

COMUNE DI MEZZOLOMBARDO

PROVINCIA DI TRENTO

**REGOLAMENTO COMUNALE PER
L' INQUILINATO
DEGLI ALLOGGI COMUNALI**

Approvato con delibera di Consiglio n. 61 dd.4.9.1996

COMUNE DI MEZZOLOMBARDO

REGOLAMENTO PER L'INQUILINATO DEGLI ALLOGGI COMUNALI DI EDILIZIA ABITATIVA E PER ANZIANI *****

Art. 1

Diritti e doveri degli inquilini.

1. Il presente Regolamento disciplina i rapporti ed i reciproci **diritti e doveri** del Comune e degli inquilini degli alloggi comunali, in osservanza delle norme del Codice Civile, delle leggi provinciali di settore, del regolamento comunale nonché dei principi di buona manutenzione e di pacifico godimento.

Art. 2

Consegna e conservazione dei locali.

1. All'atto della consegna dei locali verrà compilato apposito verbale anche al fine di verificare lo stato di fatto dell'alloggio.
2. L'inquilino dovrà avere debita **cura dei locali dell'alloggio** locato e dovrà servirsene **esclusivamente per l'uso specificato nel contratto**, osservando scrupolosamente le disposizioni legislative e regolamentari in materia.
3. Al termine della locazione l'inquilino dovrà riconsegnare i locali in buono stato di conservazione e risponderà dei danni e dei deterioramenti, sia interni che esterni, arrecati ai beni avuti in consegna dal Comune.
4. L'inquilino dovrà riconsegnare l'alloggio **totalmente sgombero e completamente imbiancato a nuovo** a regola d'arte, conformemente al verbale di cui al comma 1.
5. Nel periodo intercorrente tra la notifica della disdetta ed il rilascio dell'abitazione quest'ultima potrà essere visitata da terzi muniti di permesso scritto del Comune.
6. Agli incaricati del Comune dovrà comunque essere accordato in ogni tempo **l'accesso all'alloggio** per constatarvi l'osservanza di tutte le norme del presente regolamento.

Art. 3

Manutenzione degli edifici e degli alloggi.

1. **Il Comune provvederà ai lavori di manutenzione straordinaria** dell'alloggio e dell'edificio. In tal caso il Comune, salvi i casi di urgenza, comunicherà agli inquilini interessati le modalità e i tempi di intervento.

2. Il Comune provvederà altresì ad effettuare i necessari **lavori di manutenzione ordinaria** degli alloggi e degli edifici, anche su segnalazione degli inquilini.
Per manutenzione ordinaria si intendono tutti gli interventi necessari a mantenere le abitazioni in buono stato e le riparazioni causate da vetustà o da caso fortuito
3. Sia nei casi di manutenzione ordinaria che straordinaria gli inquilini interessati sono tenuti a sopportare i disagi connessi all'esecuzione dei lavori senza poter pretendere alcuna forma di indennizzo.
4. **Sono invece a carico dell'inquilino:**
 - a) **le spese di conservazione dell'alloggio** (pulizia locali, pulizia camini, tinteggiatura interna, verniciatura serramenti, ecc.);
 - b) **le spese di piccola manutenzione** dipendenti dai deterioramenti prodotti dall'uso (sostituzioni lampadine, disotturazione e spurgo degli scarichi, riparazione vetri e serramenti, ecc.);
 - c) **le riparazioni dei danni** provocati da cattivo uso o negligenza.
5. Nei casi di cui al comma 4, su richiesta degli inquilini, il Comune potrà provvedere direttamente, secondo le modalità di cui al comma 1, con conseguente diritto di rivalsa.
6. **Gli inquilini sono solidalmente responsabili dei danni arrecati** nei locali e nelle parti di uso comune qualora non sia possibile stabilire l'inquilino che ha provocato il danno. In tali casi, ai fini dell'accertamento della responsabilità e prima di addebitare il danno in solido, il Comune raccoglie ogni opportuna informazione anche sulla base di segnalazioni personali di singoli inquilini ai quali è comunque assicurato il diritto alla riservatezza.
7. I danni provocati ad alloggi attigui o sottostanti per infiltrazioni d'acqua saranno addebitati all'inquilino qualora i danni stessi siano stati causati da sua incuria.
8. **Gli inquilini devono provvedere alla manutenzione delle apparecchiature** installate all'interno dell'alloggio (caldaiette a metano, scaldacqua, ecc.).
In casi di deterioramento derivante da cattivo uso o da carente manutenzione il Comune non sarà tenuto a sostenere le spese di sostituzione delle apparecchiature.
9. E' vietato agli inquilini eseguire all'interno o all'esterno degli alloggi qualsiasi intervento di modifica non preventivamente autorizzato dal Comune.

Art. 4

Norme di comportamento.

1. E' **dovere dell'inquilino:**
 - a) osservare le **norme di buon vicinato** e le **norme igienico-sanitarie**;
 - b) vigilare i propri bambini e provvedere alla loro custodia in modo permanente affinché non rechino disturbo o provochino danni ai beni di proprietà del Comune;
 - c) custodire e vigilare gli animali domestici nell'alloggio affinché non abbiano ad arrecare disturbo, molestie o danni a persone o cose; è in ogni caso vietato tenere nell'alloggio animali

d'allevamento ed è altresì vietato tenere animali anche domestici negli spazi comuni;

- d) avere cura e provvedere alla **manutenzione delle aree di pertinenza del fabbricato** (spazi verdi, piantagioni, parcheggi, ecc.) mantenendo la destinazione e contribuendo alle opere di giardinaggio in conformità alle decisioni assunte dalla maggioranza degli inquilini; qualora la maggioranza stabilisca di non provvedervi, il Comune potrà intervenire, salvo rivalsa dei costi;
 - e) avere cura, nelle parti comuni, di utilizzare la luce elettrica solo per lo stretto necessario;
 - f) chiudere il portone di casa e tenere costantemente chiusa la porta di accesso alle parti comuni;
 - g) **pulire le scale ed i pianerottoli, nonché i cortili**, secondo turni stabiliti ed in vigore all'interno del fabbricato, ovvero contribuire alla relativa spesa di pulizia, decisa dalla maggioranza degli inquilini; in difetto di decisione della maggioranza degli inquilini, il Comune provvede direttamente rivalendosi sugli inquilini delle relative spese;
 - h) raccogliere e versare negli appositi contenitori le immondizie.
2. **E' fatto divieto all'inquilino di:**
- a) spaccare legna all'interno dell'edificio;
 - b) esporre ai balconi o ai davanzali tappeti o altri **oggetti che contrastino con il decoro dell'edificio**;
 - c) battere tappeti dalle finestre o dai poggianti o dai ripiani delle scale **arrecaudo disturbo agli altri inquilini**;
 - d) esporre sulle ringhiere delle scale, o esternamente alle finestre o ai poggianti, biancheria od indumenti, **modificare l'estetica e le facciate** con la posa in opera di tende parasole, antenna TV e/o parabolica e CB, salvo autorizzazione del Comune;
 - e) esporre **vasi di fiori in posizione pericolosa**; gli stessi dovranno essere muniti di "vaschetta" ed assicurati con appositi dispositivi onde impedirne la caduta; l'innaffiamento deve in ogni caso evitare di recare danno o disturbo a cose o persone;
 - f) tenere negli alloggi, nelle cantine, soffitte e parti comuni **sostanze infiammabili o comunque pericolose** che non siano strettamente necessarie per gli usi domestici; in particolare è fatto divieto di adibire le cantine, le soffitte o le parti comuni ad **attività artigianali o comunque diverse da quelle consentite dal contratto** di locazione;
 - g) **disturbare la quiete del caseggiato nelle ore notturne**; è vietato l'uso di elettrodomestici che arrechino disturbo nella fascia oraria compresa tra le ore 22.00 e le ore 8.00; l'uso di apparecchi radiofonici e televisivi è consentito solo a basso volume;
 - h) **depositare mobili o cose negli spazi comuni**; è tuttavia consentito, previa autorizzazione del Comune, il temporaneo ed eccezionale deposito negli spazi comuni di mobili o cose ingombranti esclusivamente per consentire l'esecuzione di lavori;
 - i) depositare negli spazi comuni cicli e motocicli, i quali dovranno essere depositati nei locali o spazi individuati dagli inquilini concordemente o, in difetto, dal Comune;

- l) ingombrare gli atri, le scale ed i cortili e gettare dalle finestre rifiuti di cucina, immondizie, carta od altro;
- m) gettare cose o sostanze otturanti negli scarichi;
3. L'utilizzo degli appositi spazi comuni di parcheggio, laddove il numero di alloggi corrisponde a quello dei posti macchina, è consentito unicamente agli inquilini dell'edificio relativo, in ragione di un solo posto auto per ogni appartamento e nel rispetto degli spazi segnati.
4. E' fatto divieto di utilizzare i suddetti posti auto da parte di mezzi diversi da quelli propri del nucleo familiare; in ogni caso è fatto assoluto **divieto di utilizzare in modo permanente i posti auto per campers, roulotte e automezzi ingombranti**. Allorchè il numero di posti macchina è inferiore a quello degli alloggi l'utilizzo dovrà essere a turnazione, in conformità alle decisioni della maggioranza degli inquilini dell'edificio.

Art. 5

Forme di pubblicità del Regolamento e sanzioni per il mancato rispetto.

1. Al presente Regolamento è data adeguata pubblicità mediante deposito nella sede del Comune a disposizione di chiunque intende prenderne visione o estrarne copia. Il Regolamento è affisso nei locali comuni degli stabili amministrati direttamente dal Comune ed è inviato a tutti gli inquilini.
2. Spetta a ciascun inquilino di rispettarlo e di collaborare con il Comune per farlo rispettare.
3. **Le gravi violazioni del presente Regolamento sono a tutti gli effetti violazioni delle condizioni contrattuali di locazione.**
4. Qualora il Comune abbia accertato che un inquilino è incorso in tali gravi violazioni è in dovere di procedere come segue:
- a) alla prima grave violazione, per iscritto, **censura** il comportamento tenuto;
- b) alla seconda grave violazione, **intima** all'inquilino di cessare dal comportamento antiregolamentare onde non incorrere nelle sanzioni di legge;
- c) alla terza grave violazione, propone **la revoca** dell'assegnazione dell'alloggio, dando contestuale comunicazione del provvedimento all'inquilino interessato.
5. I provvedimenti di cui al comma 3 saranno assunti previa adeguata istruttoria dei fatti e sentite le ragioni dell'inquilino interessato.

aggiornato al 21/01/21

P:\Regolamenti del comune\Regolamenti\REGINQUI.doc