

FAQ – REGOLAMENTO DI UTENZA

SOMMARIO

COS'È IL REGOLAMENTO DI UTENZA?	3
SPAZI COMUNI	3
Posso parcheggiare auto/motorini/biciclette/camper/roulotte negli spazi condominiali?	3
Posso mettere due macchine dentro il parcheggio condominiale?	4
AUMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE	4
Nel mio nucleo familiare si è aggiunto un/una componente, cosa devo fare?	4
Cosa devo fare per avere la residenza anagrafica per la persona che si è aggiunta?	4
OSPITALITÀ	4
Cosa devo fare se intendo ospitare qualcuno a casa?	4
Per quanto tempo può rimanere a casa mia?	4
Vanno dichiarati il reddito e il patrimonio della persona ospitata?	4
Cosa succede se l'ospitalità continua?	4
Se volessi ospitare definitivamente una badante o persona che presta servizio a casa mia cosa devo fare?	4
CAMBIO ALLOGGIO	5
Ho trovato una famiglia con cui fare cambio alloggio. Come dobbiamo fare?	5
Ho ottenuto il cambio di alloggio, quando posso traslocare? a chi e quando devo riconsegnare le chiavi?	5
Se il mio alloggio non è più adeguato al mio nucleo familiare cosa devo fare?	5
CONTRATTO DI AFFITTO	5
Quali sono gli adempimenti amministrativi obbligatori per chi abita negli alloggi erp?	5
Cosa succede se l'assegnatario non fa ISEE o non presenta la dichiarazione dei redditi.	6
Quando verrà restituito il deposito cauzionale che ho versato?	6
RAPPORTI CON I VICINI	6
Posso mettere delle piante nel mio terrazzo?	6
Posso mettere oggetti nel vano scala condominiale?	6

Posso mettere una scarpiera nel mio pianerottolo condominiale?	6
Se i vicini si comportano in modo tale da recare disturbo, cosa posso fare?	6
E' possibile portare la bicicletta nell'ascensore?	6
Alcuni condomini fanno molto chiasso, a chi posso segnalare la situazione?	6
Posso ascoltare la musica e guardare la televisione anche di notte?	6
Posso svolgere un'attività lavorativa (es. parrucchiere, estetista e/o simili) nel mio appartamento o nella mia cantina?	6
SMALTIMENTO DEI RIFIUTI	7
Molti condomini lasciano oggetti nelle zone condominiali per esempio lavatrici, frigoriferi, piccoli elettrodomestici, giocattoli, rottami vari. A chi posso segnalare la situazione?	7
Dove si possono trovare informazioni sullo smaltimento dei rifiuti domestici?	7
ANIMALI	7
Si possono tenere in casa degli animali?	7
Un assegnatario tiene in casa 7 gatti e 5 cani di piccola taglia, che abbaiano a tutte le ore. Cosa prevede il regolamento?	7
Un assegnatario porta il suo cane nel giardino condominiale. puo' farlo?	7
LAVORI NEGLI ALLOGGI	7
Si possono fare modifiche agli impianti?	7
Sono appena entrato in un alloggio ma ci sono macchie di muffa e le finestre non chiudono. Cosa posso fare?	7
Quali sono i lavori di manutenzione che devo fare a mie spese?	8
Per cambiare gli infissi attuali molto rovinati come devo fare?	8
Devo sostituire gli avvolgibili delle finestre, a chi spetta?	8
Si sono rotte le stecche delle persiane, a chi spetta la sostituzione?	8
Si è incrinato/spaccato il vetro della finestra, spetta al Comune rimetterlo?	8
Devo cambiare i rubinetti del bagno perché sono vecchi e poco funzionanti. Chi paga?	8
La porta di ingresso di casa chiude male e non è più sicura. Posso chiedere a Casa spa la sostituzione con una porta blindata o più sicura?	8
Ho i muri pieni di umidità ed infiltrazioni. Il muratore mi ha detto che devo intonacare le pareti. Chi paga?	8
Le piastrelle del pavimento sono sollevate/rigonfiate e creano un avvallamento pericoloso. Chi deve fare i lavori e chi paga?	8
C'è una perdita di acqua sul soffitto. Chi devo chiamare?	8
Dopo appena tre mesi da quando sono entrato nel nuovo alloggio è rotto l'impianto di riscaldamento. Cosa posso fare?	8

La caldaia singola del riscaldamento ha bisogno di nuovi pezzi. Chi deve intervenire?	8
In caso di dubbi sulla tipologia di lavori da eseguire cosa devo fare?	8
Si può chiedere a casa spa di fare lavori a suo carico come sostituire vasca da bagno con doccia?	8
Si possono fare lavori diversi da quelli di manutenzione ordinaria previsti nel regolamento?	9
Se si fanno lavori che migliorano l'alloggio, viene riconosciuta un'indennità?	9
AREE VERDI	9
Quando l'alloggio dispone di un'area verde o di giardino ad uso esclusivo cosa deve fare l'assegnatario?	9
A chi spetta la manutenzione delle aree verdi?	9
Quali modifiche si possono fare negli spazi esterni (giardino, corte, altri)?	9
AUTOGESTIONE	9
È obbligatorio partecipare alle spese dell'autogestione?	9
PROBLEMI A PAGARE L'AFFITTO	9
Il reddito totale del mio nucleo familiare si è notevolmente ridotto e non riesco a pagare l'affitto. Cosa posso fare?	9
RAPPORTI CON CASA SPA E COMUNE	10
Se funzionari o tecnici di casa spa o del comune chiedono di entrare nell'alloggio, cosa devo fare?	10
LINK UTILI	10

COS'E' IL REGOLAMENTO DI UTENZA?

Il Regolamento di utenza stabilisce le regole obbligatorie che tutti gli inquilini devono seguire per utilizzare correttamente gli alloggi di edilizia residenziale pubblica assegnati. Le regole del Regolamento di utenza integrano quelle del contratto di affitto, oppure si sostituiscono ad esso in tutto o nelle parti non conformi.

SPAZI COMUNI

[Posso parcheggiare auto/motorini/biciclette/camper/roulotte negli spazi condominiali?](#)

Nel parcheggio condominiale può essere parcheggiata una sola auto per nucleo familiare. Biciclette e motorini possono essere collocati nei luoghi ad essi destinati (parcheggio per motorini/rastrelliere).

Per quanto riguarda camper e roulotte, queste devono essere messe in un rimessaggio perché sono destinate a sosta di lunga permanenza e quindi devono essere parcheggiate in un altro luogo a meno che non ci sia un accordo tra residenti o autogestione o condominio.

In ogni caso devono essere lasciate libere tutte le vie di fuga per l'antincendio e i percorsi per le persone disabili.

[Posso mettere due macchine dentro il parcheggio condominiale?](#)

No, ciascun nucleo familiare ha diritto di parcheggiare una sola auto.

AUMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE

[Nel mio nucleo familiare si è aggiunto un/una componente, cosa devo fare?](#)

Qualsiasi cambiamento nella composizione della famiglia dopo l'assegnazione dell'alloggio deve essere comunicata a Casa S.p.A. all'indirizzo email: ufficiutenza@casaspa.org, entro sessanta giorni.

La variazione non sarà autorizzata se comporta il sovraffollamento dell'alloggio.

Non è necessaria l'autorizzazione da parte di Casa S.p.A. in caso di variazione per matrimonio, convivenze e unioni civili, nascite, adozioni, affidamenti preadottivi e figli da altre relazioni.

[Cosa devo fare per avere la residenza anagrafica per la persona che si è aggiunta?](#)

Per avere la residenza anagrafica è necessario un nulla osta rilasciato da Casa Spa. Al momento della richiesta deve essere presentata anche la dichiarazione dei redditi in considerazione dell'aumento del nucleo familiare. Casa Spa ricalcolerà il canone di affitto. Inoltre, entro 60 giorni dalla richiesta di nulla osta va presentata una nuova dichiarazione ISEE.

OSPITALITÀ

[Cosa devo fare se intendo ospitare qualcuno a casa?](#)

La richiesta di ospitalità è sempre temporanea va presentata a Casa S.p.a. che la deve autorizzare. Occorre scrivere una email all'indirizzo: ufficiutenza@casaspa.org

[Per quanto tempo può rimanere a casa mia?](#)

L'ospitalità può durare al massimo sei mesi dal rilascio dell'autorizzazione ed è rinnovabile una sola volta per ulteriori sei mesi.

[Vanno dichiarati il reddito e il patrimonio della persona ospitata?](#)

No, non devono essere dichiarati reddito e patrimonio della persona ospitata. Si ricorda comunque che il canone di affitto sarà aumentato del 25%.

[Cosa succede se l'ospitalità continua?](#)

Se l'ospite resta in casa oltre i dodici mesi e fino ad un massimo di due anni il canone verrà aumentato del 50%. Dopo i due anni tutto il nucleo familiare può decadere dall'assegnazione dell'alloggio.

[Se volessi ospitare definitivamente una badante o persona che presta servizio a casa mia cosa devo fare?](#)

Occorre inviare una comunicazione a Casa S.p.A. all'indirizzo: ufficiutenza@casaspa.org

Nella comunicazione si deve spiegare il motivo dell'ospitalità e si deve allegare il contratto di lavoro della persona ospitata. Casa S.p.A. potrà dare l'autorizzazione per la durata del contratto di lavoro e non verrà modificato il canone di locazione.

CAMBIO ALLOGGIO

Ho trovato una famiglia con cui fare cambio alloggio. Come dobbiamo fare?

Le due famiglie devono chiedere al Comune l'autorizzazione al cambio consensuale.

Al momento del cambio, il canone di locazione e le spese condominiali devono risultare regolarmente pagate.

Ho ottenuto il cambio di alloggio, quando posso traslocare? a chi e quando devo riconsegnare le chiavi?

L'alloggio e le sue pertinenze (ad esempio cantina, giardino, box etc.) devono essere lasciati liberi da persone e cose nel termine comunicato dal Comune o da Casa S.p.a.

Quando si lascia l'alloggio, si rinuncia a tutto quanto viene successivamente trovato al suo interno (mobilia o altro materiale di qualsiasi natura) e Casa S.p.a. procede allo smaltimento. Le spese di smaltimento sono a carico dell'ex inquilino.

Restano a carico dell'ex inquilino anche le somme dovute a qualunque titolo e non pagate fino al momento del rilascio dell'alloggio.

Se il mio alloggio non è più adeguato al mio nucleo familiare cosa devo fare?

È possibile presentare domanda per la richiesta di cambio alloggio (mobilità). La domanda motivata può essere presentata in qualsiasi momento dell'anno;

Il Comune verifica il possesso dei requisiti per il mantenimento dell'alloggio e che l'inquilino non sia moroso.

Nel caso di alloggio troppo grande rispetto al numero di componenti del nucleo, il Comune può proporre un cambio con un alloggio più piccolo. Se l'inquilino non accetta il cambio proposto, il canone di affitto verrà aumentato. L'aumento sarà proporzionale alla grandezza dell'alloggio che si occupa: aumenterà di 50 euro per ogni stanza in più di cui si gode secondo i criteri dettati dalla normativa.

CONTRATTO DI AFFITTO

Quali sono gli adempimenti amministrativi obbligatori per chi abita negli alloggi erp?

1) L'assegnatario ERP deve compilare tutti gli anni la dichiarazione ISEE. La legge prevede di fare questa dichiarazione per verificare che il nucleo familiare abbia ancora i requisiti per avere l'assegnazione della casa popolare.

Potrai avere tutte le informazioni che servono per presentare l'ISEE cliccando qui www.inps.it .

2) Negli anni dispari, su richiesta del Soggetto Gestore, l'assegnatario deve dichiarare i redditi imponibili dell'anno precedente di tutto il nucleo familiare per il calcolo del canone di affitto. La dichiarazione si può fare on-line. Casa Spa invierà una comunicazione, insieme al bollettino di affitto, con tutte le indicazioni e le credenziali personali (id e password) per accedere in tutta sicurezza ai dati anagrafici precompilati del nucleo familiare.

Cosa succede se l'assegnatario non fa ISEE o non presenta la dichiarazione dei redditi.

Sono considerate due gravi inadempienze. In entrambi i casi il Comune può avviare la decadenza dall'assegnazione. Significa che potrebbero addirittura togliere il diritto alla casa.

Nel caso di mancata presentazione dei redditi, inoltre, verrà applicato il canone sanzionatorio dal gennaio successivo all'anno di richiesta. Significa che si pagherà un canone altissimo (anche 1000 euro) fino a quando non verrà presentata la documentazione richiesta.

Quando verrà restituito il deposito cauzionale che ho versato?

Nel momento in cui l'inquilino lascia l'alloggio, dopo i conguagli per eventuali debiti verso Casa spa. e se non ci sono stati danneggiamenti all'alloggio provocati dall'inquilino.

RAPPORTI CON I VICINI

Posso mettere delle piante nel mio terrazzo?

Sì, ma non devono essere troppe, non devono riempire il terrazzo e non devono recare disturbo ai vicini con le annaffiature.

Sono previste sanzioni nel caso in cui non si rispetti quanto indicato.

Posso mettere oggetti nel vano scala condominiale?

No. Non è possibile collocare alcun oggetto personale negli spazi condominiali. Sono previste sanzioni nel caso in cui non si rispetti quanto indicato.

Posso mettere una scarpiera nel mio pianerottolo condominiale?

No. Non è possibile collocare alcun oggetto personale negli spazi condominiali. Nei pressi della propria porta di ingresso è possibile tenere lo zerbino e, se lo spazio lo consente, un portaombrelli.

Se i vicini si comportano in modo tale da recare disturbo, cosa posso fare?

Per prima cosa è opportuno provare a parlare con il vicino e cercare di trovare una soluzione.

Poi rivolgersi al capo scala o responsabile dell'Autogestione per informare Casa S.p.A. per le eventuali sanzioni.

E' possibile portare la bicicletta nell'ascensore?

No, non è possibile portare in ascensore oggetti o materiali che possono danneggiare l'ascensore. Sono previste sanzioni nel caso in cui non si rispetti quanto indicato.

Alcuni condomini fanno molto chiasso, a chi posso segnalare la situazione?

È un comportamento vietato. Si devono rispettare le altre persone ed evitare, per esempio, di creare disturbo usando strumenti in orari notturni o ascoltare musica ad alto volume.

Il responsabile dell'Autogestione o il capo scala o l'inquilino stesso devono segnalare immediatamente la situazione a Casa S.p.A. per le eventuali sanzioni.

Posso ascoltare la musica e guardare la televisione anche di notte?

Sì, ma il volume della musica e della tv non deve disturbare i vicini. Sono previste sanzioni nel caso in cui non si rispetti quanto indicato.

Posso svolgere un'attività lavorativa (es. parrucchiere, estetista e/o simili) nel mio appartamento o nella mia cantina?

No, è vietato.

Sono previste sanzioni nel caso in cui non si rispetti quanto indicato.

SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

Molti condomini lasciano oggetti nelle zone condominiali per esempio lavatrici, frigoriferi, piccoli elettrodomestici, giocattoli, rottami vari. A chi posso segnalare la situazione?

È un comportamento vietato. **Non si possono lasciare rifiuti domestici nelle zone condominiali. Ogni inquilino è responsabile del mantenimento della pulizia e del decoro delle zone condominiali.**

Nel caso di rifiuti abbandonati, il responsabile dell'Autogestione o il capo scala o l'inquilino che li ha visti devono segnalare immediatamente la situazione a Casa S.p.A. per le eventuali sanzioni.

[Dove si possono trovare informazioni sullo smaltimento dei rifiuti domestici?](#)

È molto utile consultare la [Guida di Alia](#):

Si può anche consultare il [Dizionario dei rifiuti](#):

ANIMALI

[Si possono tenere in casa degli animali?](#)

Sì ma solo in numero e tipo che non portino disturbo ai vicini e solo se non sono un pericolo per l'igiene, la sicurezza e la salute di tutti.

Non si possono allevare animali nell'alloggio.

[Un assegnatario tiene in casa 7 gatti e 5 cani di piccola taglia, che abbaiano a tutte le ore. Cosa prevede il regolamento?](#)

È un comportamento vietato in quanto tali animali portano disturbo ai vicini.

Per prima cosa provare a parlare con il vicino e cercare di trovare una soluzione.

Il responsabile dell'Autogestione o il capo scala o l'inquilino stesso devono segnalare immediatamente la situazione a Casa Spa per le eventuali sanzioni.

[Un assegnatario porta il suo cane nel giardino condominiale. puo' farlo?](#)

Può farlo a patto che l'animale non costituisca un pericolo per la sicurezza dei condomini e che il proprietario provveda a rimuovere eventuali bisogni lasciati dal cane.

LAVORI NEGLI ALLOGGI

[Si possono fare modifiche agli impianti?](#)

E' possibile a patto di ottenere il preventivo Nulla Osta di Casa S.p.A. utilizzando il modulo reperibile sul sito web: <https://www.casaspa.it/modulistica/>

[Sono appena entrato in un alloggio ma ci sono macchie di muffa e le finestre non chiudono. Cosa posso fare?](#)

Gli alloggi vengono consegnati idonei all'uso ed in buono stato generale.

Se si trovano macchie di muffa o infissi che non chiudono bene, occorre segnalare il problema a Casa S.p.A. (manutenzione@casaspa.org).

Successivamente alla consegna gli assegnatari non hanno diritto di ottenere da Casa S.p.A. installazioni o integrazioni di servizi e/o impianti esistenti, salvi gli interventi programmati da Casa S.p.A.

Quali sono i lavori di manutenzione che devo fare a mie spese?

Dopo la consegna dell'alloggio, la sostituzione di parti degli infissi esterni (vetri e serratura) è a carico dell'assegnatario, così come la manutenzione, riparazione e verniciatura di infissi interni ed esterni e la tinteggiatura delle pareti.

Per cambiare gli infissi attuali molto rovinati come devo fare?

La sostituzione degli infissi esterni va richiesta a Casa S.p.A. utilizzando il modulo reperibile sul sito web: <https://www.casaspa.it/modulistica/>

Devo sostituire gli avvolgibili delle finestre, a chi spetta?

Questa riparazione è a carico dell'inquilino e deve essere fatta da una ditta specializzata.

Si sono rotte le stecche delle persiane, a chi spetta la sostituzione?

Questa riparazione è a carico dell'inquilino e deve essere fatta da una ditta specializzata.

Si è incrinato/spaccato il vetro della finestra, spetta al Comune rimetterlo?

Questa riparazione è a carico dell'inquilino e deve essere fatta da una ditta specializzata.

Devo cambiare i rubinetti del bagno perché sono vecchi e poco funzionanti. Chi paga?

Questo intervento è a carico dell'inquilino e deve essere fatto da una ditta specializzata.

La porta di ingresso di casa chiude male e non è più sicura. Posso chiedere a Casa spa la sostituzione con una porta blindata o più sicura?

Questo tipo di intervento è a spese dell'inquilino.

Ho i muri pieni di umidità ed infiltrazioni. Il muratore mi ha detto che devo intonacare le pareti. Chi paga?

Questo tipo di intervento è a spese dell'inquilino.

Le piastrelle del pavimento sono sollevate/rigonfiate e creano un avvallamento pericoloso. Chi deve fare i lavori e chi paga?

Questo tipo di intervento è a spese dell'inquilino.

C'è una perdita di acqua sul soffitto. Chi devo chiamare?

Si deve avvertire l'inquilino che abita al piano di sopra e tale inquilino deve provvedere a risolvere il problema a sue spese

Dopo appena tre mesi da quando sono entrato nel nuovo alloggio è rotto l'impianto di riscaldamento. Cosa posso fare?

Deve essere inoltrata segnalazione a Casa S.p.A. all'indirizzo email: manutenzione@casaspa.org

La caldaia singola del riscaldamento ha bisogno di nuovi pezzi. Chi deve intervenire?

La manutenzione ordinaria periodica, compresa la sostituzione di pezzi della caldaia, è a carico dell'inquilino e deve essere fatta da ditta specializzata e abilitata.

In caso di dubbi sulla tipologia di lavori da eseguire cosa devo fare?

Occorre scrivere una email agli indirizzi: manutenzione@casaspa.org o patrimonio@casaspa.org

Si può chiedere a casa spa di fare lavori a suo carico come sostituire vasca da bagno con doccia?

Sì, ma solo se si è in regola con il pagamento dell'affitto e se si è assistiti dall'assistente sociale che deve inviare una relazione al Comune con la richiesta di motivata di sostituzione. In tal modo il Comune valuta la richiesta e decide se rilasciare o meno l'autorizzazione.

Si possono fare lavori diversi da quelli di manutenzione ordinaria previsti nel regolamento?

Sì, ma deve essere chiesta prima l'autorizzazione al Comune proprietario e a Casa S.p.A. (www.casaspa.it/modulistica) e occorre essere in regola con il pagamento dell'affitto.

Per informazioni e chiarimenti si può scrivere all'indirizzo: patrimonio@casaspa.org

Se si fanno lavori che migliorano l'alloggio, viene riconosciuta un'indennità?

No, non è prevista nessuna indennità. Quando si lascia l'alloggio, è possibile rimuovere i lavori fatti ma le spese di ripristino saranno a carico dell'inquilino che le ha eseguite (ad esempio, se porti via il lavabo del bagno lo devi sostituire con un altro a tue spese).

AREE VERDI

Quando l'alloggio dispone di un'area verde o di giardino ad uso esclusivo cosa deve fare l'assegnatario?

L'assegnatario deve tenere tali spazi in modo pulito e decoroso e non fare variazioni alle strutture presenti o alle parti in muratura e/o di arredo presenti. Non è inoltre possibile crearne di nuove senza autorizzazione di Casa S.p.A., e non è possibile modificare le recinzioni anche nel caso di recinzioni vegetali.

È vietato piantare alberi (ad esempio "alberi di Natale").

A chi spetta la manutenzione delle aree verdi?

Spetta all'inquilino la manutenzione dell'area verde compreso il taglio dell'erba, la potatura, l'annaffiatura, la concimazione, la cura degli arbusti e la sostituzione in caso di necessità. Nel caso di piante di alto fusto, occorre chiedere l'intervento di Casa Spa inviando una email all'indirizzo: manutenzione@casaspa.org

Quali modifiche si possono fare negli spazi esterni (giardino, corte, altri)?

Per qualsiasi modifica o creazione di nuova struttura, anche nel caso di siepi, è obbligatoria l'autorizzazione di Casa S.p.A. (www.casaspa.it/modulistica).

Per informazioni e chiarimenti si può scrivere all'indirizzo: patrimonio@casaspa.org

AUTOGESTIONE

È obbligatorio partecipare alle spese dell'autogestione?

Sì, tutti gli inquilini sono tenuti a pagare le spese per servizi condominiali a loro carico stabilite dall'assemblea di Autogestione.

PROBLEMI A PAGARE L'AFFITTO

Il reddito totale del mio nucleo familiare si è notevolmente ridotto e non riesco a pagare l'affitto. Cosa posso fare?

Contatta Casa S.p.a. e spiega la motivazione della riduzione del reddito. Se la ragione della riduzione del tuo reddito è una delle seguenti con Casa Spa potrà essere valutata una immediata riduzione del canone di locazione (link a procedura di istanza di ricalcolo anticipato):

- Perdita del lavoro per licenziamento;
- Accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;

- Cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- Mancato rinnovo di contratti di lavoro a termine o atipici;
- Cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- Malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo stesso o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche o assistenziali.
- Per i casi sopra detti, inoltre, la morosità superiore a sei mesi nel pagamento dell'affitto e delle spese condominiali non è causa di scioglimento del contratto e di decadenza dall'assegnazione

RAPPORTI CON CASA SPA E COMUNE

Se funzionari o tecnici di casa spa o del comune chiedono di entrare nell'alloggio, cosa devo fare?

L'inquilino deve consentire l'accesso dopo aver visto il tesserino di riconoscimento dei funzionari o tecnici.

LINK UTILI

[**REGOLAMENTO DI UTENZA**](#)

[**CARTA DEI SERVIZI**](#)