

# Comune di Caponago

Provincia di Milano



## **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

In attuazione del Regolamento Regionale n. 1 del 10 febbraio 2004, art. 29

## Art. 1 - Oggetto

I conduttori degli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, i cui canoni concorrono alla copertura dei costi gestione sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso ed è adottato ai sensi dell'art. 29 del Regolamento Regionale n. 1 del 10 febbraio 2004.

## Art. 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 regolamento;
- 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 a turno fra gli inquilini.
- 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. 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 **14.00** alle **16.00** e dopo le **22.00**);
- 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) 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;
- h) consentire al personale del locatore le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;
- i) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune dei conduttori e non servirsi di altri spazi come luogo di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;
- j) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo tenendo aggiornato il libretto di impianto, che deve essere riconsegnato al locatore al momento del rilascio dell'alloggio, provvedendo inoltre a:

- 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;
  - 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;
  - 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;
  - contattare il locatore qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza dello stesso, redigendo apposito rapporto.
- k) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;
- l) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
- m) 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;
- n) in casi di assenza, comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale il nominativo della persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio o dello stabile locato;
- o) 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.

**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.**

### **Art. 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;
- 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;
- g) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune dopo le ore 22.00 curando, a turno fra gli inquilini, il rispetto della presente norma;
- 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 con materiale di peso eccedente quello di normale arredo;
- j) in generale usare in modo improprio le parti comuni;
- k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- 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 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;
- o) 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;

- 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;
- q) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del locatore. 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 o targhe pubblicitarie;

#### **Art. 4 – Ripartizione delle manutenzioni**

Per quanto riguarda la ripartizione delle manutenzioni dei fabbricati di ERP, si rimanda, per quanto non diversamente disciplinato nel presente regolamento e nel Codice Civile, allo schema del manuale delle ripartizioni delle manutenzioni nei fabbricati ERP approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. VII/19904 del 16.12.2004.

La manutenzione straordinaria delle parti comuni è a carico dell'Ente proprietario salvo rivalsa sugli assegnatari, in aggiunta al canone di locazione, nella misura disposta dalle leggi vigenti in materia.

#### **Art. 5 - Entrata in vigore**

Per quanto non espressamente indicato si richiamano le norme contenute nel Codice Civile e nel Regolamento Regionale n. 1 del 10 febbraio 2004.

Sono abrogate le norme dei Regolamenti Comunali e degli atti aventi natura regolamentare che comunque risultino in contrasto con quanto disposto nel presente Regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo le pubblicazioni previste dal vigente Statuto Comunale.

Il presente Regolamento Comunale è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 24 novembre 2005 divenuta esecutiva in data 18 dicembre 2005 .

Dalla Residenza Municipale, 21 dicembre 2005

IL SINDACO  
CAVENAGO Dr. Carlo

IL SEGRETARIO COMUNALE  
SALPIETRO Dr. Fulvia

---

Copia del presente Regolamento Comunale è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni a partire dal 21 dicembre 2005 al 5 gennaio 2006.

Dalla Residenza Municipale, 9 gennaio 2006

IL SEGRETARIO COMUNALE  
SALPIETRO Dr. Fulvia

---

Il presente Regolamento Comunale è entrato in vigore in data 6 gennaio 2006

Dalla Residenza Municipale, 9 gennaio 2006

IL SEGRETARIO COMUNALE  
SALPIETRO Dr. Fulvia