

# SIENACASA

SOCIETÀ PER AZIONI DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI SIENA



## **REGOLAMENTO DI UTENZA** **PER GLI ALLOGGI CONCESSI IN** **LOCAZIONE CON** **CONTRATTO E.R.P.**

*REV. 2 - APPROVATA DAL LODE SENESE CON DELIBERA NR. 4/2021 DEL 27-10-2021*

# INDICE GENERALE

## TITOLO I - NORME GENERALI

<i>Art. 1</i>	OGGETTO	<i>pag.</i>	4
---------------	---------	-------------	---

## TITOLO II - DIRITTI E OBBLIGHI DI LEGGE

<i>Art. 2</i>	RAPPORTO DI LOCAZIONE	<i>pag.</i>	4
<i>Art. 3</i>	CANONE DI LOCAZIONE	<i>pag.</i>	5
<i>Art. 4</i>	SUBENTRO, OSPITALITA' TEMPORANEA, MOBILITA' E SOVRAFFOLAMENTO	<i>pag.</i>	6
<i>Art. 5</i>	ANNULLAMENTO E DECADENZA DELL'ASSEGNAZIONE	<i>pag.</i>	6
<i>Art. 6</i>	CASI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	<i>pag.</i>	6
<i>Art. 7</i>	STATO DELL'ALLOGGIO ALLA CONSEGNA	<i>pag.</i>	7
<i>Art. 8</i>	RILASCIO DELL'ALLOGGIO	<i>pag.</i>	7

## TITOLO III - UTILIZZO E MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

<i>Art. 9</i>	USO DELL'ALLOGGIO E DELLE RELATIVE PERTINENZE	<i>pag.</i>	8
<i>Art. 10</i>	DIVIETI	<i>pag.</i>	9
<i>Art. 11</i>	DOVERI DEGLI ASSEGNATARI	<i>pag.</i>	11
<i>Art. 12</i>	INTERVENTI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI	<i>pag.</i>	12
<i>Art. 13</i>	MANUTENZIONE ORDINARIA RELATIVA AL SINGOLO ALLOGGIO	<i>pag.</i>	13
<i>Art. 14</i>	MANUTENZIONE ORDINARIA RELATIVA ALLE PARTI COMUNI	<i>pag.</i>	14
<i>Art. 15</i>	INTERVENTI A CARICO DEL SOGGETTO GESTORE	<i>pag.</i>	17
<i>Art. 16</i>	INTERVENTI IN COMPARTECIPAZIONE	<i>pag.</i>	18
<i>Art. 17</i>	VISITE ED ISPEZIONI ALL'ALLOGGIO	<i>pag.</i>	19
<i>Art. 18</i>	RESPONSABILITA' PER DANNI	<i>pag.</i>	19
<i>Art. 19</i>	AUTORIZZAZIONE PER LAVORI DIVERSI	<i>pag.</i>	20
<i>Art. 20</i>	MIGLIORAMENTI O ADDIZIONI AUTORIZZATE	<i>pag.</i>	20

## TITOLO IV - SERVIZI

<i>Art. 21</i>	SPESE PER SERVIZI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI	<i>pag.</i>	21
<i>Art. 22</i>	MANCATO PAGAMENTO DELLE SPESE RELATIVE AI SERVIZI	<i>pag.</i>	22

## **TITOLO V – AUTOGESTIONE, GESTIONE SERVIZI E CONDOMINI**

<i>Art. 23</i>	AUTOGESTIONE ED OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI	<i>pag.</i>	22
<i>Art. 24</i>	COMPITI E FINANZIAMENTO DELL'AUTOGESTIONE	<i>pag.</i>	22
<i>Art. 25</i>	VERIFICHE DA PARTE DEL SOGGETTO GESTORE	<i>pag.</i>	23
<i>Art. 26</i>	GESTIONE SERVIZI PER FABBRICATI INTERAMENTE DI PROPRIETA' COMUNALE	<i>pag.</i>	23
<i>Art. 27</i>	ALLOGGI IN AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE ESTERNA	<i>pag.</i>	23

## **TITOLO VI - RICHIESTE, SANZIONI E TARIFFARIO**

<i>Art. 28</i>	DENUNCE E SEGNALAZIONI	<i>pag.</i>	24
<i>Art. 29</i>	SANZIONI	<i>pag.</i>	24
<i>Art. 30</i>	TARIFE APPLICATE PER LA GESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI	<i>pag.</i>	25

## ***Titolo I - NORME GENERALI***

### ***ART. 1 - OGGETTO***

Il presente Regolamento, da considerarsi parte integrante e sostanziale del contratto di affitto, disciplina il rapporto di utenza di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) e comunque di tutti gli immobili a cui si applica la Legge Regionale Toscana nr. 2 del 02.01.2019 e successive modifiche e integrazioni (da ora in poi indicata come "L.R. 2/2019").

Esso è obbligatorio per tutti gli inquilini in locazione semplice di alloggi di proprietà dei comuni aderenti al L.O.D.E. senese e affidati in gestione alla società Siena Casa S.p.A. (da ora in poi indicata come "Siena Casa" o "soggetto gestore") in qualunque tempo e modo assegnati.

Il Regolamento è emanato in attuazione dell'art. 15 comma 2 della L.R. 2/2019 e s.m.i. e costituisce disciplina speciale rispetto alla normativa generale in tema di locazione, cui si farà pertanto riferimento solo a titolo di integrazione e nei limiti in cui tale normativa risulti compatibile.

Nei rapporti tra Siena Casa ed assegnatari hanno altresì vigore i contenuti normativi degli accordi o protocolli stipulati a livello nazionale o regionale tra le Organizzazioni Sindacali dell'utenza e la Pubblica Amministrazione; sono fatti salvi altresì gli eventuali accordi o i protocolli stipulati o da stipulare tra la società e le stesse organizzazioni a livello provinciale.

Gli obblighi previsti nel presente Regolamento e le relative sanzioni, ancorché espressamente riferiti agli assegnatari, valgono, in quanto non incompatibili, nei confronti di tutti coloro che comunque detengano alloggi di edilizia residenziale pubblica, anche senza titolo per mancanza di assegnazione o cessazione dell'assegnazione stessa.

Per "assegnatario", salvo diversa precisazione, si intende l'intero nucleo familiare come individuato all'atto dell'assegnazione, fatto salvo quanto disposto dall'art. 17, comma 8 della L.R. 2/2019.

## ***Titolo II - DIRITTI E OBBLIGHI DI LEGGE***

### ***ART. 2 - RAPPORTO DI LOCAZIONE***

Il rapporto di locazione è disciplinato, oltre che dalle disposizioni della vigente legge regionale in materia, da contratti a tempo indeterminato se attuativi di provvedimento di assegnazione, e da contratti a tempo determinato se in regime di utilizzo autorizzato.

A garanzia degli obblighi di cui al presente Regolamento, all'atto della stipula del contratto, è richiesto all'assegnatario il versamento di un importo pari a due mensilità del primo canone di locazione, non aggiornabile secondo le variazioni del medesimo e non produttivo di interessi. Tale deposito si intende versato a titolo cauzionale e, qualora richiesto, al termine della locazione verrà restituito al netto di eventuali conguagli relativi agli oneri condominiali e delle somme di cui

l'assegnatario risulterà debitore nei confronti di Siena Casa e solamente ove non sussistano danneggiamenti all'alloggio dovuti ad imperizia e non curanza dell'assegnatario.

I contratti sono soggetti a registrazione secondo le vigenti disposizioni di legge.

Ferma restando l'iniziale individuazione dei componenti del nucleo familiare titolari del diritto di assegnazione e le disposizioni di cui all'art. 17, comma 8, della L.R. 2/2019, la legge regionale regola le ipotesi di variazione del nucleo familiare che l'assegnatario ha l'obbligo di comunicare al soggetto gestore anche ai fini di ottenere l'eventuale autorizzazione.

Al di fuori delle ipotesi espressamente disciplinate dall'art. 17 della L.R. 2/2019, l'accertamento della mancanza dei requisiti di legge, al netto dell'eventuale rilevanza penale dell'occupazione, comporterà l'obbligo della tempestiva comunicazione al comune da parte del soggetto gestore per l'applicazione della procedura di cui all'art. 37 della L.R. 2/2019.

La legge regionale regola altresì le ipotesi nelle quali è ammesso il subentro all'assegnatario originario di altri componenti del nucleo familiare; in ogni diverso caso, vi sarà l'obbligo della immediata restituzione dell'alloggio al soggetto gestore, pena l'applicazione delle norme di legge previste per le occupazioni abusive, il risarcimento di tutti i danni, salve, se del caso, le più gravi conseguenze previste dalla legge penale.

### **ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE**

Agli alloggi di edilizia residenziale pubblica si applica il canone di cui al Titolo III, Capo III della L.R. 2/2019, sue successive modificazioni e relative norme di attuazione in via amministrativa.

La stessa normativa regola l'aggiornamento del canone di locazione e prescrive l'obbligo per gli assegnatari di documentare il proprio reddito ai fini della collocazione nelle fasce corrispondenti per la determinazione del canone, con cadenza biennale negli anni dispari, applicando in caso di mancata presentazione degli stessi il canone sanzionatorio previsto dall'art. 28 comma 3.

Anche al di fuori degli accertamenti periodici di cui al presente articolo, l'assegnatario che abbia subito nell'anno precedente una diminuzione di reddito, può chiedere la corrispondente riduzione di canone ai sensi dell'art. 28 commi 5 e 6 della L.R. 2/2019; il soggetto gestore, qualora ricorrano le condizioni per l'accoglimento della domanda, provvede ad adeguare con decorrenza dal 2° mese successivo a quello della richiesta.

Il canone di locazione dovrà essere versato secondo i modi e i termini indicati dal soggetto gestore, esclusa ogni altra forma di pagamento.

Il canone riferito alla prima mensilità verrà calcolato in proporzione ai giorni decorrenti dalla data di stipula alla fine del mese; analogamente, in caso di riconsegna dell'alloggio, l'ultimo canone sarà calcolato in base ai giorni decorrenti dal primo giorno del mese a quello di sottoscrizione del verbale di riconsegna nel rispetto delle modalità previste dall'art. 8 del presente Regolamento.

#### **ART. 4 - SUBENTRO, OSPITALITA' TEMPORANEA, MOBILITA' E SOVRAFFOLLAMENTO.**

Le operazioni di subentro nel diritto di assegnazione dell'alloggio e quelle di richiesta di ospitalità temporanea di terzi soggetti sono consentite nel rispetto di quanto disciplinato al Capo I - artt. 17 e 18 della L.R. 2/2019 e vengono gestite direttamente da Siena Casa.

È prevista altresì la mobilità degli assegnatari tra alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia a richiesta degli interessati sia come disposizione d'ufficio, nel rispetto di quanto disciplinato dal CAPO II della L.R. 2/2019 artt. 19-20-21; tali atti sono di competenza esclusiva dell'Amministrazione Comunale.

Qualora si presenti una situazione di sovraffollamento dell'alloggio originariamente assegnato, infine, lo stesso comune si impegna al reperimento di un alloggio adeguato (art. 15 comma 2 L.R. 2/2019).

#### **ART. 5 - ANNULLAMENTO E DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE**

A norma di legge è disposto dal comune l'annullamento dell'assegnazione, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo, in caso di:

- assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
- assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni d'uso.

È invece disposta la decadenza dall'assegnazione da parte del nucleo familiare, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo, nei casi previsti dall'art. 38 della L.R. 2/2019.

#### **ART. 6 - CASI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie è causa di risoluzione del contratto e/o di decadenza dall'assegnazione; i componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato. Non comporta comunque la risoluzione del contratto la morosità dovuta alle cause di cui all'art. 30 comma 4 della L.R. 2/2019 8 (c.d. "morosità incolpevole").

Contro gli assegnatari inadempienti il soggetto gestore procederà al recupero, anche giudiziale, delle somme non corrisposte; a tal fine è precisato che costituisce inadempimento sanzionabile nei modi di cui ai commi precedenti anche il pagamento parziale del canone e delle relative quote accessorie.

A norma di legge gli assegnatari non potranno compensare il pagamento dei canoni e quote accessorie con propri pretesi crediti nei confronti del soggetto gestore, se non nel caso in cui tali crediti siano stati accertati giudizialmente.

Siena Casa determina le modalità di pagamento del canone e quote accessorie, cui l'assegnatario dovrà uniformarsi; sono pertanto equiparati a tutti gli effetti ai debitori morosi gli assegnatari che

versino il canone e quote accessorie con modalità diverse da quelle predisposte dal soggetto gestore, salva dimostrazione, a carico degli interessati, del buon esito dei pagamenti.

È inoltre prevista l'eventuale pronuncia di decadenza dall'assegnazione da parte del comune a seguito degli accertamenti previsti dall'art. 38 della L.R. 2/2019.

#### **ART. 7 - STATO DELL'ALLOGGIO ALLA CONSEGNA**

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.

L'alloggio assegnato deve corrispondere a determinati requisiti di standard abitativi, che prevedano un buono stato generale dell'appartamento. In conseguenza di ciò, successivamente alla consegna, gli assegnatari non avranno diritto di ottenere da Siena Casa installazioni o integrazioni di servizi e/o impianti esistenti nell'alloggio o nel fabbricato, ovvero modifiche strutturali, coibentazioni o simili, salvi gli interventi programmati dal soggetto gestore, nei limiti delle disposizioni di legge vigenti.

Per la destinazione all'assegnazione di alloggi non ancora ripristinati da Siena Casa o per specifici interventi in corso di locazione, possono essere stipulate apposite convenzioni tra il soggetto gestore e l'assegnatario dell'alloggio nel rispetto delle modalità stabilite dal LODE senese e di quanto previsto dall'art. 16 della L.R. 2/2019.

#### **ART. 8 - RILASCIO DELL'ALLOGGIO**

Al termine della locazione, o in caso di cambio alloggio, gli assegnatari dovranno rilasciare l'abitazione e le sue pertinenze liberi e vuoti da mobili, suppellettili e qualsiasi altro tipo di oggetto.

Il rilascio dell'immobile costituisce espressa rinuncia a quanto eventualmente in esso ancora contenuto e autorizza il soggetto gestore allo smaltimento del materiale con facoltà di agire nei confronti dell'ex nucleo assegnatario per il recupero di ogni eventuale spesa sostenuta per detta attività.

La disdetta del contratto di affitto, da parte dell'assegnatario o altro soggetto avente titolo, dovrà essere comunicato a Siena Casa a mezzo di raccomandata a.r./pec a seguito della quale il soggetto gestore provvederà a contattare il mittente per fissare l'apposito sopralluogo di accertamento dello stato di mantenimento dell'alloggio e delle relative pertinenze. Durante il sopralluogo il rilasciante dovrà consegnare al tecnico di Siena Casa la seguente documentazione:

- libretto di impianto della caldaia, se individuale, con relative ricevute di avvenuta effettuazione di manutenzioni periodiche previste dalla legge;
- copia delle ultime bollette delle utenze individuali nonché dell'avvenuta cessazione dei relativi contratti.

L'alloggio dovrà essere rilasciato con pareti prive di macchie, fori, carte da parati, perlinati ecc. nonché tinteggiato di colore bianco.

Eventuali danneggiamenti ad impianti, sanitari, serramenti, pavimenti e rivestimenti comprese le modifiche non autorizzate dal soggetto gestore, comporteranno l'addebito del costo per la riparazione.

Le stesse disposizioni valgono per ogni altro caso di cessazione del contratto di affitto, salvi diversi termini e modalità specificatamente previsti.

Al termine dell'ispezione il tecnico di zona redigerà un verbale di riconsegna che dovrà essere sottoscritto da entrambe le parti e la cui data rappresenterà il giorno di fine del rapporto locativo.

Resteranno a carico degli ex assegnatari, oltre che le somme dovute a qualunque titolo e non corrisposte, anche i canoni e/o le indennità, le quote accessorie e quelle relative alle spese ed ai servizi condominiali calcolate fino alla data di effettiva riconsegna dell'alloggio ed in qualunque momento manifestatesi, ferma restando in ogni caso la rivalsa del soggetto gestore per le spese sostenute e la richiesta di risarcimento dei danni eventualmente subiti.

### ***Titolo III - UTILIZZO E MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI***

#### ***ART. 9 - USO DELL'ALLOGGIO E DELLE RELATIVE PERTINENZE***

Gli alloggi sono assegnati per essere adibiti esclusivamente ad uso di abitazione; è fatto tassativo divieto mutare altresì la destinazione d'uso delle relative pertinenze.

Gli assegnatari devono servirsi dell'alloggio e delle sue pertinenze con ogni cura e diligenza, nel rispetto dei divieti di cui all'art. 10 del presente Regolamento, nonché assumendo a loro carico tutti quei lavori che si rendano necessari così come specificati al successivo art. 13. In particolare, qualora l'alloggio sia dotato di uno spazio di pertinenza ad uso giardino ovvero posto auto ecc. l'assegnatario dovrà:

- tenere pulito il terreno annesso all'alloggio ed occuparsi della cura dello stesso;
- non effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza autorizzazione del soggetto gestore, anche nel caso di recinzioni vegetali;
- parcheggiare all'interno dei complessi immobiliari in modo tale da consentire sempre l'accesso ed il transito dei mezzi di pubblico interesse, quali ambulanze, Vigili del Fuoco, Nettezza Urbana, eccetera;

Il soggetto gestore al momento del rilascio dell'alloggio e dello spazio annesso non sarà tenuto a riconoscere alcun indennizzo per le colture o altri lavori eventualmente effettuati (es. migliorie interne all'alloggio, ai relativi impianti ed infissi, ecc.).

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 o alla



riparazione degli stessi; ne sono esonerati, ai sensi dell'art. 1588 cod. civ., solo nel caso in cui provino che i danni sono derivati da causa a loro non imputabile.

Per quanto sopra, si precisa in particolare che qualsiasi intervento sulle dotazioni impiantistiche dell'alloggio, nonché quelli relativi alle manutenzioni periodiche da eseguirsi a norma di legge, deve essere eseguito esclusivamente per mezzo di personale abilitato e qualificato, che sarà altresì obbligato al rilascio della relativa ricevuta fiscale/fattura e delle eventuali dichiarazioni di conformità ove previste.

#### **ART. 10 - DIVIETI**

È fatto divieto agli assegnatari, pena l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 29 del presente Regolamento, di:

- a) esercitare all'interno dei locali assegnati attività o mestieri che risultino pericolosi per gli altri assegnatari o terzi in genere, ovvero installare nelle abitazioni e nei relativi locali pertinenti apparecchi, macchine o impianti emananti esalazioni, calore, vibrazioni, ecc., neppure laboratori, opifici, depositi o locali di verifica e smercio di pellicole cinematografiche o di qualunque materiale facilmente infiammabile o esplosivo. I locali non possono altresì 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;
- b) fare qualsiasi rumore e arrecare disturbo, particolarmente nelle ore dedicate al riposo, anche pomeridiano. È specificatamente vietato:
  - 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, ecc.);
  - tenere apparecchi radiofonici, televisivi, stereo, audio diffusori in genere a tonalità eccessiva;
  - utilizzare strumenti musicali, in assenza di norme più restrittive, per non oltre 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. Si precisa che 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;
- c) eseguire i lavori di cui agli artt. 19 e 20 del presente Regolamento senza il consenso scritto del soggetto gestore ovvero apportare modifiche di qualsiasi genere all'alloggio, agli accessori, nonché alle parti comuni, quali a titolo di esempio modifiche all'estetica delle facciate, posa di tende parasole, installazione di antenne/parabole satellitari, montaggio di condizionatori ecc.;
- d) manomettere/modificare gli impianti elettrici e del gas e dei relativi componenti;
- e) aggiungere/togliere/modificare tubazioni, componenti ed elementi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;

- f) immettere, se non espressamente autorizzati dal soggetto gestore, gli scarichi prodotti da qualunque tipo di stufa da riscaldamento nei tiraggi degli esalatori della cucina, nelle canne fumarie preesistenti o direttamente nella facciata dell'edificio;
- g) tenere nell'alloggio o nelle sue pertinenze materiali infiammabili o combustibili (es. bombole del gas, cherosene, etc.) in quantità o modalità differenti da quelle consentite per i normali usi domestici dalla normativa vigente;
- h) gettare qualsiasi corpo otturante negli scarichi, onde evitare il verificarsi di intasamenti che possano causare il cattivo funzionamento delle fosse biologiche;
- i) tenere cose e/o animali in numero e varietà tali da recare disturbo o danno all'alloggio o a terzi o da pregiudicare l'igiene e la salute collettiva;
- j) caricare eccessivamente i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la stabilità strutturale e lo stato di fatto dell'alloggio e/o delle sue pertinenze;
- k) pulire le terrazze con stracci non ben strizzati che comportino la caduta di acqua verso i piani sottostanti, battere tappeti, coperte, ecc. all'interno del vano scala nonché nell'androne (la battitura dei tappeti sarà invece consentita dai balconi e dalle finestre previa aspiratura dalle ore 8:00 alle 10:00 e comunque nell'orario di rispetto previsto dai regolamenti municipali, avendo cura di evitare il più possibile disagio agli altri assegnatari);
- l) esporre senza efficace riparo vasi di fiori o altro nei pianerottoli delle scale, sui davanzali delle finestre e sulle ringhiere dei balconi, evitando in particolare che le acque di annaffio arrechino molestia o sporchino le finestre ed i terrazzi dei piani sottostanti, danneggino intonaci e coloriture della facciata, anche qualora le piante siano collocate;
- m) gettare alcunché dalla porta e dalle finestre e depositare l'immondizia al di fuori degli appositi recipienti messi a disposizione dalla società di smaltimento, evitando nel modo più assoluto che questa rimanga per terra;
- n) destinare al proprio uso particolare qualsiasi parte dei locali comuni, come cortili, giardini, terrazze, muri esterni e finestre, occupare spazi comuni con mobili ed altri oggetti o comunque impedirne 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;
- o) lasciare negli androni o nei pianerottoli, biciclette, moto, tricicli, carrozzine, ecc. e circolare con mezzi motorizzati o parcheggiare all'interno dei complessi immobiliari nei luoghi non espressamente adibiti a tale fine nonché lasciare le autovetture ferme in sosta per lunghi periodi negli spazi a comune a tale scopo destinati;
- p) parcheggiare veicoli diversi da motocicli ed autovetture (es. autocarri, camper, caravan, roulotte, carrelli tenda, rimorchi, ecc.) in qualsiasi spazio condominiale;
- q) nel caso in cui l'assegnatario abbia più di un'automobile, occupare più di un posto auto e/o vantare diritti di esclusività, essendo i parcheggi non assegnati ad personam, salvo diversa regolamentazione;
- r) lavare veicoli e farne manutenzione nelle parti comuni del fabbricato o nelle aree di pertinenza dell'alloggio, salvo che non sia individuata un'apposita area a tale scopo;
- s) depositare o abbandonare ogni tipo di oggetto in disuso quali a titolo di esempio mobilia, lavatrici, frigoriferi, televisori, piccoli elettrodomestici, veicoli o parti di essi e rottami in

- genere nelle aree comuni o nel posto auto di pertinenza dell'alloggio in modo da pregiudicare il decoro, l'igiene e la sicurezza del fabbricato, degli altri assegnatari o terzi in genere pena la rimozione forzata da parte del Soggetto gestore di quanto risultante abbandonato con addebito delle relative spese agli interessati;
- t) effettuare iscrizioni o affissioni nelle scale ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni, da affiggersi in luoghi idonei, da parte del soggetto gestore, degli organi di Autogestione e delle Organizzazioni di utenza;
  - u) fare giocare i bambini nelle scale, nell'androne, nelle soffitte, nei locali tenditoi, e in genere nelle zone comuni non adibite a spazio ricreativo;
  - v) far utilizzare gli ascensori ai minori di anni 12 se non accompagnati da persone di età più elevata e di utilizzare gli stessi per il trasporto di materiale ingombrante diverso da quello di uso comune;
  - w) accedere o far accedere persone non autorizzate, per qualsiasi motivo, alle coperture dei fabbricati, ai locali degli impianti a comune (caldaie, bruciatori, autoclave ecc.) persone non autorizzate nonché manomettere le apparecchiature in essi installati.

#### **ART. 11 - DOVERI DEGLI ASSEGNATARI**

Oltre quanto previsto all'art. 9 del presente Regolamento, è dovere degli assegnatari, pena l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 29, di:

- 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) utilizzare i garage interrati nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza per le autorimesse ovvero evitando all'interno degli stessi di usare fiamme libere, depositare sostanze infiammabili o combustibili, eseguire riparazioni o prove motori, parcheggiare autoveicoli con perdite di carburanti o lubrificanti, fumare, l'accesso alle persone estranee e parcheggiare autoveicoli alimentati a gas (gpl);
- e) lasciare l'utilizzo dei posti auto per disabili esclusivamente ai portatori di handicap cui sono riservati;
- f) rispettare la quiete del fabbricato, 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;
- g) sorvegliare i minori appartenenti al proprio nucleo o loro affidati, per i quali a norma di legge restano responsabili dei danni cagionati;
- h) avere cura delle aree di pertinenza del fabbricato (cortili, piazzali, marciapiedi, viali, ecc.), non alterandone la destinazione a bene comune;
- i) contribuire alla conservazione e cura delle aree a verde (siepi, aiuole, giardini, ecc.) 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 o quand'anche l'Azienda 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;
- j) richiudere i portoni di accessi alle parti comuni e le finestre del vano scala;
  - k) 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 ed ai turni stabiliti dalla maggioranza degli aventi diritto all'uso. In difetto di decisione della maggioranza degli inquilini, o quand'anche Il soggetto gestore riscontri carenza di pulizia, previa diffida, potrà a sua insindacabile discrezione, incaricare direttamente una ditta specializzata rivalendosi delle relative spese;
  - l) raccogliere e versare le immondizie negli appositi contenitori;
  - m) detenere eventuali animali domestici garantendo il loro benessere psico-fisico ed idonee condizioni igienico-sanitarie anche in relazione agli spazi a disposizione, vigilando altresì che non siano pericolosi o arrechino molestie/danni a persone o cose e provvedendo ad eliminare immediatamente eventuali deiezioni lasciate negli spazi comuni;
  - n) richiedere apposita autorizzazione al soggetto gestore per l'installazione di impianti destinati alla ricezione dei servizi di radiodiffusione (antenne TV, CB, parabola satellitare, ecc., attenendosi alle eventuali prescrizioni impartite, dando obbligatoriamente priorità di allacciamento a proprie spese agli eventuali impianti centralizzati esistenti;
  - o) qualora per l'esecuzione di interventi manutentivi si renda necessario rimuovere antenne, tendi panni, tende da sole o altre installazioni l'assegnatario, su semplice richiesta del soggetto gestore, è tenuto a provvedervi tempestivamente a proprie spese e cura ripristinando la situazione originaria solo al termine dei lavori.

#### **ART. 12 - INTERVENTI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI**

Gli assegnatari devono provvedere agli interventi utili alla conservazione dell'alloggio e delle parti comuni secondo quanto posto a loro carico dalla legge e dagli artt. 13 e 14 del presente Regolamento.

L'alloggio assegnato è stato dotato dal soggetto gestore di impianti strutturati secondo le normative e le regole di esecuzione vigenti al momento della costruzione e/o ristrutturazione; gli assegnatari dovranno pertanto utilizzare gli stessi correttamente e compatibilmente con le relative caratteristiche tecniche e di sicurezza. In particolare, gli assegnatari dovranno verificare che gli apparecchi/elettrodomestici da loro installati/utilizzati siano conformi alle disposizioni di legge ed adeguati alle caratteristiche dell'impianto.

In mancanza di quanto sopra il Siena Casa sarà esonerata da ogni responsabilità, mentre gli assegnatari risponderanno di tutti i danni eventualmente prodotti.

Il soggetto gestore, qualora sopraggiungano obblighi di legge, provvederà ad adeguare gli impianti alle nuove normative di settore.

Qualora, in casi di emergenza o necessità, il soggetto gestore sia costretto ad effettuare interventi spettanti all'assegnatario, si rivarrà sullo stesso o sugli altri soggetti inadempienti.

### **ART. 13 - MANUTENZIONE ORDINARIA RELATIVA AL SINGOLO ALLOGGIO**

Per tutta la durata della locazione dell'alloggio, sono a carico e spese dei singoli assegnatari, oltre alla riparazione di tutti i danni in conformità di quanto previsto all'art. 18 del presente Regolamento, i seguenti interventi riguardanti l'alloggio e le sue pertinenze:

- a. riparazione o sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto idrico-sanitario, di riscaldamento e del gas, dei contacalorie, dei cronotermostati, delle valvole termostatiche, dei contatori divisionali e dei contatori dell'acqua;
- b. riparazione o sostituzione dei sanitari (lavelli, lavabi, lavatoi, wc, cassette di scarico e relativi accessori, docce, vasche da bagno, bidet, ecc.), nonché di scaldacqua o scaldabagni;
- c. disostruzione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, dei pozzetti di ispezione e le relative opere murarie;
- d. manutenzione e pulizia periodica dei depositi idrici e relativi autoclavi nonché degli eventuali addolcitori, per i quali resterà a carico degli assegnatari anche la fornitura ed il reintegro del materiale di consumo;
- e. pulizia periodica della canna fumaria, di ventilazione o aspirazione nonché degli eventuali depositi di combustibile secondo quanto previsto dalle norme in materia;
- f. verifiche periodiche della caldaia ed in generale degli impianti di riscaldamento singoli e/o di produzione di acqua calda sanitaria secondo quanto previsto dalle norme in materia;
- g. pulizia e lavaggio dell'impianto di riscaldamento, comprese le tubazioni ed i radiatori, anche mediante l'uso degli appositi acidi;
- h. manutenzione (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi quali premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati, ecc. dell'impianto singolo di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda;
- i. manutenzione 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;
- j. manutenzione e/o ripristino di cappe, aeratori manuali ed elettrici, estrattori, portelli di aerazione e di ispezione;
- k. riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa la sostituzione di conduttori e terminali quali differenziali, magnetotermici, interruttori, prese, suonerie, ecc.;
- l. riparazione, integrazione, adeguamento o sostituzione dell'impianto TV individuale, ovvero per la parte relativa ai singoli alloggi in caso di impianto centralizzato;
- m. riparazione, integrazione, adeguamento o sostituzione di impianti telefonici, citofonici o videocitofonici;
- n. riparazione o sostituzione di tratti del pavimento, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di tratti di intonaco, in caso di usura o per danni provocati dagli stessi;
- o. tinteggiatura completa delle pareti interne e dei soffitti con frequenza non superiore a 5 anni, nonché sostituzione di eventuali rivestimenti in carta da parati o simili;

- p. manutenzione e verniciatura di infissi interni ed esterni, persiane, sportelloni in legno e loro parti, ringhiere, parapetti, grate e simili con tinte uguali a quelle esistenti e con frequenza non superiore a 10 anni;
- q. riparazione di portoncini di ingresso, porte interne, portefinestre, finestre e loro componenti (vetri, maniglie, cerniere, guarnizioni, serrature ed accessori);
- r. riparazione o sostituzione di parti di persiane, serrande e avvolgibili;
- s. taglio erba, potatura, annaffiatura, concimazione, piantumazione di arbusti, e tutto quanto occorrente per la corretta tenuta e per il decoro dell'eventuale area verde esclusiva.

#### **ART. 14 - MANUTENZIONE ORDINARIA RELATIVA ALLE PARTI COMUNI**

Fa carico solidalmente a tutti gli assegnatari del fabbricato - salva la diretta responsabilità dei singoli assegnatari - la manutenzione ordinaria delle parti comuni ed in particolare l'esecuzione dei seguenti interventi:

##### *IMPIANTO CENTRALIZZATO DI CLIMATIZZAZIONE E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA*

- a. manutenzione impianto centralizzato di climatizzazione e/o produzione di acqua calda sanitaria, comunque realizzato, comprensivo dei costi di gestione del terzo responsabile e relativo ad ogni sua parte ovvero sistemi di generazione, distribuzione, emissione e regolazione oltre agli eventuali sistemi di integrazione quali solari termici, geotermia con eventuale sostituzione dei singoli componenti sia per vetustà che per rottura della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo premi-stoppa, ugelli, guarnizioni, gicleurs, avvolgimenti di motori elettrici, schede elettroniche, scambiatori, bollitori di acqua calda, pompe, termostati, contatori, apparecchiature per la contabilizzazione del calore, ecc.;
- b. pulizia della caldaia, della canna fumaria e dei depositi di combustibili;
- c. manutenzione impianti trattamento acqua per centrali idriche e/o termiche;
- d. manutenzione dei sistemi di contabilizzazione (raffreddamento, riscaldamento ed acqua calda sanitaria), comunque realizzati, ivi compresi i costi di lettura e ripartizione secondo la normativa vigente;
- e. costi per canoni di reperibilità per servizi h24;
- f. revisione periodica degli estintori.

##### *IMPIANTO PER L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E PER LO SMALTIMENTO SCARICHI*

- a. manutenzione condotte e centrali idriche, ovvero vasche, depositi, pompe, autoclavi, disconnettori, condotte di distribuzione, parti elettriche ed elettroniche, trattamento acque compreso addolcimento e disinfezione, saracinesche, rubinetterie etc.;
- b. manutenzione e/o sostituzione di contatori divisionali dell'acqua non ricompresi nei sistemi di contabilizzazione e posti a servizio dello stabile o delle singole scale;
- c. manutenzione di sistemi di smaltimento reflui (fosse biologiche di qualsiasi genere, pozzetti acque chiare, raccolta acque pluviali, vasche di raccolta acque piovane, etc.) e di tutte le condotte, orizzontali e verticali compreso canali di gronda e pluviali fino all'immissione

- nella pubblica fognatura. Le opere comprendono le normali pulizie, le vuotature ed i lavaggi atti a mantenere in perfetta efficienza gli impianti oltre oneri di disotturazione delle condotte stesse compreso le video ispezioni;
- d. manutenzione sistemi di depurazione per immissione reflui non in fognatura pubblica;
  - e. manutenzione, revisione o sostituzione di idranti o prese di acqua a servizio delle parti comuni;
  - f. oneri di pulizia/sanificazione delle vasche di deposito e verifiche/analisi della qualità dell'acqua;
  - g. costi per canoni di reperibilità per servizi h24.

#### *IMPIANTI DI ASCENSORE E MONTASCALE*

- a. riparazione di tutte le parti meccaniche, elettriche ed elettroniche, con sostituzione di elementi di consumo e relativi accessori;
- b. oneri per l'esercizio e per l'abbonamento alla manutenzione periodica, per ispezioni degli organi preposti e rinnovo licenze comunali;
- c. oneri per l'esercizio e per l'abbonamento alla manutenzione periodica, secondo le modalità definite dal soggetto gestore;
- d. costi di gestione di sistemi di telesoccorso quali combinatori telefonici e relativa rete fissa o GSM, ivi compreso la gestione della SIM;
- e. costi per canoni di reperibilità e servizi h 24.

#### *IMPIANTO CENTRALIZZATO DTV E SAT*

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

#### *IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, ELETTRICI ED ELETTRONICI*

- a. manutenzione, ripristino e sostituzione di apparecchi di comando comune quali orologi, luci crepuscolari e simili;
- b. manutenzione, ripristino e sostituzione degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione e/o messa a terra ecc.;
- c. manutenzione, ripristino o sostituzione dell'impianto citofonico, videocitofonico e apriporta;
- d. manutenzione, ripristino o sostituzione della pulsantiera dei campanelli ivi comprese targhette nominative, lampadine ecc.;
- e. manutenzione, ripristino o sostituzione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
- f. costi per canoni di conduzione sistemi automatici di apertura dei cancelli carrabili;
- g. manutenzione di impianti fotovoltaici per la produzione elettrica a servizio delle utenze condominiali;
- h. oneri per la manutenzione e le verifiche periodiche degli impianti di messa a terra.

## *IMPIANTI ANTINCENDIO E AUTORIMESSE CONDOMINIALI*

- a. manutenzione di tutti i dispositivi antincendio, attivi o passivi, in dotazione o successivamente integrati del fabbricato. Sono a carico e spese degli assegnatari gli oneri relativi alla normale manutenzione dei dispositivi secondo modalità e cadenze stabilite dalla vigente normativa (es. estintori, porte taglia fuoco, evacuatori, rilevatori, aeratori, luci d'emergenza, idranti, naspi, centrali idriche di pressurizzazione impianti di spegnimento, di segnalazione, automatismi di chiusura/apertura, etc.). Sono altresì inclusi i costi di manutenzione di tutta la cartellonistica e segnaletica;
- b. oneri per le certificazioni o visite periodiche, se previste dalla normativa in materia, e tutto quanto occorrente per mantenere gli impianti ed apparecchiature efficienti e a norma di legge.

## *IMPIANTI DI VIDEO SORVEGLIANZA*

- a. manutenzione di tutti i dispositivi dell'impianto di video sorveglianza (telecamere, condotte, cavi, protezioni, server e terminali di registrazione, cartellonistica informativa, porte e serrature dei locali ove risiedono le centrali di registrazione, etc.), compresi tutti gli importi derivanti dalla gestione ed estrazione delle immagini, nonché di eventuali servizi di controllo remoto (es. video-ronde, gestione da centrali esterne, etc.). Qualora l'impianto debba essere gestito in maniera autonoma dai residenti, gli obblighi normativi derivanti dai regolamenti in materia di tutela dei dati personali rimangono a carico, spesa e responsabilità degli stessi.

## *DISPOSITIVI ANTICADUTA*

- a. oneri per la manutenzione e le verifiche periodiche degli impianti per la sicurezza dei lavori in quota (linee vite e/o ancoraggi) e dei sistemi di accesso alla copertura nonché della relativa cartellonistica;

## *ALTRI INTERVENTI*

- a. riparazione di infissi e vetrate condominiali, con sostituzione di serrature, impianti chiudiporta, sia meccanici che elettrici, molle di richiamo ecc.;
- b. riparazione, manutenzione 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;
- c. completa verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, ivi compresi piccoli restauri, riprese di tinteggiatura e piccoli restauri a pilotis, ecc.;
- d. riparazione di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;
- e. manutenzione completa dei giardini comuni, ivi compresi taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione e piantumazione, abbattimento delle piante ed eradicazione delle siepi.



Fermo restando quanto sopra, taluni interventi di cui al presente articolo e all'articolo precedente che abbiano carattere generalizzato e diffuso possono essere effettuati dal soggetto gestore in occasione di programmi di adeguamento complessivo (manutenzione straordinaria e restauro).

#### **ART. 15 - INTERVENTI A CARICO DEL SOGGETTO GESTORE**

Il soggetto gestore eseguirà le opere e le manutenzioni di propria competenza, nei limiti degli importi destinabili a tali finalità, in conformità alle vigenti normative e secondo le priorità indicate nei programmi di manutenzione approvati a norma di legge; in particolare Siena Casa provvederà all'effettuazione dei seguenti interventi:

- a) installazione, manutenzione straordinaria e adeguamento normativo dell'impianto ascensore, escluso quanto previsto al relativo paragrafo dell'art. 14 del presente Regolamento;
- b) installazione, manutenzione straordinaria e adeguamento normativo degli impianti di riscaldamento, condizionamento, produzione acqua calda, addolcimento acqua e produzione di energia da fonti rinnovabili, escluso quanto previsto al relativo paragrafo dell'art. 14 del presente Regolamento;
- c) installazione, manutenzione straordinaria e adeguamento normativo dell'impianto antincendio escluso quanto previsto al relativo paragrafo dell'art. 14 del presente Regolamento;
- d) installazione, manutenzione straordinaria e adeguamento normativo dell'impianto di ricezione radiotelevisiva centralizzato escluso quanto previsto al relativo paragrafo dell'art. 14 del presente Regolamento;
- e) installazione e/o sostituzione integrale dell'impianto autoclave;
- f) installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione;
- g) installazione e sostituzione di impianti di suoneria, allarme, sicurezza e videosorveglianza se a carattere centralizzato ovvero condominiale;
- h) sostituzione di grondaie, pluviali, sifoni e colonne di scarico;
- i) manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari;
- j) manutenzione straordinaria della rete fognaria;
- k) sostituzione di marmi, corrimano e ringhiere fatto salvo l'eventuale danno cagionato da mancati interventi di ordinaria manutenzione;
- l) sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti dell'appartamento locato qualora ritenuto indispensabile dal personale del soggetto gestore;
- m) manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento.

Gli interventi non indispensabili a garantire la sicurezza degli alloggi non verranno eseguiti in caso di morosità dell'assegnatario, salvo diversa valutazione da parte del soggetto gestore su autorizzazione del comune proprietario.

Qualora i lavori di cui agli artt. 13 e 14 del presente regolamento si rendano necessari per vizi originari di costruzione od installazione, il soggetto gestore, ove ricorrano i presupposti di legge, si attiverà contro l'impresa appaltatrice, per ottenere l'esecuzione dei lavori ovvero affinché siano rimborsate agli assegnatari le spese sostenute dai medesimi.

## **ART. 16 - INTERVENTI IN COMPARTECIPAZIONE**

Al fine di migliorare la qualità dell'abitare nonché lo stato di conservazione del patrimonio, Siena Casa rende disponibile agli assegnatari che ne facciano richiesta le seguenti forme di incentivazione:

- a) fornitura di materiali in ceramica per la completa ricostruzione dei pavimenti e dei rivestimenti secondo l'importo massimo di fornitura a mq. stabilito annualmente attraverso il prezziario della Regione Toscana;
- b) fornitura dei materiali e delle maestranze per la ricostruzione dell'impianto elettrico e di quello idrico sanitario relativamente al rifacimento di bagni e/o cucine (rimangono a carico dell'assegnatario le opere murarie e l'eventuale sostituzione delle apparecchiature igienico-sanitarie e delle rubinetterie);
- c) fornitura del materiale coibente necessario alla realizzazione di contropareti e controsoffitti;
- d) compartecipazione alle spese di installazione di vetrocamera negli infissi che ne sono sprovvisti;
- e) compartecipazione alle spese di realizzazione dell'impianto di riscaldamento per gli alloggi già assegnati che ne risultino sprovvisti;
- f) compartecipazione alle spese di manutenzione straordinaria o di sostituzione della caldaia individuale in caso di suo deterioramento per vetustà o per altri motivi accertati dal soggetto gestore e nel rispetto delle seguenti specifiche e modalità di intervento:
  - 1) la caldaia s'intende vetusta trascorsi 12 anni dalla messa in opera della stessa;
  - 2) oltre i 12 anni, l'intervento di manutenzione straordinaria o di sostituzione della caldaia dovrà essere richiesto dall'assegnatario mediante domanda scritta redatta sull'apposito modello reperibile presso gli uffici della società o scaricabile dalla sezione download del sito internet [www.sienacasa.net](http://www.sienacasa.net);
  - 3) la richiesta dovrà obbligatoriamente riportare in allegato una dichiarazione della ditta responsabile della manutenzione dell'impianto che attesti l'irreparabilità dell'apparecchio e dovrà essere inoltre corredata della documentazione di utilizzo della caldaia da sostituire (libretto d'impianto e copia delle ricevute di pagamento degli interventi) affinché sia possibile verificarne la vetustà, il grado di deterioramento e la regolarità delle manutenzioni effettuate sul prodotto;
  - 4) nel caso che la documentazione sia conforme ai parametri sopra detti, Siena Casa si farà carico di tutte le opere di adeguamento delle canne fumarie, dei fori di aerazione e dell'impianto di adduzione del gas, nonché del 50% del costo di fornitura ed installazione del nuovo apparecchio;
  - 5) qualora l'assegnatario intenda avvalersi di una ditta di propria fiducia piuttosto che di quella inviata dalla società, fermo restando l'importo riconosciuto da Siena Casa, dovrà allegare specifico preventivo di spesa alla domanda di cui sopra;
  - 6) una volta ricevuta autorizzazione scritta da parte della società, l'assegnatario potrà procedere con i lavori pagando interamente l'importo di cui al preventivo fornito e richiedendo successivamente il rimborso della quota a carico di Siena Casa così come indicata sul retro del modello di domanda allegando altresì la dichiarazione di conformità della nuova caldaia installata;

- 7) nel caso in cui la documentazione da allegare alla domanda sia carente o completamente assente, tutte le opere per la sostituzione della caldaia saranno a totale carico dell'assegnatario.

Qualsiasi intervento di compartecipazione del soggetto gestore alle suddette operazioni, nonché il relativo importo e/o massimale, verrà comunque deliberato dall'Ufficio Manutenzione di Siena Casa secondo la priorità complessiva ed il budget annuale disponibile.

#### **ART. 17 - VISITE ED ISPEZIONI ALL'ALLOGGIO**

Siena Casa ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti e da altri incaricati gli alloggi assegnati e le loro pertinenze e di eseguire o far eseguire le opere ed attività ritenute necessarie; gli assegnatari sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile al soggetto gestore e ai suoi incaricati, nell'ambito delle proprie competenze e finalità.

La visita può anche essere richiesta dai seguenti soggetti:

- dagli assegnatari;
- dagli organi di autogestione, ove costituita;
- dall'amministratore del condominio, ove costituito;
- dal comune proprietario dell'alloggio.

La segnalazione deve sempre contenere: il riferimento all'alloggio e/o al fabbricato interessato, la problematica riscontrata, uno o più recapiti telefonici e la disponibilità del chiamante per consentire l'effettuazione del sopralluogo da parte dei dipendenti di Siena Casa; a seguito della richiesta, infatti, un tecnico di Siena Casa verificherà l'intervento da effettuare e a chi fa carico per competenza e spesa, individuando i lavori necessari da eseguire in osservanza delle norme del presente Regolamento.

Se tale visita risulti indebitamente richiesta potrà essere applicato un diritto fisso di chiamata secondo quanto previsto all'art. 30 del presente Regolamento.

#### **ART. 18 - RESPONSABILITÀ PER DANNI**

Gli assegnatari sono pienamente responsabili degli eventuali danni causati a seguito di mancati e tempestivi interventi loro competenti o di lavori eseguiti o fatti eseguire sia nell'alloggio che in tutte le parti comuni dell'edificio e, pertanto, anche in caso di rimessa in pristino o cessazione dell'adempimento, si assumono le conseguenze per ogni danno derivato a Siena Casa, a coinquilini o terzi in genere sollevando il Soggetto gestore rispetto a qualunque pretesa o contenzioso relativo agli eventuali risarcimenti.

In caso di omissione, il soggetto gestore, 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 soggetto gestore.

In caso di intervento di urgenza e nell'ipotesi di mancata collaborazione o assenza da parte degli assegnatari, il soggetto gestore potrà chiedere l'intervento della Polizia Municipale del comune interessato o quello di altri soggetti preposti alla tutela della pubblica incolumità al fine di consentire l'ingresso nell'alloggio locato e far cessare la situazione di pericolo in atto. In tale caso l'assegnatario non avrà comunque diritto ad alcun rimborso per danni eventualmente causati ad oggetti o cose presenti nell'alloggio, salvo quanto eventualmente coperto dalla polizza assicurativa del soggetto gestore.

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

Al fine di contrastare il degrado delle parti comuni determinato da usi scorretti e contrari alla normativa vigente, su richiesta del soggetto gestore, i Comuni Soci possono eseguire controlli ai fini dell'individuazione dei responsabili di scarichi abusivi di rifiuti e abbandono di automezzi, o altre azioni contrarie alla regolamentazione urbanistica comunale, con l'ausilio della Polizia Municipale.

In difetto di quanto sopra, oltre al risarcimento del danno e agli eventuali costi sostenuti dal soggetto gestore, ivi compresi i lavori di ripristino, si applicherà quanto previsto dagli artt. 5 e 29 del presente Regolamento.

#### **ART. 19 - AUTORIZZAZIONE PER LAVORI DIVERSI**

Nel caso in cui gli assegnatari intendano eseguire lavori all'alloggio o a sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico a norma degli articoli precedenti, sono tenuti a richiedere per iscritto al soggetto gestore 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 soggetto gestore, oltre che a tutte le norme di legge e 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 e, conseguentemente, verrà applicato quanto disposto dagli artt. 5 e 29 del presente Regolamento.

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 di cui all'art.16, comma 3 della L.R. 2/2019.

La morosità costituisce causa ostativa al rilascio dell'autorizzazione ai lavori.

#### **ART. 20 - MIGLIORAMENTI O ADDIZIONI AUTORIZZATE**

In caso di miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dagli assegnatari all'alloggio, a suoi accessori ed impianti, il consenso del soggetto gestore non comporta per gli assegnatari il

diritto ad alcuna indennità, ed i suddetti miglioramenti ed addizioni verranno ritenuti gratuiti dal soggetto gestore al termine della locazione.

Nel caso in cui l'assegnatario al termine della locazione rimuova i miglioramenti e le addizioni, allo stesso verranno addebitate le relative spese di ripristino.

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 valore locativo convenzionale dello stesso.

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. 21 - SPESE PER SERVIZI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI***

Sono a carico dei singoli assegnatari tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze, nonché quelli relativi alle parti comuni, quali in particolare:

- consumi di energia elettrica per i servizi comuni;
- consumi di acqua per i servizi comuni;
- consumi di gasolio, cherosene o gas per riscaldamento centrale;
- 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 nere, con eventuale sostituzione di lapidi, stasatura e pulizia di colonne, di pluviali, pulizia di gronde, pulizia cassonetti della raccolta differenziata;
- le spese derivanti dallo smaltimento di rifiuti, di accumuli di materiali ed oggetti;
- le spese derivanti dalla rimozione di veicoli di ogni tipo e di abusi sia all'interno degli alloggi, che nelle pertinenze e negli spazi condominiali;
- tributi per passi carrai;
- costi per la gestione dei servizi comuni relativi alla ripartizione delle spese del fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa assegnata, da corrispondere al soggetto gestore nei limiti di quanto determinato dall'art. 30 del presente Regolamento.

Le spese di cui ai punti sopra, in caso di decesso dell'assegnatario e/o di cambio abitazione, rimangono a carico dei componenti il nucleo familiare e/o degli eredi del deceduto.

Fermo restando quanto indicato al Titolo V del presente Regolamento, qualora l'alloggio faccia parte di un edificio a gestione condominiale, gli assegnatari sono tenuti a corrispondere direttamente al soggetto gestore tutti gli importi da questo anticipati per loro conto all'Amministrazione Condominiale nelle modalità meglio specificate all'art. 27.

Ove si proceda alla trasformazione dell'impianto idrico da comune con contatori divisionali a singolo, gli assegnatari saranno tenuti ad adeguarsi a tale trasformazione, stipulando i relativi

contratti singoli con il soggetto erogatore; in caso di inadempimento, senza pregiudizio di ogni altra sanzione, potrà essere interrotta l'erogazione del servizio.

#### **ART. 22 - MANCATO PAGAMENTO DELLE SPESE RELATIVE AI SERVIZI**

Il soggetto gestore, in quanto facente le veci del proprietario, anticiperà il pagamento di tutte le spese condominiali e provvederà al successivo recupero di quanto competente agli assegnatari; il mancato rimborso del dovuto equivarrà a tutti gli effetti all'omesso pagamento dell'affitto e comporterà di conseguenza lo status di morosità e l'esecuzione da parte di Siena Casa delle relative procedure previste.

Il soggetto gestore, per i nuclei familiari con disagio economico e sociale accertato, si attiverà per richiedere l'intervento al comune interessato, a surroga delle quote di condominio, autogestione o di affitto.

### **Titolo V – AUTOGESTIONE, GESTIONE SERVIZI E CONDOMINI**

#### **ART. 23 - AUTOGESTIONE ED OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI**

Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica la legge prevede la possibilità di autogestione, da parte degli assegnatari, dei servizi e degli spazi comuni.

Gli assegnatari sono tenuti, in quanto tali, a far parte degli organi dell'Autogestione qualora costituita e non possono di conseguenza sottrarsi, in tutto od in parte, al pagamento delle spese relative, neppure rinunciando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di uso comune.

Il mancato o ritardato pagamento degli oneri di cui sopra, in conformità al Regolamento di Autogestione, oltre che esporre l'assegnatario al recupero, anche giudiziale, della morosità ad opera degli organi dell'Autogestione, costituisce altresì inadempimento agli obblighi contrattuali sanzionabile a norma dell'art. 29 del presente Regolamento.

La ripartizione delle spese di autogestione è effettuata in base alle quote millesimali attribuite agli alloggi, con applicazione delle norme previste dal Codice Civile relative al condominio.

#### **ART. 24 - COMPITI E FINANZIAMENTO DELL'AUTOGESTIONE**

L'Autogestione costituita, finanziata ed operante nei modi indicati nel presente Regolamento, nonché nell'apposito Regolamento di Autogestione, provvede ad assicurare tutti i servizi relativi alle parti comuni del fabbricato e relative pertinenze, eseguendo anche l'ordinaria manutenzione.

Per la più specifica indicazione dei compiti dell'Autogestione in merito ai servizi e per la determinazione della quota che sarà versata direttamente dal soggetto gestore mediante accredito bancario si fa riferimento all'art. 32 della L.R. 2/2019.

#### **ART. 25 - VERIFICHE DA PARTE DEL SOGGETTO GESTORE**

Il soggetto gestore può in ogni momento verificare la conduzione dell'Autogestione in relazione alla sua amministrazione ed allo stato di conservazione dei beni ad essa affidati.

Nel caso di gravi inadempienze, il soggetto gestore interverrà nei confronti dell'Autogestione in conformità a quanto previsto dal Regolamento di Autogestione.

#### **ART. 26 - GESTIONE SERVIZI PER FABBRICATI INTERAMENTE DI PROPRIETA' COMUNALE**

In alternativa all'autogestione, per i fabbricati interamente di proprietà comunale che ne faranno richiesta, ed al fine di contribuire alla corretta conservazione dei beni, Siena Casa può attivare la gestione diretta dei servizi e delle spese comuni.

In tale ipotesi tutte le forniture del fabbricato verranno gestite e liquidate direttamente dal soggetto gestore, il quale provvederà a calcolare e rendicontare le stesse mediante l'elaborazione di appositi bilanci preventivi e consuntivi che verranno inviati in copia agli assegnatari ed eventualmente esposti in sede di assemblea; l'addebito delle spese avverrà mediante inserimento nei bollettini di affitto degli interessati di nr. 12 rate mensili senza interessi che saranno riferite al preventivo di spesa annuo comprensivo sia del conguaglio a consuntivo relativo all'esercizio precedente sia della tariffa di gestione richiesta dalla società nella misura indicata al successivo art. 30 del presente Regolamento.

Qualsiasi fattura riportata nel relativo elenco spese sarà sempre consultabile dagli interessati presso gli uffici della società; in alternativa ne potrà essere richiesta copia ai costi previsti dall'art. 30 del presente Regolamento.

#### **ART. 27 - ALLOGGI IN AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE ESTERNA**

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili in amministrazione condominiale, se convocati in assemblea dai rispettivi amministratori così come richiesto da Siena Casa in deroga a quanto stabilito in proposito dal Codice Civile, hanno il diritto di voto per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi, ivi compreso il riscaldamento; qualora gli amministratori non intendano accogliere la richiesta di convocazione anche degli assegnatari, invece, sarà il rappresentante del soggetto gestore (se presente) ad esprimersi in proposito.

Tutte le spese relative ai fabbricati in oggetto verranno liquidate per intero da Siena Casa mediante versamento diretto sul conto corrente condominiale, operazione che avverrà successivamente all'approvazione in assemblea dei bilanci consuntivo/preventivo presentati ed alle verifiche effettuate sugli stessi da parte del proprio personale addetto; i singoli assegnatari, pertanto, non dovranno avere alcun rapporto economico diretto con il condominio.

Contestualmente all'effettuazione del suddetto pagamento, Siena Casa provvederà a recuperare quanto di competenza degli assegnatari in forza al disposto degli artt. 14 e 21 del presente Regolamento mediante l'inserimento di specifiche voci "rata condominiale" nei bollettini di affitto

degli interessati, suddividendo la spesa in 12 rate mensili (senza interessi) per ciascun pagamento effettuato nei confronti del condominio. Gli addebiti di ogni singola posizione saranno calcolati sulle sole spese effettive, ovvero di quelle riportate nel bilancio consuntivo, e verranno proporzionati ai giorni di effettiva competenza del rapporto contrattuale.

In dipendenza delle variabili in campo, ovvero sia della data di presentazione dei bilanci in assemblea da parte degli amministratori sia di quella di effettuazione dei pagamenti della società, potranno inevitabilmente verificarsi sia mesi senza alcun addebito condominiale sia mesi in cui siano presenti due addebiti riferiti a bilanci diversi.

Nel caso in cui al momento dell'effettuazione degli addebiti il contratto di un alloggio risulti cessato, il soggetto tenuto al pagamento delle spese dovute sarà colui che avrà provveduto alla riconsegna dell'alloggio e dunque alla firma del relativo verbale.

In caso di inadempienza da parte degli assegnatari o dei soggetti che hanno riconsegnato l'alloggio, Siena Casa agirà in giudizio per il recupero coattivo degli importi dovuti.

Per qualunque somma che il soggetto gestore dovesse corrispondere per la violazione del suddetto obbligo, troverà applicazione il disposto dell'art. 18 del presente Regolamento.

## ***Titolo VI - RICHIESTE, SANZIONI E TARIFFARIO***

### ***ART. 28 - RICHIESTE E SEGNALAZIONI***

Gli assegnatari possono effettuare le richieste di cui all'art. 15 del presente Regolamento contattando Siena Casa al numero telefonico 057748154 negli orari di ricezione delle chiamate con operatore; in alternativa possono inviare comunicazione fax al numero 057742449 o email/pec agli indirizzi indicati sul sito internet della società [www.sienacasa.net](http://www.sienacasa.net) sezione Contatti.

Eventuali reclami nei confronti di altro/i assegnatario/i in ordine a presunte violazioni del presente Regolamento, devono invece essere inoltrati al soggetto gestore esclusivamente in forma scritta, debitamente firmati e possibilmente corredati di valida documentazione probante; le segnalazioni prive di sottoscrizione saranno ignorate dall'Azienda, salvo situazioni di particolare gravità.

Ai sensi dell'art. 1585 del Codice Civile, l'Azienda non è tenuta 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. 29 - SANZIONI***

Nel caso di mancato rispetto degli obblighi contrattuali e delle norme indicate dal presente Regolamento, o negli altri casi in cui si ravvisi per analogia il verificarsi di un effetto pregiudizievole a cose o persone, previa diffida da parte del soggetto gestore, si procederà all'applicazione di una penale dell'ammontare minimo pari a n. 1 mensilità del canone come calcolato ai sensi dell'articolo 22 della L.R. 2/2019, commi 2 e 3 (canone oggettivo), fino ad un massimo di quattro



mensilità del medesimo, fatto comunque salvo, in caso di particolare gravità, la richiesta di decadenza dall'assegnazione che costituisce titolo di risoluzione del contratto di locazione e di cessazione dell'utilizzo autorizzato dell'alloggio.

Qualora dalle suddette violazioni possano derivare anche conseguenze penali o amministrative, il soggetto gestore potrà provvedere senza alcun preavviso a segnalarlo alle autorità competenti per gli accertamenti del caso.

### **ART. 30 - TARIFFE APPLICATE PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI ACCESSORI**

Per l'erogazione dei servizi accessori, la società applicherà le seguenti tariffe:

#### ***RICHIESTA DI FOTOCOPIE E STAMPE***

È dovuto a Siena Casa un rimborso spese forfettario determinato in € 0,20 per ogni foglio, sia esso stampato ad una facciata che in fronte/retro. Tale importo può essere aumentato fino al triplo qualora venga richiesta documentazione a colori o in un formato diverso da A4 o per documentazione particolarmente voluminosa (oltre i 10 fogli).

#### ***RIMBORSO SPESE PER ESAZIONE PERIODICA***

È dovuto a Siena Casa un rimborso spese forfettario determinato in € 1,50 per l'esazione delle somme dovute periodicamente a qualunque titolo per la gestione dei servizi comuni.

#### ***RIMBORSO SPESE POSTALI***

È dovuto a Siena Casa il rimborso delle spese vive sostenute per la spedizione di comunicazioni postali a mezzo raccomandata aventi ad oggetto documentazione richiesta dagli assegnatari o inviata per loro negligenza (es. solleciti di pagamento, rinnovo richieste di presentazione documenti, intimazioni di intervento, eccetera).

#### ***GESTIONE DEI SERVIZI CONDOMINIALI***

Per la gestione diretta dei servizi in tutti i fabbricati di proprietà interamente comunale (art. 26 del presente Regolamento) nonché nei fabbricati di proprietà mista amministrati da professionisti esterni (art. 27) verranno applicate tariffe diverse a seconda negli stessi siano attive sole forniture c.d. "a gestione semplice" (contabilizzazione e ripartizione energia elettrica, impresa di giardinaggio, impresa di pulizie, manutenzione caldaia centralizzata, manutenzione estintori, manutenzione impianto di ascensore, manutenzione serbatoi ed addolcitori centralizzati, spurgo della fognatura) o siano invece presenti anche forniture "a gestione complessa" (contabilizzazione e ripartizione gas/gasolio per riscaldamento centralizzato, contabilizzazione e ripartizione acqua).

Per lo svolgimento delle funzioni di cui sopra, saranno riconosciute alla società le seguenti tariffe:

- € 60,00 iva compresa annue ad unità immobiliare per i fabbricati ove siano presenti soltanto servizi di tipo ciclico/ricorrente a gestione semplice;

- € 75,00 iva compresa annue ad unità immobiliare per i fabbricati ove sia presente almeno un servizio ciclico/ricorrente a gestione complessa;
- € 100,00 iva compresa ad edificio per la tenuta diretta di ciascuna riunione o € 30,00 iva compresa ad edificio per la rappresentanza della società alle assemblee condominiali, qualora effettivamente avvenuta;

A tali importi, che verranno applicati anche ai fabbricati in autogestione, potrà essere aggiunto il recupero delle spese postali e di esecuzione dei bonifici computate a forfait in dipendenza del numero dei movimenti registrati.

#### *RICHIAMI PER MOROSITA', VIOLAZIONI CONDOMINIALI ED INSOLUTI*

È dovuto a Siena Casa Spa il rimborso delle spese postali effettivamente sostenute per l'eventuale invio di riaddebito su bollettino di insoluti, richiami per morosità, contestazioni di violazioni contrattuali, regolamentari, eccetera.

#### *CHIAMATE MANUTENTIVE INDEBITE*

È dovuto a Siena Casa Spa un rimborso spese forfettario determinato in € 15,00 nel caso di richiesta indebita di visita manutentiva.

#### *ACCESSO E RICERCA DELLA DOCUMENTAZIONE*

È dovuto a Siena Casa Un rimborso spese forfettario determinato in € 8,00 per ciascuna ricerca/accesso richiesta da soggetti diversi da assegnatari, comuni ed organi/enti di controllo; tale importo è elevabile fino al triplo nel caso di complessità della ricerca e non è richiesto se la documentazione è dovuta ai fini di un adempimento che risulti obbligatorio per legge da parte del soggetto gestore.

#### *RINUNCIA ALL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE VERSO IL COMUNE DI COMPETENZA*

È dovuto a Siena Casa Spa un rimborso spese forfettario per l'istruttoria della pratica di rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione da parte del comune nel quale è sita l'unità immobiliare, determinato in € 100,00, nel caso in cui il proprietario (ex assegnatario) comunichi la volontà di vendere l'unità abitativa.

#### *SPESE DI ISTRUTTORIA ED ASSISTENZA ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI VENDITA*

È dovuto a Siena Casa Spa un rimborso spese forfettario per l'istruttoria e l'assistenza alla stipula del contratto di vendita dell'alloggio, da versare in due quote: la prima di € 200,00 per le spese di istruttoria in fase di perizia, la seconda di € 300,00 relativa alle spese di istruttoria avvio procedurale e stipula dell'atto (se eseguita direttamente da Siena Casa Spa).

#### *PREMIO POLIZZE ASSICURATIVE*

È dovuto dagli assegnatari un rimborso pari al 50% dei costi sostenuti dalla società per il pagamento dei premi assicurativi annuali della polizza globale fabbricati qualora nella stessa siano

previste condizioni di tutela anche in favore dei conduttori degli alloggi, delle rispettive proprietà e responsabilità.

*N.B.*

Le tariffe di cui sopra potranno essere periodicamente aggiornate da Siena Casa dietro approvazione del L.O.D.E. ovvero dei comuni soci.