

REGOLAMENTO PER L'USO DEGLI ALLOGGI E DEI SERVIZI
Approvato con delibera di C.C.

ART. 1

Adempimenti e competenze degli utenti.

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

Tutti i Sigg. Inquilini sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri.

Soprattutto i genitori debbono sorvegliare i loro bambini perchè non abbiano a schiamazzare e recare guasti e disturbo vietando loro di trattenersi nell'andito d'ingresso e sulle scale.

Ove sorge motivo di reclamo o lagnanze ove siano desideri da esporre, gli Inquilini dovranno sempre ed esclusivamente rivolgersi al Comune.

I reclami devono essere fatti esclusivamente per iscritto.

In particolare gli utenti sono tenuti a:

- 1) servirsi dell'abitazione con il senso di responsabilità e di coscienza sociale che l'uso del patrimonio pubblico esige, nel rispetto della normativa vigente e delle consuetudini e costumi locali;
- 2) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato, dei locali, degli spazi, dei passaggi e dei servizi di uso comune.
Nei confronti degli assegnatari che non si attengano a tali doveri, il comune di Castelletto sopra Ticino richiederà il rimborso delle eventuali spese incontrate per garantire l'osservanza della norma.
Qualora gli autori di eventuali danni alle parti comuni non vengano identificati direttamente dal Comune di Castelletto sopra Ticino oppure attraverso segnalazioni di assegnatari, di comitati o rappresentanti di inquilini, regolarmente eletti, la spesa del ripristino verrà addebitata in parti uguali agli inquilini dello stabile.
- 3) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione e vi sia espressa autorizzazione scritta del Comune.
Non è consentito negli alloggi l'impianto di uffici professionali, nè l'esercizio di industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, pensioni, nè di deposito di merci da esercitarsi all'ingrosso e al minuto, ecc.
Detta prescrizione vale anche per i box, le cantine, i cortili e gli spazi comuni.

- 4) negli spazi interni è vietato l'uso di motorette e automobili salvo per entrare ed uscire dagli garage e/o parcheggi assegnati.
L'Amministrazione Comunale assegna i parcheggi ai residenti con il seguente criterio:
- chi dispone di un box non può parcheggiare nel cortile e chi non dispone di un box è assegnatario di un posto macchina nel cortile stesso.
Qualora il Comune di Castelletto sopra Ticino riscontri il mancato uso del box per la custodia dell'automobile può decidere di assegnare tale spazio ad un altro inquilino tra coloro che non ne dispongono.
- 5) favorire le attività ricreative dei bambini negli spazi comuni e nei limiti stabiliti dall'Amministrazione Comunale e dalle 9.30 alle 12.00 e dalle 16.00 alle 20.00, nel rispetto del regolamento di pulizia urbana.
Non è consentito l'esercizio delle attività di gioco su scale, ingressi, pianerottoli e in luoghi pericolosi per l'incolumità delle persone;
- 6) indicare al Comune di Castelletto sopra Ticino la persona di fiducia presso la quale, in caso di assenza prolungata dell'appartamento, vengono depositate le chiavi dell'alloggio.
In caso contrario qualora si renda necessario l'accesso all'alloggio per eliminare danni agli appartamenti limitrofi, verrà richiesta autorizzazione alla Magistratura (apertura forzata - art. 700 C.P.C.) con rivalsa spese nei confronti del nucleo familiare assegnatario;
- 7) essere disponibili, in caso di rilascio - per qualsiasi ragione - dell'alloggio, a consentire la visita allo stesso degli eventuali aspiranti segnalati dal Comune di Castelletto sopra Ticino;
- 8) corrispondere alle richieste di documenti o di dati relativi alla condizione socio-economica e anagrafica del nucleo familiare, avanzate dal Comune di Castelletto sopra Ticino a fini conoscitivi e amministrativi, secondo quanto previsto dall'art. 23 della Legge 513/77 e dalle Leggi Regionali n. 33/84 e n. 64/84.

ART. 2 Divieti

Negli alloggi di edilizia residenziale pubblica non è consentito:

- 1) alloggiare, sia pure a titolo gratuito, persone non indicate come facenti parte del nucleo familiare, salvo autorizzazione scritta del Comune di Castelletto sopra Ticino;

- 2) 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 consentita sino alle ore 10.30, solo dai balconi o finestre verso cortile.
Prima di tale operazione è necessario accertarsi che non vi sia biancheria stesa al piano sottostante.
- 3) tenere depositi di materiale antigienico, maleodorante, ingombrante o che comunque possa arrecare disturbo agli altri inquilini anche per breve tempo: in particolare i balconi dovranno essere completamente liberi da qualsiasi ingombro onde consentire agevolmente il passaggio;
- 4) spaccare legna ed altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi, soffitte e cantine;
- 5) eseguire negli stessi locali lavori che arrechino molestie o danni;
- 6) gettare nei sanitari e negli immondezzai materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
- 7) tenere depositi di gas metano in bombole o altro materiale combustibile, o comunque pericoloso;
- 8) depositare nei corridoi comuni, negli ingressi e nelle altre cantine ciclomotori e motocicli;
- 9) lasciare aperto il portone di uso comune.
- 10) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nei cortili, nelle strade, e nelle altre adiacenze.
Nei giorni in cui avviene la raccolta dei rifiuti, questi devono essere depositati per tempo nell'area antistante l'edificio, debitamente chiusi in sacchetti idonei.
- 11) sovraccaricare le strutture degli alloggi, ed in particolare, balconi, solai, negozi e garages, ecc.;
- 12) installare antenne radio e TV di qualsiasi genere senza autorizzazione scritta del Comune di Castelletto sopra Ticino;
- 13) recare disturbo ai vicini con rumori e molestie di qualsiasi natura.
I vasi per fiori o piante non dovranno assolutamente occupare i balconi negli spazi comuni, ma potranno essere disposti su davanzali o ringhiere (opportunamente ancorate);
- 14) lasciare circolare negli spazi comuni i cani senza guinzaglio e museruola;

- 15) entrare nell'area del fabbricato e percorrere i cortili con qualunque tipo di veicolo, ad eccezione delle esigenze di carico e scarico, entrata e uscita.
La sosta dei veicoli è consentita soltanto negli spazi adibiti a parcheggio; e solo agli inquilini assegnatari di tale spazio.
- 16) effettuare modifiche e migliorie negli alloggi e nelle pertinenze comuni senza autorizzazione scritta del Comune;
- 17) installare caldaiette autonome senza autorizzazione del Comune di Castelletto sopra Ticino e degli altri organi competenti.
Tali abusi saranno perseguiti a norma di legge, con rivalsa economica di tutti i danni e con pagamento integrale dei costi derivanti dall'erogazione dei servizi centralizzati;
- 18) aumentare gli elementi radianti;
- 19) mettere a dimora piante negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dal Comune di Castelletto sopra Ticino;
- 20) appropriarsi a qualsiasi titolo o utilizzare per fini personali parti delle aree comuni o altre pertinenze esterne;
- 21) mettere in opera verande senza preventiva autorizzazione del Comune di Castelletto sopra Ticino;
- 22) lavare autovetture e motocicli negli spazi comuni;
- 23) utilizzare energia elettrica dell'impianto di illuminazione comune per fini individuali, eventuali abusi saranno perseguiti a norma di legge;
- 24) di installare tende parasole o veneziane verso il cortile senza la preventiva autorizzazione del Comune purchè non ancorate alla facciata. In particolare i richiedenti devono specificare il tipo ed il colore della tenda. Sono ammessi tendaggi in tinta unita e veneziane di colorazione omogenea.

ART. 3
Manutenzione ordinaria.

Tutte le manutenzioni straordinarie e comunque tutte quelle manutenzioni che non sono da considerarsi a carico degli utenti, salvo il caso di evento dannoso imputabile a negligenza, inerzia o fatto illecito dell'utente, sono a carico del Comune di Castelletto sopra Ticino.

ART. 4

Manutenzione ordinaria.

Le opere di manutenzione ordinaria dell'alloggio, a carico degli assegnatari, dovranno essere eseguite dall'utente entro il termine massimo di 2 mesi, ad eccezione, ovviamente, delle situazioni di emergenza che richiedono interventi immediati. Nei confronti degli utenti che rifiutino di provvedere all'esecuzione delle opere di manutenzione dell'alloggio oiste a loro carico, il Comune di Castelletto sopra Ticino si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi all'assegnatario ed addebitandogli, di conseguenza, il costo dei lavori eseguiti ed eventualmente dei danni arrecati.

In particolare sono a carico degli utenti:

- 1) le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramento causati, per cattivo uso o negligenza, all'alloggio ed alle sue pertinenze;
- 2) le riparazioni di piccola manutenzione, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del C.C., dipendenti da deterioramenti prodotti dal normale uso;
- 3) ove l'intervento di manutenzione ordinaria sia effettuato direttamente dall'inquilino, questi è tenuto a far sì che le operazioni di riparazione e manutenzione si armonizzino con le tipologie di installazioni usate nell'immobile, delle tinte di fondo dello stabile, degli anditi, dei balconi, degli infissi esterni e altri accessori del fabbricato.

Nel caso di violazione di tali norme il Comune di Castelletto sopra Ticino potrà - a suo insindacabile giudizio - far ripetere l'intervento manutentivo o eseguirlo direttamente addebitandone l'importo all'inquilino.

Al Comune di Castelletto sopra Ticino è consentita la facoltà di sottoporre ad ispezione gli alloggi.

ART. 5

Gestione dei servizi e degli spazi comuni.

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

ART. 6

Consegna e rilascio dell'alloggio.

All'atto della consegna dell'alloggio deve essere effettuato un sopralluogo nello stesso da parte dell'assegnatario e di un incaricato del Comune di Castelletto sopra Ticino e, in mancanza di rilievi, i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni, esclusi gli eventuali vizi occulti.

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

ART.7

Competenze e spese attribuite al Comune di Castelletto sopra Ticino.

7.1 Impianti di illuminazione e di suoneria delle parti comuni:

- manutenzione straordinaria di tutte le parti comuni all'impianto, compresi i contatori generali;
- sostituzione di tutte le parti per causa di forza maggiore rifacimento delle linee;
- sostituzione nelle parti comuni dei cavi di citofoni o videocitofoni e riparazione delle linee elettriche;
- manutenzione straordinaria impianti di suoneria ed allarme;
- adeguamento normative CEE.

7.2 Smaltimento liquami e acque bianche:

- lavaggio fognature bianche e pulizia pozzetti.

7.3 Manutenzione forniture in generale relative alle parti comuni dello stabile:

- riparazione straordinaria dei tetti e dei lastrici solari;
- sostituzione e riparazione di grondaie, pluviale, converse, scossoline di testata e per camini;
- sostituzione e riparazione di colonne di carico e di scarico acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie;
- riparazione straordinarie della rete di fognatura;
- riparazione di tubature esterne;
- opere murarie di manutenzione delle murature e strutture dello stabile, manutenzione pavimenti e porticati e zone asfaltate parti comuni;
- intonaci, verniciature e tinteggiature delle opere in legno e ferro delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne;

- sostituzione e riparazione di marmi ringhiere, corrimani;
- installazioni e sostituzione inferriate, cancellate, infissi, seminfissi;
- primo acquisto e sostituzione per vetustà delle attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento del stabile (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche);

7.4 Forniture e manutenzione all'interno dell'alloggio locato:

- Sostituzione o riparazione degli apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua, in caso di riassegnazione, se necessario;
- sostituzione della rubinetteria, in caso di riassegnazione, se necessario;
- sostituzione di infissi e seminfissi, se necessario;
- sostituzione delle persiane avvolgibili e riparazioni di stecche, ganci, rullo e perni, se necessario in caso di riassegnazione;
- sostituzione delle serrande avvolgibili, se necessario in caso di riassegnazione;
- in caso di riparazioni di competenza del Comune, che prevedono il ripristino di opere effettuate dagli inquilini senza autorizzazione, è a carico del Comune di Castelletto sopra Ticino la spesa per la posa in opera.

ART. 8

Competenze e spese attribuite all'assegnatario

8.1 Pulizia:

- sono a carico degli assegnatari tutti gli oneri derivanti dal contratto di appalto eventualmente espletato dal Comune di Castelletto sopra Ticino.
In mancanza di affidamento dell'incarico di pulizia delle parti comuni è stabilito che ogni settimana, preferibilmente nella giornata di sabato, un inquilino a turno provvede alla pulizia delle scale e del cortile interno.
La gestione di tale incombenza è lasciata agli inquilini, in quanto facente parte delle norme di buon vicinato.
In caso la maggioranza degli inquilini presentasse riserva circa l'imperfetta osservanza di questa norma il Comune si riserva di provvedere anche mediante la compilazione di un calendario al quale tutte dovranno attenersi per non incorrere in sanzioni amministrative.

- 8.2 Per raccolta rifiuti:
- sacchi per pre-raccolta;
 - sostituzione contenitori;
 - disotturazione, riparazione pattumiere e bidoni, loro disinfestazione e lavaggio.
- 8.3 Impianti di illuminazione e di suoneria delle parti comuni:
- riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, lampadine, interruttori, neon, starters, reattori, portalampade, coperture, eventuali punti luce;
 - energia elettrica secondo bollette ENEL;
 - manutenzione o sostituzione impianto citofoni nella parte interna dell'alloggio.
- 8.3 Manutenzione e forniture in generale relative alle parti comuni dello stabile:
- riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso;
 - riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
 - riparazione di serrature e di chiudiporta, eventuale sostituzione di chiavi;
 - taghette nominativi personali per casellari postali, pulsantiere citofono e porte;
 - sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni;
 - riparazione di attrezzature e parti mobili di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche).
- 8.4
- Forniture e manutenzione all'interno dell'alloggio locato:
 - sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari per danni causati dagli inquilini;
 - sostituzione e riparazione della rubinetteria in conseguenza dell'uso, valvole termosifoni, termoconvettori, imp. a pavimento;
 - riparazione di infissi, seminfissi e sostituzione vetri relativi;
 - riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo delle persiane avvolgibili;
 - sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e manutenzione straordinaria cortocircuito, nel caso di manomissione di impianto in regola con le norme CEE;
 - riparazione di pavimenti e rivestimenti;

- riparazione della caldaia, del bruciatore dell'impianto autonomo di riscaldamento in conseguenza all'uso.
Contratto di manutenzione ordinaria in abbonamento obbligatorio stipulato dal Comune di Castelletto sopra Ticino;
- pulizia della canna fumaria e delle canne di esalazione vapori dell'impianto autonomo;
- tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro, se tali lavori sono voluti dall'inquilinato;
- chiavi e serrature;
- tutte le riparazioni e sostituzioni conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini non autorizzati e di cui non si è potuto effettuare la verifica durante l'esecuzione;
- spesa relativa alla fornitura del materiale necessario per lavori di ripristino su opere eseguite dagli inquilini senza autorizzazione, anche se i lavori di riparazione sono dispettanza del Comune (es.: ripristino e rivestimento di piastrelle eseguito dall'inquilino su pareti sulle quali l'Istituto ha dovuto intervenire per riparazioni di sua competenza);

8.5 Disposizioni generali:

- in ogni caso, il Comune di Castelletto sopra Ticino è autorizzato ad intervenire nei confronti di servizi o manutenzioni di competenza degli assegnatari, addebitando loro gli oneri relativi, nel caso in cui la mancata riparazione possa produrre un maggior danno.

ART. 9

Validità del Regolamento

Il presente Regolamento è parte integrante del "Contratto relativo all'assegnazione di alloggio di E.R.P.", sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente Regolamento ed impegna sia l'utenza che il Comune di Castelletto sopra Ticino al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

Nei confronti degli inadempienti, ove risultassero vane le azioni di bonario componimento, il Comune adirà le vie legali.

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

ART. 10
Disposizioni finali

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