



CITTA' DI CASTELLANZA

Provincia di Varese

Viale Rimembranze,4
21053 – Castellanza (VA)
Tel. 0331 /526.111 (Centralino)
Fax. 0331/501.049
C.F.: 00252280128

**APPROVAZIONE REGOLAMENTO
CONDOMINIALE E DEL
REGOLAMENTO PER LA
RIPARTIZIONE DELLE MANUTENZIONI
PER GLI ASSEGNATARI DEGLI
ALLOGGI IN LOCAZIONE DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA E
REGOLAMENTO CONDOMINIALE PER
GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI AD
USO COMMERCIALE**

RIPARTIZIONE DELLE MATENZIONI

TIPO DI INTERVENTO	A CARICO DEL COMUNE	ALLE PARTI COMUNI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI (da ripartire secondo le quote millesimali di godimento come indicato dal 2, comma , art. 26 delle L.L.R.R. 91 e 92 del 5 dicembre 1983)	INTERVENTI ALLE PARTI ESCLUSIVE A CARICO DELL'ASSEGNATARIO SINGOLO
PRE-RACCOLTA RIFIUTI	1.1.1 Manutenzione straordinaria locali immondiziaio per vetustà o per altra causa accidentale.	1.2.1 Tenuta materiale dato in uso dal comune per la raccolta rifiuti quali: trespoli reggisacco, contenitori umido; 1.2.2 Rispetto degli orari e dei giorni di esposizione sulla pubblica via delle varie tipologie di rifiuti	1.3.1 Rispetto delle disposizioni in materia emesse dagli organi competenti.
IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO, IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA, CORRENTE, CONDIZIONAMENTO	2.1.1 Manutenzione edile ovvero muraria del locale centrale termica; 2.1.2 Sostituzione di apparecchiature come valvole, saracinesche, bruciatori, pompe esclusione delle sostituzioni previste dai punti 2.2 2.2.3 Sostituzione di scambiatori di calore e caldaie; 2.2.4 Riparazione alle tubazioni delle reti di distribuzione; 2.2.5 Lavori di adeguamento imposti da norme antincendio, antismog, I.S.P.E.L. o regolamenti comunali, ecc.; 2.2.6 Ritaratura impianti a seguito di interventi sopra citati; 2.2.7 Sostituzione di quadri elettrici e di comando e di controllo di forza motrice e di illuminazione; 2.2.8 Sostituzione di contatore per vetustà, gravi difetti di funzionamento o danno accidentale; 2.2.9 Esecuzione pratiche VV.FF. – ASL - PREFETTURA – ISPELS - ecc.; 2.2.10 Assicurazione contro i rischi da incendio e responsabilità verso terzi.	2.2.1 Forza motrice; 2.2.2 Combustibile; 2.2.3 Conduzione dell'impianto di secondo la normativa vigente; 2.2.4 Consumo acqua calda sanitaria; 2.2.5 Lettura contatori acqua calda e riscaldamento; 2.2.6 Tenuta libretto di centrale, prove di combustione ed altri adempimenti di legge relativi alla conduzione ed all'esercizio dell'impianto della C.T. e del deposito combustibile; 2.2.7 Taratura annuale dell'impianto e ogni qualvolta si renda necessario; 2.2.8 Riparazione delle elettropompe di circolazione, riavvolgimento dei motori, riparazione bruciatore; 2.2.9 Riparazione e sostituzione centraline di programmazione; 2.2.10 Riparazione e pulizia e di dello scambiatore di calore; 2.2.11 Serraggio di morsetti e viti, taratura di apparecchi elettrici di protezione, sostituzione di valvole elettriche di interruttori di linee elettriche interne, di elettrodi per l'accensione automatica di bruciatori, sostituzione di isolatori di lampade di segnalazione e degli interruttori generali per l'esclusione della corrente alle singole apparecchiature ed alle centrali;	2.3.1 Ritinteggiatura degli elementi radianti; 2.3.2 Riparazione e sostituzione di valvole e detentori dei radiatori all'interno degli alloggi, comprese le piccole sostituzioni dei corpi scaldanti (valvole, ecc.)

		<p>2.2.12 Eliminazione dell'perdite di acqua dalle saracinesche e valvole per tubazioni, sostituzione di premistoppa e di guarnizioni;</p> <p>2.2.13 Sostituzione di termometri per la misurazione della temperatura dell'acqua di andata e di ritorno; di termostati di caldaie e di pompe, di valvole solenoidi e di valvole a strappo;</p> <p>2.2.14 Sostituzione di valvole di fondo, valvole di interruzione di flusso, di segnalatori di livello, di idrometri, di valvole di sicurezza, delle caldaie ed acqua calda;</p> <p>2.2.15 Riparazione di quadri elettrici di comando e di controllo di forza motrice ed illuminazione;</p> <p>2.2.16 Pulizia dei locali delle caldaie, dei tubi da fumo, delle canne fumarie e dei depuratori compresa sostituzione sali, lubrificazione delle elettropompe e delle parti meccaniche dei bruciatori;</p> <p>2.2.17 Pulizia serbatoio;</p> <p>2.2.18 Additivi per combustione ed opere di disincrostazione;</p> <p>2.2.19 Disincrostazioni per camera di combustione e canali da fumo caldaia;</p> <p>2.2.20 Manutenzione del contatore, dell'apparecchio di termoregolazione, sostituzione del termostato;</p> <p>2.2.21 Riparazione centraline elettromeccaniche, valvola miscelatrice, motoriconduttore, sonda esterna ed interna con sostituzione di elementi, nonchè riparazione di contatori di calore;</p> <p>2.2.22 Messa a riposo degli impianti;</p> <p>2.2.23 Scovolatura delle caldaie e/o disincrostazione chimica e successiva oliatura;</p> <p>2.2.24 Pulizia dei canali di fumo e dei camini con asportazione totale della fuliggine dagli stessi, con verifica e sigillatura delle chiusure laterali degli sportelli di ispezione;</p> <p>2.2.25 Pulizia e lubrificazione delle parti meccaniche delle elettropompe e dei bruciatori;</p> <p>2.2.26 Revisione delle</p>	
--	--	--	--

		apparecchiature elettriche e quadro elettrico; 2.2.27 Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni dei punti sopracitati.	
IMPIANTO ASCENSORE	3.1.1 Lavori di adeguamento previsti dalle norme vigenti e successive modificazioni; 3.1.2 Sostituzione: motore, cabina, argano, funi (100%), ammortizzatori, quadro elettrico e tutte le parti meccaniche ed elettriche; 3.1.3 Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati.	3.2.1 Forza motrice; 3.2.2 Manutenzione in abbonamento; 3.2.3 Riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle porte, serrature e pulsantiere della cabine e danneggiamenti o rotture provocate dagli assegnatari; 3.2.4 Visita periodica ASL.	
ESTINTORI	4.1.1 Fornitura e sostituzione estintori e apparecchiature antincendio, antiscoppio o quant'altro ritenuto idoneo ai fini della sicurezza; 4.1.2 Prima installazione impianto antincendio; 4.1.3 Esecuzione pratiche V.V.F., A.S.L., Prefettura.	4.2.1 Ricarica estintori; 4.2.2 Abbonamento e manutenzione apparecchiatura antincendio;	
IMPIANTO AUTOCLAVE	5.1.1 Manutenzione e sostituzione di accessori per vetustà o per cause di forza maggiore; 5.1.2 Sostituzione delle elettropompe e dei serbatoi, dei compressori, quadri elettrici, linee elettriche ed illuminazione, gruppi montanti, vasi espansione delle autoclavi e preautoclavi. 5.1.3 eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati.	5.2.1 Conduzione in abbonamento; 5.2.2 Forza motrice; 5.2.3 Ricarica pressione serbatoio; 5.2.4 Rifacimento cuscinetto d'aria; 5.2.5 Riparazioni e piccole sostituzioni di parti dell'impianto; 5.2.6 Eliminazione delle perdite d'acqua delle elettropompe di circolazione con l'eventuale sostituzione di guarnizioni e premistoppa, rettifica degli assi di rotazione, riavvolgimento dei motori; 5.2.7 Riparazioni e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenti all'uso.	
IMPIANTO ACQUA POTABILE	6.1.1 Manutenzione dell' impianto di acqua potabile e dell'impianto antincendio; 6.1.2 Canone azienda erogatrice per impianto antincendio.	6.2.1 Consumo acqua con unico contatore per fabbricato (minimi ed eccedenze) (85% a persona consumo acqua servizi privati, 15% in millesimi consumo acqua servizi comuni); 6.2.2 Consumi di acqua con contatore generale e contatori	6.3.1 Richiesta sostituzione contatori per gravi difetti di funzionamento o danno accidentale alla società incaricata; 6.3.2 Letture contatori singoli.

		<p>parziali per singole utenze (ripartizione In millesimi, secondo consumo contatore parziale singolo utente) - (ripartizione a persona su differenza consumo contatore generale e totale consumo utenze);</p> <p>6.2.3 Riparazione e piccola manutenzione dell'impianto addolcitore, ove esistente, fornitura e posa del sale.</p> <p>6.2.4 Conduzione in abbonamento dell'impianto antincendio;</p> <p>6.2.5 Riparazione e sostituzione valvolame ed accessori, di cartelli segnaletici, di manichette, di lance, di sportelli e vetri relativi all'impianto antincendio, nonché sostituzione di cassette complete ed estintori per danneggiamenti vandalismi, furti;</p>	
--	--	---	--

<p>IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE</p>	<p>7.1.1 Sostituzione di impianti di sollevamento e di depurazione;</p> <p>7.1.2 Eventuali opere murarie del punto sopracitato;</p> <p>7.1.3 Lavori di manutenzione straordinaria per disotturazione rete di scarico e fosse biologiche</p>	<p>7.2.1 Riparazione e manutenzione impianti sollevamento (millesimi);</p> <p>7.2.2 Canone Legge 10 maggio 1976 n. 319 relativo allo smaltimento e disinquinamento delle acque (millesimi);</p> <p>7.2.3 Energia elettrica (millesimi);</p> <p>7.2.4 Spesa relativa allo spurgo fosse biologiche e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti (a persona)</p>	
--	---	--	--

<p>IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA DELLE PARTI COMUNI</p>	<p>8.1.1 Manutenzione di tutte le parti comuni dell'impianto compresi i contatori generali;</p> <p>8.1.2 Sostituzione dei punti luce a palo;</p> <p>8.1.3 Sostituzione di tutte le parti per cause di forza maggiore e rifacimento delle linee;</p> <p>8.1.4 Sostituzione di impianti di suoneria e di allarme;</p> <p>8.1.5 Adeguamento normativo CEI o legislative;</p>	<p>8.2.1 Riparazione della pulsantiera esterna e piccole sostituzioni di parti come lampade, interruttori, starters, reattori, porta lampade, copertura eventuali punti luce, impianti di suoneria e allarmi, ecc., nonché tutte quelle riparazioni o sostituzioni derivanti da altra causa accidentale;</p> <p>8.2.2 Manutenzione delle parti sopracitate;</p> <p>8.2.3 Energia elettrica secondo bolletta enti erogatori;</p>	
---	---	---	--

	<p>8.1.6 Sostituzione delle parti comuni dei cavi di citofoni o videocitofoni e riparazioni delle linee elettriche;</p> <p>8.1.7 Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati;</p> <p>8.1.8 Manutenzione o sostituzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio nel caso che gli stessi non risultino conformi alla normativa vigente.</p>	<p>8.2.4 Eventuali opere murane attinenti ai punti sopracitati;</p> <p>8.2.5 Riparazioni e sostituzioni dei temporizzatori e/o crepuscolari;</p> <p>8.2.6 Riparazioni degli impianti a suoneria e di allarme comuni, pulsanteria esterna</p>	
--	--	--	--

IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	<p>9.1.1 Prima installazione o sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi.</p>	<p>9.2.1 Riparazione e manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi;</p> <p>9.2.2 Installazione di impianto satellitare centralizzato.</p>	
----------------------------------	--	--	--

AREE A VERDE (di pertinenza della stabile/i)	<p>10.1.1 Impianto di alberi, cespugli piante fiorite, e dei tappeti erbosi e dell'eventuale impianto di irrigazione;</p> <p>10.1.2 Fornitura, se necessaria, di panchine, giochi, cestini con sostituzione salvo quelli danneggiati per vandalismi.</p>	<p>10.2.1 Taglio dell'erba, potature degli alberi e delle siepi, innaffiature, concimazioni, disinfezioni, manutenzione di genere del verde e di quanto necessario per la conservazione;</p> <p>10.2.2 Sostituzione di essenze danneggiate per errate manutenzioni o vandalismi;</p> <p>10.2.3 Manutenzione ed eventuali interventi di riparazione dell'impianto di irrigazione;</p> <p>10.2.4 Smaltimento rifiuti di risulta derivati da potature, tagli e pulizie fogliami, seguendo regolamento servizio di smaltimento;</p> <p>10.2.5 Consumi di acqua ed energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento.</p>	
---	--	--	--

a)

DISINFESTAZIONE		<p>11.2.1 Derattizzazione;</p> <p>11.2.2 Deblattizzazione, disinfezione e disinfestazione in genere.</p>	
------------------------	--	--	--

MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE	<p>12.1.1 Sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per camini e ricorso tetti e coperture;</p> <p>12.1.2 Impermeabilizzazione coperture;</p> <p>12.1.3 Riparazione e sostituzione delle canne</p>	<p>12.2.1 Tinteggiatura pareti e plafoni delle parti comuni (millesimale);</p> <p>12.2.2 Riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli (millesimale);</p> <p>12.2.3 Riparazione e</p>	<p>12.3.1 Targhette nominativi personali per casellari, postali pulsanterie, citofono e porte.</p>
--	--	---	--

	<p>fumarie e dei comignoli quando il danno non è imputabile a manomissioni;</p> <p>12.1.4 Sostituzioni e manutenzioni delle colonne di scarico delle acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie, dalla braga di immissione all'alloggio fino al sifone, compreso, della rete comunale;</p> <p>12.1.5 Riparazioni di tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico-sanitario;</p> <p>12.1.6 Opere murarie di manutenzione delle murature e strutture dello stabile, manutenzioni dei pavimenti porticati e zone asfaltate parti comuni;</p> <p>12.1.7 Verniciature e tinteggiature delle opere in legno e ferro delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne;</p> <p>12.1.8 Sostituzione e riparazione di marmi, ringhiere e corrimani;</p> <p>12.1.9 Installazione, riparazione, sostituzione e verniciatura, cancellate, cancelli ecc.;</p> <p>12.1.10 Rifacimento pavimentazioni esterne;</p> <p>12.1.11 Messa a norma canne fumarie.</p>	<p>sostituzione di serrature, di maniglie e chiudiporte, eventuale sostituzione di chiavi;</p> <p>12.2.4 Sostituzione dei vetri delle parti comuni quando non sia possibile l'addebito del danno al responsabile;</p> <p>12.2.5 Riparazione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, ecc);</p> <p>12.2.6 Pulizia delle canne fumarie e di esalazione (millesimi);</p>	
--	--	--	--

<p>FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO</p>	<p>13.1.1 Sostituzione degli apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua, in caso di riassegnazione, in caso di avarie rilevabili e non per ragioni igienico-estetiche;</p> <p>13.1.2 Sostituzione delle rubinetterie, in caso di riassegnazione, se necessario;</p> <p>13.1.3 Sostituzione di persiane avvolgibili per vetustà;</p> <p>13.1.4 Sostituzione di serrande avvolgibili per vetustà;</p> <p>13.1.5 Sostituzione infissi esterni per vetustà dell'intero stabile;</p> <p>13.1.6 Manutenzioni straordinarie delle persiane</p>		<p>13.3.1 Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari per negligenza o colpa;</p> <p>13.3.2 Sostituzione e riparazione della rubinetteria e dei raccordi, sifoni, ecc. in conseguenza dell'uso, per negligenza o colpa;</p> <p>13.3.3 Riparazione di infissi esterni e relativi vetri per danni causati dall'inquilino, di infissi esterni in relazione all'uso;</p> <p>13.3.4 Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al</p>
---	---	--	--

	<p>avvolgibili;</p> <p>13.1.7 Sostituzioni o adeguamento impianto elettrico, se necessario;</p> <p>13.1.8 Sostituzione di pavimenti e rivestimenti, se strettamente necessari, in caso di cedimenti del sotto fondo o distacchi dal supporto;</p> <p>13.1.9 Sostituzione completa di caldaia;</p> <p>13.1.10 Sostituzione radiatori in caso di perdite non dovute ad atti di vandalismo o cattivo uso;</p> <p>13.1.11 Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni sopracitate.</p>		<p>rullo delle persiane avvolgibili;</p> <p>13.3.5 Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo di saracinesche negozi e basculanti box;</p> <p>13.3.6 Riparazioni delle serrande avvolgibili;</p> <p>3.3.7 Manutenzione e sostituzione dello scaldabagno elettrico;</p> <p>13.3.8 Tinteggiatura infissi interni ed esterni e tinteggiatura avvolgibili e saracinesche dei box;</p> <p>13.3.9 Sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori ecc.) e, manutenzione straordinaria per corto circuito nel caso di manomissione di impianto in regola con le norme CEI (intervento da eseguirsi sotto il diretto controllo del Comune);</p> <p>13.3.10 Tinteggiatura dei parapetti dei balconi, delle saracinesche dei negozi;</p> <p>13.3.11 Manutenzione dell'impianto TV;</p> <p>13.3.12 Riparazione di pavimenti e rivestimenti dovute a danni provocati dall'inquilino;</p> <p>13.3.13 Riparazione e sostituzione della caldaia e del bruciatore dell'impianto autonomo riscaldamento, per negligenza o nonchè delle canne fumarie</p> <p>13.3.14 Riparazione e sostituzione di corpi</p>
--	---	--	--

		<p>scaldanti o singoli elementi per negligenza o colpa;</p> <p>13.3.15 Manutenzione e conduzione completa dei corpi scaldanti, comprese eventuali riparazioni e sostituzioni dei componenti del corpo scaldante stesso;</p> <p>13.3.16 Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro;</p> <p>13.3.17 Chiavi e serrature e maniglie di porte, serramenti e serrande;</p> <p>13.3.18 Tutte le riparazioni e sostituzioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini anche se autorizzati;</p> <p>13.3.19 Qualunque modifica o innovazione richiesta dagli assegnatari per migliorie a carico degli assegnatari stessi;</p> <p>13.3.20 Il ripristino delle manomissioni, per negligenza o colpa degli impianti, dei manufatti, ecc. sono a carico dell'assegnatario;</p> <p>13.3.21 Opere atte a riconsegnare l'alloggio in buono stato manutentivo in relazione a danni provocati durante l'utilizzo.</p>
--	--	--

b)

REGOLAMENTO CONDOMINIALE
PER GLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI IN LOCAZIONE
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

ART. 1 – OSSERVANZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Gli Assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e a quelle del presente Regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso.

ART. 2 - DOVERI DEGLI ASSEGNATARI

Gli Assegnatari debbono :

- a) servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del cc. con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento;
- b) curare la più scrupolosa nettezza non solo del rispettivo alloggio ma anche dei locali e spazi di uso comune, ivi compreso lo sgombero di neve;
- c) sorvegliare con la maggior cura i propri bambini e vietare loro di trattenersi sulle scale e passaggi di uso comune.

I bambini dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, dove esistano secondo le indicazioni che verranno date dal locatore nel rispetto del seguente orario: oltre che di mattina, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 , nei seguenti orari pomeridiani: da aprile a ottobre dalle ore 16.00 alle ore 21.00 e da novembre a marzo dalle ore 14.00 alle ore 17.00.

Non sono permessi i giochi troppo rumorosi o che possono recare troppo disturbo o molestia.

Comunque i genitori o i parenti che li hanno in custodia sono tenuti a rispondere dei danni arrecati dai propri bambini alle persone o alle cose.

E' vietato l'uso dell'ascensore ai bambini di età inferiore ai 12 anni se non accompagnati;

d) notificare subito al locatore tutte le variazioni che avvenissero nello stato della famiglia.

ART. 3 - DIVIETI

E' vietato agli assegnatari:

- a) usare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo ai coinquilini;
- b) battere tappeti, zerbini stuoie coperte materassi dalle finestre o dai balconi prima delle ore 8.00 e dopo le ore 10.00 ;
- c) depositare nei luoghi di passaggio e negli spazi comuni biciclette, motocicli, carrozzine, autoveicoli e materiale ingombrante, anche per breve tempo; recare danni ai muri, alle scale e ai pavimenti comuni dell' edificio trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;
- d) gettare negli scarichi materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
- e) tenere materiali infiammabili 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;
- f) lasciare aperto il portone e gli ingressi;
- g) tenere materiale di peso eccedente quello del normale arredo negli alloggi, sui balconi, nei solai;
- h) recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura, installare nei locali apparecchi o macchine rumorose o emananti esalazioni sgradevoli o nocive ; e neppure sono consentiti laboratori o opifici con funzionamento notturno;
- i) stendere o depositare all' esterno delle finestre sui ballatoi sui pianerottoli sulle terrazze e negli spazi comuni, biancheria, indumenti, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi e comunque interessare i muri esterni di qualsiasi intervento, affissione che comporti modifiche strutturali;

l) tenere vasi da fiori o altri recipienti all' esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre o in posizione pericolosa per l'incolumità delle persone tranne che negli appositi reggivasì ;

L'innaffiatura dei vasi e dei fiori deve essere fatta in ore e con modalità tali da non riuscire di incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno allo stabile, comunque nel rispetto di eventuali prescrizioni impartite dal locatore;

m) tenere cani, gatti o altri animali, anche esotici, che rechino molestia ai coinquilini e rappresentino pericolo di danno per le condizioni igieniche dello stabile. Gli animali non potranno essere lasciati liberi nelle parti comuni né trasportati sull'ascensore, ove esistente, e dovranno essere tenuti con museruola e guinzaglio fino al limite della proprietà;

n) entrare nei cortili con automobili, motociclette e veicoli in genere salvo speciali deroghe da concedersi dal locatore. Il carico e lo scarico delle merci per i negozi e per i magazzini e le abitazioni dovrà di norma farsi dall'esterno, salvo deroghe da concordarsi con il locatore, limitatamente il tutto per il tempo strettamente necessario per le suddette operazioni; altrettanto dicasi per il carico e lo scarico del mobilio in caso di trasloco. In ogni caso le operazioni su richiamate devono avvenire senza limitare l'accesso alle autorimesse con divieto di lavare veicoli di qualsiasi genere nei cortili e nelle autorimesse;

o) servirsi delle portinerie come posto di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;

p) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati con l'apposizione sulle facciate, sui davanzali delle finestre sui parapetti delle terrazze e dei balconi di targhe pubblicitarie non autorizzate od altro;

q) mutare la destinazione d'uso dei locali concessi ivi compresi cantine, solai ed altro e delle autorimesse (e destinare i locali assegnati a ritrovi non preventivamente autorizzati dal locatore).

ART. 4 - CONSEGNA E RICONSEGNA ALLOGGIO

La consegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio; la riconsegna, dovrà pure risultare da verbale che sarà compilato ed avrà forza legale anche nel caso di volontaria assenza dell'affittuario cessante. L'Assegnatario avrà la maggior cura dei locali affittatigli riconsegnandoli a fine di locazione in buono stato di conservazione. Il locatore non garantisce la consegna dei locali per l'epoca fissata potendosi verificare il caso che l'alloggio non sia reso disponibile al termine previsto. Nessun indennizzo è dovuto dal locatore per tale evenienza.

ART. 5 - VISITA APPARTAMENTO DOPO LA DISDETTA

Gli Assegnatari che hanno disdetto i locali devono lasciare visitare, previo avviso, l'appartamento agli aspiranti assegnatari tutti i giorni dalle ore 12.00 alle ore 14.00, dal giorno dell'accettazione della disdetta.

ART. 6 - AREE ESCLUSIVE

Per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino l'assegnatario dovrà osservare le speciali norme all'uopo emanate, in particolare quelle adottate con delibera G.C. n. 224 del 10.3.1997 (disposizioni varie per la conduzione ad orto di piccoli appezzamenti di terreno di proprietà comunale concessi a terzi in comodato gratuito). Si precisano a carico dell'Assegnatario fin d'ora i seguenti obblighi :

- a) è assolutamente vietato all' Assegnatario di eseguire sull' appezzamento costruzioni anche mobili o modifiche senza espresso consenso del locatore. Gli è vietato inoltre di servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli merci ed oggetti di qualsiasi specie come pure di stendervi biancheria, indumenti ed altro.
- b) l'Assegnatario che per lo sviluppo di piante o rampicanti potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato, sarà tenuto, a semplice richiesta del locatore a

ridurre o muovere le piantagioni. A giudizio insindacabile del locatore dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione che fosse ritenuta dannosa.

c) nessun indennizzo è dovuto dal locatore all'Assegnatario all'atto dello slogging per le piantagioni di qualsiasi specie fatte nel giardino o per lavori ornamentali che vi fossero eseguiti come cinte, aiuole, fontane e sedili.

ART. 7 - ASCENSORI

Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore, l'Assegnatario dovrà nell'uso del medesimo uniformarsi al regolamento esposto in cabina e alle norme consuetudinarie vigenti in materia; resta esonerato il locatore da ogni responsabilità al riguardo anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto.

ART. 8 - ISPEZIONI NEGLI ALLOGGI

Il locatore si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno a controlli, nonché ad interventi manutentivi , sopralluoghi , misurazioni, verifiche, oltre che ad ispezioni negli alloggi per assicurarsi la buona tenuta di essi e la osservanza di ogni obbligo contrattuale dell'assegnatario, il quale non potrà opporsi a tali ispezioni e/o interventi.

ART. 9 - DANNI

Il locatore non garantisce per i danni derivati da umidità, rotture o manomissioni, per fitti come pure per l'eventuale scarsità o mancanza di acqua potabile, del gas e dell' energia elettrica.

ART.10 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Per tutto ciò che non è stabilito nel contratto e nelle presenti norme il locatore

potrà emanare particolari disposizioni e in casi specifici e socialmente motivati, accordare deroghe.

ART.11 - DISCIPLINA DEI SUBENTRI NELLA DOMANDA E NELL' ASSEGNAZIONE

A) In caso di decesso dell'aspirante assegnatario e negli altri casi, diversi da quello previsto al terzo comma dell'art. 14 della L.R. n. 91/1983, di uscita dal nucleo familiare del titolare della domanda, subentrano nella domanda stessa i componenti del nucleo familiare come definito dal terzo e quarto comma dell'art. 2 della stessa Legge, secondo il seguente ordine:

- 1) il coniuge superstite o convivente more uxorio,
- 2) figli (legittimi, naturali, riconosciuti o adottati) e affiliati,
- 3) ascendenti,
- 4) discendenti,
- 5) collaterali fino al terzo grado,
- 6) affini fino al secondo grado,
- 7) persone non legate da vincoli di parentela o affinità.

Per il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, il subentro nella domanda è ammesso purché la stabile convivenza dm1 da almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge mediante le risultanza anagrafiche e/o dichiarazione in forma pubblica con atto di notorietà o dichiarazione sostitutiva.

B) In caso di decesso dell'assegnatario e negli altri casi, diversi da quello previsto terzo comma dell'art. 14 della L.R. n.91/1983 , di uscita dal nucleo familiare dell'assegnatario, subentrano nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare come individuati nel precedente punto A) e secondo l'ordine ivi indicato. Nel caso di subentro dell'assegnazione, la stabile convivenza dei

subentranti, esclusi il coniuge o convivente more uxorio e i figli minori deve essere nota al locatore e deve figurare come residenza anagrafica ed effettivo domicilio per un periodo non inferiore a tre anni, e risultare altresì dichiarata in sede di effettuazione o aggiornamento dell' Anagrafe dell'Utenza.

I conviventi che subentrano nel rapporto di assegnazione sono in solido responsabili degli obblighi derivanti dal contratto di locazione all'assegnatario al quale subentrano.

C) I conviventi che hanno diritto al subentro nella domanda comunicare l'avvenuto mutamento della situazione al soggetto istituzionale che ha indetto il bando di concorso (Comune, o ALER se delegato), ovvero alla Commissione ex art. 6 L.R. n. 91/1983 se gli atti istruttori sono già stati a questa trasmessi.

I conviventi che hanno diritto al subentro dell' assegnazione devono comunicare l' avvenuto mutamento della situazione al locatore.

La voltura del contratto di locazione in capo ai subentranti è subordinata alla verifica da parte del locatore, della insussistenza di condizioni ostative alla permanenza dell'alloggio.

D) Nella ipotesi di inesistenza o di mancata reperibilità di componenti il nucleo familiare, aventi diritto al subentro nella assegnazione secondo quanto indicato ai precedenti punti, l'assegnazione medesima si estingue e con essa il rapporto contrattuale di locazione.

Conseguentemente il locatore è autorizzato a riprendere possesso dell' alloggio.

ART.12 - AMPLIAMENTO STABILE DEL NUCLEO FAMILIARE

A) L'ampliamento stabile del nucleo familiare dell' Assegnatario al di fuori dei casi di accrescimento legittimo, ovvero naturale, al fine di ricomprendere in detto nucleo soggetti che non ne facevano parte al momento della assegnazione è ammesso nei confronti di persone legate all'assegnatario da vincoli di convivenza more uxorio, di parentela, di affinità.

Esso è ammesso altresì nei confronti di persone prive di vincoli di parentela o affinità quando siano riscontrabili finalità di reciproca assistenza morale e materiale, nonché il carattere di stabilità, previa dichiarazione resa in forma

pubblica all' Assegnatario e dalle persone con cui si intende istituire la convivenza.

B) L'ampliamento stabile del nucleo familiare è comunque ammissibile solo quando non comporti la perdita di uno o più dei requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio, e quando non generi una condizione di forte sovraffollamento quale definito dall'art. 7, primo comma n. 3, lett. a. della L.R. 91/1983 .

C) La domanda di ampliamento del nucleo familiare dovrà essere presentata dall' Assegnatario al locatore degli alloggi; quando questi ne avrà dichiarato l'ammissibilità richiederà al Comune le conseguenti variazioni anagrafiche consegnandole al locatore degli alloggi nei termini fissati dal locatore.

ART. 13 - OSPITALITA' TEMPORANEA DI TERZE PERSONE

A) L'ospitalità temporanea a titolo gratuito di terze persone superiore a 6 (sei) mesi è ammessa previa segnalazione a cura dell'assegnatario solo a seguito di esplicita autorizzazione del locatore, e per un periodo non superiore ad un anno.

B) L'ospitalità temporanea di cui al punto precedente non deve comunque generare la condizione di forte sovraffollamento quale definito dall' art. 7, primo comma n. 3, lettera a) della L.R. n. 91/1983.

C) All'autorizzazione di ospitalità temporanea non consegue alcuna variazione di carattere gestionale; pertanto durante il periodo autorizzato non si configureranno gli estremi per la decadenza dell'assegnazione di cui all'art. 22, primo comma, lett. a) della citata Legge Regionale.

D) L'ospitalità temporanea non può comportare il trasferimento di residenza e di domicilio delle persone ospitate; in nessun caso essa dà diritto al subentro.

REGOLAMENTO CONDOMINIALE
PER GLI ASSEGNATARI
DI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE

ART. 1 - OSSERVANZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Gli Assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e a quelle del presente Regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso

ART. 2 – DOVERI DEGLI ASSEGNATARI

Gli Assegnatari debbono :

- a) servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del cc. con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento;
- b) curare la più scrupolosa nettezza non solo del rispettivo immobile ma anche dei locali e spazi di uso comune, ivi compreso lo sgombero neve;
- c) notificare subito al locatore tutte le variazioni che avvenissero nella compagine sociale o relative alla persona del conduttore;

ART. 3 - DIVIETI

E' vietato agli Assegnatari:

- a) usare in modo improprio le parti comuni e di recare disturbo ai coinquilini;
- b) depositare nei luoghi di passaggio e negli spazi comuni biciclette, motocicli, carrozzine, autoveicoli e materiale ingombrante, anche per breve tempo; recare danni ai muri, alle scale e ai pavimenti comuni dell'edificio trasportano mobili e cose senza le opportune cautele;
- c) gettare negli scarichi materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;

- d) tenere materiali infiammabili o materie comunque pericolose, sia nell'immobile che nei locali accessori, ed immettere nelle canne di esalazione prodotti derivanti dalla combustione di stufe o similari;
- e) lasciare aperto il portone e gli ingressi;
- f) tenere materiale di peso eccedente quello del normale arredo nell'immobile sui balconi, nei solai;
- g) recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura, installare nei locali apparecchi o macchine rumorose o emananti esalazioni sgradevoli o nocive, e neppure laboratori o opifici con funzionamento notturno;
- h) stendere o depositare all'esterno delle finestre sui ballatoi sui pianerottoli sulle terrazze e negli spazi comuni, biancheria, indumenti, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi e comunque interessare i muri esterni di qualsiasi intervento, affissione che comporti modifiche strutturali;
- i) tenere vasi da fiori o altri recipienti all'esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre o in posizione pericolosa per l'incolumità delle persone tranne che negli appositi reggivasì . L'innaffiatura dei vasi e dei fiori deve essere fatta in ore e con modalità tali e da non uscire di incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno allo stabile , comunque nel rispetto di eventuali prescrizioni impartite dal locatore ;
- l) tenere cani, gatti o altri animali anche esotici , che rechino molestia ai coinquilini e rappresentino pericolo di danno per le condizioni igieniche dello stabile . Gli animali non potranno essere lasciati liberi nelle parti comuni né trasportati sull'ascensore, ove esistente, e dovranno essere tenuti con museruola e guinzaglio fino al limite della proprietà;
- m) entrare nei cortili con automobili, motociclette e veicoli in genere salvo speciali deroghe da concedersi dal locatore . il carico e lo scarico delle merci per i negozi e per i magazzini dovrà di norma farsi dall'esterno, salvo deroghe da concordarsi con il locatore , limitatamente il tutto per il tempo strettamente necessario per le suddette operazioni; altrettanto dicasi per il carico e lo scarico

del mobilio in caso di trasloco. In ogni caso le operazioni su lichiamate devono avvenire senza limitare l'accesso alle autorimesse, con divieto di lavare veicoli di qualsiasi genere nei cortili e nelle autorimesse;

n) servirsi delle portinerie come posto di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;

o) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati con l'apposizione sulle facciate, sui davanzali delle finestre , sui parapetti delle terrazze e dei balconi di targhe pubblicitarie non autorizzate od altro;

p) mutare la destinazione d'uso dei locali concessi ivi compresi cantine , solai ed altro e delle autorimesse (destinare i locali assegnati a ritrovi non preventivamente autorizzati dal locatore).

ART. 4 - CONSEGNA E RICONSEGNA ALLOGGIO

La consegna dell'immobile dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio; la riconsegna, dovrà pure risultare da verbale che sarà compilato ed avrà forza legale anche nel caso di volontaria assenza dell'affittuario cessante. L'Assegnatario avrà la maggior cura dei locali affittatigli riconsegnatoli a fine di locazione in buono stato di conservazione .

Il locatore non garantisce la consegna dei locali per l'epoca fissata potendosi verificare il caso che l'alloggio non sia reso disponibile al termine previsto. Nessun indennizzo è dovuto dal locatore per tale evenienza.

ART. 5 - VISITA IMMOBILE DOPO LA DISDETTA

Gli Assegnatari che hanno disdetto i locali devono lasciare visitare, previo avviso, l'appartamento agli aspiranti assegnatari tutti i giorni dalle ore 12.00 alle ore 14.00 dal giorno dell'accettazione della disdetta.

ART. 6 - AREE ESCLUSIVE

Per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino l'assegnatario dovrà

osservare le speciali norme all'uopo emanate in particolare quelle adottate con delibera G.C. n. 224 del 10.3.1997. Si precisano a carico dell'assegnatario fin d'ora i seguenti obblighi:

- a) è assolutamente vietato all'Assegnatario di eseguire sull'appezzamento costruzioni anche mobili o modifica senza espresso consenso del locatore. Gli è vietato inoltre di servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli merci ed oggetti di qualsiasi specie come pure di stendervi biancheria, indumenti ed altro;
- b) l'Assegnatario che per lo sviluppo di piante o rampicanti potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato, sarà tenuto, a semplice richiesta del locatore a ridurre o muovere le piantagioni. A giudizio insindacabile del locatore dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione che fosse ritenuta dannosa;
- c) nessun indennizzo è dovuto dal locatore all'Assegnatario all'atto dello sloggio per le piantagioni di qualsiasi specie fatte nel giardino o per i lavori ornamentali che vi fossero eseguiti come cinte, aiuole, fontane e sedili .

ART. 7 - ASCENSORI

Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore, l'Assegnatario dovrà nell'uso del medesimo uniformarsi al regolamento esposto in cabina e alle norme consuetudinarie vigenti in materia; resta esonerato il locatore da ogni responsabilità al riguardo anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto.

ART. 8 - ISPEZIONI NEGLI IMMOBILI

Il locatore si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno a controlli, nonché interventi manutentivi, sopralluoghi, misurazioni, verifiche, oltre che ad ispezioni negli immobili per assicurarsi la buona tenuta di essi e la osservanza di ogni obbligo contrattuale dell'Assegnatario, il quale non potrà opporsi a tali ispezioni e / o interventi.

ART. 9 - DANNI

Il locatore non garantisce per i danni derivati da umidità, rotture o manomissioni, per fiuti come pure per l'eventuale scarsità o mancanza di acqua potabile, del gas e dell'energia elettrica.

ART. 10 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Per tutto ciò che non è stabilito nel contratto e nelle presenti norme il locatore dovrà emanare particolari disposizioni e nei casi specifici e socialmente motivati, accordare deroghe.