



MANUALE D'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MANTOVA

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 1/2004 sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento 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

Gli assegnatari debbono:

- a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 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 locatore o dal condominio per gli alloggi ERP situati in condomini misti;
- 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'uso riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle ore 22 alle 8 e dalle 13 alle 16) salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti di condominio per gli alloggi ERP situati in condomini misti;
- f) notificare tempestivamente al locatore, senza indugi, tutte le variazioni che avvengono nel nucleo familiare o nella situazione economica, per l'ingresso nell'alloggio di soggetti, la cui presenza non era stata precedentemente comunicata
- g) segnalare al Gestore interventi urgenti di manutenzione nell'alloggio o nello stabile. Il locatore sollevandosi da ogni responsabilità per danni a persone o cose, fa salvo il diritto di agire giudizialmente qualora, da un successivo accertamento, risulti che i danni sono derivati a seguito della mancata segnalazione
- 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 a carico dei conduttori dal locatore che è esentato da responsabilità al riguardo;
- i) consentire al personale del locatore o del gestore incaricato, le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;
- 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) consentire l'accesso al personale incaricato dal locatore per le attività di manutenzione e controllo degli impianti di riscaldamento autonomi e degli impianti a gas per gli usi domestici
- l) conservare e mettere a disposizione, per eventuali controlli, il libretto di impianto di riscaldamento autonomo ed i suoi allegati, con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica;
- m) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;
- n) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
- o) 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 impreveduti, 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;
- p) in casi di assenza, indicare al Gestore, la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio;
- q) 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.
- r) 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.

3. Attività non consentite

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;
- b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta del locatore o del condominio per gli alloggi ERP situati in condomini misti;
- 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, esplosive o comunque pericolose nonché tenere depositi di gas (GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile e/o infiammabile;

- f) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
- g) gettare immondizie e/o abbandonare masserizie e/o rifiuti in genere negli spazi comuni dello stabile, nel cortile, nella strada o nelle adiacenze; negli spazi comuni degli stabili, nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;
- h) lordare, imbrattare con scritti o altro, danneggiare le facciate, le superfici interne degli spazi comuni, le superfici accessorie, gli infissi, gli ascensori, impianti ed attrezzature comuni;
- i) condurre l'appartamento e gli spazi assegnati non tenendo conto delle buone prassi di igiene domestica, determinando situazioni che possano costituire pericolo sanitario per gli altri inquilini dello stabile, nonché causando molestie olfattive e/o lo sviluppo di insetti e roditori; il locatore, a fronte di verifica dell'autorità competente, si riserva di ripristinare condizioni igienico sanitarie normali, con spese a carico dell'inquilino, fatti salvi ulteriori danni a persone e cose e relative azioni giudiziarie;
- j) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;
- k) in generale usare in modo improprio le parti comuni;
- l) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- m) fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;
- n) 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;
- o) depositare motocicli sulle terrazze, sui ballatoi o nei corridoi dello stabile
- p) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o 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 e devono rispettare quanto previsto dagli articoli 36 e 37 del Regolamento comunale di Polizia Urbana;
- q) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli; in particolare gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere parcheggiati esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dal locatore o del condominio per gli alloggi ERP situati in condomini misti ;
- r) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati, realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, modificare la struttura interna degli appartamenti e degli impianti di servizio, installare antenne televisive o satellitari e apparecchi di condizionamento, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore o delle altre autorità e/o enti preposti; in caso di rilascio dell'appartamento, le opere e/o gli impianti autorizzati, rimarranno, senza onere alcuno per il locatore, di pertinenza dell'appartamento
- s) 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 per gli alloggi ERP situati in condomini misti; 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;
- t) 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;

il conduttore che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, possa arrecare disturbo ai vicini o danni al fabbricato è 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.

4. Indicazioni generali

a) rivalse in caso di inosservanze ad obblighi e divieti

Articolo 2 comma r: il locatore si riserva di esigere, con spese a carico dell'inquilino o in solido tra loro in caso di pluralità di soggetti, la riduzione in pristino di qualsiasi opera od installazione di impianti non autorizzati;

Art. 3 comma g: qualora non sia individuato il responsabile, il locatore, si riserva la facoltà di rivalersi in modo solidale su tutti gli inquilini dello stabile per il ristorno delle spese di pulizia e smaltimento dei rifiuti

Art 3 comma h: qualora non sia individuato il responsabile, il locatore, fatto salvo il diritto di agire in giudizio per il reato di cui all'art. 635 CP, si riserva la facoltà di rivalersi in modo solidale su tutti gli inquilini dello stabile per il ristorno delle spese di pulizia e/o ripristino e/o ritinteggiatura

b) gravi inadempimenti contrattuali

La ripetuta inosservanza e/o la violazione di quanto previsto agli articoli 2 e 3 ed in particolare (anche singole inosservanze e/o violazioni) di quanto indicato all'articolo 2 commi c) d) f) i) k) e all'articolo 3 commi e) g) h) i) r), costituisce grave inadempimento contrattuale.

Per presa visione ed accettazione

Il Conduttore

Mantova lì _____