

Comune Roveredo di Gua'
Provincia di Verona

Via D.Alighieri, 4
37040 ROVEREDO DI GUA' (VR)
P. IVA 00392460234
Tel. 0442-86014 Fax 0442-460110

**REGOLAMENTO
PER GLI ASSEGNATARI
DI ALLOGGI COMUNALI
IN LOCAZIONE**

INDICE

Art. 1:	Oggetto del Regolamento.....	3
Art. 2:	Obblighi degli assegnatari	3
Art. 3:	Terreno ad uso esclusivo.....	3
Art. 4:	Rapporti tra gli assegnatari.....	4
Art. 5:	Divieti	4
Art. 6:	Oneri di manutenzione.....	5
Art. 7:	Assicurazione globale fabbricati e responsabilità civile.....	6
Art. 8:	Riconsegna dell'alloggio.....	6
Art. 9:	Controversie	7
Art. 10:	Osservanza del Regolamento	7
	Ripartizione fra Ente Gestore ed Utenza degli oneri di gestione e manutenzione degli alloggi	7

Aprile 2001

Art. 1

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento ha per oggetto la disciplina dell'uso dell'alloggio da parte degli assegnatari e dei rapporti tra gli assegnatari ed il COMUNE ROVEREDO DI GUÀ e, unitamente al Regolamento per l'autogestione dei servizi e delle parti comuni, costituisce parte integrante del contratto di locazione.

In caso di inadempienza si applica l'art. 10.

Art. 2

Obblighi degli assegnatari

Gli assegnatari devono:

- 1) Servirsi della cosa ai sensi dell'art. 1587 del codice civile ("prendere in consegna la cosa locata e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto") e attenersi, nell'uso dell'alloggio, ai regolamenti municipali e alle disposizioni di altre competenti autorità, per quanto non previsto dal presente Regolamento;
- 2) Servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione; diverso uso, parziale o totale dell'alloggio, deve essere espressamente autorizzato dall'Ente gestore;
- 3) Provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal codice civile, dal contratto di locazione e dal presente Regolamento;
- 4) Notificare entro 30 giorni all'Ente gestore tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia.

Art. 3

Terreno ad uso esclusivo

Per gli appezzamenti di area ad uso singolo, orto o giardino, l'assegnatario dovrà attenersi alle seguenti disposizioni:

- 1) E' assolutamente vietato eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza l'espresso consenso scritto dell'Ente gestore.
- 2) L'assegnatario che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, possa arrecare danni al fabbricato, sarà tenuto, a richiesta dell'Ente gestore, a ridurre o a rimuovere le piante.

Nessun indennizzo è dovuto dall'Ente gestore all'assegnatario all'atto del rilascio, per qualsiasi motivo dovuto, per le piante di qualsiasi specie fatte crescere nel giardino o per lavori ornamentali eseguiti.

Art. 4

Rapporti tra gli assegnatari

Il comportamento dei singoli assegnatari nei confronti degli altri abitanti dell'edificio dovrà essere improntato alle normali regole di buon vicinato atte ad evitare motivi di dissidio e a garantire, a tutti gli aventi diritto, il pacifico godimento dell'alloggio in locazione e delle cose e parti comuni.

Non rientra fra le competenze del Comune interferire o dirimere conflitti personali esistenti tra i singoli assegnatari.

Le modalità (orari e spazi) di gioco dei bambini e dei ragazzi negli spazi comuni sono regolamentate nel regolamento interno. In caso di danni arrecati alle parti comuni (rottura di vetri, scrostatura delle pareti ecc.) le spese di ripristino saranno a totale carico degli assegnatari.

Art. 5

Divieti

E' vietato nel modo più assoluto:

- 1) Cedere o sublocare a terzi, anche temporaneamente, l'alloggio in locazione, l'autorimessa o il posto auto assegnato in autorimessa di uso comune;
- 2) Occupare od ingombrare, anche se temporaneamente, con oggetti e/o mobili, gli androni di ingresso, gli accessi all'edificio ed ai garages, il cortile, le scale, i pianerottoli o altri spazi destinati all'uso comune;
- 3) Installare proprie antenne per la ricezione di programmi TV qualora il fabbricato sia già servito da antenna centralizzata;
- 4) Depositare moto e biciclette negli spazi comuni non adibiti a tale scopo (ingresso, vano scale, corridoi, davanti ai portoni dei garages ecc....) o appoggiarle ai muri esterni;
- 5) Accendere fuochi, usare barbeque o comunque cucinare, in qualsiasi forma nelle terrazze di pertinenza degli alloggi;
- 6) Tenere aperti portoni, cancelli o altri accessi all'esterno, in qualsiasi ora del giorno e della notte, salvo diversa decisione presa dall'assemblea degli assegnatari o regolamentata dal regolamento interno;
- 7) Effettuare adattamenti e modifiche all'alloggio, alle sue pertinenze, alle parti di uso comune, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso dell'Ente Gestore;
- 8) Tenere nelle cantine o soffitte, nelle autorimesse e nei luoghi di uso comune animali di qualsiasi genere. Gli assegnatari possono tenere, unicamente negli alloggi, animali domestici, nel rispetto dei regolamenti vigenti, semprechè questi non arrechino disturbo o danno agli altri assegnatari o alle parti comuni. Gli animali non dovranno

essere lasciati incustoditi e i loro proprietari dovranno adottare quegli utili accorgimenti affinché non sporchino nei passaggi e nelle aree di uso comune.

- 9) Tenere deposito di materiale infiammabile di qualsiasi genere o tenere nei garages autoveicoli funzionanti a gpl, nel rispetto delle vigenti normative in tema di prevenzione di incendi;
- 10) Esercitare nell'appartamento o sue pertinenze (garages, cantina, ripostiglio....) attività di industria, commercio, arti e mestieri, attività ad uso proprio, che provochino rumori ed esalazioni sgradevoli o nocive alla salute (spruzzo di vernici per auto o motorini ecc.);
- 11) Imbrattare, in qualsiasi modo, i muri delle scale e gli altri locali ad uso comune od apporre targhe, iscrizioni che non abbiano ottenuto il benestare dell'assemblea degli assegnatari o del Comune di Roveredo di Guà;
- 12) Gettare nei lavandini o negli altri apparecchi igienico-sanitari oggetti che possano ostruire o ridurre l'efficienza dei condotti di deflusso;
- 13) Manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto elettrico, idrico, del gas, di riscaldamento, di depurazione dell'acqua, dell'antenna centralizzata TV, delle colonne verticali di scarico, ecc...; ogni intervento necessario su tali parti dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune.

Art. 6

Oneri di manutenzione

Gli interventi di manutenzione sono a cura e spese dell'Ente gestore e dell'utenza, secondo quanto previsto dall'allegato prospetto, e, per quanto nello stesso non individuato, nel rispetto della vigente normativa e degli usi in materia.

Le richieste di interventi manutentivi da parte dell'utenza e a carico del Comune dovranno essere formalizzate secondo le modalità stabilite dall'Ente.

Si intendono come interventi di manutenzione a carico degli assegnatari quelli che riguardano le opere di riparazione e rinnovamento delle rifiniture degli alloggi, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, per deterioramenti derivanti dall'uso.

L'assegnatario autorizza sin d'ora l'Ente a fare ispezionare l'alloggio e le sue pertinenze da persone di sua fiducia, per assicurarsi della buona conservazione dei locali, a far entrare nell'appartamento le maestranze che devono provvedere ai lavori di manutenzione o ristrutturazione ritenuti

necessari dall'Ente medesimo, e questo senza reclamare alcun diritto, rinunciando quindi al disposto dell'art. 1584 del C.C.

Eventuali richieste di interventi manutentivi risultanti superflue o comunque non motivate verranno così poste a carico dell'utenza:

- 1° sopralluogo richiesto: 50% del costo a carico dell'utente (L. 35.000)
- successivi sopralluoghi: totalmente a carico dell'utente (L. 70.000 ciascuno)

Art. 7

Assicurazione globale fabbricati e responsabilità civile

Gli assegnatari devono segnalare al COMUNE ROVEREDO DI GUÀ, per iscritto, ogni evento e danno che in qualsiasi maniera e per qualsiasi causa venga arrecato all'abitazione o alle pertinenze il più presto possibile e comunque entro 3 giorni, specificando le circostanze dell'evento e conservando le tracce e i residui del sinistro. Nel caso di sinistro grave, la comunicazione dovrà essere anticipata telefonicamente e/ o per fax, per consentire all'Ente di effettuare la denuncia alla Società Assicuratrice entro i termini previsti dal contratto di assicurazione.

Art. 8

Riconsegna dell'alloggio

Ai sensi degli artt. 1588 e 1590 del codice civile l'assegnatario e i conviventi, e, in caso di decesso, gli eredi, rispondono dei danni occorsi all'alloggio locato e alle sue pertinenze durante il corso della locazione, salvo il normale deterioramento causato dall'uso.

Al momento della disdetta, e comunque prima della consegna delle chiavi, un incaricato del Comune effettuerà un sopralluogo nella cosa locata e stilerà, unitamente all'assegnatario, un verbale in contraddittorio relazionando sullo stato di manutenzione dell'alloggio e delle sue pertinenze.

In caso di impossibilità o rifiuto da parte dell'utente ad effettuare il sopralluogo in contraddittorio, il Comune procederà di propria iniziativa con il conseguente addebito degli eventuali danni accertati.

Art. 9

Controversie

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa formale riferimento a quanto contenuto nel Codice Civile, artt. 1100 e segg., alla legge regionale vigente in materia di edilizia residenziale

pubblica, nonché ad ogni altra disposizione a carattere legislativo e regolamentare in materia di carattere statale, regionale, provinciale e comunale.

In caso di controversie tra assegnatari ed Ente, le parti potranno rivolgersi, ove possibile, al Giudice di Pace e/o all'autorità giudiziaria competente.

Nei casi di rilevante e/o perdurante violazione del presente Regolamento si provvederà in ordine all'avvio del procedimento di decadenza dall'assegnazione.

Art. 10

Osservanza del regolamento

Ciascun assegnatario è vincolato all'osservanza del presente regolamento, del regolamento per l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni e del regolamento interno, oltre che all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione.

Il presente regolamento è parte integrante del contratto di locazione, e l'inosservanza delle regole in esso contenute è considerata giusta causa per risoluzione contrattuale.

Segue ripartizione fra Ente Gestore e Utenza degli oneri di gestione e manutenzione degli alloggi

PARTI COMUNI	COMPETENZA SPESE	
AMMINISTRATIVE		
- Depositi cauzionali per erogazioni servizi comuni (luce, forza motrice, gas, acqua, telefono ecc...)		C
- Assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti	50%	50%
- Cancelleria, copisteria, postali e noleggio sala se l'assemblea è convocata per iniziativa dei conduttori, fotocopie dei documenti giustificativi richiesti		C
- Tassa per passo carraio		C
ASCENSORE SERVIZIO SCALA E PIATTAFORME ELEVATRICI - APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO IN GENERE		
- Installazione	P	
- Sostituzione integrale dell'impianto	P	
- Manutenzione straordinaria	P	
- Consumi forza motrice e illuminazione		C
- Tutte le riparazioni necessarie a mantenere in efficienza gli impianti		C

- Ispezioni e collaudi periodici ENPI o Enti sostitutivi e relative tasse		C
- Adeguamento alle norme legislative	P	
- Manutenzione in abbonamento		C
- Rinnovo licenza d'esercizio		C
- Sostituzione delle funi		C
- Qualora l'Azienda decidesse di affidare a ditte specializzate la manutenzione ordinaria e straordinaria in abbonamento	35%	65%
AUTOCLAVE		
- Installazione e/o integrale rifacimento	P	
- Consumi forza motrice		C
- Collaudo imposte e tasse relative all'installazione dell'impianto	P	
- Ispezioni e collaudi periodici eseguiti da enti preposti e tasse di concessione		C
- Manutenzione in abbonamento, riparazione e sostituzione di parti per usura		C
- Ricarica pressione del serbatoio		C
- Consumo acqua potabile e calda		C
- Depurazione, decalcificazione e verifica periodica della potabilità		C
CANTINE E SPAZI DI DISIMPEGNO		
- Installazione impianto luce, rifacimento ed adeguamento	P	
- Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e regolatore a tempo		C
- Servizio disinfezione: derattizzazione e disinfezione bidoni immondizie		C
- Consumi energia elettrica		C
- Tinteggiatura pareti e soffitti		C
- Pulizia e relativi materiali d'uso		C
COPERTI E LASTRICI		
- Rifacimento integrale manto e sottomanto di copertura e riparazione parziale sottomanto	P	
- Ripassatura e riparazione parziale manto		C
- Rifacimento manto impermeabilizzante, lastrici solari e pavimentazione	P	
- Riparaz. pavimentazioni ed impermeabilizzazioni di lastrici solari		C
- Sostituzione grondaie, converse, scossaline, paraneve e pluviali	P	
- Pulizia, sigillatura e impermeabilizzazione grondaie e sgombero neve		C

- Rifacimento camini	P	
- Pulizia camini, canne fumarie, installaz. elementi di salvaguardia		C
- Installazione parafulmine	P	
CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE		
- Rifacimento delle pavimentazioni		C
- Riparazione manutenzione pavimentazioni		C
- Installazione apparecchi chiusura radiocomando		C
- Riparazione automatismi chiusura e telecomando e piccole sostituzioni		C
- Installazione, rifacimento e adeguamento impianto luce	P	
- Sostituzione lampadine, riparazione impianto luce e regolatore tempo		C
- Realizzazione segnaletica vert. e orizz.	P	
- Installazione, integrazione e manutenz. ordinaria segnaletica		C
- Installazione impianti anti incendio	P	
- Ispezione, verifica e collaudi periodici enti preposti		C
- Consumi energia elettrica compreso canone per i consumi		C
- Pulizia corsia rampe compresi materiali d'uso		C
Sgombero neve e acquisto sale		C
CORTILE GIARDINI		
- Installaz. recinzioni e cancelli, aperture passi carrabili determinati dall'Ente	P	
- Sostituz., riparaz. e verniciatura dei cancelli e delle recinzioni		C
- Esecuzione di pavimentazioni di cortili, marciapiedi in zone verdi		C
- Installazione, riparazione, sostituzione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria		C
- Manutenzione aree verdi: taglio erba, potature, innaffiature, acquisto concimi ed antiparassitari, consumi d'acqua		C
- Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per manutenzione delle aree verdi		C
- Installazione, rifacimento ed adeguamento impianto di illuminazione	P	
- Riparazione impianto luce; sostituzione lampadine, consumi energia elettrica		C
- Pulizia cortile aree verdi, sgombero neve, compresi i relativi materiali d'uso e pulizie caditoie stradali		C
FOGNATURE E SCARICHI		
- Allacciamento rete comunale	P	
- Rifacimento riparaz. rete fognante dal collettore al fabbricato e		

al suo interno, installazione del sifone	P	
- Installazione, sostituzione e riparazione colonne montanti e rete di raccolta	P	
- Pulizia e spurgo dei pozzetti e sifoni		C
- Installazione, sostituzione e riparazione impianto sollevamento acque di rifiuto	P	
- Gestione, manutenz. periodica e riparaz. di parti dell'impianto		C
- Spurgo delle reti fognarie, disotturazione e pulizia periodica delle colonne di scarico e relativi pozzetti, reti fognarie e vasche di tenuta (imhoff, degrassatori, biologiche settiche)		C
IMPIANTO CENTRALIZZATO TV		
- Installaz. di impianto centrale Tv per ricezione di programmi	P	
- Riparaz. sostituz. impianto centrale Tv per ricezione programmi		C
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA IMPIANTO CENTRALIZZATO		
- Installazione impianto di riscaldamento e acqua calda	P	
- Adeguamento impianto alle norme antincendi e contenimento dei consumi	P	
- Sostituz. caldaia bruciatore cisterne boiler	P (*)	
- Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale		C (*)
- Riparaz. Di parti accessorie delle apparecchiature		C (*)
- Installaz. E adeguamento impianto antincendio, spese di collaudo, acquisto estintori	P	
- Ricarica estintori, ispezioni e collaudi periodici tasse di concessione, compensi tenuta libretto centrale		C
- Retribuzione addetti conduzione caldaie compresi oneri assicurativi e previdenziali.		C
- Acquisto combustibile, consumi forza motrice, energia elettrica e acqua		C
- Pulizia impianto e verifiche periodiche		C
- Riparazione rivestimento refrattario		C
- Ricostruzione rivestimento refrattario	P	
- Costi fornitura calore (consumo combustibile, assistenza tecnica forza motrice bruciatore)		C
- Spese Manut. E funzion. Depuratori acqua		C
- Compenso a tecnici per bilanciamento impianto termico		C
- Tassa ASL verifica impianto		C
SCALE E VANO SCALE		

- Ricostruzione gradini, pavimenti pianerottoli, battiscopa e rampanti	P	
- Tinteggiatura e verniciatura pareti vano scale, compresi infissi, parapetto		C
- Fornitura e installazione contenitore bidoni e bacheca		C
- Riparaz. Manut. E sostituz. Contenitori bidoni e bacheca		C
- Fornitura e posa casellari postali	P	
- Sostituzione casellari postali		C
- Installaz. Impianto elettrico, citofono ecc., rifacimento ed adeguamento	P	
- Riparazione parti impianto elettrico		C
- Applicazione targhette nominative		C
- Riparaz. E sostituz. Dispositivi chiusura		C
- Sostituz. Vetri degli infissi		C
- Installaz. e adeguamento impianto antincendio comprese spese collaudo, acquisto estintori	P	
- Ricarica estintori, ispezione collaudi periodici, tasse di concessione		C
- Installazione, riparazione e sostituzione porta lampade, plafoniere e lampadari lampadine e neon		C
- Consumi energia elettrica		C
TRATTAMENTO ACQUE POTABILI		
- Installazione impianto trattamento acque potabili	P	
- Riparaz. E sostituz. Parti componenti impianto trattamento acque potabili per usura		C
- Consumo sali resine, forza motrice		C
- Retribuzione addetto conduzione impianto		C

SINGOLI ALLOGGI		COMPETENZE SPESE	
IMPIANTO ELETTRICO			
- Installaz. E rifacimento integrale ed adeguam. Impianto elettrico	P		
- Riparaz. Straordinarie impianto elettrico			C
- Riparaz. impianto elettrico per cortocircuito			C
- Installazione, rifacimento integrale ed adeguamento di suonerie e citofoni	P		
- Riparazioni e sostituzioni impianti suonerie e citofono			C
IMPIANTO IDRICO, SANITARIO, GAS			
- Installaz. e rifacim. Integrale e adeguamento impianto	P		
- Sostituz. Sanitari, apparecchiature e accessori bagno e cucina			C
- Installazione contatori divisionali acqua calda e fredda	P		
- Pulizia di contatori divisionali acqua calda e fredda per usura e loro sostituzione			C
- Sostituzione e riparazioni rubinetteria (acqua e gas)			C
- Sostituzione apparecchiature di scarico sanitari			C
- Disotturazione e pulizia periodica elementi di raccordo colonne montanti (braghe, curve e pezzi speciali)			C
PARETI E SOFFITTI			
- Ripristino di intonaci			C
- Tinteggiatura pareti e soffitti			C
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI			
- Rifacimento (a discrezione dell'Azienda)	P		
- Riparazione			C
SERRAMENTI INFISSI			
- Sost. Porte, telai finestre, serrande avvolgibili, persiane, scuri (se ritenuto indispensabile dall'Azienda)	P		
- Riparazione serranda avvolgibili			C
- Riparaz. Sostituz. Cordelle di attacco al rullo e molle di richiamo			C
- Riparazione porte, telai finestre, persiane, scuri e sostituzione parti accessorie e sostituzione ferramenta di sostegno e chiusura			C
- Verniciatura serramenti esterni, scuri ed avvolgibili (almeno biennale)			C
- Verniciatura dei serramenti interni			C

(*)

RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA

A CARICO DEL COMUNE:

- *Installazione e sostituzione caldaia per vetustà (minimo 10 anni) ed adeguamento dell'impianto.*

A CARICO DEL CONDUTTORE:

- *Provvedere a tutte le operazioni di manutenzione, pulizia e gestione della caldaia e dell'impianto di riscaldamento poste a carico del conduttore dalla normativa vigente (D.P.R. 412/93 e succ.), compilazione e tenuta del libretto di impianto, riparazione, anche mediante sostituzione, di parti della caldaia e dello scaldabagno (pompa, scambiatore, vaso chiuso, valvola gas, parti elettriche ed elettroniche); riparazione e pulizia interna ed esterna dei corpi scaldanti anche con sostituzione delle valvole e loro guarnizioni; pulizia interna e disotturazione delle tubazioni degli anelli di distribuzione ai corpi scaldanti, sostituzione della caldaia e dello scaldabagno nella misura del 50% se avviene fra il terzo ed il decimo anno compresi dall'installazione; per gli alloggi serviti da teleriscaldamento o da impianto centralizzato il locatario dovrà provvedere, se esistenti, alla manutenzione e sostituzione della valvola di zona e sue intercettazioni, del termostato ambiente e relativi circuiti elettrici anche se posti al di fuori del perimetro dell'alloggio, nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei contatori di energia elettrica.*
- *Provvedere alla pulizia periodica della canna fumaria e delle canne di esalazione vapori.*

Legenda: P = Proprietario; C = Conduttore

* * * *

Il presente Regolamento è stato approvato dal Consiglio Comunale di Roveredo di Guà nella seduta del 20/04/2001, con provvedimento n.17, ed **entra in vigore con decorrenza 30/04/2001.**