l'assegnatario è tenuto al ripristino dello stato originario delle cose e luoghi.

La modifica non autorizzata, inoltre, verrà segnalata al competente Comune per la decadenza dell'assegnazione a norma di legge.

- b) immettere nell'alloggio **PERSONE NON INDICATE** come facenti parte del nucleo familiare senza la preventiva autorizzazione scritta;
- c) esporre **BIANCHERIA OD INDUMENTI SULLE RINGHIERE** delle scale o esternamente a finestre e poggiali;
- d) porre **VASI DI FIORI PRIVI DI ADEGUATO ANCORAGGIO E PROTEZIONE**; In particolare, i vasi devono essere muniti di vaschetta per evitare lo stillicidio. La responsabilità per eventuali danni fa carico esclusivamente all'assegnatario;
- e) detenere negli alloggi, nelle cantine, soffitte e parti comuni **SOSTANZE INFIAMMABILI** o pericolose;
- f) utilizzare garages, cantine, soffitte e parti comuni per lo svolgimento di **ATTIVITÀ ARTIGIANALI** di qualsiasi tipo (officina, falegnameria, ecc..) anche se svolte in via temporanea e saltuaria;
- g) compiere, nell'ambito della proprietà dell'A.R.T.E., qualsiasi attività od operazione che possa provocare immissioni di fumo, calore, esalazioni, rumori, vibrazioni e simili altre propagazioni di entità superiore alla normale tollerabilità;
- h) svolgere qualsiasi tipo di attività che, per sua natura o per natura dei mezzi adoperati, possa compromettere l'**INCOLUMITÀ ALTRUI**;
- i) **DEPOSITARE**, anche temporaneamente, beni mobili, in uso o fuori uso, materiali vari, rifiuti di qualsiasi genere, negli spazi comuni;
- l) **USARE GLI SPAZI COMUNI IN MODO IMPROPRIO** o in contrasto con l'apposita segnaletica, in particolare è vietato il lavaggio di autoveicoli;
- m) **USARE L'ASCENSORE AI MINORI DI ANNI 12** non accompagnate da persone di età più elevata;
- n) trasportare nella cabina dell'impianto cose **INGOMBRANTI**;
- o) **GETTARE OGGETTI** dalle finestre e balconi e negli scarichi cose o sostanze otturanti;
- p) tenere nell'alloggio e lasciare nei luoghi di uso comune animali che possono arrecare **MOLESTIA** al vicinato o danni a persone e cose dei quali l'assegnatario verrà ritenuto responsabile.

L'assegnatario è tenuto altresì:

- ad assicurare ai propri animali nutrimento, benessere, condizioni di vita e igiene idonee, cure e attenzioni adeguate nell'osservanza delle vigenti normative in materia di tutela degli stessi.
- assumere con diligenza le più opportune misure di cautela nonché a rispettare le norme dell'igiene; in particolare, il cane non può essere lasciato sciolto, ma deve essere condotto al guinzaglio e munito di museruola;
- provvedere, immediatamente, ad eliminare le eventuali lordure, ripristinando le condizioni di pulizia ed igiene delle parti comuni aree esterne e parcheggi;
- q) abbandonare sulle parti comuni veicoli e apparecchiature non utilizzate. In caso di violazione di tale divieto l'A.R.T.E. invia diffida scritta alla rimozione e qualora l'interessato non ottemperi, l'A.R.T.E. stessa potrà provvedervi direttamente salvo rivalsa delle relative spese nei confronti dell'assegnatario.

N.B.

L'inosservanza delle norme contenute nel presente regolamento comporta la risoluzione dell'atto convenzionale di locazione con conseguente decadenza dall'assegnazione dell'alloggio a norma dell'art. 6 dell'atto stesso.



Arte
IMPERIA

