

**COMUNE DI CAPRI LEONE**  
**Provincia di Messina**

N. 221

22.05.2017

**COPIA**

**DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE**

**OGGETTO: Approvazione Regolamento di gestione del rapporto di utenza degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Capri Leone.**

L'anno **DUEMILADICIASSETTE** il giorno **VENTIDUE** del mese di **MAGGIO** alle ore **12,30** e seguenti, nella Casa Comunale – Delegazione Rocca - e nella consueta sala delle adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

			PRESENTE	ASSENTE
<b>GRASSO</b>	<b>BERNARDETTE</b>	<b>Sindaco</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>FIORE</b>	<b>ANTONINO</b>	<b>Assessore</b>	Dimissionario	
<b>MANCARI</b>	<b>RICCARDO</b>	<b>Assessore</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>CORVISERI</b>	<b>GIUSEPPE</b>	<b>Assessore</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>BORRELLO</b>	<b>FILIPPO</b>	<b>Assessore</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Presiede lal Sig.ra **Bernardette Grasso** nella qualità di **Sindaco**.  
Partecipa il Segretario Comunale, **Dott.ssa Anna Maria Messina**.

**Il Presidente**, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

**LA GIUNTA MUNICIPALE**

Visto che, ai sensi dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, recepito dalla L. R. n. 48/1991, sulla proposta di deliberazione in oggetto hanno espresso:

- Il responsabile del servizio interessato, per la regolarità tecnica, parere **FAVOREVOLE**
- Il responsabile del servizio finanziario, per la regolarità contabile, parere **FAVOREVOLE**

lettura della proposta di deliberazione avente per oggetto: **Approvazione Regolamento di gestione del rapporto di utenza degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Capri Leone.**

**RITENUTO** opportuno approvarla integralmente così come formulata dal proponente;

**VISTO** l'O.A.EE.LL. vigente in Sicilia;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**VISTA** la normativa vigente in materia;

**AD UNANIMITÀ** di voti favorevoli, resi mediante scrutinio palese per alzata di mano;

#### **D E L I B E R A**

**DI APPROVARE**, come con il presente atto approva, la proposta di deliberazione sopra oggettivata, che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.

**Successivamente:**

#### **LA GIUNTA MUNICIPALE**

**AD UNANIMITÀ** di voti favorevoli, resi mediante scrutinio palese per alzata di mano;

#### **D E L I B E R A**

**Dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento.**

# COMUNE DI CAPRI LEONE

(PROVINCIA DI MESSINA)

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Presentata dal Responsabile Area Amministrativa Istituzionale

**OGGETTO:** Approvazione Regolamento di gestione del rapporto di utenza degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Capri Leone.

Premesso che nel territorio comunale trovano ubicazione diversi complessi di edilizia residenziale pubblica in parte gestiti direttamente da Comune di Capri Leone ed in parte dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) di Messina;

Richiamata:

- la deliberazione di G. M. n. 248 del 17/08/2012 con oggetto "Approvazione bando di concorso generale da valere per l'assegnazione in locazione semplice di alloggi popolari costruiti con i fondi di cui alla L. R. 12/04/1952" ed il bando di concorso del 31/08/2012, pubblicato all'Albo Pretorio dal 31/08/2012 al 30/10/2012;
- la deliberazione di G. M. n. 97 del 31/03/2014 con oggetto "Preso atto Graduatoria definitiva, ai sensi del D.P.R. n. 1035/1972, approvata dalla Commissione Comunale per l'esame delle domande e l'assegnazione in locazione di alloggi popolari costruiti con fondi di cui alla L. R. 12 del 12/04/1952;
- la deliberazione di G. M. n. 384 del 19/11/2014 con oggetto "Approvazione schema di Contratto di locazione alloggi popolari costruiti con fondi di cui alla L. R. 12/04/1952 siti nel Comune di Capri Leone. Direttive";

Ritenuto di dover meglio disciplinare il rapporto di utenza degli alloggi di edilizia pubblica nel Comune di Capri Leone si ritiene opportuno adottare apposito regolamento;

Visto l'allegato schema di "Regolamento di gestione del rapporto di utenza degli alloggi di edilizia pubblica nel Comune di Capri Leone" composto da n. 21 articoli;

Visto il D.P.R. n. 1035/1972 e s.m.i.;

Vista la L. R. n. 23/98;

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'O.R.EE.LL.;

Visto il vigente statuto comunale;

Premesso quanto sopra,

### PROPONE

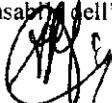
1. di approvare lo schema di "Regolamento di gestione del rapporto di utenza degli alloggi di edilizia pubblica nel Comune di Capri Leone", nel testo allegato al presente provvedimento e composto da n. 21 articoli";

Capri Leone, li 22/05/2017

IL PROPONENTE  
Il Sindaco  
(Bernardette Grasso)



Il Responsabile dell'Area Amministrativa Istituzionale

  
(Antonio Raimondo)

COMUNE DI **CAPRI LEONE**

(PROVINCIA DI MESSINA)

**PARERI**

Ai sensi dell'articolo 49 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 sulla proposta di deliberazione ante riportata e presentata dal: *Responsabile dell'Area Amministrativa Istituzionale* su proposta del **SINDACO**

Per quanto riguarda la **regolarità tecnica** si esprime parere "**FAVOREVOLE**".

Li, 22/05/2017

Il Responsabile dell'Area Amministrativa Istituzionale  
(Antonio Raimondo)

**UFFICIO DI RAGIONERIA**

Ai sensi dell'articolo 49 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, per quanto concerne la **regolarità contabile** si esprime parere: "**FAVOREVOLE**".

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria (art. 151, comma 4, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267) al capitolo:

Capitolo N. \_\_\_\_\_ - Imp. N. \_\_\_\_\_

Li, \_\_\_\_\_

Il Responsabile di Ragioneria e del Servizio Finanziario

COMUNE DI **CAPRI LEONE**

(Provincia di Messina)

***REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL RAPPORTO DI UTENZA DEGLI  
ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NEL COMUNE DI CAPRI  
LEONE***

# ***INDICE***

## **TITOLO I: NORME GENERALI**

**Art. 1 Ambito di applicazione**

## **TITOLO II: USO DEGLI ALLOGGI**

**Art. 2 Utilizzo dell'alloggio assegnato**

**Art. 3 Responsabilità nell'uso dell'alloggio**

**Art. 4 Uso degli spazi in dotazione dell'alloggio**

**Art. 5 Interventi strutturali a carico dell'Amministrazione**

## **TITOLO III: MANUTENZIONE**

**Art. 6 Interventi a carico dell'assegnatario**

**Art. 7 Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio**

**Art. 8 Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni**

**Art. 9 Visite all'alloggio**

**Art. 10 Responsabilità per danni**

**Art. 11 Interventi a carico dell'Amministrazione Comunale**

**Art. 12 Autorizzazione per lavori diversi**

**Art. 13 Miglioramenti o addizioni autorizzati**

## **TITOLO IV: SERVIZI**

**Art. 14 Spese per servizi a carico degli assegnatari**

**Art. 15 Mancato pagamento spese per servizi**

## **TITOLO V: NORME DI COMPORTAMENTO**

**Art. 16 Doveri degli assegnatari**

**Art. 17 Divieti agli assegnatari**

**Art. 18 Sanzioni per il mancato rispetto delle norme regolamentari**

**Art. 19 Denunce e segnalazioni**

**Art. 20 Spese per Servizi comuni**

**Art. 21 Norme Finali**

# **REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL RAPPORTO DI UTENZA DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NEL COMUNE DI CAPRI LEONE**

## **TITOLO I: NORME GENERALI**

### **Art. 1 Ambito di applicazione**

Il presente regolamento disciplina il rapporto di utenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Esso è obbligatorio per tutti gli inquilini in locazione semplice di alloggi di proprietà o in gestione del Comune di Capri Leone locatore di seguito chiamato per brevità "Comune", in qualunque tempo o modo assegnati.

## **TITOLO II: USO DEGLI ALLOGGI**

### **Art. 2 - Utilizzo dell'alloggio assegnato**

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

### **Art. 3 - Responsabilità nell'uso dell'alloggio**

Gli assegnatari devono servirsi dell'alloggio e sue pertinenze con ogni cura e diligenza, assumendo a loro carico tutti quei lavori che si renderanno necessari in termini di manutenzione ordinaria, così come richiamati nello schema di contratto approvato con Deliberazione di G.M. n. 348 del 19/11/2014 e che comunque sono specificatamente dettagliati nel presente Regolamento.

Gli assegnatari rispondono di tutti i deterioramenti prodotti all'alloggio, al fabbricato e loro pertinenze per colpa

loro o di persone da essi ammesse, anche temporaneamente, all'uso dell'alloggio.

Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà dall'apposito verbale sottoscritto dalle parti.

### **Art. 4 - Uso degli spazi in dotazione dell'alloggio**

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

- tenere pulito il giardino annesso all'alloggio;
- non effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza autorizzazione; dell'Amministrazione Comunale gestore, anche nel caso di recinzioni vegetali.
- avere cura dello spazio riservato quale posto auto scoperto;

### **Art. 5 - Interventi strutturali a carico dell'Ente Gestore**

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

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

### TITOLO III: MANUTENZIONE ORDINARIA

#### **Art. 6 - Interventi a carico dell'assegnatario**

Gli assegnatari devono provvedere agli interventi utili alla conservazione dell'alloggio per la parte posta a loro carico dalla legge e dal presente Regolamento.

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

In mancanza di ciò, l'Amministrazione Comunale sarà esonerata da ogni responsabilità, mentre gli assegnatari risponderanno di tutti i danni eventualmente prodotti.

#### **Art. 7 - Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio**

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

- a) riparazione o sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto idrico – sanitario, di riscaldamento o del gas;
- b) riparazione o sostituzione dei sanitari in genere (acquai, lavatoi, w.c., docce, vasche da bagno, bidets, etc.);
- c) disotturazione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico – sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e relative opere murarie;
- d) riparazione e sostituzione, ove fornito, di scaldacqua e scaldabagni, nonché cassette scaricatrici e relativi accessori;
- e) ove fornita, pulizia della caldaia e della canna fumaria dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda ;
- f) manutenzione e mantenimento in efficienza, ove fornita, della caldaia autonoma di riscaldamento e produzione di acqua calda per uso sanitario, mediante una ditta di loro fiducia (centro di assistenza, ditta abilitata) regolarmente iscritta agli albi delle imprese artigiane, industria o Camera di Commercio, con contratto di manutenzione dell'impianto;
- g) manutenzione, qualora esistenti, dei radiatori e/o dei corpi scaldanti, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere;
- h) manutenzione e/o ripristino di cappe, areatori manuali ed elettrici, boccaioli, portelli di areazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione;
- i) riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori e terminali (interruttori, prese, suonerie, etc.) ed in particolare dovranno verificare che i materiali, gli accessori in genere siano adeguati rispetto agli apparecchi installati (stufe, condizionatori, etc.);
- j) riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto T.V. individuale, ovvero, per la parte relativa ai singoli alloggi, in caso di impianto centrale;
- k) riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa ai singoli alloggi;
- l) sostituzione di vetri;
- m) riparazione o sostituzione di parti di persiane, serrande e avvolgibili;
- n) riparazione di portoncini, porte – finestre, finestre e bussole;
- o) integgiature complete delle pareti, nonché sostituzione di rivestimenti in carta da parati o simili;

- p) verniciatura di sportelli, infissi ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili; per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente;
- q) riparazione o sostituzione di tratti del pavimento, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di tratti di intonaco;
- r) revisione periodica od occasionale di contatori divisionali dell'acqua e loro eventuale sostituzione.

#### **Art. 8 Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni**

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

##### **a. Impianto per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi:**

- manutenzione di pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi;
- pulizia periodica delle vasche di deposito, riparazione o sostituzione degli apparecchi di funzionamento e chiusura dell'impianto idrico e di smaltimento scarichi;
- manutenzione, revisione o sostituzione degli apparecchi di funzionamento e chiusura dell'impianto idrico e di smaltimento scarichi;
- manutenzione, revisione o sostituzione di idranti o prese d'acqua a servizio delle parti comuni;
- disotturazione delle colonne di scarico nei tratti comuni;
- sostituzione delle pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi, nella misura del 50%.

##### **b. Impianto dell'ascensore ove esistente:**

- riparazione in caso di guasti delle parti meccaniche ed elettriche;
- sostituzione di vetri, pattini, serrature, lampade, pulsantiere;
- manutenzione in abbonamento;
- sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso, nella misura del 50%;
- sostituzione di argano - motore, quadro elettrico, ammortizzatori e tutte le parti meccaniche ed elettriche relative alle parti di cui sopra, nella misura del 50%;
- ogni danneggiamento, rottura provocata dagli assegnatari, anche in riferimento a quanto di competenza dell'Amministrazione.

##### **c. Impianto centralizzato T.V ove esistente :**

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

##### **d. Impianti di illuminazione, elettrici ed elettronici:**

- ripristino e sostituzione di apparecchi di comando comune quali orologi, luci crepuscolari e simili;
- ripristino degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e sostituzione dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione, etc.;
- manutenzione dell'impianto citofonico e apriporta;
- manutenzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc.;
- riparazioni delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli ove esistenti;
- sostituzione dell'impianto citofonico e apriporta nella misura del 50%;
- sostituzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc., nella misura del 50%;

- sostituzione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli nella misura del 50% ove esistenti;

**e. Altri interventi:**

- riparazione di infissi e vetrate condominiali, con sostituzione di serrature impianti chiudiporta, sia meccanici che elettrici, molle di richiamo, etc.;

- riparazione e/o sostituzione di tutte le parti mobili di arredo e completamento, quali cartelli indicatori, casellari postali e relative targhette nominative, numerazioni interne, bacheche, zerbini, tappeti e guide, bidoni dell'immondizia e relativi contenitori, panchine e fioriere;

- completa verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, ivi compresi piccoli restauri, riprese di tinteggiatura, etc.;

- riparazioni di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;

- manutenzione dei giardini comuni, ivi compresi taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione e piantumazione.

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

**Art. 9 - Visite all'alloggio**

Il Comune ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti e da altri incaricati gli alloggi assegnati e loro pertinenze e di eseguire o far eseguire le opere ritenute necessarie.

Gli assegnatari sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile agli incaricati dell'Amministrazione Comunale ai fini di cui al comma precedente.

**Art. 10 - Responsabilità per danni**

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

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

In caso di omissione, il Comune, in relazione all'entità del danno, si riserva di eseguire o far eseguire i lavori ritenuti necessari a proprio insindacabile giudizio. In tal caso, saranno poste a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese per materiali e mano d'opera, oltre la quota delle spese generali ed ogni altro onere sostenuto dal Comune, salva l'eventuale risoluzione del contratto.

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

**Art. 11 - Interventi a carico del Comune**

Il Comune eseguirà le opere e manutenzioni di propria competenza, nei limiti degli importi destinabili a tale finalità, in conformità delle vigenti normative e secondo le priorità indicate nei programmi di manutenzione approvati a norma di legge.

Qualora i lavori di cui agli artt. 7 e 8 si rendano necessari per vizi originari di costruzione od installazione, il Comune, ove ricorrano i presupposti di legge, si attiverà contro l'impresa appaltatrice per ottenere l'esecuzione dei lavori ed in mancanza, nei casi di urgente necessità, interverrà direttamente.

Il Comune inoltre, relativamente ai sotto elencati impianti, ove esistenti all'atto della costruzione, provvederà:

### ***Impianto per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi:***

Sostituzione delle pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi, nella misura del 50%.

### ***Impianto dell'ascensore:***

- a) sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso, nella misura del 50%;
- b) sostituzione di argano - motore, quadro elettrico, ammortizzatori e tutte le parti meccaniche ed elettriche, nella misura del 50%;
- c) lavori di adeguamento previsti dalla normativa in materia;
- d) visita periodica organi competenti.

### ***Impianti di illuminazione, elettrici ed elettronici:***

- a) sostituzione impianto citofonico e apriporta nella misura del 50%;
- b) sostituzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc., nella misura del 50%;
- c) sostituzione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli nella misura del 50%.

## **Art. 12 - Autorizzazione per lavori diversi**

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

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

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

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

## **Art. 13 - Miglioramenti o addizioni autorizzati**

Qualunque miglioria apportata dal conduttore assegnatario resterà a beneficio del Comune/locatore senza che il Conduttore possa vantare alcun diritto a compensi o indennizzi.

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

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

## **TITOLO IV: SERVIZI**

### **Art. 14 - Spese per servizi a carico degli assegnatari**

Sono a carico dei singoli assegnatari tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze.

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

- consumi di energia elettrica per i servizi comuni;
- consumi di acqua per i servizi comuni;
- pulizia scale, androne, viali di accesso, disimpegni e locali in comune;
- servizi di disinfezione e di disinfestazione in genere;
- ispezione e vuotatura delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque bianche o nere ove esistenti;
- tributi per passi carrai ove esistenti.

#### **Art. 15 - Mancato pagamento spese per servizi**

Il Comune non risponderà in alcun modo per i mancati pagamenti delle spese a carico degli assegnatari, di cui al precedente art. 14, nonché di ogni altra somma posta a carico degli stessi dal presente Regolamento ovvero da norme di legge o altri provvedimenti amministrativi.

Ove peraltro, per gravi motivi, il Comune locatario fosse costretto ad intervenire versando somme per i titoli di cui sopra, l'assegnatario interessato ne risponderà con le stesse modalità e conseguenze previste per la morosità nel pagamento del canone di locazione.

### **TITOLO V: NORME DI COMPORTAMENTO**

#### **Art. 16 - Doveri degli assegnatari**

- a. osservare, nel godimento dell'immobile, i principi della civile educazione, le norme di pubblico decoro e le regole di 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. tenere comportamenti conformi alle norme di legge, ai regolamenti municipali o provvedimenti amministrativi in materia;
- d. rispettare la quiete del caseggiato, specialmente nelle ore notturne, comportandosi secondo i principi della diligenza del buon padre di famiglia ed assumendo sempre i più opportuni accorgimenti e precauzioni atte ad evitare rumori inutili o comunque molesti;
- e. sorvegliare i minori appartenenti al proprio nucleo o affidati. Ai sensi degli artt. 2047 e 2048 del Codice Civile, l'inquilino è responsabile dei danni cagionati dai minori in sua custodia;
- f. avere cura delle aree di pertinenza del fabbricato (cortili, piazzali, marciapiedi, etc.), non alterandone la destinazione a bene comune;
- g. contribuire alla conservazione e cura delle aree a verde (siepi, aiuole, giardini, etc.), mediante il proprio personale apporto d'opera e/o compartecipazione alle spese relative, in conformità alle decisioni della maggioranza degli aventi diritto all'uso di tali spazi. In difetto della decisione della maggioranza degli inquilini o quand'anche l'Amministrazione Comunale riscontri una non corretta conservazione e cura, potrà, previa diffida, surrogarsi all'utenza ed eseguire i necessari interventi, esercitando rivalsa dei relativi costi nei confronti degli utenti obbligati;
- h. richiudere il portone di casa, gli accessi alle parti comuni, le finestre del vano scala;
- i. provvedere ad una regolare ed idonea pulizia delle scale e dei pianerottoli, nonché del cortile, mediante il proprio personale apporto d'opera e/o compartecipazione alle spese relative, in conformità alle decisioni della maggioranza degli aventi diritto all'uso di tali spazi. In difetto della decisione della maggioranza degli inquilini o quand'anche l'amministrazione Comunale riscontri carenza di pulizia, previa diffida, potrà, a sua insindacabile discrezione, provvedere direttamente, rivalendosi delle relative spese;
- j. raccogliere e versare le immondizie negli appositi contenitori;

k. provvedere alla corretta manutenzione delle apparecchiature installate all'interno dell'alloggio, con particolare riguardo alla revisione periodica degli interruttori differenziali magnetotermici (salvavita);

#### **Art.17 - Divieti agli assegnatari**

a) caricare eccessivamente i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali assegnati;

b) destinare al proprio uso particolare, qualsiasi parte dei locali comuni come cortili, giardini, terrazze, muri esterni e finestre; occupare parti comuni con mobili ed altri oggetti o comunque impedire o limitarne l'uso da parte degli altri inquilini; occupare anche temporaneamente l'androne, i resedi dei fabbricati, le scale, i pianerottoli, le soffitte e tutti i locali e gli spazi d'uso comune, sia con opere di carattere provvisorio, sia con costruzioni, casotti, orti od altro, nonché parcheggiare per lunghi periodi sugli spazi a comune;

c) lasciare negli androni e/o nei pianerottoli, biciclette, moto, tricicli, carrozzine, etc.;

d) fare lavori di cui all'art. 12 senza il consenso scritto dell'Amministrazione Comunale; apportare modifiche di qualsiasi genere all'alloggio, agli accessori, nonché alle parti comuni quali: modifiche all'estetica delle facciate, agli impianti, posa di tende parasole, etc., salva preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;

e) accedere alle persone non autorizzate, per qualsiasi motivo, alle coperture dei fabbricati;

f) accedere ai locali degli impianti a comune (ascensore ove presente, autoclave, etc.) a persone non autorizzate, nonché manomettere le apparecchiature in essi installate;

g) aggiungere all'impianto di riscaldamento del proprio alloggio elementi scaldanti. Per gli impianti di riscaldamento singoli o centralizzati devono essere rispettate le norme, orari e disposizioni emanate o che saranno emanate, relative al contenimento dei consumi energetici, etc., intendendosi l'Amministrazione Comunale sollevato da qualsiasi responsabilità a riguardo;

h) tenere animali o cose che rechino disturbo o danno all'alloggio o a terzi e comunque in modo tale da pregiudicare l'igiene e la salute collettiva;

i) installare nelle abitazioni e nei locali apparecchi o macchine e tanto meno impianti rumorosi o emananti esalazioni, calore, vibrazioni, etc.; installare laboratori, opifici, depositi o locali di verifica e smercio di pellicole cinematografiche o di qualsiasi materiale facilmente infiammabile o esplosivo. I locali stessi non possono essere destinati ad usi che turbino il pacifico godimento singolo o collettivo degli appartamenti e dei resedi del fabbricato o comunque siano contrari alla sicurezza, alla stabilità, al decoro, alla serietà, alla moralità, all'igiene, alla decenza ed al buon costume;

j) detenere negli alloggi, nelle cantine ove presenti, soffitte e parti comuni, sostanze infiammabili o comunque pericolose. Qualora l'assegnatario debba utilizzare combustibili non forniti in rete, il quantitativo da tenersi nell'alloggio o pertinenze, non può essere superiore alla normale scorta d'uso e, comunque, la conservazione deve avvenire nel rispetto delle vigenti norme nel campo della sicurezza, a salvaguardia dell'incolumità personale di sé e di terzi;

k) collocare piante e vasi da fiori sui davanzali delle finestre e dei balconi, se non opportunamente fissati, e dovrà essere sempre evitato che le acque di annaffio possano arrecare molestia o sporcare finestre e terrazze dei piani sottostanti o danneggiare intonaci e coloriture della facciata. Pertanto i vasi dovranno essere muniti di appositi sottovasi raccogli acqua, anche se collocati nei pianerottoli delle scale;

l) pulire terrazze con stracci non bene strizzati per evitare acqua di sotto;

m) battere tappeti, coperte, etc., all'interno del vano scala, nonché nell'androne. È consentito farlo, previa aspiratura, dai balconi e finestre dalle ore 8.00 alle ore 10.00 e comunque nell'orario di rispetto previsto dai regolamenti municipali, avendo cura di evitare il più possibile disagio agli altri assegnatari;

n) fare qualsiasi rumore e arrecare disturbo, particolarmente nelle ore dedicate al riposo, anche pomeridiano; in particolare, è vietato:

1. nella fascia oraria compresa tra le ore 23.00 e le ore 7.00 usare utensili rumorosi e accendere elettrodomestici (quali lavatrici, lavastoviglie, aspirapolveri, trapani, etc.);

2. tenere apparecchi radiofonici, televisivi, stereo, audiodiffusori in genere a tonalità eccessiva;
  3. l'uso di strumenti musicali, in assenza di norme più restrittive, non può superare le due ore giornaliere, frazionabili in periodi non compresi tra le ore 12.30 e le ore 16.00 e tra le ore 20.00 e le 8.30. Il limite di due ore giornaliere potrà essere superato, sempreché l'assegnatario a propria cura e spese, provveda ad insonorizzare adeguatamente i locali utilizzati, fermo restando gli intervalli di cui sopra;
  4. fare giocare i bambini nelle scale, nell'androne, nelle soffitte, nei locali stenditoi e in genere nelle zone comuni;
- o) gettare immondizie o qualsiasi altro oggetto dalle finestre, nel vano scala, nell'androne, in particolare:
1. la spazzatura dovrà essere depositata negli appositi recipienti, evitando nel modo più assoluto che questa rimanga per terra al di fuori degli appositi contenitori;
  2. è vietato sciorinare e stendere i panni dalle finestre o dai balconi. È consentito per tale scopo usare appositi tendi panni da tenere all'interno delle terrazze, evitando nel modo più assoluto lo stillicidio;
  3. è vietato esporre alla vista del pubblico, da finestre e terrazze, panni di qualunque genere che possano rendere incomodo ai passanti o disturbare l'estetica e siano in contrasto con il regolamento di polizia municipale;
- p) spaccare la legna al di fuori dei luoghi a ciò destinati;
- q) il lavaggio delle auto, sia esso con acqua presa dall'alloggio che dai locali a comune;
- r) circolare e parcheggiare con mezzi motorizzati all'interno dei complessi immobiliari nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo (vialetti, marciapiedi, porticati, etc.). In ogni modo, dovrà essere sempre e comunque consentito l'accesso ed il transito dei mezzi di pubblico interesse, quali VV.FF., ambulanze, N.U., etc.;
- s) nel caso in cui l'assegnatario abbia più di un'auto, esso non può occupare più di un posto e nessuno può vantare diritti di esclusività, essendo i parcheggi non assegnati ad personam, salva diversa regolamentazione;
- t) effettuare iscrizioni o affissioni nelle scale ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni, da affiggersi nei luoghi idonei, da parte delle Autogestioni;
- u) immettere stufe da riscaldamento di qualunque tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina;
- v) usare o far usare acqua dei pozzi per uso alimentare. È consentito usare detta acqua solo per i servizi (annaffio, pulizie, etc.).
- w) Custodia degli animali.
- 1) L'assegnatario può detenere all'interno dell'alloggio animali (cane, gatto, etc. , sempre che:
    - a. non siano pericolosi;
    - b. le dimensioni e le dotazioni dell'alloggio siano idonee, in particolare sotto il profilo della conservabilità dell'igiene, nonché della necessità di garantire le condizioni di vivibilità dell'intero caseggiato.
  - 2) È dovere dell'assegnatario assicurare ai propri animali nutrimento, benessere, idonee condizioni igienico – sanitarie.
  - 3) È dovere dell'assegnatario vigilare i propri animali ed adottare tutte le misure idonee, affinché non abbiano ad arrecare molestie o danni a persone o cose. Ai sensi dell'art. 2052 del Codice Civile, l'assegnatario, in quanto proprietario e/o detentore dell'animale, è responsabile dei danni dallo stesso cagionati, anche in caso di smarrimento.
  - 4) Qualora l'animale abbia ripetutamente causato disturbi o molestie eccedenti la normale tollerabilità ai coinquilini, sono salvi i diritti e le azioni da questi ultimi esperibili ai sensi del 2° comma dell'art. 1585 del Codice Civile;
  - 5) Le parti comuni esterne per loro natura sono a disposizione di tutte le famiglie assegnatarie; pertanto, il proprietario di animale è tenuto:

a. ad assumere con diligenza le più opportune misure di cautela, nonché a rispettare le norme dell'igiene. In particolare, il cane non può mai essere lasciato sciolto, ma deve essere condotto al guinzaglio e munito di museruola;

b. a provvedere, immediatamente, ad eliminare eventuali lordure ripristinando le condizioni di pulizia ed igiene delle parti a comune..

x) l'installazione di serbatoi di accumulo acqua sulle terrazze comuni o sulla copertura delle scale comuni. Tali carichi non sono compatibili con il tipo di copertura non praticabile.

y) Installazione e manutenzione delle antenne.

1) Fermo restando le vigenti disposizioni legislative in materia (leggi specifiche, regolamenti comunali, etc.), ciascun assegnatario, prima di dare corso all'installazione di impianti destinati alla ricezione dei servizi di radiodiffusione (antenne TV, CB, parabolica, etc.), deve informare l'Amministrazione Comunale la quale individuerà la collocazione più idonea, al fine di evitare che l'impianto:

a. possa arrecare danno alla proprietà o ledere il diritto agli altri assegnatari;

b. impedisca, in alcun modo, il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione (in particolare, esso non deve avere un ingombro eccessivo);

c. alteri il decoro architettonico dell'edificio.

L'assegnatario è tenuto ad uniformarsi alle disposizioni e/o direttive che gli verranno dall'Amministrazione, per detti fini impartite, e l'installazione di ditta abilitata, che rilascerà apposita dichiarazione di conformità (in particolare, dovrà venire garantita l'assenza di interferenze con i servizi di radiodiffusione pubblica). È inoltre onere dell'assegnatario acquisire in precedenza le autorizzazioni o concessioni di competenza di altre Autorità eventualmente prescritte dalla normativa in materia.

2) L'assegnatario resta comunque responsabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1588 del Codice Civile, per eventuali danni che venissero arrecati anche successivamente alla messa in opera, alla proprietà dell'Amministrazione Comunale.

3) Qualora per l'esecuzione di interventi manutentivi, si renda necessario rimuovere l'antenna, l'assegnatario, su semplice richiesta, è tenuto a provvedervi tempestivamente a proprie spese e cura. Ultimati i lavori, quest'ultimo potrà ripristinare l'impianto.

4) A fine locazione, l'assegnatario dovrà provvedere alla rimozione delle apparecchiature di ricezione ed al ripristino dello stato delle cose e dei luoghi preesistenti alla messa in opera, salvo diritto dell'Amministrazione Comunale di ritenere l'addizione.

Quanto sopra, fermo restando che, nell'eventualità di messa in opera di antenna parabolica centralizzata, l'assegnatario che ha installato una propria antenna deve obbligatoriamente a proprie spese allacciarsi ad essa e deve provvedere alla rimozione del proprio impianto, ripristinando lo stato preesistente.

#### **Art. 18 - Sanzioni per il mancato rispetto delle norme regolamentari.**

Nei confronti dell'assegnatario che sia incorso in gravi violazioni delle norme del presente regolamento, il Comune locatario :

a. invia nota raccomandata con ricevuta di ritorno di contestazione delle violazioni con monitoria;

b. esamina eventuali controdeduzioni presentate dall'assegnatario;

c. in caso di accoglimento delle stesse, archivia la pratica;

d. in caso di mancato accoglimento, procede e , qualora l'interessato violi ulteriormente le disposizioni contrattuali, a diffidarlo ad osservare le disposizioni stesse in un congruo termine;

e. intraprende, trascorso invano detto termine, la procedura per la risoluzione del contratto.

#### **Art. 19 - Denunce e segnalazioni**

1) Eventuali reclami da parte di assegnatario/i nei confronti di altro/i assegnatario/i in ordine a presunte violazioni del presente regolamento, devono pervenire inoltrate al Comune in forma scritta, debitamente firmati e possibilmente corredati di valida documentazione (testimonianze, fotografie, etc.). Eventuali segnalazioni prive di sottoscrizione saranno ignorate dall'Amministrazione Comunale, salvo situazioni di particolare gravità.

2) Ai sensi dell'art. 1585 del Codice Civile, il comune non è tenuto a garantire l'assegnatario / i da molestie di terzi che non pretendano di avere diritti sull'alloggio. In tal caso, egli può tutelarsi direttamente e personalmente ricorrendo eventualmente anche alle vie legali.

#### **Art. 20 - Spese per Servizi comuni**

Per quanto attiene le spese per i servizi comuni così come disciplinati nel presente Regolamento le stesse saranno ripartite tra gli assegnatari in ragione delle singole tabelle millesimali nei modi e termini di legge.

È fatto obbligo agli assegnatari di ciascun Palazzina (intesa come singola Unità Immobiliare) nominare, nei modi e termini di legge, un capo-condomino che si farà carico dei rapporti con il Comune e/o Enti il cui nominativo dovrà essere comunicato ai competenti Uffici Comunali.

Nel caso in cui gli assegnatari non dovessero provvedere alla nomina di cui sopra, il Comune autonomamente, provvederà, con oneri posti a carico dei locatari, all'eventuale atto di nomina di un amministratore in possesso dei requisiti come previsti per legge.

#### **Art. 21 - Norme Finali**

Per ogni e qualsiasi altro aspetto non disciplinato nel presente regolamento si farà riferimento al Codice Civile

Il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive per conferma

**L'ASSESSORE ANZIANO**  
F.to Riccardo Mancari

**L PRESIDENTE**  
F.to Bernardette Grasso

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott.ssa Anna Maria Messina

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo.  
Capri Leone Li \_\_\_\_ .05.2017

**Il Segretario Comunale**  
(Dott.ssa Anna Maria Messina)

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto attesta, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio – On Line del Comune (www.comune.capri Leone.me.it) il giorno \_\_\_\_\_ e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

**L'ADDETTO**

### ATTESTAZIONE

Il sottoscritto Segretario attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e che nessuna osservazione e reclamo è pervenuto.

Capri Leone li, \_\_\_\_\_

**Il Segretario Comunale**

**Il Responsabile del Servizio**

<input type="checkbox"/> Trasmessa ai Capigruppo Consiliari con nota Prot. n. _____ del _____	<b>ESECUTIVITÀ</b>
<b>L'Addetto</b>	La presente deliberazione è divenuta esecutiva:
<b>Il Responsabile del Servizio</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile;
	<input type="checkbox"/> Dopo trascorsi dieci giorni dalla data di pubblicazione;
	<b>Capri Leone li 22.05.2017</b>
	<b>Il Segretario Comunale</b> <b>Dott.ssa Anna Maria Messina</b>

La presente deliberazione è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio \_\_\_\_\_  
Capri Leone li, \_\_\_\_\_

**Il Responsabile dell'Ufficio**