



COMUNE DI ROMANENGO
Provincia di Cremona

**MANUALE D'USO
ALLOGGI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA**

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 51 del 17.09.2010

MANUALE D'USO

ALLOGGI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. OGGETTO

Il presente Manuale d'Uso è adottato ai sensi dell'Art. 29 del Regolamento Regionale (R.R.) 1/2004.

Gli assegnatari o locatari degli alloggi costituenti il patrimonio comunale, i cui canoni concorrono alla copertura degli oneri di realizzazione, di recupero o acquisizione, nonché dei costi di gestione, di cui all'Art. 1 , comma 3J, lett. a) del vigente R.R. 1/2004, sono tenuti alla piena osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel Contratto di Locazione e di quelle contenute nel presente Manuale d'Uso, che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto medesimo.

2. USO DELL'ALLOGGIO LOCATO E DELLE PARTI COMUNI. OBBLIGAZIONI

Gli assegnatari o locatari degli alloggi in argomento, devono:

a) utilizzare correttamente della cosa locata, ai sensi dell'Art. 1587 del Codice Civile con diligenza e nel rispetto del presente Manuale d'Uso e dei regolamenti vigenti;

b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato, dei relativi locali, nonché degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dal Comune di Romanengo;

c) servirsi dell'alloggio ad esclusivo uso abitativo, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione oppure vi sia espressa autorizzazione rilasciata dal locatore;

d) servirsi di ogni spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi e le destinazioni previste ed espressamente consentite, con divieto assoluto di modifica o uso improprio dei medesimi;

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 e le funzioni che rechino disturbo e pericolo per l'incolumità propria e altrui;

f) notificare tempestivamente e senza indugio al locatore, tutte le variazioni che dovessero intervenire nella composizione del nucleo familiare o nella situazione economica;

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 fuso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;*
- 2) dare il corrispettivo nei termini convenuti (1282 c.c.).*

g) verificare che, in caso di inutilizzo, anche temporaneo, i rubinetti di adduzione dell'acqua e del gas dell'alloggio siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria del locatore e degli spazi comuni, saranno posti a carico dei conduttori. Il locatore è esentato da ogni responsabilità al riguardo;

h) consentire al personale del locatore le ispezioni all'alloggio e alle relative pertinenze;

i) assicurare la gestione e la manutenzione dei vari impianti presenti nell'alloggio, tenendo aggiornati i libretti di impianto, che dovranno essere riconsegnati al locatore al momento del rilascio dell'alloggio locato.

j) arieggiare naturalmente l'alloggio garantendo un idoneo ricambio d'aria finalizzato ad evitare il formarsi di condense e/o muffe che possano deteriorare e/o rendere antigienici i locali;

k) rispettare i vigenti regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e dei pubblici servizi in generale;

l) in caso di assenza o inutilizzo superiore a giorni 15 (quindici) naturali e consecutivi, indicare al locatore o suo rappresentante delegato, la persona di fiducia presso la quale reperire le chiavi dell'alloggio locato;

m) collocare il proprio nominativo sulla tastiera esterna dei campanelli nonché sui contatori di luce, gas, acqua e sulla cassetta della corrispondenza;

n) procedere alla stipula di apposita assicurazione per responsabilità civile e per danni alla cosa locata.

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 mancato rispetto di quanto qui indicato, costituisce violazione e grave inadempimento contrattuale.

3. ATTIVITA' NON CONSENTITE. DIVIETI

Non è consentito:

a) subaffittare e coabitare l'alloggio assegnato con altre persone non espressamente rientranti nel nucleo familiare autorizzato dal locatore;

- b) ospitare persone non espressamente rientranti nel nucleo familiare autorizzato, ovvero se non dietro specifica autorizzazione del locatore;
- c) modificare la destinazione d'uso dell'alloggio e degli spazi locati;
- d) utilizzare l'alloggio e gli spazi locati per funzioni non espressamente previste dal contratto di locazione;
- e) scuotere e battere dalle finestre, sui ripiani delle scale o negli spazi comuni, tappeti, stuoie, coperte, e simili;
- f) installare alle finestre, ai balconi e alle ringhiere di scale e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta del locatore;
- g) depositare nelle parti ad uso comune non espressamente destinate a tali scopi, biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi. e, comunque, materiali ingombranti di qualsiasi tipo, anche per breve tempo. Nello specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree espressamente destinate a tale funzione. Il locatore ha la facoltà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni irregolarmente depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi o, qualora gli stessi non siano identificati, pro quota a tutti i conduttori;
- h) gettare nei sanitari e nelle condotte fognarie materiali che possano otturarli o danneggiarli;
- i) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
- j) tenere depositi di gas (metano, gpl o altro) in bombole o altro materiale combustibile;
- k) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
- l) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, negli spazi comuni, nella strada o nelle adiacenze;
- m) sovraccaricare i solai degli alloggi pavimenti, dei balconi, dei sottotetti e tutti gli altri vani sia essi comuni che privati;
- n) utilizzare in modo improprio le parti comuni;
- o) arrecare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- p) fumare in tutti gli spazi chiusi di uso comune;
- q) depositare sui balconi, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed altri oggetti di qualsiasi natura; posizionare vasi per fiori e piante se non opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento di piante e fiori deve essere eseguito in modo da non arrecare disturbi o danni all'alloggio, agli spazi comuni e alle persone;

r) E' consentita la detenzione di un solo animale domestico per ogni alloggio. Chiunque detiene un animale dovrà provvedere a custodirlo in modo tale da non arrecare disturbo, danno o pericolo nell'alloggio, nelle pertinenze nelle parti comuni. 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 del Codice Civile, dei danni arrecati a persone e cose;

s) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati, realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni. E' vietato ogni intervento o modifica senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore;

t) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del locatore. I danni eventualmente causati saranno posti a carico dei responsabili se individuati, o nel caso di impossibilità, ripartiti fra tutti i conduttori;

u) installare senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti; Nessun indennizzo è dovuto dal locatore al conduttore per lavori ornamentali eseguiti nell'alloggio o nelle parti comuni, come cinte, aiuole, fontane ecc. Piante o altre essenze che possano arrecare disturbo a vicini o danni al fabbricato dovranno essere rimosse a cura e spese del relativo responsabile. Il locatore in via insindacabile può, in ogni momento, ordinare al conduttore la riduzione e/o la rimozione di piante o altre essenze che possano arrecare disturbo.