



Comune di  
**Zibido San Giacomo**

**REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DI  
ALLOGGI COMUNALI**

Approvato con deliberazione del C.C. n. 24 del 30.09.2020

**Art. 1:** il presente regolamento disciplina la concessione in uso a titolo di locazione o a qualsiasi titolo degli alloggi comunali costituenti patrimonio disponibile. Rientrano nella presente regolamentazione anche gli alloggi di servizio ubicati nei fabbricati demaniali o destinati a pubblici servizi. 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. 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 dato in affitto mediante 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:** ogni inquilino ha diritto di godere in maniera equa delle parti comuni. 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. I genitori e le persone che hanno la potestà e la sorveglianza dei minori debbono evitare che disturbi ai vicini. Negli androni, nei vani scale, in tutti i luoghi coperti di uso comune e negli spazi verdi non destinati ai giochi sono vietate attività rumorose e sportive. Sono assolutamente vietate attività che rechino disturbo dalle ore 13 alle 15 e dalle 22 alle ore 7.

**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:

- lasciare accese luci delle parti comuni;
- lasciare aperti e incustoditi le porte e i cancelli d'accesso comuni;
- depositare oggetti (comprese biciclette e moto) nelle parti comuni, che costituisce un abuso di parti comuni;
- stendere i panni alle finestre fronte strada;
- 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;

- 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;
- usufruire dell'acqua condominiale per lavare la propria auto;
- gettare nei condotti e scarichi oggetti che possono otturare le tubazioni (negli scarichi è ammessa solo l'apposita carta, nessun altro materiale);

- lasciare liberi gli animali nelle parti comuni\_(l'inquilino deve provvedere alla cura del proprio animale in modo da non infastidire i vicini);
- occupare i posti auto non assegnati e sostare con veicoli in zone non adibite a parcheggio;
- tenere depositi di sostanze maleodoranti, infiammabili, esplosive o comunque pericolose.

Tutti questi comportamenti 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 sfratto.

**Art. 8:** 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. 9:** qualora l'appartamento richiedesse lavori, adattamenti speciali, disinfezioni, volute da regolamenti edilizi e di igiene imposti dalla pubblica autorità, le spese sono a carico dell'Amministrazione Comunale.

**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. 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. L'inquilino dovrà inoltre provvedere a sue spese alle piccole manutenzioni ordinarie come sostituzione cassette scarico idraulico, chiavistelli, serrature, fornelli, manutenzione tende a rotolo.

Sono a carico dell'inquilino anche tutte le seguenti manutenzioni:

- Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari per negligenza o colpa.
- Riparazione della rubinetteria, sostituzione della stessa in conseguenza dell'uso.
- Riparazione infissi e relativi vetri in conseguenza dell'uso, per negligenza o colpa.
- Riparazione, sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo delle persiane avvolgibili e delle stecche.
- Sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc...)
- Manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico, se resa necessaria in seguito a corto circuito, negligenza o colpa.
- Riparazione di pavimenti e rivestimenti.
- Riparazione della caldaia e del bruciatore, dei corpi scaldanti dell'impianto autonomo di riscaldamento in conseguenza dell'uso, negligenza o colpa.
- Sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico.
- Tinteggiatura delle parti e delle opere in legno a ferro.
- Riparazioni murali, nel caso di incidenti dovuti a negligenza o colpa.

**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 citate nell'art. 12) 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 od 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 esclusivamente tramite il MAV che ogni inquilino riceve. Il mancato o ritardo del pagamento dell'affitto o di altre spese richieste, costituisce l'inquilino in mora, il quale rischia l'immediata rescissione del contratto. 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:** la mancata osservanza da parte del conduttore delle norme dell'art. 6 potrà dar luogo allo scioglimento del contratto. La ripetuta inosservanza delle norme del presente regolamento o l'infrazione delle norme stabilite da disposizioni legislative e dalle competenti autorità, può portare alla risoluzione del contratto, senza bisogno di costituire mora, e darà quindi diritto all'Amministrazione Comunale di procedere allo sfratto chiedendo il pagamento di tutte le spese dovute fino alla riconsegna dei locali. Saranno richieste inoltre le spese per rimettere il locale nelle stesse condizioni di inizio contratto.

Per inosservanza del presente regolamento, l'Amministratore 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€, come previsto dal art. 70 disp. att. C.C..

**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. in materia ed alle eventuali leggi presenti e future.