

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA

Via XXIV Maggio 369 – LA SPEZIA

REGOLAMENTO PER GLI INQUILINI
DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
CONCORDATO DALL'ENTE CON LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI
CGIL – CISL – UIL – SUNIA – SICET
E APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
NELLA SEDUTA DEL 2 MAGGIO 1979

**REGOLAMENTO PER GLI INQUILINI CONCORDATO DALL'ENTE
CON LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DEGLI UTENTI**

ART. 1

Gli inquilini sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento che costituisce parte integrante del contratto di locazione.

ART. 2 – CONSEGNA E RILASCIO DEI LOCALI

La consegna e la riconsegna dell'alloggio o di altri locali adibiti ad uso diverso da abitazione dovranno risultare da apposito verbale. L'inquilino dovrà esporre per iscritto le eccezioni sulla stato dei locali, in mancanza delle quali gli stessi si riterranno consegnati in buono stato di manutenzione.

ART. 3 – OBBLIGHI DEGLI INQUILINI

Gli inquilini debbono:

- A) servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile con la diligenza del buon padre di famiglia, ed attenersi ai regolamenti comunali e di altre competenti Autorità, per quanto non sia contenuto nel presente Regolamento;
- B) mantenere in ordine non solo il rispettivo alloggio ma anche i locali e gli spazi di uso comune;
- C) osservare le norme del buon vicinato;
- D) servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente dal contratto di locazione;
- E) notificare subito all'Azienda tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia;
- F) evitare danni determinati da incuria nell'uso dell'impianto idrico, con conseguente trabocco di acqua dagli apparecchi igienico-sanitari dell'alloggio, rimanendo esonerata l'Azienda da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo;
- G) risarcire qualunque danno arrecato sia alla cosa locata sia allo stabile per colpa o negligenza propria o di persone coabitanti o chiamate per qualsiasi incombenza;
- H) permettere l'esecuzione nei locali ad essi affittati dei lavori di riparazione, innovazione o rifacimento che, a giudizio dell'Azienda, si rendessero necessari;

I) curare la scrupolosa nettezza delle scale e degli altri locali e spazi comuni, avvalendosi anche di appositi incaricati.

Più precisamente, salvo diverso unanime accordo tra gli interessati, i conduttori dei piani dovranno, per turno, pulire i pianerottoli e le rampe di scale comprese tra il loro appartamento ed il piano immediatamente inferiore, nonché l'atrio d'ingresso e le altre parti comuni dell'edificio, interne ed esterne, ad esso pertinenti.

In caso di ripetuto inadempimento delle citate disposizioni l'Azienda potrà provvedere direttamente a far effettuare il servizio di pulizia addebitando le relative spese agli inquilini.

Art. 4 – DIVIETI

E' assolutamente vietato agli inquilini:

- A) alloggiare sia pure a titolo gratuito e per lunghi periodi persone non indicate come facenti parte del nucleo familiare, salvo autorizzazione scritta dell'Azienda. Parimenti anche i locali affittati per uso diverso da quello di abitazione non potranno essere ceduti in tutto o in parte senza il consenso dell'Azienda, salvo quanto disposto dall'articolo 36 della legge 27 luglio 1978 n. 392;
- B) scuotere e sbattere dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, coperte, lenzuola, ecc., al di fuori delle prescrizioni del locale regolamento di Polizia Municipale;
- C) ingombrare luoghi di passaggio con cicli e motocicli, materiali diversi, ecc., anche per breve tempo;
- D) spaccare legna, carbone ed altro nell'alloggio, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
- E) gettare negli apparecchi igienico-sanitari materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
- F) tenere depositi di materie infiammabili o materiale comunque pericoloso;
- G) lasciare aperto il portone o il cancello dopo la chiusura notturna;
- H) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nei cortili, nella strada, sui tetti vicini e nelle altre adiacenze;
- I) tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi e sui solai;
- L) recare disturbi al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura, secondo il disposto delle vigenti norme comunali;
- M) stendere biancheria o depositare oggetti qualsiasi al di fuori delle prescrizioni del locale regolamento di Polizia Municipale;

- N) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati con l'apposizione di targhe, pubblicità ed altro, oppure posare sui davanzali delle finestre, sui parapetti delle terrazze e dei balconi, gabbie, recipienti, casse, ecc.;
- O) tenere fiori o altre piante ornamentali in recipienti che non siano quelli comunemente in uso per tale scopo. I vasi dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiatura deve essere fatta in ore e con modalità tali da non riuscire di incomodo agli inquilini ed ai passanti o di danno all'edificio, e comunque nel rispetto delle norme di Polizia Municipale;
- P) compiere adattamenti e modificazioni ai locali, balconi, terrazze, anche se con lo scopo di migliorarli, il tutto in mancanza del preventivo consenso dell'Azienda locatrice;
- Q) tenere animali domestici di qualsiasi specie, che lordino gli appartamenti, scale e le parti di uso comune e che rechino molestia all'inquilinato;
- R) occupare, con materiali estranei ed ingombranti, i locali comuni destinati a ricovero di motorette e simili e comunque esercitarvi attività lavorative;
- S) utilizzare i locali cantina per la produzione del vino o prodotti affini.

ART. 5 – PATTUZIONI SPECIALI PER GLI SPAZI VERDI

Per gli appezzamenti di terreno assegnati o pertinenti all'alloggio condotto in locazione, l'assegnatario dovrà osservare scrupolosamente i seguenti obblighi:

- A) coltivare il terreno fittato in modo da dargli un aspetto estetico gradevole;
- B) NON eseguire sul terreno costruzioni, anche provvisorie o modifiche senza l'espresso consenso dell'Azienda;
- C) NON parcheggiare sul terreno veicoli e depositarvi merci ed oggetti di qualsiasi specie;
- D) NON arrecare danno ai vicini od al fabbricato per effetto di sviluppo di piante e rampicanti esistenti sul terreno. In tal caso sarà tenuto a semplice richiesta dell'Azienda a ridurre o a rimuovere le stesse. A giudizio insindacabile dell'Azienda dovrà provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione che fosse ritenuta antiestetica o dannosa;
- E) nessun indennizzo è dovuto dall'Azienda all'assegnatario all'atto del rilascio del terreno per le piantagioni di qualsiasi specie fatte o per lavori ornamentali che fossero stati eseguiti;
- F) qualora l'assegnatario intendesse recingere con siepe o in altro modo il terreno condotto in fitto o pertinente all'alloggio condotto in locazione, la recinzione dovrà corrispondere a criteri di armonia e di estetica generale ed avere l'altezza fissata dall'Azienda, la quale potrà far togliere quelle chiusure che non corrispondano alle condizioni fissate;

G) NON tenere sul terreno di sua pertinenza animali di qualsiasi genere.

ART. 6 - V A R I E

A) nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore, l'assegnatario dovrà nell'uso dei medesimi uniformarsi al regolamento esposto in cabina ed alle norme consuetudinarie vigenti in materia. L'Azienda resta esonerata da ogni responsabilità al riguardo anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi od occorrenti per la manutenzione o riparazione dell'impianto;

B) gli assegnatari non possono rinunciare ai diritti loro spettanti sugli impianti e sulle parti comuni né esimersi dal contribuire alle relative spese di esercizio;

C) Norme per l'installazione delle antenne C.B. ai sensi della legge n. 554 del 6/5/1940:

1) le antenne non devono impedire il libero accesso ed uso della proprietà secondo la sua originale destinazione e neppure arrecare danni alla proprietà stessa od a terzi;

2) l'antenna deve essere installata in modo da non pregiudicare il funzionamento di antenne già installate e non impedire la posa in opera di altre apparecchiature analoghe. L'installazione va effettuata con tutti i mezzi consigliati dalla tecnica e dalla pratica, in modo che l'antenna stessa conservi una sua posizione anche se sollecitata dalla massima azione di agenti atmosferici;

3) l'Azienda si riserva la facoltà di eseguire nello stabile di sua proprietà qualunque lavoro di manutenzione e di innovazione anche se ciò comporta la rimozione o il diverso collocamento dell'antenna né per questo è tenuta ad alcun indennizzo all'utente dell'antenna. L'Azienda, in caso di lavori che comportino diverso collocamento dell'antenna, si assume l'impegno di avvertire tempestivamente l'utente della stessa il quale deve provvedere, con la massima sollecitudine ed a propria cura e spese, alla rimozione dell'impianto secondo le disposizioni impartite;

4) nel caso che per cambio di abitazione o per altro motivo l'antenna non dovesse più servire l'utente deve assumersi l'onere di provvedere, a sua completa cura e spese, alla rimozione dell'impianto ed al ripristino della proprietà.

Sempre a cura e spese dell'utente dev'essere rimosso il materiale non più in uso (cavi, antenne sostituite, aste di sostegno ed altro) ogni qualvolta l'utente provvede alla sostituzione dell'antenna;

5) oltre a quanto indicato è necessario che l'Azienda entri in possesso delle fotocopie dei seguenti documenti:

- licenza autorizzazione rilasciata dal Ministero delle Poste e Telegrafi;
- ricevuta versamenti erariali;
- contratto assicurazioni R.C.T. a tutela eventuali danni causati dall'antenna.

D) Norme per installazione antenne TV singole

Valgono le stesse norme di cui alla precedente lettera "C" limitatamente ai punti 1-2-3-4.

A garanzia di eventuali danni causati alle proprietà dell'Azienda dalla installazione delle antenne, gli inquilini all'atto della richiesta di autorizzazione e precisamente prima della consegna delle chiavi d'accesso al tetto, sono tenuti a costituire un deposito cauzionale di Euro 5,16 presso l'Ufficio manutenzione, deposito che verrà restituito – per le vie brevi – dallo stesso Ufficio al momento della riconsegna delle chiavi e dopo la constatazione di inesistenza di danno alla proprietà.

E) Norme per installazione di antenne centralizzate.

Per ogni installazione di antenne centralizzate TV, gli assegnatari possono rivolgersi all'Azienda per l'esecuzione dei lavori versando anticipatamente quanto precisato nel preventivo all'uopo redatto. Possono rivolgersi anche direttamente ad un qualunque impiantista per l'installazione di dette antenne esonerando l'Azienda da ogni intervento.

L'Azienda nel secondo caso deve venire a conoscenza della ditta prescelta, delle modalità e dei tempi di esecuzione dei lavori.

ART. 7 – PARTI DI USO COMUNE DELL'EDIFICIO.

Sono da considerarsi parti di uso comune dell'edificio:

- muri maestri;
- androni ed ingresso scale;
- scale e pianerottoli;
- corridoi e locali comuni;
- lavatoi, stenditori, locali caldaia, ascensori e cabine;
- alloggi o locali accessori e relativi impianti e servizi destinati come custodia, portierato o guardiania;
- cortili, strade di accesso, spazi verdi, ripostigli comuni, alberature ecc.;
- terrazzi, tetti e sottotetti;

- fognature, pozzi neri, pozzi idrici e tutti gli eventuali impianti esistenti per luce, gas, ascensori, termosifoni centralizzati, energia industriale, sino alle diramazioni ai locali pertinenti a ciascun alloggio.

ART. 8 – PER MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE PARTI DI USO COMUNE VANNO INTESE LE SEGUENTI OPERE:

- revisione e piccole riparazioni dei tetti, con sostituzione di isolate tegole rotte;
- revisione ripassatura dei terrazzi, con le sigillature e le riparazioni di modesta entità per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua;
- riparazione di comignoli ed esalatori;
- riparazioni delle canne fumarie, dei tubi esalatori, delle grondaie, dei tubi pluviali, delle colonne di scarico, con gli sgomberi le piccole sostituzioni eventualmente necessari;
- riparazione delle colonne di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e del riscaldamento per la parte non a carico degli assegnatari o delle aziende erogatrici;
- manutenzione degli impianti centrali delle dotazioni comuni;
- riparazioni e sostituzioni delle cinghie avvolgibili nonché di maniglie, chiavistelli, nei locali comuni;
- ripassature degli intonaci e rivestimenti, con sigillatura e sostituzione, rappezzi e ridipinture relative, nei locali comuni;
- sostituzione dei vetri nei locali comuni;
- piccole riparazioni isolate ai serramenti ed agli infissi in genere nei locali comuni;
- interventi per la buona tenuta degli spazi verdi.

ART. 9 - PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLE PARTI DI USO COMUNE VANNO INTESE LE SEGUENTI OPERE:

- rifacimento dei tetti per vetustà e per riparazioni di gravi danni procurati da intemperie eccezionali, delle coperture a terrazzo, delle grondaie e dei pluviali;
- sostituzione e rifacimento di tutti gli impianti comuni;
- rifacimento delle canne fumarie, dei tubi esalatori, delle colonne di scarico, dei pozzi d'acqua bianca e dei pozzi neri;
- riparazione anche generale per vetustà degli infissi, on sostituzione anche delle intelaiature o dei singoli serramenti;
- rifacimenti di grandi tratti di intonaco o di rivestimento;

- rifacimento dei pavimenti nelle parti comuni e riverniciatura generale periodica degli infissi.

ART. 10 – OPERE A CARICO DEGLI INQUILINI.

Sono a carico degli assegnatari le seguenti opere di manutenzione:

- A) gli interventi di manutenzione posti a loro carico dal Codice Civile, dal contratto e dal presente regolamento;
- B) le riparazioni di tutti i danni, guasti e deterioramenti causati all'alloggio per cattivo uso e negligenze, alle sue pertinenze ed alle parti di uso comune;
- C) tutti gli interventi all'interno dell'alloggio sottoelencati:
 - 1) piccola riparazione e manutenzione periodica delle persiane;
 - 2) riparazione e manutenzione delle porte interne, caposcala e finestre con sostituzione dei vetri;
 - 3) riparazione e sostituzione delle cinghie avvolgibili, compreso il meccanismo di avvolgimento, serrature, maniglie, chiavistelli;
 - 4) riparazione e manutenzione dell'impianto elettrico e a gas;
 - 5) riparazione e manutenzione periodica degli impianti di riscaldamento autonomi installati dall'Azienda.

Qualora, caduta la garanzia, si rendesse necessario provvedere alla sostituzione della calderina dell'impianto di riscaldamento, l'inquilino sarà tenuto a partecipare alla relativa spesa nella misura del 30% degli oneri complessivamente sostenuti a tal fine dall'Azienda.

Il relativo ammontare potrà essere anche rateizzato, previo accordo con l'Ente, e comunque per un periodo non superiore a n. 24 mesi.

In particolare sono a carico degli assegnatari i lavori di riparazione e manutenzione degli impianti autonomi di riscaldamento, sia nel caso che essi siano stati installati dall'Azienda, sia nel caso che essi siano stati direttamente installati dagli assegnatari previa autorizzazione dell'Ente.

L'Azienda si riserva di fare effettuare la personale specializzato visite periodiche per constatare l'uso diligente di detti impianti ed il loro stato di conservazione e manutenzione e prescrivere, se del caso, i lavori ritenuti necessari per rendere sicuri ed efficienti gli impianti stessi, lavori che dovranno essere eseguiti a cura e spese degli utenti.

L'Azienda comunque, come risulta da apposita clausola del contratto di locazione, resta mallevata da ogni onere, intervento e responsabilità in relazione all'uso degli impianti sopra specificati.

- 6) per gli impianti di riscaldamento centralizzati la manutenzione degli elementi radianti e degli allacciamenti sino alle colonne discendenti e montanti queste escluse e la manutenzione e sostituzione delle valvole;
- 7) manutenzione e sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari completi delle rubinetterie e di eventuali scaldabagno;
- 8) piccole riparazioni e pulizia periodica dei recipienti dell'acqua a servizio di ogni singolo alloggio, siano essi posti nell'interno dell'alloggio o in locali comuni;
- 9) messa in opera o sostituzione di tappezzeria e di piastrelle, tinteggiatura pareti e soffitti, sostituzione o ripristino battiscopa;
- 10) acquisto e posa in opera di targhe con nominativi individuali per cassette postali, porte caposcala e citofoni;
- 11) riparazione e sostituzione delle cassette postali;
- 12) sigillatura di pavimenti e sostituzione isolata di piastrelle o listelli rotti;
- 13) pulizia delle canne fumarie di pertinenza dell'alloggio;
- 14) riparazione alla parte dell'impianto citofonico di singola pertinenza.

Si specifica altresì che ogni e qualsiasi lavoro da effettuarsi all'interno dell'alloggio, anche se non richiamato specificamente sopra, è comunque da eseguirsi a cura e spese dell'inquilino.

Per l'esecuzione delle opere di cui sopra, l'Azienda ha facoltà di sostituirsi all'inquilino che non vi provvede direttamente e tempestivamente, arrecando quindi danni a terzi, addebitandogliene le spese.