

COMUNE DI SALERANO SUL LAMBRO



REGOLAMENTO / MANUALE-D'USO DEI MINIALLOGGI COMUNALI

**Ai sensi del Regolamento Regionale
1/10.02.2004 alloggi ERP**

**Adottato con delibera CC 13 del 17.04.2015
In sostituzione al precedente Regolamento CC 30/26.11.2005**

ART. 1 OGGETTO

I conduttori degli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, i cui canoni concorrono alla copertura di oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione, di cui all'art. 1, comma 3, lett. a) del rr 1/2004², sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Manuale d'uso che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso ed è adottato ai sensi dell'art. 29 del rr.1/2004.

ART. 2 USO DELL'ALLOGGIO E DELLE PARTI COMUNI

L'Alloggio assegnato è adibito a civile abitazione. E' vietato agli inquilini di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti i parte dei locali, anche gratuitamente, senza il permesso del locatore. E' facoltà del conduttore ospitare temporaneamente altre persone (nel numero massimo di 1) e ciò per esclusive finalità assistenziali e curative. Di tale ospitalità dovrà essere data comunicazione al Comune.

Gli assegnatari debbono:

servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587³ 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 Manuale d'uso;

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 locatore⁴ o dall'autogestione o dal condominio;

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

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 13,00 alle 16,00 e dopo le ore 22,00)⁵, salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti del condominio o dell'autogestione;

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.

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;

² rr 1/2004: regolamento regionale del 10 febbraio 2004, n. 1

³ Art. 1587 Obbligazioni principali del conduttore

Il conduttore deve:

1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia (1176 c.c.) nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;

2) dare il corrispettivo nei termini convenuti (1282 c.c.).

⁴ Locatore si intende indifferentemente il comune o ALER che gestiscono il proprio patrimonio ovvero l'ente pubblico, la società a capitale pubblico o privato o altro soggetto che gestisce in nome e per conto del proprietario il patrimonio di erp.

⁵ Da definirsi da parte del locatore a livello locale

consentire al personale del locatore le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;

nel caso in cui, a giudizio del Comune, si rendesse necessario eseguire i lavori nei locali affittati, gli inquilini devono permettere la loro esecuzione;

assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo 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 caldaietta, con cadenza minima annuale, e per la verifica degli elementi descritti sul libretto di impianto, con cadenza minima 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, 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.
- a) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;
 - b) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
 - c) sono a carico degli inquilini, oltre a quelle indicate nell'art. 1576 del cc, le riparazioni ai campanelli, acqua, rubinetti e wc nonché tutte le riparazioni docute al cattivo uso e dalla negligenza. La sostituzione di vetri e la tinteggiatura interna sono sempre a carico degli inquilini e saranno eseguite a cura di imprese dagli stessi incaricati;
 - d) in casi di assenza, indicare al locatore la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio;
 - e) 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.

ART. 3 ATTIVITÀ NON CONSENTITE

Negli stabili e negli alloggi di edilizia residenziale pubblica non è consentito:

- a) scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati;
- b) installare tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta del locatore o dell'assemblea dell'autogestione o del condominio;
- c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo. In specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate. Il locatore ha facoltà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi, o, qualora gli stessi non siano identificati, ai conduttori dell'edificio;
- d) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;
- e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
- f) tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza, qualora l'immobile non sia provvisto di servizio a rete di gas;
- g) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
- h) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;
- i) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;
- j) in generale usare in modo improprio le parti comuni;
- k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- l) depositare sulle finestre, sui ballatoi e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; mettere vasi per fiori e piante sulle finestre se non opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni alle persone, all'edificio e alle cose;
- m) tenere nell'alloggio e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo. 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;
- n) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli; in particolare gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere parcheggiati esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dal locatore o dell'assemblea dell'autogestione o del condominio;

- o) E' proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore, di fare eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in esso contenuti, che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali nello stato attuale;
- p) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del locatore o dall'Autogestione o del condominio; fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità. I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartiti fra tutti i conduttori;
- q) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;
- r) il conduttore che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, possa arrecare disturbo ai vicini o danni al fabbricato è tenuto, a semplice richiesta scritta del locatore, a ridurre o a rimuovere le stesse. Nessun indennizzo è dovuto dal locatore al conduttore per la rimozione delle piante di qualsiasi specie, o per lavori ornamentali come cinte, aiuole, fontane ecc.

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

*