

PRATICA
Regolamento inquilinato alloggi comunali Brusino

Delibera n.	Data	Oggetto
GC 11/2005	17.01.2005	Approvazione Regolamento per l'inquilinato degli alloggi comunali di edilizia abitativa pubblica e per anziani siti nella p.ed. 134 C.C. Brusino.

COMUNE DI CAVEDINE

PROVINCIA DI TRENTO

REGOLAMENTO

PER L'INQUILINATO DEGLI ALLOGGI COMUNALI

DI EDILIZIA ABITATIVA E PER ANZIANI

Allegato alla deliberazione della Giunta Comunale n. 11 dd. 17.01.2005

- Art. 1 -
Diritti e doveri degli inquilini

1. Il presente Regolamento disciplina i rapporti ed i reciproci **diritti e doveri** del Comune e degli inquilini degli alloggi comunali, in osservanza delle norme del Codice Civile, delle leggi provinciali di settore, nonché dei principi di buona manutenzione e di pacifico godimento.

- Art. 2 -
Consegna e conservazione dei locali

1. All'atto della consegna dei locali verrà compilato apposito verbale anche al fine di verificare lo stato di fatto dell'alloggio.
2. L'inquilino dovrà avere debita **cura dei locali dell'alloggio** locato e dovrà servirsene **esclusivamente per l'uso specificato nel contratto**, osservando scrupolosamente le disposizioni legislative e regolamentari in materia.
3. Al termine della locazione l'inquilino dovrà riconsegnare i locali in buono stato di conservazione e risponderà dei danni e dei deterioramenti, sia interni che esterni, arrecati ai beni avuti in consegna dal Comune.
4. L'inquilino dovrà riconsegnare l'alloggio **totalmente sgombero e completamente imbiancato a nuovo** a regola d'arte, conformemente al verbale di cui al comma 1.
5. Nel periodo intercorrente tra la notifica della disdetta ed il rilascio dell'abitazione quest'ultima potrà essere visitata da terzi muniti di permesso scritto del Comune.
6. Agli incaricati del Comune dovrà comunque essere accordato in ogni tempo **l'accesso all'alloggio** per constatarvi l'osservanza di tutte le norme del presente regolamento.

- Art. 3 -
Manutenzione degli edifici e degli alloggi

1. **Il Comune provvederà ai lavori di manutenzione straordinaria** dell'alloggio e dell'edificio. In tal caso il Comune, salvi i casi di urgenza, comunicherà agli inquilini interessati le modalità e i tempi di intervento.
2. Il Comune provvederà altresì ad effettuare i necessari **lavori di manutenzione ordinaria** degli alloggi e degli edifici, anche su segnalazione degli inquilini.
Per manutenzione ordinaria si intendono tutti gli interventi necessari a mantenere le abitazioni in buono stato e le riparazioni causate da vetustà o da caso fortuito
3. Sia nei casi di manutenzione ordinaria che straordinaria gli inquilini interessati sono tenuti a sopportare i disagi connessi all'esecuzione dei lavori senza poter pretendere alcuna forma di indennizzo.
4. **Sono invece a carico dell'inquilino:**
 - a) **le spese di conservazione dell'alloggio** (pulizia locali, pulizia camini, tinteggiatura interna, verniciatura serramenti, ecc.);
 - b) **le spese di piccola manutenzione** dipendenti dai deterioramenti prodotti dall'uso (sostituzioni lampadine, disotturazione e spurgo degli scarichi, riparazione vetri e serramenti, ecc.);
 - c) **le riparazioni dei danni** provocati da cattivo uso o negligenza.

5. Nei casi di cui al comma 4, su richiesta degli inquilini, il Comune potrà provvedere direttamente, secondo le modalità di cui al comma 1, con conseguente diritto di rivalsa.
6. **Gli inquilini sono solidalmente responsabili dei danni arrecati** nei locali e nelle parti di uso comune qualora non sia possibile stabilire l'inquilino che ha provocato il danno. In tali casi, ai fini dell'accertamento della responsabilità e prima di addebitare il danno in solido, il Comune raccoglie ogni opportuna informazione anche sulla base di segnalazioni personali di singoli inquilini ai quali è comunque assicurato il diritto alla riservatezza.
7. I danni provocati ad alloggi attigui o sottostanti per infiltrazioni d'acqua saranno addebitati all'inquilino qualora i danni stessi siano stati causati da sua incuria.
8. **Gli inquilini devono provvedere alla manutenzione delle apparecchiature** installate all'interno dell'alloggio (caldaie a metano, scaldacqua, ecc.).
In casi di deterioramento derivante da cattivo uso o da carente manutenzione il Comune non sarà tenuto a sostenere le spese di sostituzione delle apparecchiature.
9. E' vietato agli inquilini eseguire all'interno o all'esterno degli alloggi qualsiasi intervento di modifica non preventivamente autorizzato dal Comune.

- Art. 4 -

Norme di comportamento

1. **E' dovere dell'inquilino:**
 - a) osservare le **norme di buon vicinato** e le **norme igienico-sanitarie**;
 - b) vigilare i propri bambini e provvedere alla loro custodia in modo permanente affinché non rechino disturbo o provochino danni ai beni di proprietà del Comune;
 - c) custodire e vigilare gli animali domestici nell'alloggio affinché non abbiano ad arrecare disturbo, molestie o danni a persone o cose; è in ogni caso vietato tenere nell'alloggio animali d'allevamento ed è altresì vietato tenere animali anche domestici negli spazi comuni;
 - d) avere cura e provvedere alla **manutenzione delle aree di pertinenza del fabbricato** (spazi verdi, piantagioni, parcheggi, ecc.) mantenendo la destinazione e contribuendo alle opere di giardinaggio in conformità alle decisioni assunte dalla maggioranza degli inquilini; qualora la maggioranza stabilisca di non provvedervi, il Comune potrà intervenire, salvo rivalsa dei costi;
 - e) avere cura, nelle parti comuni, di utilizzare la luce elettrica solo per lo stretto necessario;
 - f) chiudere il portone di casa e tenere costantemente chiusa la porta di accesso alle parti comuni;
 - g) **pulire le scale ed i pianerottoli, nonché i cortili**, secondo turni stabiliti ed in vigore all'interno del fabbricato, ovvero contribuire alla relativa spesa di pulizia, decisa dalla maggioranza degli inquilini; in difetto di decisione della maggioranza degli inquilini, il Comune provvede direttamente rivalendosi sugli inquilini delle relative spese;
 - h) raccogliere e versare negli appositi contenitori le immondizie.
2. **E' fatto divieto all'inquilino di:**
 - a) spaccare legna all'interno dell'edificio;
 - b) esporre ai balconi o ai davanzali tappeti o altri **oggetti che contrastino con il decoro dell'edificio**;

- c) battere tappeti dalle finestre o dai poggiali o dai ripiani delle scale **arrecaudo disturbo agli altri inquilini**;
 - d) esporre sulle ringhiere delle scale, o esternamente alle finestre o ai poggiali, biancheria od indumenti, **modificare l'estetica e le facciate** con la posa in opera di tende parasole, antenna TV e/o parabolica e CB, salvo autorizzazione del Comune;
 - e) esporre **vasi di fiori in posizione pericolosa**; gli stessi dovranno essere muniti di "vaschetta" ed assicurati con appositi dispositivi onde impedirne la caduta; l'innaffiamento deve in ogni caso evitare di recare danno o disturbo a cose o persone;
 - f) tenere negli alloggi, nelle cantine, soffitte e parti comuni **sostanze infiammabili o comunque pericolose** che non siano strettamente necessarie per gli usi domestici; in particolare è fatto divieto di adibire le cantine, le soffitte o le parti comuni ad **attività artigianali o comunque diverse da quelle consentite dal contratto** di locazione;
 - g) **disturbare la quiete del caseggiato nelle ore notturne**; è vietato l'uso di elettrodomestici che arrechino disturbo nella fascia oraria compresa tra le ore 22.00 e le ore 8.00; l'uso di apparecchi radiofonici e televisivi è consentito solo a basso volume;
 - h) **depositare mobili o cose negli spazi comuni**; è tuttavia consentito, previa autorizzazione del Comune, il temporaneo ed eccezionale deposito negli spazi comuni di mobili o cose ingombranti esclusivamente per consentire l'esecuzione di lavori;
 - i) depositare negli spazi comuni cicli e motocicli, i quali dovranno essere depositati nei locali o spazi individuati dagli inquilini concordemente o, in difetto, dal Comune;
 - l) ingombrare gli atri, le scale ed i cortili e gettare dalle finestre rifiuti di cucina, immondizie, carta od altro;
 - m) gettare cose o sostanze otturanti negli scarichi;
3. L'utilizzo degli appositi spazi comuni di parcheggio, laddove il numero di alloggi corrisponde a quello dei posti macchina, è consentito unicamente agli inquilini dell'edificio relativo, in ragione di un solo posto auto per ogni appartamento e nel rispetto degli spazi segnati.
4. E' fatto divieto di utilizzare i suddetti posti auto da parte di mezzi diversi da quelli propri del nucleo familiare; in ogni caso è fatto assoluto **divieto di utilizzare in modo permanente i posti auto per campers, roulotte e automezzi ingombranti**. Allorchè il numero di posti macchina è inferiore a quello degli alloggi l'utilizzo dovrà essere a turnazione, in conformità alle decisioni della maggioranza degli inquilini dell'edificio.

**- Art. 5 -
Le Parti comuni**

Sono di uso comune a tutti i condomini, uso che deve intendersi indivisibile e irrinunciabile, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, non risultino di uso singolo ed individuale di un condomino.

Specificatamente sono comuni:

- l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, giardini, cortili, ecc., il sottosuolo, le fondamenta, il tetto o lastrico solare, i muri maestri, pilastri e architravi necessari alla statica dell'edificio, nonché tutti i muri d'ambito perimetrali che siano di facciata;
- il portone, l'androne, le scale, i ballatoi, gli anditi, i passaggi alle cantine, le finestre, le opere decorative, gli infissi e serramenti che trovansi in tali parti;
- i locali occupati dagli impianti di riscaldamento;
- gli impianti di riscaldamento centrale, gli impianti elettrici e di forza motrice, luce e antenna televisiva comune, acqua e fognatura, sino agli attacchi con gli alloggi/locali individuali.

La quota di relative alle parti comuni di ciascun condominio è proporzionata al valore della sua porzione di piano, espressa in millesimi nella tabella allegata.

- ART. 6 - Uso delle parti comuni

Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo, e con facoltà dell'Amministratore di agire anche giudizialmente per ottenere la osservanza dei divieti:

1. occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzioni e con qualunque oggetto, come bidoni per immondizie, vasi di fiori, bauli, mobili, ecc. Fa solo eccezione la sosta di automezzi, nel cortile, per operazioni di carico e scarico;
2. alloggiare animali negli spazi comuni;
3. stendere panni nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio o comunque senza rispetto dei regolamenti comunali.

E' vietato fare innovazioni nelle zone individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, apertura di porte o finestre e simili), senza preventivo avviso all'amministratore, il quale entro dieci giorni dall'avviso, se lo riterrà necessario, potrà intimare – solo per ciò che riguarda le parti comuni – la sospensione dei lavori e acquisire il parere dell'Amministrazione Comunale.

E' vietato al singolo condomino di fare riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In tale caso dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'Amministratore ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità dei lavori da parte del Comune di Cavedine.

- ART. 7 - Destinazione delle varie unità immobiliari

E' vietata qualsiasi attività dei condomini nelle unità immobiliari, che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini o con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza.

A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, particolarmente prima delle ore 8 e dopo le 22, nonché l'esercizio di attività promananti odori, rumori, scuotimenti, fumo, eccedenti la normale tollerabilità.

Ciascun condomino è responsabile dei danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e riparazione di enti ed impianti nell'alloggio assegnato.

- Art. 8 -
Ripartizione delle spese comuni

Verranno ripartite con le modalità stabilite dal presente articolo le seguenti spese comuni:

- a) ACQUA CALDA
- b) ACQUA FREDDA
- c) RISCALDAMENTO
- d) ASCENSORE

La pulizia del vano scale è a cura dei condomini, i quali concorderanno i tempi e le modalità.

a) SPESE ACQUA CALDA

L'incidenza della spesa dell'acqua calda viene fissata convenzionalmente nel 20% della spesa totale del riscaldamento. L'addebito della spesa alle singole unità immobiliari sarà ripartita in base ai consumi rilevati dalla lettura dei singoli contatori.

b) SPESE ACQUA FREDDA

L'incidenza della spesa dell'acqua fredda verrà ripartita tra le singole unità immobiliari in base ai consumi rilevati dalla lettura dei singoli contatori.

c) SPESE RISCALDAMENTO

Le spese di riscaldamento, decurtate del 20% per l'incidenza della spesa dell'acqua calda, verranno ripartite per il 70% in base alle letture del contatore dei singoli appartamenti e locali. Il restante 30% verrà ripartito sulla base dei millesimi della cubatura evidenziati nella tabella "A" allegata – millesimi cubatura.

d) SPESE ASCENSORE

Le spese dell'ascensore sono ripartite sulla base dei millesimi di cui all'allegata tabella "A".

Ulteriori eventuali spese condominiali non riconducibili ad una delle fattispecie di cui alle lettere a) b) c) d) del presente articolo sono suddivise secondo le quote indicate nella tabella "A".

L'Amministrazione Comunale può per motivate ragioni, da indicare in specifica deliberazione, assumere a proprio carico le spese dell'ascensore.

- ART. 9 -

Accesso agli alloggi individuali

Ciascun condomino non può opporsi alla visita nel suo alloggio/locale individuale da parte dell'Amministratore, verso semplice preavviso, né può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio, a norma dell'art. 843 del Cod. Civile.

- ART. 10 -

Rinvio delle norme di Legge

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le norme di legge in vigore, con particolare riferimento agli articoli 1120, 1121 (in materia di innovazioni), 1102 (in materia di uso e modificazione delle cose comuni da parte del singolo condomino), 1128 (in materia di perimetro totale o parziale dell'edificio).

- Art. 11 -

Forme di pubblicità del Regolamento e sanzioni per il mancato rispetto

1. Al presente Regolamento è data adeguata pubblicità mediante deposito nella sede del Comune a disposizione di chiunque intende prenderne visione o estrarne copia. Il Regolamento è affisso nei locali comuni degli stabili amministrati direttamente dal Comune ed è inviato a tutti gli inquilini.
2. Spetta a ciascun inquilino di rispettarlo e di collaborare con il Comune per farlo rispettare.
3. **Le gravi violazioni del presente Regolamento sono a tutti gli effetti violazioni delle condizioni contrattuali di locazione.**
4. Qualora il Comune abbia accertato che un inquilino è incorso in tali gravi violazioni è in dovere di procedere come segue:
 - a) alla prima grave violazione, per iscritto, **censura** il comportamento tenuto;
 - b) alla seconda grave violazione, **intima** all'inquilino di cessare dal comportamento antiregolamentare onde non incorrere nelle sanzioni di legge;
 - c) alla terza grave violazione, propone **la revoca** dell'assegnazione dell'alloggio, dando contestuale comunicazione del provvedimento all'inquilino interessato.
5. I provvedimenti di cui al comma 3 saranno assunti previa adeguata istruttoria dei fatti e sentite le ragioni dell'inquilino interessato.

