

REGOLAMENTO PER L'USO DEGLI ALLOGGI E DEI SERVIZI

ART. 1 - ADEMPIMENTI E COMPETENZE

ART. 2 - DIVIETI

ART. 3 - GESTIONE DEI SERVIZI E DEGLI SPAZI COMUNI

ART. 4 - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

ART. 5 - DISPOSIZIONI FINALI

- **ART. 1 - ADEMPIMENTI E COMPETENZE**

Gli utenti sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione nonché delle norme del presente Regolamento. In particolare gli utenti sono tenuti a:

- utilizzare l'alloggio così come i locali, gli spazi ed i servizi di uso comune con il senso di responsabilità e di civile convivenza che l'uso del patrimonio pubblico esige, rispettando i Regolamenti emanati dagli Enti locali in materia di sanità, nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi nonché le norme del Codice civile in materia di locazione;
- servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione;
- consentire le attività ricreative dei bambini negli spazi comuni e nelle aree verdi nelle ore stabilite dall'amministrazione. Non è consentito l'esercizio delle attività di gioco su scale, ingressi, pianerottoli e nei luoghi pericolosi per l'incolumità dei bambini;
- comunicare tempestivamente all'Istituto tutte le variazioni relative alle persone abitanti nell'alloggio;
- corrispondere alle richieste di documenti e di dati relativi alla condizione socio-economica e anagrafica delle persone abitanti nell'alloggio, avanzate dall'Istituto ai fini amministrativi secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- comunicare all'Istituto ogni assenza dall'alloggio, che si protragga oltre i 90 giorni; tali assenze devono essere autorizzate per iscritto dalla amministrazione;
- consentire l'esecuzione nell'alloggio e nei locali di pertinenza all'utente opere di riparazione, rinnovazione o rifacimento che, a giudizio dell'Istituto, si rendessero necessarie;
- essere disponibili, in caso di rilascio - per qualsiasi ragione - dell'alloggio, a consentire la visita allo stesso degli aspiranti all'assegnazione segnalati dall'Istituto;
- risarcire qualunque danno arrecato sia alla cosa locata che allo stabile, per colpa o negligenza propria o di persone coabitanti; rimborsare all'Istituto eventuali spese sostenute.

- **ART. 2 - DIVIETI**

Negli alloggi di edilizia pubblica non è consentito:

- alloggiare, al di là della breve ed occasionale ospitalità, sia pure a titolo gratuito, persone non indicate come facenti parte del nucleo utente dell'alloggio, salvo autorizzazione scritta dell'Istituto. Parimenti, anche i locali affittati per uso diverso da quello di abitazione non potranno essere subaffittati o ceduti in tutto o in parte senza il consenso scritto dell'Istituto;
- scuotere e battere dalle finestre, verso strada e sui ripiani delle scale, tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario. Tale operazione è permessa solo dai balconi o finestre verso cortili oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia Urbana;
- installare stenditoi alle finestre laddove esistono soluzioni alternative;
- depositare nei luoghi di uso comune biciclette, materiali ingombranti, ecc. anche per breve tempo; spaccare legna, ed altro, nei locali sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
- gettare nei sanitari materie che possono ostruire le tubazioni di scarico;

- f. tenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza;
- g. lasciare aperti cancelli, accessori di uso comune e passi carrai;
- h. 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;
- i. sovraccaricare le strutture degli alloggi, e in particolare: balconi, solai, negozi e garage, ecc.; eseguire nuove pavimentazioni sovrapponendole a quelle esistenti, eccezion fatta per moquette o parquet;
- j. recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- k. depositare o stendere all'esterno del balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. 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 ai coinquilini e ai passanti o danno all'edificio;
- l. tenere nell'alloggio e negli spazi comuni animali che possono arrecare grave disturbo o pericolo;
- m. 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. Le biciclette dovranno essere condotte a mano;
- n. deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o affiggere targhe o altro materiale pubblicitario senza l'apposita autorizzazione dell'ATER;
- o. realizzare all'interno degli alloggi e locali, nei servizi e spazi di uso comune, opere di modifica o miglioria non espressamente autorizzati per iscritto dall'Istituto;
- p. eseguire sugli spazi verdi opere improprie (recinzioni, costruzioni, ecc) anche provvisorie, coltivazioni, allevamenti di animali, o modifiche senza l'espressa autorizzazione da parte dell'Istituto;
- q. chiudere con vetrate od opere analoghe i balconi e i terrazzi;
- r. depositare materiali deperibili (o suppellettili) nelle cantine e nelle soffitte, per i quali l'Istituto non è responsabile per danni anche se causati da umidità o da infiltrazione d'acqua;
- s. allacciare qualsiasi apparecchio elettrico all'impianto di illuminazione delle cantine, soffitte o scale;
- t. manomettere gli apparecchi misuratori dell'acqua o di altri eventuali servizi erogati dall'Istituto.

- **ART. 3 - GESTIONE DEI SERVIZI E DEGLI SPAZI COMUNI**

Gli oneri e le spese relativi alla manutenzione e alla gestione dei servizi e degli spazi comuni sono a carico degli utenti. L'Istituto autorizzerà la gestione autonoma dei servizi e della manutenzione, qualora la stessa venga richiesta almeno dal 60% degli utenti interessati; la gestione è disciplinata da apposito regolamento che avrà efficacia vincolante per tutti gli inquilini. Gli assegnatari non possono esimersi dal contribuire alle spese di esercizio relative ai servizi comuni, né rinunciare ad utilizzare in tutto o in parte i servizi stessi.

- **ASCENSORI**

Nel caso che gli alloggi siano serviti da ascensori, l'assegnatario dovrà, nell'uso dei medesimi, uniformarsi al regolamento esposto in cabine e alle norme vigenti in materia. L'Istituto è esonerato da ogni responsabilità al riguardo anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi od occorrenti per la manutenzione o riparazione dell'impianto. Gli utenti sono tenuti a comunicare all'Istituto i nominativi di tre locatari per ogni singola scala servita da ascensore ai quali viene consegnata la chiave del locale macchinario. Tale chiave sarà consegnata a richiesta dei dipendenti della Ditta di manutenzione, ai Vigili del Fuoco e al personale autorizzato dell'Istituto per ogni eventuale intervento di emergenza, compresa la manovra a mano dell'ascensore che, a norma di legge, potrà essere eseguita esclusivamente dalle persone sopraindicate. In caso di arresto dell'ascensore e di entrata in funzione del campanello di allarme, gli assegnatari presenti nell'immobile sono tenuti a telefonare alla Ditta di manutenzione o agli uffici di zona o se fuori orario d'ufficio, ai Vigili del Fuoco. In particolare:

- a. l'Istituto non è responsabile degli eventuali danni che possano derivare da uso irregolare, da manovre imperfette ed eseguite da persone non autorizzate in difformità delle norme e dei regolamenti vigenti in materia;

- b. l'uso dell'ascensore è vietato
 - ai minori di anni 12 non accompagnati ed ai fornitori
 - per il trasporto di carichi e di animali.
 Tenuto conto della materiale impossibilità da parte dell'intestatario della licenza di esercizio di dimorare permanentemente in sito, si richiama la precisa responsabilità dei genitori nel caso di mancato rispetto del divieto di uso dell'impianto da parte degli utenti.
 - c. l'Amministrazione dell'ATER ha la facoltà di interrompere il servizio dell'ascensore per manutenzione ordinaria o straordinaria, per eventuali riparazioni e per cattivo uso dell'impianto da parte degli utenti;
 - d. chiunque deturpi la cabina dall'ascensore con segni, iscrizioni o scalfittura, sarà denunciato all'Autorità Giudiziaria e incorrerà nelle pene comminate dagli artt. 635 e 639 del Codice penale, per i reati di danneggiamento e deturpamento;
 - e. ogni guasto, dovuto a cattivo uso, sarà riparato a spese di chi lo ha provocato o comunque a carico degli utenti.
- **IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE TV; IMPIANTI CITOFONICI, IMPIANTI PER RADIOAMATORI**
L'installazione, la manutenzione, comprese le opere conseguenti in tutte le sue parti sono a carico dei singoli inquilini. Sono a carico degli stessi anche l'installazione, la manutenzione comprese le opere conseguenti degli impianti TV centralizzati. In particolare qualsiasi impianto televisivo e da radioamatore deve essere compatibile con le norme tecniche emanate dal Ministero delle Poste e delle Telecomunicazioni o da altra competente Autorità.
 - **MANUTENZIONE**
Sono a carico degli inquilini, e cioè da eseguirsi a loro cura e spese, le riparazioni di tutti quei danni, guasti o deterioramenti causati all'alloggio per cattivo uso, per negligenza o incuria; nonché le riparazioni o interventi di piccola manutenzione all'interno dell'alloggio per mantenere il medesimo in buone condizioni d'uso. In particolare:
 1. opere murarie:
 - pulizia di canne fumarie ed esalatori;
 - rimuratura di infissi interni;
 - sostituzione di cappa di cucina, di arredi igienico-sanitari, di soglie di finestra, di piastrelle di rivestimento o di elementi di pavimento rotti; tutte le opere murarie conseguenti alle opere di cui ai successivi punti 2), 3) e 4).
 2. opere idrauliche:
 - tutte le riparazioni o sostituzioni riguardanti gli apparecchi di utilizzazione e gli scarichi come: sostituzione di sifoni in piombo, a bottiglia e ad orologio, di scatole sifonate in piombo, di coperchio di scatola sifonata, di bocchettoni e di tutta la rete di scarico dei singoli apparecchi fino all'immissione nelle colonne discendenti comuni, di rubinetteria in genere, di cassetta di lavaggio parti di essa, di cannuce e tubi di raccordo flessibile per lavabi, bidet, docce, ecc. di rubinetto gas portagomma;
 - riparazione di rubinetti erogatori, di cassetta di lavaggio;
 - sturatura di scarichi di arredi igienici;
 - spurgo di scatole sifonate;
 - sturatura o riparazione di impianto gas;
 - smontaggio di scaldabagno o posa in opera di nuovo;
 - riparazione o sostituzione dei tubi portatori quando in precedenza siano stati modificati o manomessi dal conduttore;
 - riparazione o sostituzione di aspiratori, ecc;
 - la sostituzione dei contatori per l'erogazione dell'acqua sarà eseguita dall'Istituto a spese del conduttore;
 - manutenzione, riparazione e sostituzione degli apparecchi e degli impianti di riscaldamento all'interno degli alloggi.
 3. opere da falegname:
 - riparazione di infissi (portoncini, bussole, finestre) di qualsiasi genere;
 - riparazioni isolate di persiane alla romana o avvolgibili;
 - sostituzione di maniglie, di serrature in genere, di catenacci per portoncini di ingresso, di cremonesi, di cinghie per persiane avvolgibili, di avvolgitore automatico per cinghia, di rullo guidacinghia, di rullo completo di puleggia;
 - sostituzione di vetri, anche in caso di intemperie. La sostituzione completa, isolata, di persiana alla romana o avvolgibile sarà eseguita a cura dell'Istituto e con spesa a carico dell'inquilino nella misura del 50%.
 4. opere da elettricista:
 - sostituzione o riparazione di qualsiasi genere dell'impianto elettrico per la parte interna dell'alloggio;
 - sostituzione o riparazione di qualsiasi genere dell'impianto citofonico e TV sia per la parte interna che a parte esterna dell'alloggio.

5. opere da pittore:
 - ripulitura dell'alloggio fatta eccezione dei casi di danni per cause non imputabili all'inquilino e dei casi in cui la ripulitura (parziale o totale) sia conseguenza di lavori non a carico dell'inquilino.
6. modifiche e migliorie:
 - qualsiasi modifica o miglioria nell'interno dell'alloggio è a cura e carico dell'inquilino, previa autorizzazione dell'ATER e, dove prescritta, autorizzazione esterna (concessione comunale, ecc.) su domanda dell'inquilino medesimo. Nel caso di modifica a suo esclusivo vantaggio l'inquilino, ove l'autorizzazione venga concessa, è tenuto a versare fondo perduto la somma per il futuro ripristino che l'ATER: calcolerà caso per caso. Qualora in occasione del rifacimento o della riparazione dell'impianto idrico e degli scarichi che comporti necessariamente rottura e sostituzione di parti di pavimento o di rivestimento degli ambienti di servizio, non siano reperibili, a cura e spese dell'inquilino, elementi di pavimento o di rivestimento uguali a quelli esistenti in opera, l'inquilino può richiedere la sostituzione totale solo con tipi in uso presso l'Istituto, contabilizzati in base al prezziario in vigore, per le opere di manutenzione dell'Istituto.
7. riparazioni del manto di copertura dell'edificio per guasti conseguenti alla installazione o alla riparazione di antenne TV o impianti da radioamatore.

Restano a carico dell'Amministrazione: i lavori di manutenzione per le parti comuni ed inoltre le riparazioni di danni all'interno degli alloggi per cause non imputabili all'inquilinato quali ad esempio: la sostituzione di tubi portatori; la sostituzione di bocchettoni e tazze W.C. solo in caso di riparazione o sostituzione di colonne di scarico; la riparazione o sostituzione di infissi esterni (finestre senza persiane, persiane alla romana, persiane avvolgibili, ecc.) deteriorati per vetustà ove l'intervento interessi una intera scala o fabbricato o lotto. Nei casi in cui l'inquilino non provveda alla esecuzione dei lavori di manutenzione o di riparazione a suo carico nell'alloggio da lui occupato e tale inadempienza comporti conseguentemente danni ad altri alloggi allo stabile, l'Amministrazione provvederà direttamente ad eseguire i necessari lavori di ripristino addebitandone le spese all'inquilino inadempiente.

- **ART. 4 - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente regolamento ed impegna sia l'utenza che l'Istituto al pieno rispetto delle norme in esso contenute. Eventuali integrazioni e modifiche verranno preventivamente esaminate dall'Istituto con le Organizzazioni rappresentative dell'utenza.

- **ART. 5 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento le parti fanno riferimento al contratto di locazione ed alle norme del Codice civile.