

COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA

C.A.P. 37063 - PROVINCIA DI VERONA - Tel. 045 /6630377 - Fax 045 / 6630170

Cod. Fisc. 00457160232

REGOLAMENTO PER GLI ASSEGNATARI ED INQUILINI A LOCAZIONE DI ALLOGGI COMUNALI

1. GLI ASSEGNATARI sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e nel presente Regolamento, che costituisce parte integrante del contratto stesso.
2. GLI ASSEGNATARI devono:
 - servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 c.c. e attenersi, nell'uso dell'alloggio, ai regolamenti municipali e alle disposizioni di altre competenti autorità, per quanto non previsto dal presente Regolamento;
 - servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione; diverso uso, parziale o totale dell'alloggio, deve essere espressamente autorizzato dall'Ente Gestore;
 - provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal C.C., dal contratto e dal presente Regolamento, come specificato al successivo punto 10;
 - notificare entro 30 giorni all'Ente Gestore tutte le variazioni che avvenissero nello stato della famiglia;
 - osservare ed attenersi alle deliberazioni prese dagli organi dell'autogestione, a' sensi del regolamento regionale, di cui alla L.R. n. 60/84;
 - mantenere in buon ordine i locali, gli impianti e gli spazi di uso comune, attenendosi alle norme impartite dal locatore e/o dagli organi dell'autogestione o del condominio;
 - sorvegliare con la maggior cura i propri bambini che dovranno servirsi, per i giochi, degli spazi a ciò destinati. In ogni caso i genitori o i parenti che li hanno in custodia, sono tenuti a rispondere dei danni arrecati a persone e/o cose dai bambini;
 - osservare le norme di buon vicinato.
3. AGLI ASSEGNATARI è vietato:
 - usare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo ai coinquilini;

- installare proprie antenne per la ricezione di programmi TV, qualora il fabbricato sia già servito da antenna centralizzata;
- usare l'alloggio o parte e/o le relative pertinenze per uffici professionali, per l'esercizio di industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, per deposito di merci da vendersi all'ingrosso o al minuto;
- battere tappeti, zerbini, stuoie, coperte, materassi, ecc., in modo difforme dalle prescrizioni del regolamento di Polizia Urbana;
- depositare, negli spazi di uso comune ed in particolare nei luoghi di passaggio, biciclette, materiali ingombranti ecc., anche per breve tempo;
- gettare nelle tubazioni di scarico dell'alloggio e/o comuni, materie che possono otturare le tubazioni stesse;
- tenere materiale infiammabile o materie comunque pericolose sia nell'alloggio che nei locali accessori ed immettere nelle canne di esalazione prodotti derivanti dalla combustione di stufe o similari;
- lasciare aperto il portone e gli ingressi comuni, salvo diversa decisione da adottarsi dagli organi dell'autogestione o del condominio;
- tenere materiale di peso eccedente a quello del normale arredo negli alloggi, balconi e solai;
- stendere o depositare all'esterno delle finestre, sui ballatoi, sui pianerottoli, sulle terrazze e spazi comuni, biancheria, indumenti, utensili, attrezzi e oggetti qualsiasi.

I vasi per fiori e piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute.

L'annaffiamento deve essere fatto in modo tale da non essere incomodo ai coinquilini e ai passanti o di danno agli edifici;

- tenere nell'alloggio, nelle cantine o soffitte, nelle autorimesse e nei luoghi di uso comune, animali che arrechino molestia al vicinato e danni all'immobile;
- usare la portineria, i muri ed i luoghi comuni, come posto di pubblicità, esponendo cartelli o manifesti;
- deturpare l'estetica dei fabbricati;
- effettuare adattamenti e modifiche all'alloggio, alle sue pertinenze, alle parti di uso comune, anche se con la scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso scritto dell'Ente Gestore.

4. PER GLI APPEZZAMENTI ad uso singolo, orto o giardino, sono a carico dell'assegnatario i seguenti obblighi:

- è assolutamente vietato eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza l'espreso consenso scritto dell'Ente Gestore. E' vietato depositarvi veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie, stendervi biancheria, indumenti od altro;
 - l'assegnatario che, per lo sviluppo di piante o rampicanti potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Ente Gestore a ridurre o rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Ente Gestore dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione ritenuta antiestetica o dannosa;
 - nessun indennizzo è dovuto dall'Ente Gestore all'assegnatario all'atto dello slogging per le piantagioni di qualsiasi specie fatte nel giardino o per lavori ornamentali eseguiti.
5. NEL CASO che i locali affittati siano serviti da ascensore, l'assegnatario dovrà, nell'uso del medesimo, uniformarsi al regolamento esposto in cabina e nelle norme consuetudinarie vigenti in materia, esonerando l'Ente Gestore locatore da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi e conseguenti alla manutenzione e riparazione dell'impianto.
6. L'ASSEGNATARIO è responsabile della buona conservazione del vano autorimessa e relativi accessori.

Nel caso di autorimessa ad uso comune, l'assegnatario è obbligato a parcheggiare la vettura unicamente nel posto assegnato. E' fatto assoluto divieto di cederne anche temporaneamente l'uso a terzi.

7. ONERI DI MANUTENZIONE.

Tutte le manutenzioni straordinarie (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti di edifici, nonché a realizzare e integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici) o ordinarie che non sono da considerarsi a carico degli utenti ai sensi del contratto di locazione e del presente Regolamento, sono a carico dell'Ente Gestore, purché non si tratti di un fabbricato in regime condominiale a' sensi del c.c..

In caso di eventi dannosi imputabili a negligenza, inerzia, fatto illecito dell'utente, la manutenzione ordinaria e straordinaria si deve intendere sempre a carico dell'utente stesso. Si intendono come interventi di piccola manutenzione a carico degli assegnatari, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle rifiniture degli alloggi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, per deterioramenti derivanti dall'uso. Gli interventi a carico degli assegnatari dovranno essere eseguiti a cura degli assegnatari stessi.

8. RIMBORSO SPESE.

Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare all'Ente Gestore tutte le spese che questi sosterrà nell'interesse degli assegnatari stessi, ad eccezione di quelle che l'Ente Gestore incontrerà per adempiere a precisi obblighi di legge.

9. RIPARTIZIONE FRA ENTE GESTORE E UTENZA DEGLI ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI:

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

IMMOBILE

1a) provvedere a mantenere l'immobile in stato da servire all'uso convenuto;

2a) eseguire tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore;

1b) riparazioni di tutti i danni o deterioramenti causati per il cattivo uso e/o negligenza, all'alloggio ed alle sue pertinenze;

2b) le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso;

3) le riparazioni poste a carico degli inquilini potranno essere eseguite a cura dell'Ente Gestore ed essi dovranno rimborsarne l'importo. Nel caso in cui si tratti di riparazioni che debbono intendersi a carico dell'Ente Gestore, gli inquilini sono tenuti a denunciare tempestivamente all'Ente Gestore i guasti comunque verificatisi. In caso di mancata o ritardata denuncia, si intende che la responsabilità dei danni ricade sugli inquilini inadempimenti.

IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE - IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

1a) sostituzione impianto e apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per modifiche legislative o dei regolamenti. Sostituzione di valvole, saracinesche e riparazioni della rete di distribuzione e loro guarnizioni premi-stoppa;

2) manutenzione straordinaria del locale della centrale termica;

1b) riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso: gileur, avvolgimento pompe e bruciatori, ecc.;

3) forza motrice.

4) combustibili;

5) conduzione;

6) assicurazione contro gli infortuni del conduttore;

7a) sostituzione estintori per vetustà. In caso di furto o danneggiamento ad opera di ignoti le spese per la sostituzione degli estintori è a carico dell'Ente Gestore nella misura del 75%.

7b) ricarica estintori. In caso di furto o danneggiamento ad opera di ignoti le spese per la sostituzione degli estintori è a carico degli assegnatari nella misura del 25%;

8) pulizia caldaie, canne fumarie, bruciatori;

9) diritti "Vigili del Fuoco";

10) oneri per canoni di abbonamento obbligatorio per manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati.

A S C E N S O R E

1) sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto;

2a) sostituzione motore, ammortizzatori e di tutte le parti meccaniche ed elettriche;

3a) sostituzione delle funi al 50%;

2b) sostituzione serrature e pulsantiere;

3b) sostituzione delle funi al 50%;

4) forza motrice;

5) manutenzione ordinaria in abbonamento con ditte segnalate dagli assegnatari e autorizzate dall'Ente Gestore;

6) riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiere della cabina.

7a) eventuali modifiche o lavori imposti dagli organi competenti o dagli organi preposti al controllo;

7b) visite periodiche degli organi competenti o degli organi preposti al controllo e tassa concessione governativa;

Qualora l'Ente Gestore decidesse di affidare a ditte specializzate la manutenzione ordinaria e straordinaria in abbonamento, la spesa relativa sarà a carico dell'Ente Gestore nella misura del 35%.

Qualora l'Ente Gestore decidesse di affidare a ditte specializzate la manutenzione ordinaria e straordinaria in abbonamento, la spesa relativa sarà a carico degli assegnatari nella misura del 65%.

A U T O C L A V E

1a) installazione impianto, manutenzione straordinaria e sostituzione di qualsiasi accessorio per vetustà o danno accidentale.

1b) riparazioni e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenza dell'uso;

2) forza motrice;

3) ricarica pressione serbatoio;

4) visita periodica degli organi di controllo.

I M P I A N T O D I A D D O L C I M E N T O A C Q U A

1a) sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto;

1b) manutenzione in abbonamento;

2a) sostituzione di qualsiasi parte od accessorio per vetustà o danno accidentale;

2b) riparazioni e piccole sostituzioni che siano conseguenza dell'uso;

3) forza motrice;

4) sali e resine;

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

5) conduzione.

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E DI SUONERIA
DELLE PARTI COMUNI**

1) sostituzione e manutenzione straordinaria di tutte le parti comuni dello stabile;

2a) sostituzione di qualsiasi parte per vetustà;

2b) riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, lampadine, interruttori, ecc.;

3) energia elettrica;

4) sostituzione e manutenzione impianto citofonico in conseguenza dell'uso;

5) manutenzione e riparazione agli impianti di suoneria;

6) sostituzioni e riparazione in conseguenza dell'uso di temporizzatori e/o crepuscolari.

**MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE
RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE**

1) riparazione straordinaria dei tetti e lastrici solari;

2) sostituzione e riparazioni di grondaie e tubi pluviali;

3) sostituzione e riparazione delle colonne di scarico;

4a) riparazione straordinaria della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzi neri e riparazione straordinaria impianti depurazione;

4b) spurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti, spese funzionamento e ordinaria manutenzione impianti depurazione fognature;

5) riparazione e disotturazione dei sifoni (braghe) dovute a negligenza o colpa.

6) riparazioni di tubazioni interne;

7) opere murarie di manutenzione delle murature e strutture dello stabile;

8) intonaci, verniciature e tinteggiature delle parti murarie e verniciatura delle parti comuni esterne dello stabile;

9a) fornitura materiale per verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne o, a discrezione dell'Ente Gestore, concorso di spesa nella misura del 25%;

9b) prestazione d'opera per verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne o, a discrezione dell'Ente Gestore, concorso di spesa nella misura del 75%;

10) sostituzione e riparazione di marmi, ringhiere e corrimani, se non derivanti da cattivo uso;

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

11a) riparazione e sostituzione di inferriate, cancellate, infissi, seminfissi e vetrate e loro tinteggiatura e verniciatura;

11b) riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso.

12) riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;

13) sostituzione di zerbini, installazione e sostituzione di tappeti e guide, fermatappeti;

14) sostituzione e riparazione di serrature e chiudi porte;

15) consumi di acqua per servizi comuni;

16) canone Aziende Acquedotto per impianti antincendio;

17) sostituzione amplificatori impianto centralizzato antenne TV.

18) sostituzione cavi e antenne dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali;

19) manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi locali ed esteri;

20) targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiere, citofoni e porte;

21) servizio di derattizzazione e di disinfezione in genere, ivi compresa la disinfezione dei bidoni dell'immondizia;

22) sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni se il guasto non è dovuto a colpa degli inquilini.

23) acquisto attrezzatura per la manutenzione del giardino;

24) mano d'opera per il taglio dell'erba, potatura, innaffiatura, l'acquisto di concimi, la riparazione degli attrezzi, nonché la manutenzione del giardino;

25) sostituzione alberi e cespugli;

26) sostituzione delle attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia e suoi contenitori, trespoli, ecc.);

ONERI AMMINISTRATIVI

1) depositi cauzionali per contratti di somministrazioni di servizi comuni (acqua, energia elettrica, ecc.).

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

2a) imposte e tasse per l'occupazione di spazi pubblici;

2b) imposta per passi carrai;

3) assicurazione dello stabile e degli impianti.

**FORNITURE E MANUTENZIONE ALL'INTERNO
DELLA COSA LOCATA**

1a) sostituzione degli apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua per vetustà, anche se si trovano all'esterno degli alloggi;

1b) sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari per negligenza o colpa;

2) riparazione e sostituzione della rubinetteria in conseguenza dell'uso;

3a) sostituzione di infissi e seminfissi per vetustà:

3b) riparazioni di infissi e seminfissi e relativi vetri per uso, negligenza o colpa;

4a) sostituzione delle persiane avvolgibili per vetustà;

4b) riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco a rullo delle persiane avvolgibili, nonché riparazione di stecche, ganci, rulli e perni;

5a) sostituzione delle serrande avvolgibili;

5b) riparazione delle serrande avvolgibili;

6a) manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico;

6b) sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.), manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico se causata da corto-circuito per negligenza o colpa;

7a) sostituzione di pavimenti e rivestimenti per difetti di costruzione o per vetustà;

7b) riparazione di pavimenti e rivestimenti per negligenza o colpa, nonché di piccole parti di pavimento, di intonaco e di rivestimento;

8a) sostituzione della caldaia o del bruciatore dell'impianto autonomo di riscaldamento e dello scaldabagno nella misura del 100% se la sostituzione avviene entro 2 anni dal momento della loro installazione, nella misura del 50% se la sostituzione avviene fra il terzo ed il decimo anno compreso, nella misura del 100% se la sostituzione avviene dopo il decimo anno.

8b) riparazione, anche mediante sostituzione di parti, della caldaia, del bruciatore, della parti elettriche dei corpi riscaldanti dell'impianto autonomo di riscaldamento, in conseguenza dell'uso; sostituzione della serpentina; sostituzione della caldaia e scaldabagno nella misura del 50% se avviene fra il terzo ed il decimo anno compreso;

9) pulizia della canna fumaria e della canne di esalazione vapori; pulizia della caldaia e dello scaldabagno a gas almeno 2 volte all'anno;

10) sostituzione del cavo o della cornetta dell'impianto citofonico, non dovuto a difetto di costruzione;

11) tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro.