C O M U N E D I M O G L I A
Provincia di Mantova

REGOLAMENTO PER GLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA COMUNALE

ART. 1 - Osservanza del contratto di locazione

Gli assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione ed a quelle del presente Regolamento o richiamate nel contratto di locazione e di quelle dello "Schema per la ripartizione delle manutenzioni e altri oneri accessori negli alloggi comunali" che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso ed è adottato ai sensi dell'Art.29 del R.R. 1/2004.

ART. 2 - Doveri degli assegnatari

Gli assegnatari debbono:

a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile (cc) con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente Regolamento;

b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dal locatore o dall'autogestione o dal condominio;

c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dal locatore;

d) servirsi della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati, non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso;

e) svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uopo riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle ore 23.00 alle 8.00 e dopo le 15.00), salvo diversa prescrizione del locatario;

f) notificare tempestivamente al locatore, senza indugi, tutte le variazioni che avvengono nel nucleo familiare o nella situazione economica, per l'ingresso nell'alloggio di soggetti, la cui presenza non era stata precedentemente comunicata**;**

g) occupare stabilmente l'alloggio, qualora l'alloggio dovesse rimanere disabilitato per un periodo di tempo superiore a tre (3) mesi, il locatario è obbligato a richiedere preventiva autorizzazione ad assentarsi all'Amministrazione, precisandone il motivo; pertanto in casi di assenza prolungata è opportuno indicare al locatore la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio o dello stabile locato;

h) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico dei conduttori dal locatore che è esentato da responsabilità al riguardo;

i) consentire al personale del locatore le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze; tali ispezioni dovranno tenersi obbligatoriamente prima del rinnovo del contratto ;

j) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune dei conduttori e non servirsi delle eventuali portinerie come luogo di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;

k) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto, che deve essere riconsegnato al locatore al momento del rilascio dell'alloggio, provvedendo inoltre a:

- incaricare una ditta abilitata o un centro di assistenza autorizzato e abilitato per le operazioni di manutenzione della caldaia, con cadenza annuale, e per la verifica degli elementi descritti sul libretto di impianto (fumi di scarico) con cadenza biennale;
  - in esito a tali verifiche l'operatore incaricato ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto che verrà rilasciato al conduttore, quale responsabile dell'impianto, e che dovrà essere conservato allegato al libretto stesso;
  - l'affidamento a ditta o centro di assistenza dovrà risultare espressamente sul libretto nell'apposito spazio;
- far eseguire alla ditta o al centro di assistenza tutte le riparazioni e le sostituzioni necessarie al mantenimento in efficienza ed in sicurezza dell'impianto (sostituzione elettropompa, termostati, vaso di espansione, schede elettriche e elettroniche, valvole, ecc.), che dovessero emergere nel corso della visita stessa;
- conservare e mettere a disposizione, per eventuali controlli anche del locatore, il libretto di impianto ed i suoi allegati, con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica;
- contattare il locatore qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza dello stesso, redigendo apposito rapporto.

l) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;

m) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;

n) nel caso in cui l'alloggio sia servito da ascensore, il conduttore e il proprio nucleo familiare devono uniformarsi al regolamento esposto in cabina e al buon comportamento nell'uso dello stesso. Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per danni dovuti al mancato rispetto del regolamento o al cattivo uso dell'ascensore stesso, nonché ad eventuali sospensioni dovute a casi imprevisti, quali la mancanza dell'energia elettrica, od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, il locatore ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto;

o) collocare il cognome del conduttore sia sulla tastiera esterna dei campanelli sia sulle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, sui contatori luce, gas e sulla cassetta della corrispondenza;

Verificandosi danni allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo e altro fatto doloso o colposo, senza che sia

possibile identificare l'autore, il locatore può rivalersi pro quota su tutti i conduttori dello stabile interessato.

Verranno stabiliti dei turni di pulizia degli spazi comuni (scale, androni, cortili,ingressi) dello stabile secondo le disposizioni impartite dal locatore, che dovranno essere rispettati da tutti gli assegnatari. Nel caso in cui ciò non sarà rispettato,il locatore ha la possibilità di incaricare ditta specializzata di pulizie ed i relativi costi verranno ripartiti a carico di ciascun assegnatario.

Il conduttore è tenuto in particolare al rispetto di quanto indicato alle lett. c), d), f) g) k), la cui violazione costituisce grave inadempimento contrattuale.

Ove esistenti giardini esterni, la falciatura dell'erba verrà eseguita da ditta specializzata incaricata dal locatore ed i relativi costi verranno poi ripartiti, a fine anno, a carico di ciascun assegnatario.

ART. 3 - Divieti

E' vietato agli assegnatari:

a) usare in modo improprio le parti comuni e di recare disturbo ai coinquilini;
b) di comportarsi, per la battitura di tappeti, zerbini, stuoie, coperte, materassi, ecc., in modo difforme dalle prescrizioni del regolamento di Polizia Urbana;
c) depositare in luoghi di passaggio biciclette, materiale ingombrante ecc., anche per breve tempo;
d) gettare negli scarichi e negli immondezzai materie che possono otturare o danneggiare le tubazioni di scarico;
e) tenere depositi di sostanze maleodoranti, di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile;
f) tenere materiali infiammabili, o materie comunque pericolose, sia nell'alloggio che nei locali accessori ed immettere nelle canne di esalazione prodotti derivanti dalla combustione di stufe o similari;
g) lasciare aperti il portone e gli ingressi al di fuori degli orari fissati dall'Amministrazione;
h) tenere materiali di peso eccedente quello del normale arredo negli alloggi, sui balconi, masserizie e materiali vari nei locali comuni, vani scala, nei corridoi di uso comune per l'accesso a cantine, solai, autorimesse, ecc.;
i) depositare all'esterno delle finestre, sul ballatoio, sui pianerottoli, sulle terrazze e negli spazi comuni biancheria, indumenti, utensili attrezzi e oggetti qualsiasi; stendere all'esterno delle finestre e dei balconi ed utilizzare all'interno dei balconi stenditoi che superino la quota del parapetto;
j) tenere vasi da fiori o altri recipienti all'esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre in posizione pericolosa per l'incolumità delle persone. L'innaffiatura dei vasi e dei fiori deve essere fatta con modalità tali da non riuscire di incomodo ai coinquilini o danno allo stabile;
k) entrare nei cortili e spazi comuni non destinati a parcheggio con automobili, motociclette e veicoli in genere, salvo speciali deroghe da concedersi da parte dell'Amministrazione; trasgredire le norme sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicolo, in particolare gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere parcheggiate esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dal locatore; posteggiare autovetture al di fuori degli spazi a ciò destinati e consentire il parcheggio e l'accesso ai non residenti negli spazi comuni di esclusiva pertinenza dello stabile; è inoltre vietato depositare autovetture o altri autoveicoli da demolire;
l) servirsi delle portinerie e degli atri di ingresso corre posto di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;
m) apporre sulle facciate, sui davanzali delle finestre, sui parapetti delle terrazze e dei balconi targhe pubblicitarie od altro, salvo preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione;
n) mutare la destinazione d'uso dei locali accessori (cantine, solai ed altro) e delle autorimesse;
o) installare senza la preventiva autorizzazione scritta dal locatore, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;

p) subaffittare o cedere, anche gratuitamente, in tutto o in parte i locali assegnati;
q) esercitare nell'appartamento o altri locali assegnati attività produttive, commerciali, professionali o analoghe. Sono consentite quelle attività a domicilio che non rechino disturbi ai vicini, che non danneggino in alcun modo lo stabile, che non compromettano l'igiene e la quiete del caseggiato;
r) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., dei danni arrecati a persone e cose;
s) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
t) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;
u) fumare sulle scale, negli androni, in ascensore e comunque in tutti gli spazi comuni.

ART. 4 - Consegna e riconsegna dell'alloggio

La consegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio; la riconsegna, dovrà pure risultare dal verbale che sarà compilato ed avrà forza legale anche nel caso di volontaria assenza dell'affittuario cessante. L'assegnatario avrà la maggior cura dei locali affittatigli, riconsegnandoli alla fine della locazione in buono stato di conservazione.

L'Amministrazione non garantisce la consegna dei locali per l'epoca fissata, potendosi verificare il caso che l'alloggio non sia reso disponibile al termine previsto. Nessun indennizzo è dovuto dall' Amministrazione per tale evenienza.

ART. 5 - Visita appartamento dopo la disdetta

Gli assegnatari che hanno disdetto i locali devono lasciar visitare l'appartamento agli aspiranti tutti i giorni feriali dal giorno della comunicazione della disdetta, dalle ore 9.00 alle ore 12.00. Nei casi di disdetta rilasciata anche a seguito di cambio alloggio è fatto obbligo all'assegnatario di restituire alla scadenza convenuta i locali liberi di persone e cose.

ART. 6 - Aree esclusive

Per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino, l'assegnatario dovrà osservare le speciali norme all'uopo emanate.
Si precisano a suo carico fin d'ora i seguenti obblighi:
a) è assolutamente vietato all'assegnatario di eseguire sull'appezzamento, costrizioni o modifiche senza l'espresso consenso dell' Amministrazione. Gli è vietato inoltre di servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie come pure di stendèrvi biancheria, indumenti ed altro;
b) l'assegnatario che, per lo sviluppo di piante rampicanti, potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato. sarà tenuto, a semplice richiesta dell' Amministrazione, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell' Amministrazione dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione che fosse ritenuta dannosa;
c) nessun indennizzo è dovuto dall' Amministrazione all'assegnatario all'atto dello sgombero per le piantagioni di qualsiasi specie fatte nel giardino, o per lavori ornamentali che vi fossero eseguiti come cinte, aiuole, fontane, sedili, ecc

ART. 7 - Aree comuni

Se non specificamente precisato nel contratto di locazione tutte le aree scoperte sono comuni agli assegnatari i quali possono utilizzarle nel rispetto delle loro destinazioni e secondo le modalità stabilite dall'assemblea degli assegnatari. E' fatto obbligo a tutti di contribuire al loro mantenimento ed alla loro pulizia.

ART. 8 - Ascensori

Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore, l'assegnatario dovrà nell'uso del medesimo uniformarsi al regolamento ed alle norme vigenti in materia; resta esonerata l' Amministrazione da ogni responsabilità al riguardo per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisti od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto.

ART. 9 - Ispezioni negli alloggi

L' Amministrazione si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno, ad ispezioni negli alloggi per assicurarsi circa la buona tenuta di essi e l'osservanza di ogni obbligo contrattuale dell'assegnatario, il quale non potrà opporsi a tali ispezioni.

ART. 10 - Danni

L' Amministrazione non garantisce per i danni derivati da rotture o manomissioni per furti, come pure l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica.

Gli assegnatari devono rimborsare le spese che l' Amministrazione dovesse sostenere per riparare i guasti da essi prodotti negli appartamenti e in genere nello stabile.

Gli assegnatari saranno considerati tutti insieme responsabili dei danni arrecati ai locali ed ai sevizi di uso comune (scale, scarichi, immondezzai, ecc..) se non è possibile stabilire chi precisamente abbia compiuto i danni.

ART. 11 - Disposizioni particolari

Per tutto quanto non espressamente stabilito dal contratto e dalle norme del presente Regolamento, l' Amministrazione si riserva la facoltà di stabilire particolari disposizioni ed eventuali sanzioni pecuniarie. E' facoltà dell' Amministrazione modificare ed integrare le presenti norme ogni qualvolta lo ritenga opportuno, per una migliore amministrazione degli stabili.
Le modificazioni e le integrazioni verranno portate a conoscenza degli assegnatari.

ART. 12 - Sanzioni

La ripetuta violazione, da parte dell'inquilino, di quanto previsto dal presente regolamento, è motivo di risoluzione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 del cc.. L' Amministrazione , salva la facoltà di agire giudizialmente anche per diverso titolo, contesta al conduttore con raccomandata R.R. i fatti a supporto della sua volontà di risoluzione intimandogli il rilascio dell'alloggio.

= = =