

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE E CONDUZIONE DEGLI ALLOGGI IN LOCAZIONE

Approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 15 del 13/03/2013.

INDICE

ART. 1 – Contenuto del regolamento	pag. 2
ART. 2 – Assegnazione e Consegna dell’immobile	pag. 2
ART. 3 – Obblighi del locatario	pag. 2
ART. 4 – Uso delle parti comuni	pag. 4
ART. 5 – Definizione di nucleo familiare	pag. 4
ART. 6 – Disciplina dei subentri	pag. 4
ART. 7 – Disciplina degli ampliamenti del nucleo familiare	pag. 5
ART. 8 – Disciplina dell’ospitalità temporanea	pag. 5
ART. 9 – Risoluzione del Contratto	pag. 6
ART. 10 – Pagamento del canone	pag. 6
ART. 11 – Divieto di compensazione di crediti con debiti per canoni	pag. 7
ART. 12 – Conseguenze inosservanza del Regolamento	pag. 7
ART. 13 – Servizio di mediazione sociale all’abitare	pag. 8
ART. 14 – Norma finale	pag. 8

ART. 1
CONTENUTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina la gestione e la conduzione degli alloggi che l'Azienda di Servizi alla Persona nel rispetto delle proprie finalità statutarie assegna in locazione al fine di favorire l'accoglienza abitativa di persone e famiglie in condizione di disagio sociale, anche attraverso apposite convenzioni con il Comune di Cesena;
2. I conduttori dei beni locati sono tenuti alla esatta osservazione delle disposizioni contenute nel presente regolamento che forma parte integrante del contratto di locazione tra conduttore e ASP Cesena Valle Savio. Sono tenuti all'osservanza delle presenti disposizioni e di quanto contenuto nel contratto di locazione anche le persone conviventi del soggetto assegnatario dell'alloggio.

ART. 2
ASSEGNAZIONE E CONSEGNA DELL'IMMOBILE E

1. A seguito di apposita convenzione tra l'ASP e il Comune di Cesena l'individuazione delle persone a cui l'ASP assegna in locazione gli appartamenti di sua proprietà avviene, di norma, da parte del Settore Servizi Sociali del Comune di Cesena. Al Comune di Cesena compete anche la valutazione in merito ad eventuali rinnovi contrattuali;
2. Per le valutazioni di cui al comma precedente il locatario è tenuto a produrre tutta la documentazione necessaria nei modi e nei termini richiesti dall'ASP e/o dal Comune di Cesena;
3. Il locatario, prima della consegna dell'immobile, deve presentarsi presso gli uffici ASP per la sottoscrizione del contratto di locazione entro il termine stabilito, salvo il caso di giustificato impedimento.

ART. 3
OBBLIGHI DEL LOCATARIO

1. Il locatario è tenuto alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e di quelle del presente regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso.
2. Il locatario deve:
 - servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti delle competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento;
 - curare la più scrupolosa pulizia non solo dell'immobile assegnato, ma anche dei locali e spazi di uso comune;
 - arieggiare adeguatamente l'appartamento al fine di evitare la formazione di condensa e muffe che possano rovinare e rendere malsano l'alloggio;
 - in caso di presenza di impianto autonomo di riscaldamento fare eseguire le manutenzioni e revisioni periodiche ordinarie per il corretto funzionamento della caldaia; la documentazione relativa a tale intervento deve essere esibita ogni volta al locatore;
 - sorvegliare con cura i propri bambini. Non sono permessi giochi che possano recare troppo disturbo o molestia. Comunque i genitori, o i parenti che hanno in custodia i bambini, sono tenuti a rispondere dei danni da loro arrecati alle persone o alle cose;

- comunicare tempestivamente all'ASP ogni variazione rilevante ai fini della composizione della famiglia nonché corrispondere alla richiesta di documenti o di dati relativi alla condizione socio-economica e anagrafica per fini amministrativi;
- comunicare preventivamente all'Asp le eventuali assenze superiori a tre mesi con le relative motivazioni;
- indicare all'ASP, in casi di assenza, la persona di loro fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'appartamento locato;
- servirsi dell'immobile ad uso esclusivo per il quale è contrattualmente destinato; per quanto riguarda l'alloggio è vietato qualsiasi uso o destinazione diversa da quella abitativa, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle Leggi vigenti e Regolamenti;
- Rispettare l'eventuale regolamento condominiale;
- Garantire la massima collaborazione al Mediatore sociale all'abitare di cui al successivo articolo 13, comma 2.

3. E' espressamente vietato al locatario:

- utilizzare l'alloggio abitativo in condizioni di sovraffollamento rispetto agli standard fissati dalla normativa e/o dai regolamenti in materia;
- sublocare e comunque cedere a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, l'immobile locato e le relative pertinenze;
- usare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo ai coinquilini ed al vicinato;
- scuotere e battere dalle finestre verso la pubblica via , piazza e strada , e sui ripiani delle scale tappeti, tovaglie, stuoie, lenzuola, materassi, cuscini, oggetti di vestiario . Tale operazione è permessa solo nella parte interna dei balconi oppure negli spazi all'uopo destinati;
- depositare nei luoghi di passaggio o comunque di uso comune biciclette, materiale ingombrante, abbandonare immondizia sfusa e in sacchi comunque al di fuori degli appositi contenitori anche per breve tempo; gettare negli scarichi e negli immondezzai materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
- tenere materiali infiammabili, o materie comunque pericolose, sia nell'alloggio che nei locali accessori ed immettere nelle canne di esalazione prodotti derivanti da combustione di stufe o simili;
- lasciare aperto il portone e gli ingressi dopo l'ora di chiusura;
- tenere materiale di peso eccedente quello del normale arredo degli alloggi, sui balconi e nei solai;
- stendere o depositare all'esterno delle finestre e negli spazi comuni, biancheria, indumenti, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi;
- tenere cani, gatti o altri animali che rechino molestia ai coinquilini e/o rappresentino pericolo di danno per le condizioni igieniche dello stabile;
- servirsi delle portinerie come posto di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;
- deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati;
- mutare la destinazione d'uso dei locali accessori (cantine solai ed altro) e delle autorimesse;
- installare stenditoi alle finestre e negli spazi comuni che non siano a ciò espressamente adibiti;
- installare antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti senza la preventiva autorizzazione dell'ASP;
- fare modifiche nell'alloggio senza preventiva autorizzazione dell'ASP; dovranno essere risarciti gli eventuali danni arrecati.

4. Nel caso che i locali locati siano serviti da ascensore, l'assegnatario dovrà nell'uso del medesimo uniformarsi al regolamento esposto in cabina ed alle norme vigenti in materia ed alle consuetudini. L'ASP resta esonerato da ogni responsabilità al riguardo anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto.
5. L'ASP si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno e previo preavviso, ad ispezioni negli immobili locati per assicurarsi circa la buona tenuta degli stessi e sull'osservanza di ogni obbligo contrattuale dell'assegnatario compresi quelli stabiliti dal presente Regolamento, il quale non potrà opporsi a tali ispezioni.
6. L'ASP non garantisce per i danni derivanti da umidità, rotture o manomissioni per furti, come pure per l'eventuale scarsità o mancanza di acqua potabile, del gas o dell'energia elettrica.

ART. 4 USO DELLE PARTI COMUNI

1. La pulizia e la manutenzione ordinaria delle aree di uso comune annesse ai fabbricati e degli impianti in genere spetta a tutti gli assegnatari. Le modalità di attuazione saranno decise dalla assemblea condominiale ove costituita che potrà stabilire di delegarla ad apposite imprese.

ART. 5 DEFINIZIONE DI NUCLEO FAMILIARE

1. Per nucleo familiare avente diritto si intende l'insieme delle persone a favore delle quali è stata disposta l'assegnazione, nonché di quelle entrate successivamente per ampliamento del nucleo assegnatario originario.

ART. 6 DISCIPLINA DEI SUBENTRI

1. Il diritto al subentro nella titolarità del contratto di locazione è, in generale, riconosciuto a favore di tutti i componenti del nucleo avente titolo, purché stabilmente conviventi. In particolare, il diritto al subentro è riconosciuto a favore del nucleo avente diritto originario, nonché a favore dei nuovi soggetti che entrano successivamente a far parte del nucleo familiare titolare dell'assegnazione per i motivi di seguito specificati:
 - sopravvenienza di figli;
 - matrimonio;
 - accoglienza nell'abitazione di ascendenti o affini in linea ascendente;
 - affidamento stabilito con provvedimento giudiziario;
 - stabile convivenza purché riconosciuta.

Per stabile convivenza, anche ai fini della modifica del nucleo assegnatario, si intende quella more uxorio e quella fra persone anche non legate da vincoli di parentela o affinità che abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. La stabile convivenza deve essere comunicata all'ASP al momento della assegnazione originaria o successivamente nel momento in cui si determina attestando l'avvenuta iscrizione della residenza anagrafica.

2. In caso di decesso dell'assegnatario subentrano nell'assegnazione e nel conseguente contratto di locazione i componenti del nucleo familiare presenti all'atto dell'assegnazione e ancora conviventi al momento del decesso, purché in possesso dei requisiti di assegnazione originariamente prefissati.
3. Possono subentrare nell'assegnazione gli ascendenti e i discendenti in linea retta, non facenti parte del nucleo familiare assegnatario, rientrati nel nucleo familiare, se il rientro è documentato per assistenza all'assegnatario o a un componente familiare, di età ultrasettantacinquenne o con disabilità riconosciuta pari o superiore al 66%, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto, ovvero sia dovuto a separazione coniugale o a cessazione di convivenza more uxorio documentate.
4. Il diritto al subentro nella titolarità del contratto di locazione è ammesso esclusivamente per i casi disciplinati dal presente articolo. Il diritto al subentro non comporta comunque voltura del contratto di locazione che manterrà la sua naturale scadenza.

ART. 7

DISCIPLINA DEGLI AMPLIAMENTI DEL NUCLEO FAMILIARE

1. Gli eventuali ampliamenti del nucleo familiare devono essere comunicati all'ASP Cesena Valle Savio, la quale, nel caso generino sovraffollamento, può opporvisi tranne che nei casi di ampliamento naturale o comunque obbligatorio per legge.

ART. 8

DISCIPLINA DELL'OSPITALITÀ TEMPORANEA

1. È ammessa, previa motivata comunicazione scritta da parte del locatario da rendere all'ASP, l'ospitalità temporanea di persone, non facenti parte del nucleo familiare dello stesso assegnatario, purché:
 - a. non sia trasferita la residenza anagrafica della persona ospitata nell'alloggio dell'assegnatario;
 - b. l'ospitalità sia di durata non superiore a un anno, prorogabile una sola volta per gravi e documentati motivi.
2. L'ospitalità temporanea è altresì ammessa ai fini dell'assistenza continuativa a favore di un componente del nucleo familiare, su istanza motivata dell'assegnatario.
3. L'ospitalità non deve determinare sovraffollamento;
4. L'ospitalità temporanea non produce effetti ai fini del subentro di cui all'art 6

ART. 9

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. Si procede alla risoluzione di diritto del contratto di locazione, qualora il locatario o i componenti del nucleo familiare adottino uno dei seguenti comportamenti:
 - a. abbia ceduto a qualsiasi titolo a terzi, in tutto o in parte, l'immobile locato e/o le sue pertinenze;

- b. abbia mutato la destinazione d'uso dell'immobile e/o delle relative pertinenze;
 - c. abbia usato l'immobile locato e/o le sue pertinenze per attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari o della pubblica sicurezza;
 - h. non abbia corrisposto il canone di locazione e le spese relative agli oneri accessori;
 - i. non abbia ottemperato alle disposizioni dell'ASP impartite ai sensi del presente Regolamento o sulla base delle normative vigenti in materia.
2. Oltre che nei casi suesposti la si procederà alla risoluzione del contratto nei casi previsti da eventuali, successive norme aventi valore di legge.

ART. 10 PAGAMENTO DEL CANONE

1. Il canone d'affitto dovrà essere pagato in rate mensili comprensive di canone ed eventuale rimborso spese entro i primi dieci giorni successivi a ciascuna scadenza, presso la Tesoreria dell'ASP;
2. Il solo fatto del mancato o ritardato pagamento di una rata di affitto o anche delle sole prestazioni accessorie, qualunque sia la ragione, costituisce l'inquilino in mora, senza bisogno di notifica o diffida di alcun genere da parte del locatore, il quale acquista il diritto di ottenere l'immediata rescissione del contratto a danno e spese dell'inquilino.
3. Qualora nel corso della locazione fossero consentiti per legge aumenti del canone, questi saranno applicati dal giorno che sarà consentito dalla legge stessa, senza che occorra la richiesta del locatore.
4. Per nessuna ragione l'inquilino potrà sospendere o ritardare il pagamento delle pigioni e delle prestazioni accessorie, essendo espressamente convenuta la clausola del "solve et repete".
5. Nel giudizio che sarà promosso dal locatore sia con la procedura ordinaria o mediante ingiunzione per il pagamento delle pigioni e degli accessori, nonché del giudizio di sfratto, l'inquilino non potrà opporre eccezione, domanda riconvenzionale o pendenza di lite e neppure potrà promuovere separato giudizio contro il locatore se prima non dimostri di essere in regola con il pagamento della pigione ed accessori. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione delle quietanze rilasciate dalla Tesoreria dell'ASP.

ART. 11 DIVIETI DI COMPENSAZIONI DI CREDITI CON DEBITI PER CANONI

1. Il canone d'affitto non è compensabile con eventuali crediti a qualsiasi titolo, lo stesso non è subordinato né è subordinabile ad alcuna condizione.

ART. 12 CONSEGUENZE INOSSERVANZA DEL REGOLAMENTO

1. La mancata o comunque la ripetuta inosservanza delle norme del presente regolamento o la infrazione alle norme stabilite da disposizioni di tipo legislativo, può costituire, a giudizio insindacabile dell'ASP, causa della risoluzione in tronco del contratto, senza bisogno di

costituire in mora il locatario e darà per conseguenza all'ASP il diritto di sfrattarlo immediatamente e di chiedergli il pagamento, oltre che delle rate d'affitto eventualmente scadute e non pagate, anche di quelle da scadere fino all'effettiva riconsegna dei locali, ciò senza pregiudizio della rifusione dei danni derivanti dallo scioglimento anticipato della locazione e del rimborso di tutte le spese di giudizio e di quelle anche che si rendessero necessarie per rimettere i locali nelle condizioni volute per servire all'uso al quale erano destinati;

2. A rimborso dei costi sostenuti dall'ASP (costi di tipo amministrativo, per personale, per acquisto beni e servizi ecc.) a seguito dell'infrazione al presente regolamento l'ASP può trattenersi parte o tutto di quanto depositato dal locatario a titolo di cauzione. Di conseguenza il locatario sarà tenuto a ricostituire il deposito cauzionale nella sua interezza entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione in merito da parte dell'ASP.

ART 13 **SERVIZIO DI MEDIAZIONE SOCIALE ALL'ABITARE**

1. L'ASP nell'ambito della convenzione con il Comune di Cesena per la gestione dei propri alloggi istituisce un Servizio di Mediazione Sociale all'Abitare volto ad **accompagnare i locatari**:
 - ♦ alla formazione iniziale alla gestione e all'amministrazione dell'abitazione (bollette, tasse, etc.).
 - ♦ alla formazione degli inquilini all'utilizzo corretto dell'abitazione in tutte le sue componenti
 - ♦ al rispetto delle norme contrattuali e del presente regolamento;
 - ♦ verso un più generale sviluppo di un contesto sociale solido e accogliente in cui i nuclei familiari di diversa origine possano condividere le proprie esperienze e crescere assieme, facendo leva sulle solide reti relazionali interne alla comunità;
 - ♦ alla loro integrazione nel contesto del vicinato e della comunità locale: mediazione culturale, gestione dei conflitti e delle controversie, orientamento ai servizi presenti sul territorio, sviluppo di progetti di integrazione partecipata, etc;
2. Le funzioni di accompagnamento di cui al comma precedente vengono svolte un Mediatore sociale all'abitare individuato dall'ASP, il quale opera in stretto rapporto con gli Assistenti Sociali Responsabili del caso del Comune di Cesena, anche al fine delle valutazioni di cui all'art. 2, comma 1, e con gli uffici amministrativi e patrimonio dell'ASP.
3. I locatari sono tenuti alla massima collaborazione con la persona individuata dall'ASP per svolgere le funzioni di mediazione sociale all'abitare.

ART. 14 **NORMA FINALE**

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento si fa riferimento alle disposizioni nazionali in materia di locazione immobiliare ed alle norme del Codice Civile.

Firma del locatario
per accettazione
