



**Comune
di Bologna**

Regolamento per le modalità d'uso degli alloggi ERP e delle parti comuni e per le modalità di accertamento e contestazione delle violazioni dei regolamenti P.G.120064/2006 e ss.mm.ii.

Allegato 1

Odg.n. 144 Pg.n. 28831/2016 Data seduta 14/03/2016 Data inizio vigore 14/03/2016

L'allegato è stato modificato dalla seguente delibera:

DG/PRO/2024/248 PG.n. 642992/2024 Repertorio n. DG/2024/217 Data Seduta 24/09/2024 Data inizio vigore: 08/10/2024. Testo totalmente consolidato

ALLEGATO 1 - Regolamento per le modalità d'uso degli alloggi E.R.P. e delle parti comuni e per le modalità di accertamento e contestazione delle violazioni dei regolamenti

OBBLIGHI E DIVIETI E SANZIONI

Arti colo	Obblighi/divieti	Livello Gravità	Range Sanzione	Maggiorazione per reiterazione
A	ALLOGGIO			
A.1	È vietato cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato.	MOLTO GRAVE	Min € 700,00 Max € 1400,00	100% 1^reiteraz.
A.2	È fatto divieto di recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore, alle finiture della casa, anche nel trasporto di mobili e cose, e di ogni altra parte comune.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.
A.3	È fatto obbligo di curare la gestione e provvedere alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio), tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo quanto previsto dal d.p.r. 412/1993. L'impianto deve essere riconsegnato all'Ente gestore in buono stato di manutenzione e con libretto aggiornato in occasione del rilascio dell'alloggio.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.
A.4	È vietato immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina o comunque nei condotti non espressamente a ciò adibiti.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.
A.5	È fatto obbligo dotarsi di apparecchi di cottura della cucina forniti del sistema di controllo fiamma (con termocoppia) contro le fughe accidentali di gas (Norme UNI 7129/2008-2). È fatto altresì divieto utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.
	rispetto alle vigenti leggi sulla sicurezza.			

A.6	È fatto obbligo di verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria o da comportamento doloso o colposo saranno posti a carico degli assegnatari con esonero del Comune e l'Ente gestore da qualsiasi responsabilità al riguardo.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.
A.7	È vietato sovraccaricare le strutture degli alloggi, balconi, solai o altri vani con materiali pesanti. È vietato depositare sul balcone, sulle finestre e sulle terrazze utensili attrezzi ed oggetti; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati ad evitare eventuali cadute.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.
A.8	È vietato utilizzare l'alloggio, assegnato ad uso esclusivo di abitazione, per usi diversi, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta da parte dell'Ente gestore o del Comune.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.
A.9	È vietato nell'alloggio, nelle sue pertinenze e spazi accessori l'impianto di uffici professionali e l'esercizio di industrie e commerci, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.
A.10	È fatto obbligo usare, nella conduzione dell'alloggio e degli	GRAVE		50% 1^ reiteraz.

	spazi accessori e di pertinenza ad uso esclusivo, la diligenza di cui all'art. 1587 c.c., avendo pertanto la più ampia cura degli stessi al fine di mantenerli nello stato medesimo in cui sono stati consegnati, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso corretto e dalla vetustà.		Min € 200,00 Max € 350,00	100% 2^ reiteraz.
A.11	È fatto obbligo all'assegnatario di consentire la visita nell'alloggio, al fine di verificarne lo stato di conduzione, con riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia di ERP, ivi comprese le norme sul numero degli occupanti.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.
A.12	È fatto obbligo all'assegnatario consentire la visita, su appuntamento, dell'alloggio inserito in piano vendita, da parte di potenziali acquirenti.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.
A.13	È vietato gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.
A.14	E vietato arrecare danno alle persone e all'edificio attraverso l'innaffiamento delle piante.	MEDIA MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive
B	P E R T I N E N Z E			
B.1	È fatto obbligo servirsi della cantina, della soffitta, del garage e di ogni altro spazio accessorio e/o pertinente all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati. È vietato adibire tali spazi ad abitazione, ad attività lavorative o comunque mutarne la destinazione d'uso.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.
C	A L L O G G I O E S P A Z I C O M U N I			

C.1	È fatto obbligo all'assegnatario di condurre un'adeguata vigilanza sui minori su cui esercita potestà o tutela, al fine di impedire che il loro comportamento, sia all'interno degli alloggi che negli spazi comuni, possa recare disturbo o danno alle cose ed alle persone. I minori dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistenti.	MEDIA MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive
C.2	È fatto obbligo di rispettare le regole della civile convivenza, evitando schiamazzi ed urla, limitando le occasioni di conflittualità fra condomini assegnatari e verso terzi. È vietato porre in essere condotte di intralcio, che limitino o pregiudichino l'uso dell'alloggio, degli spazi accessori e delle pertinenze nella disponibilità degli altri inquilini. È vietato gettare cose dagli affacci, finestre, luci e vedute.	MEDIA MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive

D	S P A Z I C O M U N I			
D.1	È vietato tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose in qualsiasi spazio esclusivo o comune. È altresì vietato detenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.

D.2	È vietato installare impianti e apparecchi radio riceventi o trasmettenti costruiti in modo da disturbare la ricezione dei normali apparecchi tv e radio; installare esternamente antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti e senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.
D.3	È vietato infiggere, sia all'esterno che all'interno dei locali, paletti, ferri o simili	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.
D.4	È vietato posizionare sui pianerottoli e lungo le scale vasi per fiori e piante	LIEVE	Min € 35,00 Max € 70,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive
D.5	È fatto obbligo all'assegnatario di utilizzare gli spazi comuni e/o ad uso esclusivo quali cantine e relativi corridoi, garage e relativi percorsi interni e/o esterni, cortili, giardini, per gli scopi a cui sono per loro natura adibiti, evitandone l'utilizzo per scorribande o occupazioni, in particolare con mezzi motorizzati e/o materiale di qualunque genere, o stazionamenti da parte di persone estranee che vi abbiano avuto accesso con il consenso di uno o più assegnatari.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.
D.6	È vietato effettuare qualsiasi tipo di attività o lavorazione nelle parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, balconi e soffitte.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.
D.7	È vietato recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.

	dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e dalle ore 23.00 alle ore 07.00. In ogni caso negli alloggi e nelle parti comuni è fatto divieto assoluto di produrre inquinamenti acustici oltre la normale tollerabilità.			
D.8	È fatto obbligo di rispettare le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli. È imposto il rispetto e la cura degli scivoli e dei corrimano installati nel fabbricato per la mobilità di persone in situazione di handicap. È pertanto fatto divieto assoluto di parcheggio di cicli e veicoli in genere sugli scivoli e in aderenza ai corrimano a tal fine installati. È altresì fatto divieto di parcheggio sui marciapiedi soprattutto in corrispondenza dell'accesso agli stabili e ai relativi servizi comuni. Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di impianto dotato di sistema di sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU 67-01, è consentito nei piani fuori terra ed al primo piano interrato delle autorimesse, anche se organizzate su più piani interrati, nel rispetto delle norme del Decreto del Ministero dell'Interno 22.11.2002.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1[^] reiteraz. 100% 2[^] reiteraz.
D.9	È vietato lavare autoveicoli, e/o motocicli negli spazi comuni utilizzando impianti idrici comuni; lavare le vetture all'interno del fabbricato (anche nelle autorimesse non munite di apposito scarico o di allacciamento autonomo	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1[^] reiteraz. 100% 2[^] reiteraz.

	all'impianto idrico) e nei vani di disimpegno macchine e spazi comuni, salvo quelli destinati a tale specifico scopo dal regolamento condominiale.			
D.10	È vietato lavare tappeti negli spazi comuni sia utilizzando impianti idrici comuni, sia utilizzando impianti idrici privati.	MEDIA MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive
D.11	È vietato depositare nei luoghi e spazi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque materiali di qualsiasi tipo anche per breve tempo, salvo che tali spazi non siano a ciò destinati dal regolamento condominiale. Anche in presenza di tali spazi ne è vietato l'uso continuativo, da parte dello stesso assegnatario, per un periodo superiore a 15 giorni, configurandosi, in tale caso, come uso esclusivo in danno al diritto di utilizzo da parte di altri assegnatari.	MEDIA MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive
D.12	È vietato praticare attività ricreative e di gioco su scale, pianerottoli e, in genere, nei luoghi a ciò non deputati.	MEDIA MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive
D.13	È vietato detenere nell'alloggio o nelle sue pertinenze e spasi accessori animali che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo per gli altri inquilini. I proprietari degli animali sono tenuti, oltre all'accompagnamento, ad adottare le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. È fatto obbligo, negli spazi comuni, di tenere i cani al guinzaglio. In generale la detenzione di animali domestici deve essere effettuata nel	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.

	rispetto delle disposizioni di cui alla della L.R. 17.02.2005 n. 5 in materia di "Norme a tutela del benessere animale", con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da compagnia di cui all'art. 3 della legge regionale succitata. I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose ai sensi dell'art. 2052 c.c.. È fatto a loro obbligo di pulire le parti comuni e le aree verdi dagli escrementi dei loro animali. È inoltre vietato distribuire cibo alle popolazioni libere di colombi. In adempimento all'art. 3 comma 5 della L.R. 17.02.2005 n. 5 il possesso e la detenzione di animali esotici deve avvenire nel rispetto della disciplina prevista dalle norme statali, dell'Unione Europea e della convenzione di Washington sul commercio internazionale delle specie animali e vegetali in via di estinzione (CITES).			
D.14	È vietato gettare o abbandonare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze.	MEDIA MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive
D.15	È vietato installare stenditoi, tendaggi esterni alle finestre, ai balconi e terrazze, salvo autorizzazione dell'Ente gestore.	MEDIA MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive
D.16	È fatto obbligo all'assegnatario di custodire l'immobile locato e servirsi correttamente dei locali e degli spazi comuni secondo la loro destinazione, consentendo agli altri	MEDIA MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive

	assegnatari ed eventuali condomini di farne pari utilizzo.			
D.17	È fatto obbligo di provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni ordinarie relative alla conservazione degli spazi comuni e alla loro pulizia, secondo quanto previsto nella tabella di ripartizione degli oneri di manutenzione di cui al "Regolamento per la ripartizione degli oneri tra l'Ente gestore e gli assegnatari di alloggi E.R.P.", approvato dal Comune. Per quanto non previsto dal Regolamento si applicano i doveri e gli obblighi di cui alle norme contrattuali o in mancanza dal Codice Civile e dalle Leggi in materia.	MEDIA MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1 [^] reiteraz. 100% 2 [^] reiteraz. 150% successive
D.18	È vietato scuotere e battere dalle finestre e balconi verso la strada e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, tovaglie e oggetti analoghi. Tale operazione è permessa solo da balconi e finestre verso cortile.	LIEVE	Min € 35,00 Max € 70,00	50% 1 [^] reiteraz. 100% 2 [^] reiteraz. 150% successive
D.19	È vietato lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune, compreso il portone principale d'accesso all'androne dello stabile.	LIEVE	Min € 35,00 Max € 70,00	50% 1 [^] reiteraz. 100% 2 [^] reiteraz. 150% successive
D.20	È vietato mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore o, ove costituita, del condominio o dell'autogestione.	LIEVE	Min € 35,00 Max € 70,00	50% 1 [^] reiteraz. 100% 2 [^] reiteraz. 150% successive
D.21	L'utilizzo di appositi spazi o bacheche è consentito solo per l'affissione di comunicazioni di interesse comune. Gli assegnatari sono altresì tenuti a non danneggiare e/o asportare le comunicazioni affisse negli	LIEVE	Min € 35,00 Max € 70,00	50% 1 [^] reiteraz. 100% 2 [^] reiteraz. 150% successive

	spazi e nelle bacheche all'uopo costituite.			
D.22	È vietato sversare nelle parti comuni condominiali qualsiasi tipo di olio esausto (di origine minerale, vegetale o animale).	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz.

E	PARCHEGGI DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE			
E.1	È fatto obbligo parcheggiare i veicoli, motocicli e i cicli negli appositi spazi all'uopo adibiti nei parcheggi di pertinenza dell'immobile secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio e dall'autogestione. È consentita la circolazione di autoveicoli, motocicli e biciclette esclusivamente nei percorsi a ciò destinati e secondo le modalità stabilite dalla proprietà, dal condominio e dall'autogestione.	MEDIA MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive
E.2	È fatto obbligo che i veicoli parcheggiati nelle zone accessorie e pertinenziali al fabbricato devono essere regolarmente immatricolati e assicurati. In caso di violazione è prevista anche la loro rimozione, secondo le norme di legge, a spese del proprietario. Il Comune da mandato all'Ente gestore di esperire le più opportune azioni in sede giudiziale nei confronti dei proprietari, al fine procedere alla rimozione dei veicoli abbandonati.	MEDIA MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive
E.3	E' vietato occupare gli spazi destinati al parcheggio riservato per autoveicoli destinati al trasporto di persone in situazione di handicap.	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reitera
F	FABBRICATO			
F.1	È vietato effettuare	MOLTO	Min € 350,00	100% 1^ reiteraz.

	adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione del Comune e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze	GRAVE	Max € 700,00	
F.2	È fatto obbligo segnalare tempestivamente all'Ente gestore tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o ad alcune parti di esso per consentire un pronto ed efficace intervento al fine di scongiurare pericoli a cose e persone. È fatto altresì obbligo, qualora l'evento dannoso si verificasse, a darne immediata comunicazione all'Ente gestore, anche al fine della copertura assicurativa.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.
F.3	È vietato esporre targhe ed insegne visibili all'esterno dei fabbricati senza le prescritte autorizzazioni del Comune e dell'Ente gestore	GRAVE	Min € 200,00 Max € 350,00	100% 1^ reiteraz.
F.4	È vietato imbrattare muri e cose adibiti all'uso comune o particolare di altri assegnatari o ledere il decoro estetico dell'immobile. È fatto obbligo di rispettare il Regolamento di Polizia Urbana. Ogni comportamento contrario obbliga il trasgressore al rimborso dei danni di qualsiasi specie cagionati dal comportamento doloso o colposo accertato.	MOLTO GRAVE	Min € 350,00 Max € 700,00	100% 1^ reiteraz.
F.5	È fatto obbligo collocare il nome dell'assegnatario sia sulla tastiera esterna dei campanelli, quanto nelle targhette all'ingresso di ciascun alloggio, nei contatori luce e nella cassetta della	MEDIA MENTE GRAVE	Min € 100,00 Max € 200,00	50% 1^ reiteraz. 100% 2^ reiteraz. 150% successive

	corrispondenza.			
--	-----------------	--	--	--