



REGOLAMENTO DELL'INQUILINATO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ASP ITIS

PREMESSA

Il presente documento è stato redatto con l'intenzione di costituire un regolamento dell'inquilinato. Le norme contenute nel presente disciplinano il corretto utilizzo dei beni in uso facenti parte dell'edificio e detta regole per l'uso delle cose comuni, a tutela del decoro dell'edificio, dei diritti e degli obblighi di ciascun inquilino.

Per tutto quanto non contemplato nel presente regolamento, si applicheranno le norme vigenti in materia.

A seguire con il termine inquilino, si farà riferimento ai conduttori di un'unità immobiliare mentre per Azienda si intenderà la proprietà.

ART. 1: assenza dall'alloggio

E' fatto obbligo all'inquilino, in caso di assenza prolungata dall'alloggio, di comunicare il nominativo di un referente, detentore delle chiavi, da contattare in caso di necessità.

ART. 2: ispezioni

L'inquilino si obbliga a garantire l'accesso ai locali da parte della proprietà quando ciò sia necessario per accertare o riparare danni anche ad altre unità, per motivi igienici, per consentire la verifica circa lo stato di manutenzione dell'alloggio e degli impianti tecnologici o per altri gravi motivi riguardanti la gestione del locale stesso.

ART. 3: manutenzione dei locali affittati

L'applicazione di quanto disciplinato di seguito si fonda sul principio generale che tutti gli interventi di manutenzione resisi necessari a seguito di atto vandalico, incuria o dolo sono da considerarsi a carico esclusivo dell'inquilino.

Tutte le opere di piccola manutenzione sono a cura ed a carico dell'inquilino, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del C.C. nonché, anche in deroga ai suddetti articoli, le seguenti manutenzioni:

1. riparazione di tutti i danni, guasti e deterioramenti a strutture, impianti e finiture causati dall'inquilino o comunque derivanti da cattivo uso o negligenza;
2. le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso;
3. conduzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (contratto per la nomina del terzo responsabile) compresi controlli, tarature, pulizia annuale e tutte le verifiche

- prescritte dalle norme vigenti, il tutto annotato nel libretto d'impianto obbligatorio;
4. manutenzione ordinaria per il corretto funzionamento dell'impianto termico/gas (da far eseguire al terzo responsabile, termotecnico qualificato). Sono comprese le riparazioni e sostituzioni di singoli componenti della caldaia (inclusa la pompa di circolazione) se causate da un non corretto utilizzo dell'apparecchio;
 5. conduzione e riparazione degli apparecchi elettrici o a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e per la cottura di vivande (da far eseguire a installatore qualificato);
 6. sostituzione di valvole, detentori, guarnizioni e conseguenti oneri per scarico e carico impianto sia autonomo che centralizzato. Verniciatura dei corpi scaldanti se causati da un non corretto utilizzo degli stessi;
 7. pulizia dei camini a servizio esclusivo delle singole unità abitative;
 8. riparazione o sostituzione della rubinetteria, dei raccordi, sifoni, guarnizioni, galleggianti, ecc., in conseguenza dell'uso;
 9. sostituzione di apparecchi igienico-sanitari dovuta a cattivo uso dell'inquilino;
 10. pulizia e disotturazione di scarichi e tubazioni comuni qualora l'intervento sia dovuto ad un uso non corretto degli stessi, compresi elementi di raccordo con le colonne montanti (braghe)
 11. sostituzione di interruttori, prese di corrente, apparecchi citofonici e suonerie interni all'alloggio (da far eseguire a elettricista qualificato);
 12. riparazione di impianto elettrico a seguito di corto circuito causato da manomissioni all'impianto e/o sovraccarico di elettrodomestici;
 13. riparazione e verniciatura di serramenti di uso esclusivo, compresa la sostituzione di vetri, rotti o degradati per qualsiasi causa, serrature, maniglie, chiavistelli, cremonesi ed in generale della ferramenta di sostegno e chiusura;
 14. riparazione e manutenzione di persiane avvolgibili, compresa la sostituzione di ganci, stecche, cintini, ecc. deteriorati dall'uso;
 15. verniciatura di parquet e sostituzione di moquette deteriorati a causa di carenza della diligente manutenzione da parte dell'inquilino, riparazione di pavimenti e/o rivestimenti di qualsiasi natura e specie, sia interni all'alloggio sia di parti comuni, se direttamente imputabili a colpa o dolo dell'inquilino;
 16. tinteggiatura interna dell'alloggio (pareti e soffitti) ed in generale delle pertinenze esclusive dello stesso.

In caso di mancata esecuzione e comprovata urgenza, l' Azienda potrà provvedere ad eseguire direttamente le opere descritte di cui sopra ponendo a carico dell'inquilino le

relative spese.

L'Azienda è altresì esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni arrecati all'inquilino ed alla sua famiglia per difetto di manutenzione nel caso che l'inquilino stesso abbia ommesso di segnalare all'Azienda la necessità delle riparazioni.

L'inquilino è tenuto a risarcire le maggiori spese sostenute per la omessa segnalazione all'Azienda di danni, rotture, difetti o da altri fatti dannosi o pericolosi di cui l'inquilino stesso era a conoscenza.

L'inquilino esonera espressamente l'Azienda da ogni responsabilità per tutti i danni, diretti ed indiretti, che potessero provenire a sé e ai suoi conviventi per fatto, omissione o colpa propria o di altri inquilini e di terzi in genere.

ART. 4: manutenzione e responsabilità delle parti comuni

L'inquilino acconsente all'Azienda, sin d'ora, di eseguire opere di manutenzione e di ristrutturazione, riparazione, di miglioria tanto nei locali oggetto della locazione quanto all'intero edificio. Le riparazioni di eventuali danni riscontrati nelle zone comuni, dovuti ad una palese incuria e/o ad un uso scorretto delle stesse, verranno addebitati all'intero stabile, qualora non riconducibili alla responsabilità del singolo.

Nel caso l'Azienda intenda provvedere all'effettuazione di lavori di manutenzione/ristrutturazione, di riparazione o migliorativi, l'inquilino si obbliga a non elevare divieti o richieste d'indennizzo per la parziale privazione dell'uso del proprio alloggio e/o dei luoghi ad uso comune.

ART. 5: migliorie

All'inquilino è vietato eseguire qualunque lavoro di miglioria o innovazione o modifica sia nell'alloggio che nelle pertinenze concesse in uso esclusivo o nelle parti di uso comune, in assenza di specifica autorizzazione scritta rilasciata dall'Azienda.

La suddetta autorizzazione potrà essere accordata a condizione che:

1. i lavori siano eseguiti a cura e spese dell'inquilino, a perfetta regola d'arte e sotto la sorveglianza istituzionale;
2. alla fine della locazione le opere eseguite restino acquisite all'immobile a titolo gratuito e si trovino in buono stato di manutenzione;
3. tutti i danni che, a seguito dei suddetti lavori dovessero venir arrecati all'immobile e tutte le opere che dovessero venir manomesse, siano riparati e rispettivamente ripristinati a cure e spese dell'inquilino;

In deroga agli artt. 1592 e 1593 del codice civile l'inquilino, benché autorizzato

all'esecuzione di miglioramenti o addizioni, in nessun caso avrà diritto di pretendere alcunché a titolo di rimborso o indennità per le opere edificate che resteranno acquisite al patrimonio dell'Azienda.

L'esecuzione di opere non autorizzate potrà comportare, ad insindacabile giudizio dell'Azienda, la risoluzione del contratto di locazione, la rimozione di quanto abusivamente costruito, il ripristino dell'originario stato dei luoghi oltre al risarcimento dei danni.

ART. 6: uso delle cose

E' fatto divieto di destinare la cosa locata ad usi diversi da quelli stabiliti nel contratto di locazione o ad usi che possano turbare la tranquillità degli inquilini o che siano contrari all'igiene, alla sensibilità e al decoro.

Pertanto:

1. è vietato occupare con costruzioni provvisorie, o ingombrare con oggetti mobili o con depositi di qualsiasi genere scale, terrazze comuni, ingressi, androni, atri, pianerottoli, scantinati, cortili, marciapiedi ed in genere ogni spazio destinato all'uso comune. Nel caso venisse riscontrata violazione ai suddetti divieti, l'Azienda stessa provvederà allo sgombero immediato e smaltimento in discarica con oneri a carico dell'intero stabile. L'occupazione temporanea delle parti comuni può essere autorizzata dall'Azienda in caso di lavori eseguiti dai singoli inquilini. In tale caso, però, essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo autorizzati o strettamente indispensabili e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri inquilini;
2. è fatto divieto assoluto di porre in qualsiasi punto della facciata, sui balconi e terrazze, materiali, oggetti, cavi e sovrastrutture che possano pregiudicare il decoro e le linee architettoniche dello stabile;
3. è vietato causare sfregi e danni alle parti comuni;
4. è vietato collocare piante o vasi di fiori sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi o terrazze senza che siano muniti di riparo fisso o sistemati in appositi recipienti (fioriere) debitamente ancorati alla struttura suddetta. Particolare attenzione va prestata nell'innaffiamento degli stessi in modo che l'acqua, defluendo, non arrechi danno o disturbo alle proprietà sottostanti;
5. è vietato gettare dagli appartamenti rifiuti, immondizie ed oggetti di qualsiasi genere. E' altresì vietato somministrare in modo sistematico alimenti ai volatili o ad altri animali allo stato libero, per evitare l'insediamento e la nidificazione degli stessi all'interno delle zone comuni dello stabile;

6. è vietata la battitura di tappeti o coperte dalle finestre, terrazze o balconi;
7. ove esistano locali adibiti a stenditoio comune, questi spazi andranno utilizzati secondo turnazioni da stabilirsi tra gli assegnatari;
8. al fine di garantire un livello di sicurezza adeguato è assolutamente proibita la detenzione e il deposito di liquidi infiammabili di qualsiasi natura e/o di combustibili in genere (legna, pneumatici, carta o cartoni, materassi, ecc.) nelle soffitte, nelle cantine ed in genere in tutti i locali di uso comune;
9. è vietato scambiare con altri assegnatari la cantina/soffitta concessa in locazione;
10. è vietato occupare le zone adibite a verde condominiale con tavoli, sedie e quant'altro possa costituire danneggiamento del manto erboso o possa precludere l'uso delle stesse da parte di altri assegnatari;
11. è vietato il parcheggio di moto, motorini, biciclette ecc... nelle parti comuni interne al fabbricato quali ingressi, androni, scale, pianerottoli, sottoscale, scantinati; è altresì vietato il transito con cicli e motocicli, sugli ingressi pedonali;
12. è vietato parcheggiare qualsiasi veicolo negli spazi comuni dell'edificio se non destinati a tale scopo. In caso di posto auto specificatamente assegnato, è vietata l'occupazione di posti auto diversi. In caso di box e/o posto auto specificatamente assegnato, è vietato lo scambio di box e/o posto auto tra gli inquilini; è vietato, comunque, il parcheggio delle autovetture all'interno dell'area comune ai non residenti nello stabile. È altresì vietato il parcheggio delle vetture nei porticati pedonali non all'uopo espressamente destinati;
13. è vietato in genere il lavaggio delle vetture utilizzando la presa di acqua per uso comune o il rubinetto dell'alloggio, quando non sia espressamente prevista la singola utenza per la fornitura dell'acqua potabile;
14. i portoni e portoncini di ingresso devono sempre essere richiusi dopo l'entrata o l'uscita di ciascuno ed in special modo dovranno sempre rimanere chiusi durante le ore notturne. Tale norma ha valore anche per gli accessi carrai dotati di idoneo cancello.

ART. 7: rapporti di buon vicinato

L'inquilino è obbligato ad osservare le norme di buon vicinato usando tutti i riguardi necessari a garantire una convivenza pacifica, evitare disturbo anche vigilando sui propri familiari o abituali frequentatori.

In particolare va evitato qualsiasi rumore molesto dalle ore 13.00 alle ore 15.00 e dalle ore 22.00 alle ore 7.00. Inoltre, il volume degli apparecchi radio e televisivi dovrà essere

attenuato, specie dopo le ore 22.00. E' indispensabile evitare l'uso di zoccoli e/o di qualunque altra calzatura che, attraverso il pavimento, trasmetta rumori fastidiosi.

ART. 8: divieto di fumo

Si ricorda che nelle zone comuni quali scale, ingressi, androni, atri, pianerottoli, scantinati, ed in genere nei locali chiusi destinati all'uso comune, vige il divieto di fumo.

I Condomini sono obbligati a rispettare tale norma ed a dare riscontro all'Azienda dell'eventuale mancato rispetto della stessa. Possono altresì richiamare all'osservanza del divieto i trasgressori e, in caso di inadempienza, segnalare alle autorità competenti tale comportamento.

ART. 9: detenzione di animali

Il proprietario di un animale e' sempre responsabile del suo benessere, controllo e conduzione e risponde, sia civilmente che penalmente, dei danni o lesioni a persone, animali e cose provocati dall'animale stesso. Chiunque, a qualsiasi titolo, accetti di detenere un animale non di sua proprietà ne assume la responsabilità per il relativo periodo.

E' consentito il transito negli spazi comuni degli animali, purché i rispettivi padroni non mettano in pericolo l'incolumità o creino pregiudizio alla libertà degli altri inquilini. Dunque, sarà opportuno l'utilizzo del guinzaglio e, dove previsto a norma di legge, anche della museruola. Gli inquilini che, comunque, si riterranno offesi da eventuali comportamenti molesti dell'animale, come i rumori nelle ore di quiete o il mancato rispetto dell'igiene da parte del padrone, potranno in ogni caso far valere le loro ragioni comunicandole all'ufficio amministrativo dell'ente.

ART. 10: cartelle e targhe

E' vietato apporre targhe, pubblicità ed insegne in genere in qualsivoglia locale di uso comune e sulle facciate del fabbricato se non preventivamente autorizzate. E' consentito sostituire le targhette porta nome del proprio alloggio, rispettando le dimensioni delle targhette precedenti, onde evitare ulteriori danneggiamenti alla porta d'ingresso. Al fine di garantire il decoro dell'immobile, l'Azienda potrà chiedere di uniformare, modificare o sostituire targhe, insegne, targhette porta nome, a spese dell'inquilino.

ART. 11: installazione antenne

Le eventuali antenne private per la ricezione del segnale televisivo dovranno essere

installate e/o riparate in modo da non arrecare danno e pregiudizio alle proprietà od all'uso degli assegnatari degli ultimi piani e, in ogni caso, alle parti comuni dell'edificio, all'estetica ed al suo decoro. Tale normativa ha valore anche per le antenne da radioamatore e satellitari le quali non dovranno arrecare disturbo nella ricezione radio televisiva degli altri assegnatari. Ogni eventuale danno cagionato dall'installazione e/o riparazione, è a carico esclusivo dell'inquilino. Le antenne dovranno, in ogni caso, essere contrassegnate in maniera tale da poterle facilmente abbinare all'appartamento al quale sono collegate. All'inquilino è comunque vietato di eseguire installazioni e/o riparazioni di qualsivoglia tipo di apparecchio ricevente e/o trasmittente in assenza di specifica autorizzazione dell'Azienda. In ogni caso, l'installazione dovrà essere eseguita esclusivamente da personale qualificato. A fine lavoro, l'inquilino è tenuto ad avvertire l'Azienda dell'avvenuta installazione.

L'azienda può provvedere all'installazione di nuovi impianti di antenna tv centralizzati, il relativo onere verrà addebitato a tutti i condomini. E' fatto, altresì, obbligo all'inquilino di non modificare in alcun modo, se presente, l'impianto antenna tv condominiale in nessuna delle sue parti, nemmeno per quella riguardante il suo alloggio. In caso contrario è tenuto a rimborsare all'Azienda le spese di ripristino dell'impianto stesso e a pagare i danni eventualmente provocati.

ART. 12: norme relative all'obbligo del pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori

Gli oneri accessori per i servizi comuni che l'inquilino è tenuto a corrispondere all'Azienda sono ad esempio quelli relativi all'illuminazione locali ed aree comuni, alla fornitura di energia elettrica per il funzionamento di impianti di uso comune (come l'impianto di riscaldamento, il sollevamento idrico, l'ascensore, etc.), all'erogazione di acqua potabile, alla fornitura del combustibile per l'impianto di riscaldamento centralizzato, alla manutenzione dei suddetti impianti e di quelli di uso comune, alla manutenzione degli spazi verdi, nonché alla pulizia delle scale, ecc.

L'ammontare degli acconti per i servizi comuni, ivi compreso il riscaldamento, viene determinato dall'Azienda sulla base dei costi sopportati nell'anno precedente ed è soggetto a conguaglio in relazione al costo dei servizi prestati. Gli oneri accessori per i servizi comuni vengono suddivisi tra gli inquilini sulla base di criteri di ripartizione approvati dall'Azienda.

ART. 13: norme speciali per il Condominio Solidale di via Manzoni n.8

Il “condominio solidale” è un immobile composto da più unità immobiliari, nel quale sono favorite le attività sociali e di mutuo aiuto tra gli inquilini, anche usufruendo degli ambienti comuni a disposizione per promuovere la vita di relazione.

L'uso degli ambienti comuni è di seguito regolamentato.

Sala comune:

L'utilizzo della sala al 5° piano è a disposizione di tutti gli inquilini indistintamente. Gli stessi possono invitare ospiti terzi per feste o semplici visite e incontri, se questi ultimi non superano le 3 o 4 persone. In caso contrario, è obbligatorio dare avviso a tutti i condomini, previa comunicazione in bacheca o tramite comunicazione verbale.

E' fatto divieto di usare impropriamente le forniture messe a disposizione, arredi, apparecchi e oggetti della comunità ed in particolare:

- di evitare lo spostamento del mobilio mediante trascinamento;
- di arrecare disturbo negli orari di riposo;
- di sottrarre gli arredi, gli oggetti, etc;
- di lasciare disordine e sporco;
- di avere poca cura degli apparecchi e degli oggetti fragili (Tv, giochi, libri, etc.),

Lavanderia:

L'uso della lavanderia è improntato al rispetto delle diverse sensibilità e abitudini nonché alla cura delle apparecchiature e degli oggetti, più nel dettaglio:

- è fatto obbligo di ritirare il bucato non appena finisce il ciclo di lavaggio della durata di circa 37 minuti;
- di ritirare il bucato una volta steso;
- di rispettare i turni di lavaggio esposti nel locale lavanderia;

Terrazza e cortile:

Gli spazi scoperti del “condominio solidale” sono realizzati per poter permettere agli inquilini di usufruire di superfici protette all'aria aperta che permettano di sviluppare attività di relazione e di cura e diffusione di piante ornamentali in vaso e a terra.

Particolare attenzione deve essere quindi prestata a far sì che venga mantenuto ordine e decoro, e in dettaglio è fatto obbligo di:

- mantenere la terrazza pulita da immondizia, mozziconi di sigaretta e residui di piante;
- rispettare le piante avendone e prendendosene cura anche attraverso rapporti di buon vicinato.