



*Comune di Valenza*

REGOLAMENTO  
PER L'USO  
DEGLI ALLOGGI E DEI SERVIZI  
NEI FABBRICATI  
DI PROPRIETÀ COMUNALE

**Deliberazione di approvazione** di Consiglio Comunale n. 108 del 27 novembre 1995, pubblicata all'Albo Pretorio dal giorno 14.12.1995 al giorno 28.12.1995, divenuta esecutiva il giorno 27.12.1995

**Ripubblicazione Regolamento (giorni 15):** dal 12.01.1996 al 26.01.1996

**Data di entrata in vigore:** 27.01.1996



REGOLAMENTO PER L'USO DEGLI ALLOGGI E DEI SERVIZI

ART. 1

ADEMPIMENTI E COMPETENZE DEGLI UTENTI

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

In particolare gli utenti sono tenuti a:

- a) - servirsi dell'abitazione con il senso di responsabilita' e di coscienza sociale che l'uso del patrimonio pubblico esige nel rispetto della normativa vigente e delle consuetudini e costumi locali;
- b) - avere la piu' ampia cura sia dell'alloggio assegnato, che dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune. Nei confronti degli assegnatari che non si attengano a tali doveri, il Comune richiedera' il rimborso delle eventuali spese incontrate per garantire l'osservanza della norma. Qualora gli autori di eventuali danni alle parti comuni non vengono identificati direttamente dal Comune oppure attraverso segnalazioni di assegnatari, di comitati o rappresentanti di inquilini, regolarmente eletti, la spesa di ripristino verra' addebitata in parti uguali agli inquilini della scala o dello stabile;
- c) - 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 dal Comune. Non e' consentito negli alloggi l'impianto di uffici professionali, ne' l'esercizio di industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, pensioni, ne' di deposito di merci da esercitarsi all'ingrosso o al minuto, ecc. Detta prescrizione vale anche per i box, le cantine, i cortili e gli spazi comuni.
- d) - favorire le attivita' ricreative dei bambini negli spazi comuni e nelle aree a cio' destinate, nei limiti e nel rispetto del regolamento di polizia urbana. Non e' consentito l'esercizio delle attivita' di gioco su scale, ingressi, pianerottoli, rampe di accesso e corsie delle autorimesse e comunque in luoghi pericolosi per l'incolumita' delle persone;
- e) - comunicare tempestivamente al comune tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia;
- ~~f) - chiudere accuratamente, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas. In caso diverso i danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria saranno posti a carico degli utenti e~~



il Comune sara' esentato da qualsiasi responsabilita' al riguardo;

- g) - indicare al Comune la persona di fiducia presso la quale, in caso di assenza prolungata dall'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;
- h) - essere disponibili in caso di rilascio - per qualsiasi ragione - dell'alloggio, a consentire la visita allo stesso degli eventuali aspiranti segnalati dal Comune;
- i) - corrispondere, nello spirito di una reale collaborazione, alle richieste di documenti o di dati relativi alla condizione socio-economica e anagrafica del nucleo familiare, avanzate dal Comune a fini conoscitivi e amministrativi.

#### ART. 2

##### MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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, come piu' avanti elencato, sono a carico del Comune.

#### ART. 3

##### MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli utenti degli alloggi di proprieta' Comunale sono chiamati a collaborare attivamente con il medesimo per la migliore gestione e conservazione del patrimonio pubblico abitativo.

L'assoluta esigenza di salvaguardia del patrimonio pubblico, che e' patrimonio dell'intera collettivita', impone al Comune di esercitare un controllo circa l'effettiva esecuzione da parte degli utenti di quelle opere di manutenzione poste a loro carico e piu' oltre dettagliatamente descritte. Le predette opere di manutenzione dell'alloggio, che si rendono necessarie, dovranno essere eseguite dall'utente entro il termine massimo di 2 mesi, ad eccezione, ovviamente, delle situazioni di emergenza che richiedono interventi immediati.



## COMUNE DI VALENZA

VIA PELLIZZARI 2 - 15048 VALENZA (AL.)

PARTITA IVA 00314770066

Per l'esecuzione dei lavori di manutenzione posti a carico degli utenti, il Comune potrà dar vita a rapporti con imprese artigianali o cooperative, allo scopo di ottenere convenzioni che, oltre alla qualità delle prestazioni, assicurino contenimenti di spesa.

Nei confronti degli utenti che rifiutino di provvedere all'esecuzione delle opere di manutenzione dell'alloggio poste a loro carico, il comune si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi al conduttore 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 deterioramenti 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, quali ad esempio:
  - pulizia periodica delle canne fumarie;
  - disintasare gli scarichi per la parte in uso esclusivo del locatario;
  - piccole riparazioni, all'interno dell'alloggio, degli impianti elettrico, idrico - sanitario e di riscaldamento anche per guasti prodotti dalle intemperie;
  - riparazione e sostituzione delle cinghie avvolgibili, nonché di serrature, maniglie, chiavistelli e cremonesi;
  - ripassatura dei pavimenti con sigillatura e sostituzione di piastrelle o listelli rotti;
  - sostituzione di vetri rotti anche a causa di intemperie;
  - spurgo di eventuali pozzi neri;

La ripartizione delle competenze e degli oneri per gli interventi di manutenzione fra Comune locatore e assegnatario è più specificatamente indicata nell'allegato "A", che costituisce parte integrante del presente Regolamento.

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 installazione usate nell'immobile dal Comune e con il più rigoroso rispetto delle regole dell'ornato presente nell'immobile.



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

Al Comune è consentita la facoltà di sottoporre a ispezione gli alloggi.

#### ART.4

#### GESTIONE DEI SERVIZI E DEGLI SPAZI COMUNI

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

Le competenze dell'utenza e del Comune che derivano dalla gestione e dall'uso dei servizi di fabbricato sono descritte nell'allegato "A", che costituisce parte integrante del presente Regolamento.

La manutenzione periodica delle apparecchiature e degli elementi di cui all'allegato A, di competenza degli utenti, verrà fatta eseguire a ditte abilitate direttamente dal Comune; le spese relative saranno poste a carico degli utenti.

#### ART.5

#### D I V I E T I

#### NEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE NON E' CONSENTITO:

- Alloggiare sia pure a titolo gratuito persone non indicate come facenti parte del nucleo familiare, salvo autorizzazione scritta del Comune;
- Scuotere e battere dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale, tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini, vestiario; tale operazione e' permessa solo dai balconi o finestre verso cortile oppure negli spazi appositivamente creati e dovra' effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia Urbana;
- Installare stenditoi alle finestre senza autorizzazione scritta del Comune;
- ~~Tenere depositi di materiale antigienico, maleodorante, ingombrante, o che comunque possa arrecare disturbo agli altri inquilini anche per breve tempo;~~



## COMUNE DIVALENZA

VIA PELLIZZARI 2 - 15048 VALENZA (AL)

PARTITA IVA 00314770066

- 
- Spaccare legna, ed altro, nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, nei corridoi, sui balconi, nelle soffitte e nelle cantine;
  - Gettare nei sanitari materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
  - Tenere bombole di gas metano e altro materiale combustibile, o comunque pericoloso;
  - Lasciare aperti i cancelli, gli accessi di uso comune e i passi carrai;
  - Gettare immondizie e altri oggetti di rifiuto nei cortili, nelle strade e nelle altre adiacenze;
  - Sovraccaricare le strutture degli alloggi, (balconi, solai), dei ripostigli e degli spazi comuni;
  - Installare antenne radio e TV di qualsiasi genere senza autorizzazione scritta del Comune;
  - Recare disturbo ai vicini con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
  - Depositare all'esterno dei balconi, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; eventuali vasi di fiori o piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare cadute ed inaffiati in modo da limitare il consumo dell'acqua e da non recare disturbo ai coinquilini e ai passanti o danno all'edificio;
  - Tenere nell'alloggio o negli spazi comuni animali che possono arrecare disturbo o pericolo e lasciare circolare negli spazi comuni i cani senza guinzaglio e museruola;
  - Entrare nell'area del fabbricato e percorrere i cortili con qualunque tipo di veicolo, ad eccezione delle esigenze di carico e scarico; la sosta dei veicoli e' consentita soltanto negli spazi adibiti al parcheggio;
  - Parcheggiare nelle autorimesse comuni automezzi dotati di impianti a gas;
  - Depositare biciclette al di fuori degli appositi locali o rastrelliere;
  - Effettuare modifiche o migliorie negli alloggi e nelle pertinenze singole e comuni senza autorizzazione scritta dal Comune;
- 
- Mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del Comune.



- Installare caldaietta autonome senza autorizzazione del Comune; 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;
- Aumentare gli elementi radianti;
- Appropriarsi a qualsiasi titolo o utilizzare per fini personali parti delle aree verdi comuni o altre pertinenze esterne;
- Lavare autovetture e motocicli negli spazi comuni;
- Utilizzare energia elettrica dell'impianto di illuminazione comune per fini individuali; eventuali abusi saranno perseguiti a norma di legge.

**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. Le eventuali eccezioni sullo stato dell'alloggio dovranno essere immediatamente presentate per iscritto al Comune 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**

**CAUZIONE**

All'atto della consegna dell'alloggio, l'assegnatario dovrà versare una cauzione di f..... nei modi e nelle forme stabilite dal Comune.

La cauzione sarà restituita al momento della riconsegna dell'alloggio; Le spese per la riparazione di eventuali danni riscontrati nel corso del sopralluogo precedente la riconsegna, saranno detratte dall'importo della cauzione.



ART. 8

INTEGRAZIONI E MODIFICHE

Eventuali proposte di integrazione e di modifica del presente regolamento verranno discusse preventivamente, dal Comune con le Organizzazioni Sindacali dell'Utenza.

ART. 9

SANZIONI

L'assegnazione si intende automaticamente revocata nei seguenti casi:

- a) se l'utente non abita nei locali assegnati;
- b) se l'utente alloggia, sia pure a titolo gratuito, persone non indicate come facenti parte del nucleo familiare (salvo espressa autorizzazione scritta del Comune);
- c) se l'utente subaffitta in tutto o in parte l'alloggio assegnato;
- d) se l'utente adibisce i locali ad uso diverso da quello abitativo;
- e) se l'utente non versa il canone di locazione nei termini convenuti.

Fatti salvi i casi di revoca automatica dell'assegnazione, per il mancato rispetto delle norme e prescrizioni contenute nel presente regolamento il Comune ha la facoltà, ove risultassero vane le azioni di bonario componimento, di chiedere il risarcimento dei danni e di adire le vie legali per l'azione di sfratto.

ART. 10

VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento, impegna sia l'utenza che il Comune al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

ART. 11

DISPOSIZIONI FINALI

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





Allegato A

SPESE DI MANUTENZIONE DEGLI STABILI

A CARICO DEL COMUNE

N.B. - Quanto sotto specificato si intende con l'esclusione dei danni comunque provocati dagli inquilini.

- 1) Riparazione e sostituzione pilettoni di scarico vasca da bagno e tubazione annessa.
- 2) Riparazione o sostituzione sifone, a pavimento e relative tubazioni.
- 3) Riparazione o sostituzione della braga del WC e delle tubazioni di scarico.
- 4) Riparazione o sostituzione delle tubazioni di scarico di lavabi, bidet, delle cassette WC incassate, dei flussi rapidi, lavelli e lavatrici nella parte sotto pavimento o comunque sotto traccia escluse le parti in vista.
- 5) Riparazione o sostituzione colonne di scarico verticali dei servizi e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie.
- 6) Riparazione o sostituzione tubazioni acqua potabile, sotto traccia, nelle parti comuni dell'edificio e all'interno degli alloggi, nelle cantine, (anche se in vista) contatori acqua potabile.
- 7) Riparazione o sostituzione tubazione del gas all'interno dell'alloggio, nella parte sotto traccia dopo il contatore.
- 8) Riparazione o sostituzione tubazione dell'impianto di riscaldamento sia in vista che sotto traccia.
- 9) Riparazione o sostituzione contatori generali nelle parti comuni.
- 10) Riparazione o sostituzione dei vasi di espansione e tubazioni annesse.
- 11) Riparazione dei tetti ed opere connesse.
- 12) Riparazione e sostituzione delle canne fumarie e comignoli per vetusta'o per danni da caso fortuito.
- 13) Riparazione o sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali di scarico del tetto.
- 14) Riparazione o sostituzione di converse e scossaline.



## COMUNE DI VALENZA

VIA PELLIZZARI 2 - 15048 VALENZA (AL)

PARTITA IVA 00314770066

- 15) Manutenzione fognature esterne e pozzi neri. Gli intassamenti causati dagli assegnatari verranno addebitati per i tratti di competenza.
- 16) Riparazione serramenti esterni in legno e ferro per soli casi di vetusta' o per danni da caso fortuito.
- 17) Tinteggiatura e verniciatura delle facciate, dei serramenti esterni, ringhiere e parti comuni compresi i vani scala.
- 18) Riparazione delle linee elettriche dei citofoni nelle parti comuni.
- 19) Installazione antenna centralizzata T.V.
- 20) Riparazione o sostituzione di crepuscolari, orologi automatici a tempo e normali e degli impianti elettrici nei vani scala e nelle parti comuni.
- 21) Riparazione dei bruciatori e caldaie e opere connesse, ad esclusione delle spese dovute per l'esercizio.
- 22) Riparazione o sostituzione di corpi scaldanti o di singoli elementi.
- 23) Manutenzione straordinaria dell'impianto ascensore; eventuali modifiche o lavori imposti dall'ENPI.
- 24) Sostituzione vetri parti comuni.
- 25) Giardini: messa a dimora di piante, predisposizione di attrezzature fisse e, comunque, ogni spesa di impianto per la formazione del giardino in generale.
- 26) Manutenzione pavimentazioni e/o zone asfaltate delle parti comuni interne ed esterne.
- 27) Lavori di muratura in parti comuni.
- 28) Riparazione o eventuale sostituzione delle valvoline complete di volantini e dei detentori dei radiatori.
- 29) Servizio di derattizzazione.



A CARICO INQUILINI

N.B.- Il Comune e' a disposizione dell'inquilinato per reperimento di materiali o pareri in merito alle riparazioni.

- 1) -Riparazione o sostituzione della rubinetteria con accessori, guarnizioni, flessibili di alimentazione, raccordo gomma WC ed eventuale morsetto tip-top o anello per morsetto completo (per collegamento water al tubo di cacciata).
- 2) -Pulizia, sgombro e sostituzione delle pilette e dei sifoni, nonche' della tubazione nella parte visibile, sia dei lavandini che dei lavabi e dei bidet.
- 3) -Sostituzione apparecchi igienico-sanitari ed opere connesse danneggiati per fatti imputabili all'inquilino. Datto intervento dovra' essere effettuato anche nel caso in cui gli apparecchi danneggiati o manomessi dall'inquilino, anche se ancora utilizzabili, debbano essere rimossi dal comune per effettuare interventi di manutenzione di sua competenza.
- 4) -Sostituzione della cassetta WC esterna e di tutti i pezzi ad essa connessi.
- 5) -Riparazione o sostituzione delle saracinesche di arresto dell'acqua all'interno degli alloggi.
- 6) -Sostituzione dei flussi rapidi dei WC e anche della tubazione se in vista.
- 7) -Sostituzione dei tappi con catene o saltarelli per lavabi, bidet e vasche.
- 8) -Riparazione o sostituzione di serrature e chiavi, maniglie comando porte e cremonesi dei serramenti in genere.
- 9) -Riparazione o sostituzione di cinghie avvolgitori e di sostegno, molla di comando del richiamo (avvolgitore), ganci delle persiane avvolgibili, supporti avvolgitori, puleggie metalliche, rullo avvolgitore, appoggi laterali degli avvolgibili (parte incassata), nonche' delle cerniere a muro delle persiane battenti per cause non dipendenti dalla vetusta'.
- 10) -Riparazione o sostituzione di ferramenta e serrature per serramenti delle parti comuni, con ripartizione della spesa fra gli inquilini, qualora non fossero individuati i singoli responsabili.
- 11) -Riparazione di piccola consistenza dei serramenti in genere, ~~nonche' delle cassette per lettere e dei cancelletti cantin~~  
na.
- 12) -Sostituzione vetri interni e materiale di fissaggio.



## COMUNE DI VALENZA

VIA PELLIZZARI 2 - 15048 VALENZA (AL)

PARTITA IVA 00314770066

- 13) -Tinteggiature interne dopo la prima assegnazione.
- 14) -Ripassatura di pavimenti e rivestimenti con sigillature e sostituzione isolata di piastrelle o listelli rotti non dipendenti da vetusta'.
- 15) -Riparazione o sostituzione di interruttori, prese, campanelli tappi espansi e copertura eventuali punti luce, pulsanterie esterne e per citofono e simili se dipendenti dall'uso.
- 16) -Normali manutenzioni e sostituzioni delle lampadine di illuminazione parti comuni scale e cantine.
- 17) -T V: installazione, manutenzione e riparazione degli inconvenienti inerenti, nel caso di impianti individuali. Per quanto attiene gli impianti centralizzati sono a carico dell'utenza la sostituzione dell'antenna TV o la riparazione di parti o quant'altro interessi il funzionamento dell'impianto. Sono del pari a carico, e obbligatori per gli utenti, gli allacciamenti all'impianto centralizzato.
- 18) -Riparazione citofono parte interna comprese le apparecchiature escluso impianto elettrico nella parte incassata.
- 19) -Riparazione delle serrande autorimesse salvo casi di vetustà.
- 20) -Impianto ascensore: spese inerenti la manutenzione ordinaria e il funzionamento dell'Impianto quali il costo dell'energia elettrica, la tassa di concessione governativa, le spese dei controlli e di verifiche periodiche prescritte da leggi e regolamenti inclusi i rimborsi per i diritti ENPI. Ogni altro intervento volto a mantenere l'impianto in efficienza, come il cambio delle funi, il rifacimento del cuscinetto, il cambio della serratura ecc..... Eventuali danneggiamenti o rotture provocati dagli utenti.
- 21) -Spese per spurgo delle fosse biologiche e settiche.
- 22) -Servizio deblatizzazione.
- 23) -Giardini: manutenzione annuale, taglio erba, potatura, innaffiatura, concimatura e mano d'opera occorrente.
- 24) -Pulizia periodica canne fumarie sia singole che collettive.
- 25) -Pulizia e revisione dei bruciatori delle caldaie, inclusa la sostituzione dei pezzi dovuta a normale usura è compresi i canoni di abbonamento.
- 26) -Manutenzione varia impianti di riscaldamento autonomo.



**COMUNE DI VALENZA**

VIA PELLIZZARI 2 - 15048 VALENZA (AL)

PARTITA IVA 00314770066

- 
- 27) -Tutte le riparazioni e sostituzioni conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini non autorizzati e di cui non si e' potuto effettuare la verifica durante l'esecuzione.
- 28) -Lavori di ripristino su opere eseguite dagli inquilini senza autorizzazione, anche se i lavori di riparazione sono di spettanza del Comune, (es.:ripristino e rivestimento di piastrelle eseguito dall'inquilino su pareti su cui il Comune ha dovuto intervenire per riparazioni di sua competenza).
- 29) -Manutenzione e ricarica estintori.
-



**COMUNE DI VALENZA**

VIA PELLIZZARI 2 - 15048 VALENZA (AL)

PARTITA IVA 00314770066

Ricevo dal Comune di VALENZA copia del REGOLAMENTO PER L'USO DEGLI ALLOGGI E DEI SERVIZI e dichiaro di accettarlo in ogni sua parte, di osservarlo e farlo osservare da tutti i componenti la mia famiglia.

\_\_\_\_\_, li' \_\_\_\_\_

L'INQUILINO  
\_\_\_\_\_

TM/lr regol

