

CITTÀ DI BISIGNANO

Provincia di Cosenza

REGOLAMENTO
DEI RAPPORTI TRA IL COMUNE E L'UTENZA
DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA E DI ALTRI STABILI COMUNALI
CONCESSI IN LOCAZIONE.

PREMESSA

Il presente Regolamento vuole essere espressione formale dell' esigenza di costruire un nuovo rapporto tra il Comune e l'utenza degli alloggi o di altri stabili comunali concessi in locazione, fondato sul miglior utilizzo e conservazione del patrimonio abitativo pubblico.

ART. 1

OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO

Gli inquilini sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione o a quelle del presente regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso.

ART. 2

ADEMPIMENTI E COMPETENZE DEGLI UTENTI.

Gli utenti sono tenuti a :

- a) servirsi dell'abitazione, ai sensi dell'art. 1587 del C.C., col senso di responsabilità e di coscienza sociale che l'uso del patrimonio pubblico esige, rispettando i regolamenti emanati dagli Enti locali in materia di : sanità, nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi, ecc.
- b) occupare stabilmente l'alloggio; qualora l'alloggio dovesse rimanere disabitato per un periodo di tempo superiore a due mesi, il locatario è obbligato a richiedere la preventiva autorizzazione ad assentarsi al Comune di Bisignano, precisandone il motivo. Nel caso invece che l'alloggio venga abbandonato per un periodo superiore a tre mesi- senza autorizzazione scritta dell'Ente Comune, che la rilascia soltanto per gravi motivi- l'Ente è tenuto a procedere alla revoca dell'assegnazione, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n. 1035 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) avere la più ampia cura sia dell'alloggio assegnato, che dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune.
- d) Servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dell'Ente Comune. Pertanto non è consentito negli alloggi l'impianto di uffici professionali, né l'esercizio di industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, pensioni, né di deposito di merci ecc.;
- e) Favorire le attività ricreative dei bambini negli spazi comuni e nelle aree verdi a ciò destinati , dove esistono, secondo le indicazioni che verranno date dal delegato o delegati degli inquilini, in base alle istruzioni avute dalla Amministrazione Comunale. Non sono permessi giochi troppo rumorosi e molesti. Non è consentito l'esercizio delle attività di gioco sulla strada pubblica e in luoghi pericolosi per la incolumità dei bambini. I genitori avranno cura di sorvegliare che i propri figli non rechino guasti o disturbi e comunque sono tenuti a rispondere dei danni eventuali arrecati dai bambini alle persone o alle cose.
- f) notificare tempestivamente al Comune tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia;
- g) chiudere accuratamente dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua potabile e del gas. In caso diverso i danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria saranno posti a carico degli utenti e l'Ente sarà esentato da qualsiasi responsabilità al riguardo;

- h) indicare la persona di fiducia presso la quale vengono depositate le chiavi, in caso di assenza prolungata dall'appartamento;
- i) in caso di rilascio- per qualsiasi ragione- dell'alloggio, essere disponibile, almeno una volta a settimana, per consentire la visita allo stesso degli eventuali aspiranti segnalati dall'Ente.
- j) Corrispondere, nello spirito di una reale collaborazione, alle richieste di documenti o di dati relative alla condizione socio-economica e anagrafica del nucleo familiare, avanzate dall'Ente ai fini conoscitivi e amministrativi, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge;
- k) Affiggere, negli appositi spazi o bacheche, le comunicazioni relative alla vita associativa degli utenti e del quartiere.
- l) Osservare le norme di buon vicinato, usando reciprocamente quei doverosi riguardi che soli possono garantire una convivenza pacifica, igienica e morale.

ART. 3

CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

La conservazione del patrimonio abitativo sociale è ottenuta nell'ambito delle rispettive competenze e responsabilità, dal Comune e dagli utenti. A tal fine, con gli articoli che seguono, si stabiliscono quali siano gli obblighi dell'Ente e degli utenti nelle opere manutentive ordinarie e straordinarie.

ART. 4

LAVORI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Gli utenti degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono chiamati a collaborare attivamente con il Comune per la migliore gestione e conservazione del patrimonio pubblico abitativo. La assoluta esigenza di salvaguardia del patrimonio pubblico, che è patrimonio dell'intera collettività, impone al Comune e alle organizzazioni degli assegnatari di esercitare un controllo circa la effettiva esecuzione- da parte degli utenti- di quelle opere di manutenzione poste a loro carico e più oltre dettagliatamente descritte. A questo fine, può essere effettuato ogni anno un sopralluogo a tutti gli alloggi in locazione da parte di una Commissione composta da uno o più rappresentanti dell'Ente e da uno o più rappresentanti degli assegnatari. Le opere di manutenzione dell'alloggio- ritenute dalla Commissione che effettua il sopralluogo- dovranno essere eseguite dall'utente entro il termine massimo di due mesi. Qualora non vi sia da parte dell'utente il corretto adempimento a questa obbligazione, alla scadenza del termine l'Ente dovrà pronunciarsi, o proponendo una eventuale proroga nel caso siano riconosciuti gravi motivi o assoluta impossibilità dell'assegnatario, oppure saranno stabiliti i provvedimenti da assumere nei confronti dell'utente inadempiente.

Gli utenti debbono provvedere all'esecuzione degli interventi di manutenzione posti a loro carico dal contratto e dal presente regolamento, in coerenza con le finalità sopra esposte.

Per l'esecuzione dei sopra indicati lavori di manutenzione, posti a carico degli utenti, si potrà con la collaborazione del Comune, porsi in collegamento con Imprese e Cooperative allo scopo di ottenere convenzioni che, con la qualità delle prestazioni, assicurino maggior risparmio.

Nel caso che, nonostante tale impostazione democratica della gestione, si abbiano degli utenti che rifiutano di provvedere alla esecuzione delle opere di manutenzione dell'alloggio poste a loro carico- e segnalate anche dalla Commissione che effettua il sopralluogo- il Comune si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi al conduttore e addebitandogli di conseguenza il costo dei lavori eseguiti.

In particolare sono a carico degli assegnatari i seguenti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria all'interno dell'alloggio, oltre alle riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati, per cattivo uso o negligenza, all'alloggio e sue pertinenze:

- riparazione e manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni e relativa tinteggiatura;
- riparazione e manutenzione delle porte interne, caposcala, compresa sostituzione vetri;
- riparazione e sostituzione di cinghie avvolgibili, compreso il meccanismo di avvolgimento, serrature, maniglie, chiavistelli, cremonesi;
- riparazione e manutenzione all'interno dell'alloggio dell'impianto elettrico e gas ed opere murarie eventualmente connesse;
- riparazione e manutenzione completa degli eventuali impianti di riscaldamento autonomi e caldaie.

Per gli impianti centralizzati è a carico dell'inquilino la manutenzione e sostituzione di valvole sino alle colonne discendenti e montanti, queste escluse;

- manutenzione, riparazione e sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari in genere (vasca da bagno, lavandino, tazza, bidet, scaldabagno, cassetta di scarico, lavello cucina, ecc.)
- ripassatura dei pavimenti con sigillatura e sostituzione isolata di piastrelle o listelli rotti;
- pulizia della canna fumaria e di caduta rifiuti;
- ripassatura degli intonaci, messa in opera o sostituzione di tappezzeria e di piastrelle, tinteggiatura pareti e soffitti;
- balconi: tinteggiatura periodica delle ringhiere, ripassatura della pavimentazione o sostituzione isolata di piastrelle;
- sostituzione di vetri rotti nei singoli appartamenti qualunque sia la causa della rottura.
- La tinteggiatura degli infissi esterni e delle ringhiere dovrà essere eseguita nel rispetto dell'estetica del fabbricato con uniformità di colori per l'intero edificio.
- Risarcire qualunque danno arrecato sia alla cosa locata che allo stabile per colpa o negligenza propria o di persone con esse coabitanti o da essi chiamate per qualsiasi incombenza.

ART. 5

PARTI COMUNI DEL FABBRICATO

Sono da considerarsi parti comuni:

- cortili strade di accesso, spazi verdi, , alberature e prati ove previsti, illuminazione esterna, ecc;
- terrazze, tetti, lastricati solari, sottotetti, cornicioni, fondazioni e muri maestri.
- androni ed ingresso scale, pianerottoli, corridoi e locali comuni, in caso di stabili comprendenti più alloggi;
- fognature, pozzi neri, pozzetti e raccordi fognanti, pozzi idrici, e tutti gli eventuali impianti esistenti per: acqua, luce, gas, antenna tv centralizzata, energia industriale.

ART. 6

LAVORI A CARICO DEL COMUNE

Manutenzione ordinaria alle parti comuni:

- revisione e riparazione dei tetti, con sostituzione delle tegole rotte ed eventuale sostituzione della piccola orditura;
- revisione e ripassatura dei terrazzi di copertura, con le sigillature e le ripartizioni di fortuna per l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua;
- riparazioni e sostituzioni di comignoli ed esalatori;
- riparazioni delle canne fumarie, dei tubi esalatori, delle grondaie, delle scossaline, dei tubi pluviali, delle colonne di scarico;
- riparazione delle colonne di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e del riscaldamento per la parte non a carico dei singoli assegnatari o delle aziende erogatrici;
- riparazioni ordinarie degli impianti centrali;

Manutenzione straordinaria alle parti comuni:

- rifacimento dei tetti, per vetustà e per riparazioni di gravi danni procurati da intemperie eccezionali, delle coperture a terrazze, delle grondaie e dei tubi pluviali;
- sostituzioni e rifacimento di tutti gli impianti comuni;
- rifacimento delle canne fumarie, dei tubi esalatori, delle grondaie, dei tubi pluviali, delle colonne di scarico, dei pozzi di acqua bianca e dei pozzi neri, pozzetti e raccordi fognatizi;
- riparazioni generali per vetustà agli infissi con sostituzione anche di intelaiature o di singoli serramenti;
- rifacimento di grandi tratti di intonaco o di rivestimenti, nelle parti comuni;
- rifacimento di pavimenti nelle parti comuni;
- ridipintura di facciate e locali comuni e riverniciatura di infissi generali periodiche.

RESPONSABILITA'

Sono fatti salvi i principi di cui al C.C. in materia di responsabilità individuale per danni arrecati alle parti comuni.

ART. 7

GESTIONE DEI SERVIZI E DEGLI SPAZI COMUNI

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

La gestione e l'uso di tali servizi sarà effettuata secondo i principi di socialità e di partecipazione. Per le decisioni di maggior rilievo (es. gestione della centrale termica e di altri importanti servizi) che coinvolgono anche la proprietà, il comune può partecipare attraverso suoi rappresentanti alle assemblee degli utenti.

Le competenze dell'utenza e dell'Ente che derivano dalla gestione e dall'uso dei servizi di fabbricato sono di seguito descritte.

- a) Impianto elettrico su parti comuni. Sono a carico dell'utenza le piccole riparazioni, la normale manutenzione e la sostituzione delle lampadine.

- b) Canne fumarie . La pulizia, sia di canne fumarie singole che collettive, è a carico degli utenti. La riparazione e la sostituzione spettano invece alla proprietà.
- c) Spazi verdi, orti e giardini. Il conduttore si impegna a coltivare gli stessi con la messa a dimora di piante, fiori, aiuole, ecc. in modo da dargli un aspetto gradevole e ordinato. L'annaffiatura, la concimazione, la potatura e l'irrigazione di sostanze antiparassitarie, sono pure a carico degli utenti, al pari della vangatura e di tutto ciò che concerne la normale manutenzione.
- d) E' assolutamente vietato al conduttore di erigere costruzioni sull'appezzamento locato o sugli spazi comuni, come pure è vietato depositare merci e oggetti di qualsiasi specie.
- e) Il conduttore che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato, sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, a rimuovere le piantagioni.

ART. 8

SANZIONI

Per le infrazioni delle norme di cui ai precedenti articoli, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di adottare, oltre all'azione legale di sfratto dall'alloggio e dell'eventuale risarcimento dei danni, l'applicazione di ammonizioni e di penali a carico degli inquilini contravventori, nella misura che la Giunta Municipale crederà opportuno adottare.

ART. 9

OBBLIGHI DI COMPORTAMENTO- DIVIETI

Negli alloggi di edilizia pubblica non è consentito di:

- a) Cedere direttamente o indirettamente ad altri il proprio alloggio. E' pure vietato subaffittare in tutto o in parte l'abitazione locata, o comunque di alloggiare, al di là della breve e occasionale ospitalità, sia pure a titolo gratuito, persone non indicate come facenti parte del nucleo familiare, salvo autorizzazione scritta dell'Ente.
- b) Scuotere e battere dalle finestre verso strada e su ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario.
Tale operazione è permessa solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia Urbana;
- c) depositare nei luoghi di uso comune biciclette, materiali ingombranti, ecc. anche per breve tempo;
- d) spaccare legna, carbone ed altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
- e) gettare nei pezzi sanitari e negli immondezzai materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
- f) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
- g) tenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale combustibile oltre la quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza;
- h) lasciare aperti cancelli, accessi di uso comune e passi carrai;
- i) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze. Deve essere sempre curata la pulizia dei contenitori delle immondizie e degli spazi adiacenti;

- j) sovraccaricare le strutture degli alloggi e in particolare: balconi, solai, negozi e garages ecc.
- k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- l) depositare o stendere all'esterno dei balconi, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi.
- m) Tenere nell'alloggio e negli spazi comuni animali che possono arrecare grave disturbo o pericolo;
- n) Deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati e costruire baracche, box, garages, ecc. nei cortili e nei terreni di pertinenza;
- o) Effettuare modifiche o migliorie nelle parti interne degli alloggi senza autorizzazione scritta dell'Ente Comune. Per quanto concerne eventuali modifiche alle parti comuni, queste saranno di esclusiva competenza del Comune, il quale dovrà esaminare anche la compatibilità tecnica, architettonica e normativa di tali migliorie rispetto alle caratteristiche e all'insieme del fabbricato.

ART. 10

CONSEGNA E RILASCIO DELL'ALLOGGIO.

All'atto della consegna dell'alloggio deve essere effettuato un sopralluogo allo stesso da parte dell'assegnatario e di un incaricato dell'Ente. Le eventuali eccezioni sullo stato dell'alloggio dovranno essere immediatamente presentate per iscritto, 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. Nel caso di assenza volontaria o imposta dall'utente, il verbale verrà compilato alla presenza di un rappresentante del fabbricato o, in mancanza di questi, da altra persona scelta dal Comune.

Fermo il disposto dell'art. 1576 C.C. sarà impegno dell'Amministrazione Comunale di mantenere i locali in stato da servire all'uso per cui sono stati locati e di garantire il pacifico godimento per tutta la durata del contratto. L'inquilino avrà cura dei locali affittatigli, riconsegnandoli a fine locazione in buono stato di conservazione, osservando scrupolosamente, le disposizioni di legge in materia, il presente regolamento, nonché le ingiunzioni comunali, come fin d'ora accetta anche le eventuali modificazioni che vi fossero introdotte.

Egli dovrà rispondere di eventuali incendi e di tutti i danni e deterioramenti in genere prodotti per fatto e per colpa sua o dei suoi familiari, tanto internamente che esternamente nonché di quelli per furti o fatti qualsiasi di terze persone.

ART. 11

ISPEZIONI

L'Amministrazione a mezzo dell'Ufficiale Tecnico Comunale, previo appuntamento concordato con la parte inquilina, si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno, ad ispezioni negli alloggi per assicurarsi circa la buona tenuta degli stessi e la osservanza di ogni obbligo contrattuale.

ART. 12

NORME PER IL PAGAMENTO DEL CANONE

Il pagamento del canone e delle eventuali spese per servizi, deve effettuarsi in rate mensili anticipate agli Uffici Comunali o in altro luogo e con i mezzi che l'Amministrazione indicherà.

Il pagamento dell'affitto e il versamento di somme per qualsiasi altro titolo da parte dell'inquilino sono sempre ricevuti senza pregiudizio delle azioni legali eventualmente in corso nei suoi confronti.

ART. 13

NORME INTEGRATIVE DEL REGOLAMENTO

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alle disposizioni legislative e regolamentari sull'edilizia residenziale pubblica e, in particolare, al D.P.R. 30.12.1972 n. 1035 ed alla L.R. n. 32/96, nonché alle eventuali successive modificazioni, allo statuto dell'Ente locatore, alle norme del codice civile, nonché alle altre leggi e regolamenti vigenti, per quanto compatibili, anche in materia di pubblica sicurezza, di igiene, di edilizia, ecc.