

REGOLAMENTO
PER L'USO DEGLI ALLOGGI
E DEI SERVIZI
UBICATI IN PIAZZA
MORA E GIBIN

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO
COMUNALE DEL 4 NOVEMBRE 1996, N° 65

ART. 1

Adempimenti e competenze

Gli utenti sono tenuti, oltre all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione, anche a quelle del presente regolamento.

In particolare gli utenti sono tenuti a :

- 1) servirsi dell'abitazione con il senso di responsabilità e di coscienza sociale che l'uso del patrimonio pubblico esige, nel rispetto della normativa vigente e delle consuetudini e costumi locali;
- 2) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato, dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune. Nei confronti degli assegnatari che non si attengano a tali doveri, l'amministrazione Comunale richiederà il rimborso delle eventuali spese incontrate per garantire l'osservanza della norma.
Qualora gli autori di eventuali danni alle parti comuni non vengano identificati direttamente dall'Amministrazione Comunale oppure attraverso segnalazioni di assegnatari, la spesa del ripristino verrà addebitata in parti uguali agli inquilini dello stabile;
- 3) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione e vi sia espressa autorizzazione Comunale. Non è consentito negli alloggi l'impianto di uffici professionali, nè l'esercizio di industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, pensioni, nè di deposito merci da esercitarsi all'ingrosso ed al minuto, ecc. Detta prescrizione vale anche per gli accessori, i cortili e gli spazi comuni. Negli spazi interni è vietato l'uso di motocicli;
- 4) non è consentito l'esercizio delle attività di gioco su scale, ingressi, pianerottoli ed in luoghi pericolosi per l'incolumità delle persone;
- 5) indicare all'Amministrazione Comunale la persona di fiducia presso la quale, in caso di assenza prolungata dall'appartamento, vengono depositate le chiavi dell'alloggio. In caso contrario, qualora si renda necessario l'accesso all'alloggio per eliminare danni agli appartamenti limitrofi, verrà richiesta autorizzazione alla Magistratura (apertura forzata art. 700 C.P.C.), con rivalsa spese nei confronti del nucleo familiare assegnatario;
- 6) di essere disponibile in caso di rilascio - per qualsiasi ragione - dell'alloggio, a consentire la visita dello stesso degli eventuali aspiranti segnalati dal Comune;
- 7) corrispondere alle richieste di documenti o di i dati relativi alla condizione socioeconomica e anagrafica del nucleo familiare, avanzate dall'Amministrazione Comunale a fini conoscitivi ed amministrativi, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di Legge.

ART. 2 Divieti

Negli alloggi di edilizia pubblica non è consentito:

- 1) alloggiare, sia pure a titolo gratuito, persone non indicate come facenti parte del nucleo familiare, salvo autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale;

- 2) scuotere e battere dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario;
- 3) l'installazione di stenditoi dalle finestre o ai balconi, laddove esistono soluzioni alternative;
- 4) tenere depositi di materiale antigienico, maleodorante, ingombrante o che comunque possa arrecare disturbo agli altri inquilini anche per breve tempo;
- 5) spaccare legna ed altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi, soffitte e cantine;
- 6) eseguire negli stessi locali lavori che arrechino molestie o danni;
- 7) gettare nei sanitari e negli immondezzai materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
- 8) tenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale combustibile, o comunque pericoloso;
- 9) depositare negli ingressi e nelle cantine ciclomotori, motocicli e biciclette;
- 10) lasciare aperti i cancelli durante le ore notturne, accessi di uso comune e passi carrai: gli stessi dovranno essere chiusi alle ore 20,30;
- 11) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nei cortili, nelle strade e nelle altre adiacenze. Deve essere sempre curata la pulizia dei contenitori delle immondizie e degli spazi adiacenti;
- 12) sovraccaricare le strutture degli alloggi, ed in particolare balconi, solai, negozi e garage, ecc.;
- 13) installare antenne radio e **TV** di qualsiasi genere senza autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale;
- 14) recare disturbo ai vicini con rumori e molestie di qualsiasi natura.
I vasi per i fiori o piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo tale da non recare disturbo o pericolo;
- 15) lasciare in circolazione negli spazi comuni i cani senza guinzaglio e museruola;
- 16) entrare nell'area del fabbricato e percorrere i cortili con qualunque tipo di veicolo ad eccezione delle esigenze di carico e scarico. La sosta dei veicoli è consentita soltanto negli spazi adibiti al parcheggio;
- 17) effettuare modifiche e migliorie negli alloggi e nelle pertinenze comuni senza autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale;

- 18) installare caldaiette autonome senza autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e degli altri organi competenti. Tali abusi saranno perseguiti a norma di Legge, con rivalsa economica di tutti i danni e con pagamento integrale dei costi derivanti dall'erogazione dei servizi centralizzati;
- 19) aumentare gli elementi radianti;
- 20) mettere a dimora piante negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- 21) appropriarsi a qualsiasi titolo od utilizzare per fini personali parti delle aree verdi comuni od altre pertinenze esterne;
- 22) mettere in opera verande senza preventiva autorizzazione del Comune;
- 23) lavare autovetture e motocicli negli spazi comuni;
- 24) utilizzare energia elettrica dell'impianto di illuminazione comune per fini individuali: eventuali abusi saranno perseguiti a norma di Legge.

ART. 3

Manutenzione straordinaria

Tutte le manutenzioni straordinarie e comunque tutte quelle manutenzioni che non sono da considerarsi a carico degli utenti, salvo il caso di evento dannoso immutabile a negligenza, inerzia o fatto illecito dell'utente, sono a carico dell'Amministrazione Comunale.

ART. 4

Manutenzione ordinaria

Le opere di manutenzione ordinaria dell'alloggio, a carico degli assegnatari, dovranno essere eseguite dall'utente entro il termine massimo di due mesi, ad eccezione, ovviamente, delle situazioni di emergenza che richiedono interventi immediati.

Nei confronti degli utenti che rifiutino di provvedere all'esecuzione delle opere di manutenzione dell'alloggio poste a loro carico, l'amministrazione Comunale si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi all'assegnatario ed addebitandogli, di conseguenza, il costo dei lavori eseguiti ed eventualmente dei danni arrecati.

In particolare sono a carico degli utenti:

- 1) e riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati, per cattivo uso o negligenza, all'alloggio ed alle sue pertinenze;
- 2) e riparazioni di piccola manutenzione, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del C. C. , dipendenti da deterioramenti prodotti dal normale uso;
- 3) ve l'intervento di manutenzione ordinaria sia effettuato direttamente dall'inquilino, questi è tenuto a far siche le operazioni di riparazione e manutenzione si armonizzino con le tipologie

di installazione usate nell'immobile dell'Amministrazione Comunale con il più rigoroso rispetto delle regole dell'ornato presente nell'immobile, delle tinte di fondo dello stabile, degli anditi, dei balconi, degli infissi esterni ed altri accessori del fabbricato. Nel caso di violazione di tali norme l'amministrazione Comunale potrà - a suo insindacabile giudizio - far ripetere l'intervento manutentivo od eseguirlo direttamente addebitandone l'importo all'inquilino.

All'Amministrazione Comunale è consentita la facoltà di sottoporre ad ispezione gli alloggi.

ART. 5

Gestione dei servizi e degli spazi comuni

Gli oneri e le spese relative alla gestione dei servizi e degli spazi comuni sono a carico degli utenti.

ART. 6

Consegna e rilascio dell'alloggio

All'atto della consegna dell'alloggio deve essere effettuato un sopralluogo nello stesso da parte dell'assegnatario e di un incaricato dell'Amministrazione Comunale. Le eventuali eccezioni sullo stato dell'alloggio dovranno essere immediatamente presentate per iscritto all'Amministrazione Comunale e, in mancanza di rilievi, i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni, esclusi gli eventuali vizi occulti.

La consegna e la riconsegna dell'alloggio dovranno risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio.

ART. 7

Competenze e spese attribuite all'Amministrazione Comunale

- 1) sostituzione di quadri elettrici di comando e controllo di forza motrice ed illuminazione;
- 2) impianti di illuminazione e di suoneria delle parti comuni:
 - manutenzione straordinaria di tutte le parti comuni dell'impianto, compresi i contatori generali;
 - sostituzione di tutte le parti per causa di forza maggiore e rifacimento delle linee;
 - sostituzione nelle parti comuni dei cavi di citofoni o videocitofoni e riparazione delle linee elettriche;
 - manutenzione straordinaria impianti di suoneria ed allarme;
- 3) Smaltimento liquami ed acque bianche:
 - * lavaggio fognature bianche e pulizia pozzetti;
- 4) Disinfestazione:
 - derattizzazione;
- 5) Manutenzione e fornitura in generale relative alle parti comuni dello stabile:

- riparazione straordinaria dei tetti e lastrici solari;
- sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata **e per** camini;
- riparazione e sostituzione delle canne fumarie e dei comignoli;
- sostituzione e riparazione colonne di carico e di scarico acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie;
- riparazioni straordinarie della rete di fognatura;
- riparazione di tubazioni esterne;
- opere murarie di manutenzione delle murature e strutture dello stabile, manutenzione pavimenti porticati e zone asfaltate parti comuni;
- intonaci, verniciature e tinteggiature delle opere in legno e ferro delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne;
- sostituzione e riparazioni di marmi, ringhiere e corrimani;
- installazione e sostituzione inferiate, cancellate, infissi e seminfissi;

6) Forniture e manutenzioni all'interno dell'alloggio locato:

- sostituzione o riparazione degli apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua, in caso di riassegnazione, se necessario;
- sostituzione della rubinetteria, in caso di riassegnazione, se necessario;
- sostituzione di infissi e seminfissi, se necessario;
- sostituzione delle persiane avvolgibili e riparazioni di stecche, ganci, rullo e perni, se necessario;
- sostituzione delle serrande avvolgibili, se necessario;
- manutenzione straordinaria cortocircuito, nel caso di impianto non a norma CEI;
- sostituzione di pavimenti e rivestimenti, se strettamente necessario, in caso di riassegnazione;
- sostituzione della caldaia e del bruciatore dell'impianto autonomo di riscaldamento, se installato dall'Ente, per vetustà o cause di forza maggiore.

ART. 8

Competenze e spese attribuite all'assegnatario

1) Pulizia: sono a carico degli assegnatari tutti gli oneri derivanti dalle pulizie delle parti comuni;

2) Al termine della stagione di riscaldamento, si dovrà provvedere alle operazioni di ordine tecnico necessarie per assicurare la messa a riposo degli impianti;

3) Acqua potabile:

- consumo da bollette Acquedotto Consorziiale di Borgomanero, Gozzano ed Uniti minimi ed eccedenze;
- lettura contatori singoli;
- consumi di acqua per servizi comuni.

4) Impianti di illuminazione e di suoneria delle parti comuni:

- riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, lampadine, interruttori, neon, starter, reattori, porta lampade, coperture, eventuali punti luce etc.
- energia elettrica secondo bollette ENEL;

- manutenzione o sostituzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio. In caso di mancata esecuzione di dette opere da parte dell'assegnatario, l'amministrazione Comunale è autorizzata ad intervenire direttamente addebitando allo stesso l'importo relativo;
- riparazione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiere esterne per citofono;
- riparazioni in conseguenza dell'uso di temporizzatori e/o crepuscolari.

5) Impianto TV:

- riparazione dell'impianto TV programmi nazionali;
- installazione e riparazioni dell'impianto TV per la ricezione dei programmi esteri, e privati, previa autorizzazione dell'Ente.

6) Disinfestazione:

- deblatizzazione, disinfezione e disinfestazione in genere.

7) Manutenzione e forniture in generale relative alle parti comuni dello stabile:

- riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso;
- riparazione di serrature e chiudiporte, eventuale sostituzione di chiavi;
- targhette nominativi personali per casellari postali,
- pulsantiere citofono e porte;
- sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni;
- riparazione di attrezzature e parti mobili di arredo e completamente dello stabile (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche).

8) Forniture e manutenzioni all'interno dell'alloggio locato:

- sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari per danni causati dagli inquilini;
- sostituzione e riparazione della rubinetteria in conseguenza dell'uso, valvole termosifoni;
- riparazioni di infissi, seminfissi e sostituzione vetri relativi;
- riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo delle persiane avvolgibili;
- riparazione delle serrande avvolgibili;
- sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e manutenzione straordinaria cortocircuito, nel caso di manomissione di impianto in regola con le norme CEI;
- riparazione di pavimenti e rivestimenti;
- riparazione della caldaia, del bruciatore dell'impianto autonomo di riscaldamento in conseguenza all'uso;
- pulizia della canna fumaria e delle canne di esalazione vapori dell'impianto autonomo;
- tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro, se tali lavori sono voluti dall'inquilino;
- chiavi e serrature;
- tutte le riparazioni e sostituzioni conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini non autorizzati e di cui non si è potuto effettuare la verifica durante l'esecuzione;
- spesa relativa alla fornitura del materiale necessario per lavori di ripristino su opere eseguite dagli inquilini senza autorizzazione, anche se i lavori di riparazione sono di spettanza, dell'Amministrazione Comunale. (es. ripristino e rivestimento di piastrelle eseguito

dall'inquilino su pareti sulle quali l'amministrazione Comunale ha dovuto intervenire per riparazioni di sua competenza);

- riparazione delle serrande autorimesse e negozi.
- è data facoltà all'utente di posizionare tende sul fronte interno al cortile (a propria cura e spesa) previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

9) Disposizioni generali:

- in ogni caso, l'Ente Amministratore è autorizzato ad intervenire nei confronti di servizi o manutenzioni di competenza degli assegnatari, addebitando loro gli oneri relativi, nel caso in cui la mancata riparazione possa produrre un maggior danno;
- tutte le tassazioni inerenti l'uso di servizi urbani sono a carico degli assegnatari.

ART. 9

Validità del regolamento

Il presente regolamento impegna sia l'utenza che l'Amministrazione Comunale al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

Nei confronti degli inadempienti, ove risultassero vane le azioni di bonario comportamento l'amministrazione Comunale adirà le vie legali.

Detto regolamento viene notificato all'assegnatario e una copia dello stesso trattenuta dall'Ente.

ART. 10

Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile.

Gli attuali assegnatari devono sottoscrivere il presente regolamento entro e non oltre 2 mesi dal ricevimento dello stesso.

Nel caso in cui non venisse sottoscritto il presente regolamento, è facoltà dell'Amministrazione Comunale revocare il rapporto contrattuale.