

MANUALE D'USO DEGLI ALLOGGI ERP (*)

(Adottato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n.....del.....)

1. Oggetto

I conduttori degli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, i cui canoni concorrono alla copertura di oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione, di cui all'art. 1, comma 3, lett. a) del rr 1/2004⁴, sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Manuale d'uso che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso ed è adottato ai sensi dell'art. 29 del rr.1/2004.

2. Uso dell'alloggio e delle parti comuni

Sono da ritenersi parti comuni :scale, pianerottoli,corridoi,cortili,ingressi del fabbricato,sapazi d'accesso alle cantine,alle soffitte ed ai solai e,più in generale, tutti gli spazi nei quali l'accesso non è riservato ad uno o più inquilini, muri maestri, lavatoi,stenditoi,i locali caldaia nelle parti libere non occupate dalla caldaia medesima, locali accessori e ripostigli, spazi verdi, spazi non riservati di parcheggio. Sono da considerarsi impianti di uso comune: fognature, pozzi neri, pozzi idrici, porzioni esterne agli alloggi degli impianti di illuminazione, di riscaldamento centralizzato,ascensore ed impianto centralizzato TV.

OBBLIGHI

Gli assegnatari debbono:

- a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587⁵ del Codice Civile (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 Manuale d'uso;
- b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dal locatore⁶ o dall'autogestione o dal condominio;

² L'ente proprietario nell'assumere il presente Manuale, in relazione alle proprie realtà locali, può denominarlo eventualmente secondo le proprie esigenze.

³ Indicare il soggetto proprietario dell'alloggio: Comune di; ALER di

⁴ rr 1/2004: regolamento regionale del 10 febbraio 2004, n. 1

⁵ Art. 1587 Obbligazioni principali del conduttore

Il conduttore deve:

1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia (1176 c.c.) nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;

2) dare il corrispettivo nei termini convenuti (1282 c.c.).

⁶ Locatore si intende indifferentemente il comune o ALER che gestiscono il proprio patrimonio ovvero l'ente pubblico, la società a capitale pubblico o privato o altro soggetto che gestisce in nome e per conto del proprietario il patrimonio di erp. ⁶

⁷Da definirsi da parte del locatore a livello locale

***) L'ente gestore nell'adozione del Manuale può integrare o completare gli artt. 2 e 3 in relazione alle singole esigenze locali nel rispetto delle disposizioni stabilite dalla Giunta Regionale con D.G.R. n.VII/19904**

- c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dal locatore;
- d) servirsi della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati, non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso;
- e) svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uopo riservati, senza arrecare disturbo agli altri Inquilini;
- f) sorvegliare e custodire con la massima attenzione i propri figli affinché non si esponano a situazioni di evitabile pericolo, non disturbino e non si trattengano lungo scale ed in passaggi di uso comune. In particolare, i genitori dovranno vietare il gioco della palla nei cortili del fabbricato e nell'alloggio nonché ogni altro gioco eccessivamente rumoroso, specie nella fascia oraria compresa fra le 13.00 e le 16.00 e dopo le 22.00. Essi dovranno, inoltre, rispondere dei danni che i figli dovessero causare a persone e/o cose;
- g) notificare tempestivamente al locatore, senza indugi, tutte le variazioni che avvengono nel nucleo familiare o nella situazione economica, per l'ingresso nell'alloggio di nuovi soggetti, la cui presenza in base alla normativa sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica deve essere autorizzata dall'Ente gestore. La mancata ottemperanza alla predetta disposizione costituisce presupposto per l'avvio della procedura di decadenza dell'assegnazione;
- h) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti dal locatore a carico dell'assegnatario/conducente, il quale personalmente risponderà dei danni causati ai terzi, inquilini e non, ed alla proprietà;
- i) consentire al personale dell'Ente Gestore le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze, previo preavviso. In qualunque momento, senza necessità di preavviso, il personale dell'Ente Gestore può effettuare sopralluoghi per accertare il corretto utilizzo ed il mantenimento in condizioni di decoro delle parti comuni. In caso di inadempienze, l'Ente Gestore si riserva di attivare le procedure di cui all'art.3-bis;
- j) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune dei conduttori e non servirsi delle eventuali portinerie come luogo di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;
- k) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto, che deve essere riconsegnato al locatore al momento del rilascio dell'alloggio, provvedendo inoltre a:
1. incaricare una ditta abilitata o un centro di assistenza autorizzato e abilitato per le operazioni di manutenzione della caldaia, con cadenza minima annuale, e per la verifica degli elementi descritti sul libretto di impianto, con cadenza minima biennale;
 - in esito a tali verifiche l'operatore incaricato ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto che verrà rilasciato al conduttore, quale responsabile dell'impianto, e che dovrà essere conservato allegato al libretto stesso;
 - l'affidamento a ditta o centro di assistenza dovrà risultare espressamente sul libretto nell'apposito spazio
-

2. far eseguire alla ditta o al centro di assistenza tutte le riparazioni e le sostituzioni necessarie al mantenimento in efficienza ed in sicurezza dell'impianto (sostituzione elettropompa, termostati, vaso di espansione, schede elettriche e elettroniche, valvole, ecc.), che dovessero emergere nel corso della visita stessa;

N.B.A discrezione del locatore ed a maggiore garanzia dei terzi, gli interventi di cui ai punti 1. e 2. potranno essere eseguiti direttamente dal locatore con addebito della spesa al conduttore, nel rispetto di quanto indicato nel Manuale delle Ripartizioni delle Manutenzioni nei fabbricati ERP.

3. conservare e mettere a disposizione, per eventuali controlli, il libretto di impianto ed i suoi allegati, con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica;

4. contattare il locatore qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza dello stesso, redigendo apposito rapporto.

- l) evitare, mediante idonee precauzioni, in particolare provvedendo ad arieggiare in modo congruo i locali,e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;
- m) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
- n) nel caso in cui l'alloggio sia servito da ascensore, il conduttore e il proprio nucleo familiare devono uniformarsi al regolamento esposto in cabina e al buon comportamento nell'uso dello stesso. Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per danni dovuti al mancato rispetto del regolamento o al cattivo uso dell'ascensore stesso, nonché ad eventuali sospensioni dovute a casi imprevisti, quali la mancanza dell'energia elettrica, od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, il locatore ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto;
- o) in casi di assenza, indicare al custode, se presente, la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio o dello stabile locato;
- p) collocare il cognome del conduttore sia sulla tastiera esterna dei campanelli sia sulle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, sui contatori luce, gas e sulla cassetta della corrispondenza.

Verificandosi danni allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo e altro fatto doloso o colposo, senza che sia possibile identificare l'autore, il locatore può rivalersi pro quota su tutti i conduttori dello stabile interessato.

Ove esistenti, i custodi degli stabili hanno il compito di provvedere alla custodia e alla eventuale pulizia dello stabile secondo le disposizioni impartite dal locatore; nonché a segnalare al locatore particolari stati sociali o gravi inadempienze ripetute per quanto previsto dal Manuale d'uso.

Il conduttore è tenuto in particolare al rispetto di quanto indicato alle lett. c), d), f) e j), la cui violazione costituisce grave inadempimento contrattuale.

DIVIETI

Negli stabili e negli alloggi di edilizia residenziale pubblica non è consentito:

- a) scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati;

- b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta del locatore o dell'assemblea dell'autogestione o del condominio;
- c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo. In specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate. Il locatore ha facoltà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi, o, qualora gli stessi non siano identificati, ai conduttori dell'edificio;
- d) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;
- e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
- f) tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza, **esclusivamente** qualora l'immobile non sia provvisto di servizio a rete di gas;
- g) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
- h) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;
- i) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani ed in generale usare in modo improprio le parti comuni;
- j) procedere al lavaggio di autoveicoli;
- k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura. Specificatamente, è fatto divieto assoluto agli Assegnatari di utilizzare gli impianti radio-stereofonici dalle ore 13.00 alle 16.00 e dopo le ore 21.30, ad eccezione degli apparecchi televisivi per i quali dovrà, in ogni caso, essere mantenuto un volume moderato, salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti del condominio o dell'autogestione, previo accordo con l'Ente Gestore. E' vietato dopo le ore 21.30 l'utilizzo della lavatrice e della lavastoviglie;
- l) fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;
- m) depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni alle persone, all'edificio e alle cose;
- n) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino disturbo, danno o costituiscano pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., dei danni arrecati a persone e cose. Nei periodi di assenza del nucleo assegnatario gli animali non dovranno essere lasciati soli all'interno dell'alloggio, fatto salvo che per brevi periodi, avuto particolare riguardo alla tipologia dell'animale;
- o) trasgredire le norme interne di circolazione, parcheggio e sosta temporanea; in particolare, gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere parcheggiati esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dal locatore o dall'assemblea dell'autogestione o dal condominio;

- p) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore o delle altre autorità e/o enti preposti. In particolare è fatto divieto agli assegnatari di realizzare manufatti o collocare oggetti di varia natura e destinazione che in vario modo riducano o limitino la libera fruizione degli spazi comuni da parte della generalità dei residenti autorizzati :barbecue, gazebo, tavoli, sedie,manufatti per il ricovero di animali, attrezzi, autovetture ecc. ;
- q) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del locatore o dall'Autogestione o del condominio, fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità. I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartiti fra tutti i conduttori;
- r) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;
- s) per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino:
- eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza espresso consenso del locatore;
 - servirsi dell'appezzamento per depositare veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie, o stendervi biancheria, indumenti ed altro;
 - che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, possa arrecare disturbo ai vicini o danni al fabbricato è il conduttore tenuto, a semplice richiesta scritta del locatore, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. Nessun indennizzo è dovuto dal locatore al conduttore per la rimozione delle piantagioni di qualsiasi specie, fatte nell'appezzamento, o per lavori ornamentali come cinte, aiuole, fontane ecc.

3. Contestazione degli addebiti; procedure di risoluzione del contratto di locazione e del rapporto amministrativo

Con riferimento ad obblighi e divieti contenuti nell'articolo 2, in caso di violazione, l'Ente Gestore, previa eventuale verifica dei presupposti da parte del proprio personale, contesta a mezzo di raccomandata A.R. gli addebiti all'assegnatario.

Con tale raccomandata, se compatibile con la violazione commessa, l'Ente Gestore concederà all'assegnatario un minimo di 15 gg. per il ripristino della situazione corretta originaria .

Decorso tale termine, un avolta esperiti senza successo tutti i tentativi extragiudiziali di composizione del conflitto, l'Ente Gestore attiverà la procedura giudiziale di risoluzione del contratto per grave inadempimento, con addebito a carico dell'assegnatario di spese ed oneri conseguenti sia a titolo di rimborso che secondo le eventuali disposizioni del Giudice .

Nel caso di danneggiamenti o di uso difforme delle parti comuni non addebitabili certezza ad uno o più Inquilini, le contestazioni saranno presentate a tutti gli Assegnatari considerati solidalmente responsabili nella cura e nella gestione delle parti comun, così come saranno fra gli stessi ripartite le eventuali spese necessarie al ripristino delle condizioni originarie.