



Comune di  
**Zibido San Giacomo**

**REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DI ALLOGGI COMUNALI**

Approvato con deliberazione del C.C. n. 34 del 30-11-2021

**Art. 1:** il presente regolamento disciplina la concessione in uso a titolo di locazione o a qualsiasi titolo degli alloggi comunali costituenti patrimonio indisponibile destinato a pubblico servizio. I conduttori degli alloggi e le persone loro conviventi sono tenuti alla esatta osservazione delle disposizioni contenute nel presente regolamento, che forma parte integrante del contratto di locazione tra inquilino e Amministrazione Comunale, e nel Manuale d'uso degli alloggi delle ripartizioni delle manutenzioni nei fabbricati ERP, approvato con delibera di Giunta n. 53 del 28 febbraio 2005. La parte amministrativa della gestione degli alloggi comunali, dati in locazione, è affidata al Settore Servizi al Cittadino e all'Amministratore in carica, ai quali tutti gli inquilini dovranno rivolgersi sia per il pagamento dei canoni sia per ogni bisogno inerente alla locazione.

**Art. 2:** l'alloggio viene assegnato, a seguito di partecipazione ad avviso pubblico e di conseguente inclusione del richiedente in specifica graduatoria elaborata tramite piattaforma regionale, come da art. 8 e segg. del R.R. n. 4/2017 e ss.mm.ii., con stipula di contratto quadriennale, rinnovabile tacitamente, le cui spese di bollo e di registro sono comunque a carico del conduttore.

**Art. 3:** la consegna e riconsegna dell'alloggio è accompagnata da un verbale che verifica le caratteristiche al momento.

**Art. 4:** gli assegnatari debbono:

a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile e attenersi al presente regolamento, al Manuale d'uso degli alloggi delle ripartizioni delle manutenzioni nei fabbricati ERP e ai regolamenti di altre competenti Autorità per quanto non sia qui contenuto;

b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato. Avere cura dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, avendo ogni inquilino diritto di godere in maniera equa. Non è possibile rinunciare o sottrarsi al contributo delle spese necessarie per la loro conservazione e manutenzione secondo le norme di legge.

**Art. 5:** l'inquilino deve curare la pulizia e la decenza sia nei locali a lui dati in affitto sia nei locali di uso comune del fabbricato ed osservare le norme di buon vicinato con reciproco rispetto e tolleranza. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. Sono assolutamente vietate attività che rechino disturbo dalle ore 13,00 alle ore 15,00 e dalle ore 22,00 alle ore 7,00;

**Art. 6:** qualsiasi modifica al fabbricato anche se trattasi di variazioni interne agli appartamenti, cantine o solai, o agli impianti dovrà ottenere il preventivo consenso scritto dall'Amministrazione Comunale, che valuterà la modifica. **In caso VENGANO EFFETTUATE modifiche non PREVENTIVAMENTE AUTORIZZATE DALL'AMMINISTRAZIONE il conduttore AVRA' l'obbligo di provvedere a sue spese al ripristino dello stato precedente.**

**Art. 7:** sono vietate le seguenti attività:

- a. lasciare accese luci delle parti comuni;
- b. lasciare aperti e incustoditi le porte e i cancelli d'accesso comuni;
- c. depositare oggetti (comprese biciclette e moto) nelle parti comuni, che costituisce un abuso di parti comuni;
- d. stendere i panni alle finestre fronte strada;
- e. scuotere e sbattere dalle finestre o nei piani delle scale tappeti, coperte...e oggetti simili.

- Questa attività è ammessa solo per le finestre rivolte verso il cortile e assicurandosi di non infastidire gli altri condomini;
- f. gettare immondizie e altri oggetti di rifiuto nel cortile, nelle parti comuni, nella strada e nelle adiacenze. Le immondizie dovranno essere deposte negli appositi contenitori;
  - g. usufruire dell'acqua condominiale per lavare la propria auto;
  - h. gettare nei condotti e scarichi oggetti che possono otturare le tubazioni (negli scarichi è ammessa solo l'apposita carta, nessun altro materiale);
  - i. **lasciare liberi gli animali nelle parti comuni** (l'inquilino deve provvedere alla cura del proprio animale in modo da non infastidire i vicini);
  - j. **occupare i posti auto non assegnati e sostare con veicoli in zone non adibite a parcheggio;**

I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico dei conduttori dall'Amministrazione Comunale, per tramite dell'Amministratore in carica, che è esentata da responsabilità al riguardo.

**I comportamenti di cui sopra saranno sanzionati, come da art. 17, ed il mancato pagamento della sanzione o la recidività nell'infrangere il regolamento saranno considerati elementi aggiuntivi per procedimenti di decadenza dall'alloggio.**  
**Al fine di verificare le contravvenzioni di cui ai punti i e j potrà essere chiamata ad intervenire, in via prioritaria, la Polizia Locale.**

**Art. 8 (ex art. 10):** tutti gli inquilini possono essere chiamati solidamente responsabili dei danni ai locali o agli impianti ad uso comune, qualora non si riesca a stabilire l'inquilino responsabile.

**Art. 9:** ciascun conduttore ha l'obbligo di custodire con cura le chiavi dell'alloggio, in caso di smarrimento dovrà immediatamente avvisare l'Amministrazione Comunale e provvedere a sue spese al cambio della serratura e a fornirne copia all'Amministrazione.

**Art. 10:** le spese per eventuali adeguamenti degli appartamenti, derivanti da regolamenti di edilizi e di igiene, se imposti dalla pubblica autorità, sono a carico dell'Amministrazione Comunale.

**Art. 11:** ove l'Amministrazione Comunale avesse necessità di porre tubi o fili nell'interno di locali, l'inquilino non potrà opporsi.

**Art. 12:** l'inquilino è costituito custode delle cose a lui locatate ed esonera il locatore per ogni responsabilità per attività dolosa o colposa di altri inquilini e anche in caso di furto con o senza scasso, come pure per le eventuali scarsità di acqua potabile, gas ed energia elettrica. Sono a carico dell'inquilino tutte le opere di manutenzione elencate nell'art. 1069 del C.C., che sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito, e nel Manuale d'uso degli alloggi delle ripartizioni delle manutenzioni nei fabbricati ERP.

**Art. 13:** ogni condomino ha l'obbligo di avvertire l'amministratore in caso di eventuali guasti che venissero a verificarsi sia nelle proprie unità immobiliari (tranne che nel caso di piccole manutenzioni indicate nel Manuale d'uso degli alloggi delle ripartizioni delle manutenzioni nei fabbricati ERP) che nelle parti comuni dell'edificio.

**Art. 14:** l'Amministrazione Comunale si riserva di provvedere, quando lo ritenga opportuno, ad ispezionare gli alloggi locati, per assicurarne la buona tenuta, pulizia, decoro e osservanza degli obblighi contrattuali. Il conduttore non si può opporre alle ispezioni. Il mese prima della scadenza della locazione l'inquilino deve dare disponibilità per eventuali sopralluoghi.

**Art. 15:** l'occupazione abusiva di appartamenti, depositi o cantine, constatata da un sopralluogo dell'Amministratore, sarà seguita da una denuncia alle autorità competenti per i seguenti reati:

- **reato di invasione di terreni e/o edifici** (art. 633 codice penale);
- **reati contro il patrimonio legati all'occupazione abusiva:** danneggiamento, furto e violazione di domicilio, previsti rispettivamente, dagli art. 635, 624, 625 e 614 del codice penale.

**Art. 16:** il canone d'affitto dovrà essere pagato in rate trimestrali, entro i primi cinque giorni successivi a ciascuna scadenza. I pagamenti dovranno essere effettuati secondo le modalità stabilite. Il ritardo del pagamento dell'affitto o di altre spese richieste, costituisce l'inquilino in mora. Il mancato pagamento dell'affitto e delle ulteriori spese richieste, se reiterato per un periodo pari ad almeno dodici mensilità, anche non consecutive, negli ultimi ventiquattro mesi, comporta l'avvio del procedimento di decadenza (ai sensi dell'articolo 26, comma 7 bis, della l.r. 16/2016). In caso di aumenti di prezzo per legge (adeguamento ISTAT o altri eventuali), saranno applicati dal giorno stesso dell'approvazione della normativa, senza alcuna richiesta ulteriore al locatore.

**Art. 17:** L'inosservanza del presente regolamento, delle norme stabilite da disposizioni legislative e dalle competenti autorità, ripetuta **per almeno tre volte**, darò luogo alla decadenza dall'assegnazione, e darà quindi diritto all'Amministrazione Comunale di agire per ottenere il recupero, anche coattivo, dell'immobile e il pagamento dei canoni e delle spese dovute fino alla riconsegna dei locali. Saranno richieste inoltre le spese per ripristinare i locali alle stesse condizioni di inizio contratto.

**Per inosservanza del presente regolamento, l'Amministrazione Comunale sanzionerà per una cifra fino a 200€. In caso di recidività, per ogni inosservanza la sanzione incrementerà di 200€ fino ad un massimo di 800€.**

**Art. 18:** la ripartizione delle spese verrà fatta tenendo conto delle disposizioni del C.C. salvo diverse disposizioni comunali. Ai morosi trascorso il quindicesimo giorno dalla richiesta di qualsiasi pagamento, l'Amministrazione Comunale applicherà la mora del 6%, e potrà intervenire per vie legali.

**Art. 19:** per quanto non citato nel presente regolamento si fa richiamo alle disposizioni del vigente C.C., alla legge regionale n. 16 del 2016 e ss.mm.ii., al regolamento regionale n. 4 del 4 agosto 2017 e ss.mm.ii., al Manuale d'uso degli alloggi delle ripartizioni delle manutenzioni nei fabbricati ERP, approvato con delibera di GC n. 53 del 28/02/2005, e ss.mm.ii.