

REGIONE PIEMONTE – REGOLAMENTO

Decreto del Presidente della Giunta regionale, 23 Settembre 2026, N. 3/R

Regolamento regionale recante: “Modalità d'uso degli alloggi di edilizia sociale e delle parti comuni, in attuazione dell'articolo 12, comma 4 bis della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale)”.

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Visto l'articolo 121 della Costituzione (come modificato dalla legge costituzionale 22 novembre 1999, n. 1);

Visti gli articoli 27 e 51 dello Statuto della Regione Piemonte;

Vista la legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3;

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 6-3063 del 21 settembre 2026

E M A N A

il seguente regolamento

REGOLAMENTO REGIONALE RECANTE: “MODALITÀ D'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE E DELLE PARTI COMUNI, IN ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 12, COMMA 4 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 17 FEBBRAIO 2010, N. 3 (NORME IN MATERIA DI EDILIZIA SOCIALE)”

Titolo I
AMBITO DI APPLICAZIONE

Art. 1.
(Ambito di applicazione)

1. Il presente regolamento, in attuazione dell'articolo 12, comma 4 bis della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale), disciplina:

- a) le modalità d'uso degli alloggi di edilizia sociale e delle parti comuni;
- b) le modalità di controllo, di accertamento e di contestazione delle violazioni, di competenza degli enti gestori;
- c) le specifiche sanzioni in caso di inadempienza.

Titolo II
MODALITA' D'USO DEGLI ALLOGGI E DELLE PARTI COMUNI

Art. 2.
(Obblighi)

1. L'assegnatario è tenuto a rispettare i seguenti obblighi, in relazione all'alloggio assegnato:

- a) usare la diligenza di cui all'articolo 1587 del codice civile, avendo pertanto la più ampia cura dell'alloggio al fine di mantenerlo nello stato medesimo in cui è stato consegnato, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso corretto e dalla vetustà;
- b) 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 dalle vigenti disposizioni in materia. In occasione del rilascio dell'alloggio, l'impianto deve essere riconsegnato all'ente gestore in buono stato di manutenzione e con libretto aggiornato;
- c) dotarsi di apparecchi di cottura della cucina forniti di sistemi contro le fughe accidentali di gas;
- d) 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 sono posti a carico dell'assegnatario, con esonero dell'ente gestore da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- e) consentire la visita dell'alloggio da parte di incaricati dell'ente gestore, al fine di verificarne lo stato di conduzione, con riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia di edilizia sociale;
- f) comunicare all'ente gestore la persona di fiducia a cui sono consegnate le chiavi in caso di assenza prolungata dall'alloggio. In caso di mancata comunicazione e in ipotesi di oggettiva emergenza che minacci l'incolumità pubblica, di terzi residenti o l'integrità strutturale del fabbricato (a titolo esemplificativo: gravi perdite idriche, principi di incendio, dispersioni di gas) e di contestuale irreperibilità dell'assegnatario, l'Ente Gestore è autorizzato ad accedere forzosamente all'alloggio, previo avviso o con l'ausilio del Comando di Polizia Locale o dei Vigili del Fuoco. Gli oneri di ripristino dell'accesso, qualora l'evento lesivo sia imputabile a incuria o negligenza del conduttore, sono posti a carico del medesimo, dandone evidenza in apposito verbale;
- g) curare la raccolta differenziata dei rifiuti secondo le norme del comune di residenza.

2. L'assegnatario è tenuto a rispettare i seguenti obblighi, in relazione alle pertinenze dell'alloggio assegnato:

- a) 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;
- b) 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, dall'autogestione.

3. L'assegnatario è tenuto a rispettare i seguenti obblighi, in relazione alle parti comuni dell'edificio:

- a) rispettare le regole della civile convivenza, evitando schiamazzi ed urla, limitando le occasioni di conflittualità fra condomini assegnatari e verso terzi;
- b) condurre un'adequata vigilanza sui minori su cui si esercita responsabilità genitoriale 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 devono servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistenti;
- c) 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;
- d) rispettare le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli;

- e) usare rispetto e cura degli scivoli e dei corrimano installati nel fabbricato per la mobilità di persone in situazione di handicap;
- f) 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. E' fatto, altresì, obbligo, qualora l'evento dannoso si verifichi, darne immediata comunicazione all'ente gestore, anche al fine della copertura assicurativa;
- g) rispettare il locale regolamento di Polizia urbana.

Art. 3. (Divieti)

1. E' vietato, in relazione all'alloggio assegnato:

- a) apportare qualsiasi modifica o intervento di manutenzione straordinaria senza la preventiva autorizzazione dell'ente gestore;
- b) 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;
- c) utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma rispetto alle vigenti leggi sulla sicurezza;
- d) sovraccaricare le strutture degli alloggi, balconi, solai a altri vani, con materiali pesanti;
- e) depositare sul balcone, sulle finestre e sulle terrazze utensili, attrezzi ed oggetti, nonché mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati ad evitare eventuali cadute. L'innaffiamento delle suddette piante non deve arrecare danni alle persone, all'edificio e alle cose poste nelle vicinanze;
- f) 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;
- g) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli.

2. E' vietato, in relazione alle pertinenze dell'alloggio assegnato, adibire la cantina, la soffitta, il garage e ogni altro spazio accessorio e/o pertinente all'alloggio ad abitazione, ad attività lavorative o comunque mutarne la destinazione d'uso.

3. E' vietato, in relazione alle parti comuni dell'edificio:

- a) effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione dell'ente gestore e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato e/o delle pertinenze;
- b) imbrattare muri e cose adibiti all'uso comune o particolare di altri assegnatari o ledere il decoro estetico dell'immobile;
- c) porre in essere condotte di intralcio, che limitino o pregiudichino l'uso degli spazi comuni agli altri inquilini;
- d) gettare cose dagli affacci, finestre, luci e vedute;
- e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose in qualsiasi spazio esclusivo o comune;
- f) installare impianti e apparecchi radio riceventi o trasmettenti costruiti in modo da disturbare la ricezione dei normali apparecchi TV e radio;
- g) 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;
- h) infiggere, sia all'esterno che all'interno dei locali, paletti, ferri o simili;
- i) posizionare sui pianerottoli e lungo le scale vasi per fiori e piante;
- j) effettuare qualsiasi tipo di attività o lavorazione nelle parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, balconi e soffitte;
- k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura 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;

- l) parcheggiare cicli e veicoli in genere sugli scivoli e in aderenza ai corrimano installati nel fabbricato per la mobilità di persone in situazione di handicap;
- m) parcheggiare sui marciapiedi, in particolare in corrispondenza dell'accesso agli stabili e ai relativi servizi comuni;
- n) 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 e di allacciamento autonomo all'impianto idrico) e nei vani di disimpegno macchine e spazi comuni, salvo quelli destinati a tale specifico scopo dal regolamento condominiale;
- o) lavare tappeti negli spazi comuni sia utilizzando impianti idrici comuni, sia utilizzando impianti idrici privati;
- p) 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;
- q) praticare attività ricreative e di gioco su scale, pianerottoli e, in genere, nei luoghi a ciò non deputati. E' fatto obbligo, inoltre rispettare il riposo dei vicini negli orari dalle ore 14,00 alle ore 16,00 e dalle ore 23,00 alle 7,00, salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti dei condomini;
- r) detenere nell'alloggio o nella sue pertinenze e spazi 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. E' fatto obbligo, negli spazi comuni, di tenere i cani al guinzaglio. In generale la detenzione di animali domestici è effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui alle vigenti normative in materia di tutela del benessere animale, con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da compagnia. I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose ai sensi dell'articolo 2052 c.c.. E' 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 colombe. 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);
- s) gettare o abbandonare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze;
- t) installare stenditoi, tendaggi esterni alle finestre, ai balconi e terrazze, salvo autorizzazione dell'ente gestore;
- u) 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;
- v) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune, compreso il portone principale d'accesso all'androne dello stabile;
- w) mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'ente gestore o, ove costituiti, del condominio o dell'autogestione;
- x) esporre targhe ed insegne visibili all'esterno dei fabbricati senza le prescritte autorizzazioni del comune e dell'ente gestore.

4. Nel caso di abbandono reiterato di rifiuti urbani, materiali ingombranti, veicoli fuori uso o sostanze pericolose nelle parti comuni dell'edificio, l'ente gestore, contestualmente all'avvio delle procedure di cui all'articolo 5, provvede in via d'urgenza al loro sgombero, ponendo gli integrali costi di smaltimento a carico dell'autore della violazione, se identificato.

Titolo III
MODALITA' DI CONTROLLO, DI ACCERTAMENTO
E DI CONTESTAZIONE DELLE VIOLAZIONI

Art. 4.
(Controlli)

1. L'ente gestore, qualora riceva segnalazione che gli assegnatari degli alloggi, i componenti dei loro nuclei o terzi ammessi temporaneamente all'interno degli alloggi pongano in essere gravi e reiterati comportamenti che causano danno o nocumento agli altri condomini, in particolare in violazione delle disposizioni del presente regolamento, provvede a disporre tempestivamente gli opportuni controlli.
2. E' facoltà dell'ente gestore, anche in assenza di specifiche segnalazioni, disporre controlli sul corretto uso del patrimonio, in particolare delle parti e degli spazi comuni.

Art. 5.
(Accertamento e contestazione)

1. Qualora accerti la sussistenza di comportamenti che causano danno o nocumento agli altri condomini e che violano le disposizioni del presente regolamento, l'ente gestore provvede a dare immediata formale comunicazione all'interessato affinché cessi immediatamente il comportamento censurato.
2. La comunicazione di cui al comma 1 contiene l'indicazione delle sanzioni previste in caso di reiterazione del comportamento censurato.
3. La comunicazione di cui al comma 1 è formalmente trasmessa agli uffici del Comune di residenza dell'assegnatario competenti in materia di servizi sociali, al fine di consentire loro di verificare la sussistenza di pregresse prese in carico per marcata fragilità sociale, psichiatrica o familiare del nucleo, attivando le necessarie misure di supporto o di mediazione sociale.

Titolo IV
SANZIONI

Art. 6.
(Risoluzione della convenzione)

1. Nel caso in cui, nonostante la contestazione di cui all'articolo 5, perdurino i comportamenti censurati, l'ente gestore procede alla risoluzione della convenzione di locazione, ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera c) della l.r. 3/2010.
2. L'ente gestore pone in essere ogni azione necessaria al risarcimento dei danni eventualmente procurati in conseguenza dei comportamenti accertati ai sensi dell'articolo 5.

Art. 7.
(Decadenza)

1. La risoluzione della convenzione comporta la decadenza dal titolo a mantenere l'alloggio, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera e bis) della l.r. 3/2010.

Titolo V.
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 8.
(Disposizioni finali)

1. Tutto quanto non previsto dal presente regolamento, ivi comprese le modalità di ripartizione dei costi di manutenzione e delle spese per servizi, è disciplinato dagli enti gestori degli alloggi con propria regolamentazione, previo confronto con la Commissione utenza di cui all'articolo 44 della l.r. 3/2010.
2. I regolamenti applicativi o di dettaglio adottati autonomamente dai Consigli di Amministrazione degli enti gestori per dare esecuzione al presente regolamento regionale devono essere trasmessi formalmente per conoscenza ai Comuni afferenti all'ambito territoriale di competenza.

Il presente regolamento sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione.
E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare.

Torino, addì 23 settembre 2026

p. Alberto Cirio
il Vice Presidente
Maurizio Marrone