



Comune di Cento

REGOLAMENTO

**PER L'UTILIZZO DEGLI ALLOGGI
NON ERP DESTINATI ALLE EMERGENZE
ABITATIVE**

ART. 1
FINALITA'

Il presente documento è finalizzato ad assicurare il pieno rispetto delle norme di civile convivenza, di rispetto della proprietà immobiliare locata e dei beni e luoghi comuni alla proprietà.

La qualità delle relazioni e della convivenza civile, la qualità e l'efficienza della struttura, degli impianti e dei servizi condominiali sono elementi che incidono in maniera sostanziale sulla qualità della vita delle singole persone, spesso connotate da una forte diversità culturale, di provenienza sociale ed etnica.

In questa logica assume un ruolo fondamentale il rispetto delle regole comuni (Libro IV Capo VI del c.c., regolamento condominiale, regolamento di igiene pubblica, norme di sicurezza e di gestione degli impianti, ecc.) e di quelle d'uso stabilite nel presente regolamento.

ART. 2
USO DELL'ALLOGGIO

Gli assegnatari sono tenuti a:

- presentarsi per la consegna dell'alloggio assegnato nei tempi fissati dal Comune;
- occupare l'alloggio assegnato entro 15 giorni dalla data di consegna dell'alloggio;
- occupare stabilmente l'alloggio, in caso contrario il Comune disporrà la risoluzione del rapporto locativo;
- servirsi dell'abitazione, ai sensi dell'art. 1587 del c.c.. col senso di responsabilità e coscienza sociale e nel rispetto delle norme previste dal presente Regolamento e dai Regolamenti emanati dal Comune in materia di: sanità, nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi e urbanistica;
- mantenere in buon ordine l'alloggio, i locali e gli spazi di uso comune;
- provvedere alla manutenzione ordinaria una volta all'anno e alla prova dei fumi ogni due anni della caldaia, facendo certificare l'avvenuta manutenzione nell'apposito libretto di impianto, che dovrà essere presentato in caso di richiesta di manutenzione straordinaria a carico del Comune;
- osservare le norme di buon vicinato;
- servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione, non è consentito altresì l'utilizzazione dell'alloggio per scopi illeciti o immorali. È fatto divieto di sublocare in tutto o in parte l'alloggio e le relative pertinenze. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso dell'alloggio per scopi non consentiti ,il Comune disporrà il rilascio immediato dell'alloggio;
- sorvegliare con la massima cura i propri bambini perché non abbiano a recare danni o disturbi, e a tutela della loro sicurezza .Gli assegnatari sono tenuti a rispettare le indicazioni previste dall'Amministratore di Fabbricato in merito all'utilizzo degli spazi comuni riservati ai giochi dei bambini;

- chiudere accuratamente, dopo l'uso, rubinetti dell'acqua e del gas: in caso diverso i danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria sono posti a carico dei responsabili e il Comune sarà esente da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- segnalare tempestivamente al Comune indipendentemente che l'onere di intervento sia a carico del Comune stesso o dell'utenza, 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 persone e cose. In ogni caso qualora l'evento dannoso si verificasse, ciascun assegnatario è tenuto a darne subito comunicazione al Comune, anche al fine della copertura assicurativa;
- attenersi alle norme impartite dall'amministrazione del fabbricato per la pulizia e la manutenzione delle scale di accesso all'appartamento, degli spazi comuni e delle aree scoperte;
- provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico per gli alloggi e le parti comuni dal Codice Civile, dal contratto di locazione e dal presente regolamento sull'uso alloggiativo;
- servirsi – in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata – unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il Comune, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese dell'assegnatario, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Agli assegnatari è fatto divieto di:

- ospitare nell'alloggio persone diverse da quelle indicate nell'atto di ammissione.
- cedere in tutto o in parte l'alloggio assegnato;
- scuotere e battere dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, tovaglie, stuoie, lenzuola, materassi, cuscini, ed oggetti di vestiario. Tale operazione è permessa solo nella parte interna dei balconi oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia Urbana.
- installare stenditoi alle finestre e negli spazi comuni che non siano a ciò espressamente adibiti;
- depositare nei luoghi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, fatte salve diverse disposizioni decise dall'amministrazione del fabbricato;
- depositare nei luoghi di uso comune materie ingombranti, esplosive o comunque pericolose, anche per breve tempo;
- gettare nei W.C. e nei lavabi materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
- tenere depositi di materie nocive all'igiene ovvero infiammabili, esplosive o comunque pericolose all'interno dell'abitazione, nelle pertinenze e negli spazi comuni;
- lasciare aperto il portone e gli ingressi comuni;
- abbandonare immondizie ed altri generi di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;
- tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi, sui solai e nelle soffitte;
- recare disturbo al vicinato con esalazioni, rumori o suoni molesti di qualsiasi natura;
- depositare sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi per fiori e piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare

eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo e in ore tali da non riuscire incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno all'edificio;

- infiggere, sia all'esterno che nell'interno dei locali, paletti, ferri e simili;
- tenere nell'alloggio, nelle cantine, nelle soffitte nei garage e nei luoghi di uso comune, animali che possano arrecare molestia o pericolo al vicinato o danni all'immobile;
- percorrere i cortili con qualsiasi tipo di veicolo e parcheggiare al di fuori degli spazi a ciò destinati;
- deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati;
- effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso del Comune e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze;
- immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente previsti;
- costruire manufatti, recinzioni, verande o altre opere senza il preventivo assenso;
- utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma;
- installare antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti senza la preventiva autorizzazione del Comune, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti.

ART. 3

USO DELLE PARTI COMUNI

La pulizia delle aree di uso comune annesse ai fabbricati spetta a tutti gli assegnatari residenti.

Le modalità di attuazione saranno decise nell'ambito dell'Amministrazione del Fabbricato che potrà stabilire di delegarla ad apposite imprese

Gli inquilini dovranno avere cura, qualora esistenti, anche delle piante poste sulle aree comuni. La potatura delle piante e delle siepi, nonché il taglio dell'erba, spetta agli inquilini del fabbricato stesso che dovranno eseguire il lavoro a loro cura e spese.

Qualora gli alberi venissero tagliati senza autorizzazione, agli assegnatari responsabili saranno addebitate le spese sia di rimozione che di ripristino.

Se il Comune, per l'igiene e per il decoro, sarà costretto ad intervenire, le relative spese verranno addebitate in parti uguali a tutti coloro che abbiano dato causa all'intervento.

Nel caso di impossibilità di identificare i responsabili, le spese saranno addebitate a tutti gli assegnatari residenti nell'edificio o negli edifici.

ART. 4

MANUTENZIONE A CARICO DELL'ASSEGNETARIO

L'assegnatario è tenuto ad eseguire tutti quelle attività manutentive che gli competono ai sensi del Codice Civile e del regolamento per la ripartizione degli oneri tra Proprietario ed Inquilino utili a conservare l'alloggio, le pertinenze e le parti comuni in buono stato d'uso.

A tal fine l'assegnatario deve consentire l'accesso all'alloggio e alle pertinenze da parte degli incaricati del Comune onde verificare la regolare esecuzione delle attività di cui sopra.

Per la manutenzione delle parti comuni l'assegnatario provvederà ad eseguire quanto è di sua competenza attraverso le modalità definite dall'Amministrazione del Fabbricato.

Qualora si rendesse necessario l'intervento in via sostitutiva del Comune per lavori di competenza dell'assegnatario, si provvederà al recupero a carico dell'assegnatario oltreché dei costi sostenuti anche dei servizi aggiuntivi prestati.

ART. 5

MANUTENZIONE A CARICO DEL COMUNE

Gli assegnatari hanno diritto ad avere gli interventi di manutenzione di competenza del Comune secondo quanto previsto dal Codice Civile e dal regolamento di ripartizione degli oneri tra proprietario ed inquilino.

In ogni caso il Comune, cui spetta il giudizio di opportunità degli interventi richiesti, fatti salvi interventi che attengono la sicurezza, deve motivare le cause dei mancati interventi.

Le segnalazioni per interventi all'interno degli alloggi e delle relative pertinenze, nonché nelle parti comuni dei fabbricati gestiti direttamente dal Comune, potranno avvenire:

- a) in caso di urgenza mediante telefono, con la comunicazione del recapito, del numero di posizione dell'unità immobiliare oggetto della segnalazione e dell'utenza telefonica, se disponibile, del richiedente;
- b) in via ordinaria mediante apposito modulo di segnalazione, predisposto dal Comune, consegnato direttamente alla Sede del Comune stesso o inviato per posta o fax.

Gli assegnatari hanno diritto ad avere una risposta circa le segnalazioni, nel termine di 30 giorni dalle stesse, salvo le urgenze per le quali va garantito, svolti gli opportuni accertamenti, l'intervento.

Per ogni intervento di manutenzione agli impianti, alle parti e agli spazi comuni nel fabbricato gestiti in regime condominiale o mediante autogestione, gli assegnatari devono rivolgersi al Comune affinché lo segnali all'Amministrazione del fabbricato.

Qualora gli interventi di manutenzione a carico del Comune quale ente proprietario siano riconducibili alla mancata manutenzione ordinaria di competenza degli assegnatari, il Comune provvederà al recupero delle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori necessari e del costo dei servizi aggiuntivi prestati.

ART. 6

DANNI CAUSATI ALL'ALLOGGIO, PERTINENZE E PARTI COMUNI

Agli assegnatari, con capacità economica, saranno addebitate le spese occorrenti per riparare i danni causati volontariamente o per colpa, negligenza e cattivo uso degli appartamenti, degli impianti e delle parti comuni.

I predetti assegnatari risponderanno altresì dei danni causati dai componenti il nucleo familiare o da persone che, a qualsiasi titolo, occupino l'alloggio

Nel caso di danni ai locali o impianti di uso comune, ove non fosse possibile identificare il responsabile espletati gli opportuni accertamenti e, salvo che gli stessi siano ascrivibili a eventi delittuosi di altra natura, la spesa occorrente per la riparazione sarà addebitata d'ufficio a tutti gli assegnatari del fabbricato o dei fabbricati interessati.

Nel caso di danni ascrivibili alla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza degli assegnatari, il Comune fa eseguire i lavori necessari e pone a carico degli assegnatari inadempienti, tutte le spese per i ripristini.

Sono altresì a carico di questi assegnatari le spese connesse a danni causati per impedimento alla esecuzione dei lavori disposti dal Comune negli alloggi occupati.

La constatazione dei danni avverrà in contraddittorio con gli interessati.

Gli incaricati del Comune e le maestranze delle imprese appaltatrici, potranno accedere negli alloggi in qualsiasi momento, previo preavviso anche telefonico, per i necessari sopralluoghi, per gli accertamenti tecnici o amministrativi e per l'esecuzione dei lavori predisposti.

ART. 7 RISOLUZIONE

Il contratto locativo si risolve:

- 1) alla scadenza del termine previsto nel contratto senza disdetta, salvo espresse proroghe;
- 2) su disposizione dall'Amministrazione Comunale ove ricorra uno dei seguenti casi:
 - a) qualora siano mutate in capo al nucleo assegnatario in modo sostanziale e permanente le condizioni che hanno determinato l'assegnazione dell'alloggio;
 - b) per uso scorretto dell'alloggio, per consumi impropri e smodati o per violazioni delle norme contrattuali e regolamentari;
 - c) in caso di morosità, salvo il caso di comprovata impossibilità di pagamento del debito contratto;.

Il provvedimento di risoluzione contrattuale va preventivamente contestato all'interessato con assegnazione di un termine per rimuovere la causa ostativa o per produrre eventuali controdeduzioni. In caso di mancato accoglimento da parte del Comune si procederà alla risoluzione immediata del contratto locativo con rilascio immediato dell'alloggio.

ART. 8 INOSSERVANZA E VIOLAZIONI DELLE DISPOSIZIONI

In casi di mancato rispetto di quanto fissato nel presente Regolamento, all'assegnatario che, diffidato, perseverasse nell'inosservanza, verrà addebitato un importo pari ad € 50,00, salvo successivi aggiornamenti con provvedimento della Giunta Comunale, quale rimborso delle spese sostenute dal Comune per i sopralluoghi e più in generale per i servizi aggiuntivi prestati.

La replicata inosservanza delle disposizioni del presente atto potrà inoltre comportare la risoluzione contrattuale.

In caso di violazione delle norme previste per l'uso dell'alloggio, delle parti comuni del fabbricato, relativamente a Manutenzione a carico degli assegnatari, danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni, il Comune procederà in contraddittorio con il responsabile alla formale contestazione dell'addebito assegnandogli un termine perentorio di 15 giorni per consentirgli la presentazione di eventuali contro deduzioni scritte. Il Comune procederà, in caso contrario, ad intervenire direttamente recuperando a carico del responsabile stesso sia i costi di ripristino, sia gli oneri per i servizi aggiuntivi prestati.

Resta salva l'applicabilità delle procedure per la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento.

Art. 9

NORME FINALI

Il contenuto del presenta atto costituisce sarà inserito quale parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato con gli assegnatari.