



COMUNE DI DOGNA

- REGOLAMENTO DI LOCAZIONE -

“CASA ANZIANI”

Via Roma, 1 - Dogna

REGOLE INTERNE DI CONVIVENZA

1. Il Comune di Dogna, proprietario dell'immobile, dà mandato all'Amministratore, i cui recapiti sono riportati nell'ingresso, per la gestione dell'edificio. – Gli inquilini hanno l'obbligo di tenere i contatti con tale Amministratore segnalando ogni problema di funzionamento degli impianti comuni dell'edificio, l'uso e l'efficienza delle altre parti comuni.
2. Gli inquilini hanno l'obbligo di curare la pulizia dei locali assegnati.
3. E' vietato destinare gli alloggi ed i locali assegnati ad uso sanatorio, gabinetto di cura per malattie infettive contagiose, attività emananti esalazioni sgradevoli o nocive alla salute o di adibirli ad uso contrario alla tranquillità ed alla sicurezza dello stabile (nelle autorimesse non è consentito il deposito di materiali combustibili – infiammabili).
4. E' vietato occupare con costruzioni provvisorie, o ingombrare con oggetti mobili o con depositi di qualsiasi cosa le scale, gli ingressi, androni, atri, i pianerottoli, lo scantinato, i cortili, i marciapiedi ed in genere i locali di uso comune. L'occupazione delle parti comuni è, tuttavia, ammessa, previo consenso dell'amministratore, quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali assegnati ai singoli inquilini. In tal caso, però, essa deve essere delimitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri inquilini.
5. E' consentito ai locatari, ove lo spazio lo consenta, di parcheggiare le proprie autovetture all'interno dell'area comune (esclusa l'area verde), avendo cura di limitarlo per un'autovettura per famiglia. Ed in modo tale da non pregiudicare l'uso dell'area stessa agli altri locatari.
6. E' vietato collocare piante o vasi di fiori sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi o terrazze senza che siano muniti di riparo fisso o sistemati in appositi recipienti (fioriere, debitamente ancorate alla struttura suddetta). Particolare attenzione va prestata

nell'innaffiamento degli stessi in modo che l'acqua, defluendo, non possa recare danno o disturbo ai locali sottostanti.

7. È vietato gettare dagli alloggi e loro pertinenze, rifiuti, immondizie ed oggetti di qualsiasi genere in special modo per dare da mangiare agli animali (cani, gatti, volatili, ecc.).
8. È vietato piantare chiodi o altro nei pilastri, nelle strutture portanti delle parti comuni e sulle facciate, causare guasti, sfregi e danni alle parti comuni o effettuare lavori non autorizzati.
9. I portoncini di ingresso devono essere sempre richiusi dopo l'entrata o l'uscita di ciascuno e dovranno sempre rimanere chiusi durante le ore notturne.
10. È fatto obbligo a chiunque possieda animali da appartamento di vigilare sugli stessi affinché non sporchino le parti comuni del fabbricato e non arrechino disturbo alla tranquillità degli altri locatari. È vietato detenere all'interno dell'appartamento animali molesti e pericolosi per le persone. È comunque vietato detenere animali nelle parti di uso comune.
11. È vietato stendere la biancheria dai balconi, dalle finestre e all'esterno delle terrazze. La biancheria potrà essere stesa nei locali/o aree esterne adibiti a stenditoio comune.
12. La battitura di tappeti o coperte alle finestre, terrazze o balconi, è consentita esclusivamente dalle ore 9.00 alle 11.30 e non dovrà arrecare disturbo agli inquilini sottostanti.
13. È vietato arrecare disturbo agli altri inquilini nelle ore dedicate al riposo. In particolare deve essere evitato qualsiasi rumore dalle ore 22.00 (23.00 estive) alle ore 07.00 e dalle ore 13.00 alle ore 15.00 (16.00 estive). Il volume degli apparecchi radio e televisivi dovrà dopo le ore 22.00 (23.00 estive), essere attenuto in modo da non arrecare disturbo ai vicini.
14. È indispensabile evitare l'uso degli zoccoli e di qualunque altra calzatura che, attraverso il pavimento trasmetta rumori fastidiosi. Gli oggetti mobili di arredamento (tavoli, sedie, divani, poltrone, ecc.) dovranno essere muniti di tasselli di gomma o feltrini.
15. Le eventuali antenne private per la ricezione del segnale televisivo dovranno essere installate in modo da non arrecare danno e pregiudizio agli altri inquilini. E in ogni caso, alle parti comuni dell'edificio, all'estetica e al suo decoro, necessitano di preventivo consenso scritto del Comune.
16. È vietato tenere in deposito, nei locali comuni o assegnati in via esclusiva, materiali infiammabili, esplosivi o corrosivi.
17. È vietato occupare le zone adibite a verde comune con tavoli, sedie, e quant'altro possa costituire danneggiamento al manto erboso o possa precludere l'uso delle stesse da parte dei locatari.
18. Ogni inquilino non può eseguire opere che arrechino danno alle parti comuni del edificio ed agli alloggi e locali degli altri inquilini.
19. L'inquilino, nel caso in cui i locali dovessero rimanere per periodi lunghi disabitati, deve provvedere al distacco del contatore energia elettrica e chiusura gas e acqua e comunicare all'Amministratore il proprio recapito e l'eventuale detentore delle chiavi per il caso si verificasse la necessità di accedere ai locali in uso.

20. E' fatto divieto agli inquilini di mutare colore e materiali di manufatti esterni di pertinenza dell'alloggio che possano alterare l'armonia architettonica del fabbricato, senza la preventiva autorizzazione del Comune di Dogna.

RIPARTIZIONE DEGLI ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Gli obblighi e oneri derivanti dal rapporto di locazione sono ripartiti tra proprietario e inquilino secondo le modalità di seguito riportate.

Per quanto non espressamente indicato nella sotto riportata tabella si rimanda quanto contenuto nel Codice Civile, nonché ad ogni altra regolamentazione in materia.

Sono a carico del proprietario:

- a) le spese per il mantenimento dell'immobile da servire all'uso convenuto;
- b) l'esecuzione di tutte le riparazioni necessarie e straordinarie, eccettuate quelle che sono a carico del conduttore;

Sono a carico del inquilino/conduttore

- a) le spese per la manutenzione ordinaria, compresa la riparazione di tutti i danni o deterioramenti causati, per cattivo uso e negligenza all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni;
- b) le riparazioni e le manutenzioni, dipendenti da deterioramenti conseguenti all'uso;

Modalità di richiesta degli interventi, manutentivi

A seconda del tipo di intervento, l'inquilino, conduttore può intraprendere le seguenti iniziative:

Intervento a carico del proprietario

l'inquilino/conduttore deve segnalare tempestivamente al capo fabbricato il guasto o l'intervento che si rende necessario effettuare.

Intervento a carico dell'inquino/conduttore:

L'inquino/conduttore deve segnalare tempestivamente al capo fabbricato il guasto o l'intervento che si rende necessario. Sulla base della tipologia di intervento il Comune di Dogna confermerà all'inquilino di procedere in proprio oppure incaricherà una ditta a eseguire l'intervento richiesto. In tal caso il costo dell'intervento sarà addebitato all'inquilino/conduttore.

Deroghe

L'amministratore è autorizzato ad effettuare spese per cause eccezionali /urgenti fino all'importo di 3.000,00 €.

ONERI DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

SOMMARIO

- 1) Impianto centralizzato di riscaldamento
- 2) Impianti di illuminazione. Suoneria, citofoni e automatismi per portoni
- 3) Tubazioni, scarichi, fognature e acquedotto
- 4) Presidi antincendio
- 5) Internet - Impianto autonomo TV
- 6) Opere murarie e infissi nelle parti comuni
- 7) Opere varie nelle parti comuni
- 8) Opere nell'interno dell'alloggio e sue pertinenze
- 9) Oneri accessori

A carico del Comune di Dogna

A carico degli inquilini /conduttori

Art. 1 - Impianto centralizzato di riscaldamento

- l'installazione, la sostituzione e la manutenzione straordinaria dell'impianto centralizzato e delle apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per adeguamenti previsti da leggi e regolamenti;
- la manutenzione straordinaria del locale della centrale termica e le opere murarie che si rendono necessarie;
- Allacciamento centrale biomassa;
- la manutenzione ordinaria, compresa la riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza all'uso;
- la manutenzione ordinaria del locale della centrale termica;
- pratiche e oneri derivanti da collaudi vari da parte degli organi preposti;
- la conduzione della centrale termica;
- il controllo periodico da parte del terzo responsabile e relativi interventi di manutenzione;
- la lettura dei contabilizzatori dei ripartitori individuali;
- la contabilizzazione e ripartizione dei consumi di energia;

Art. 2 - Impianti di illuminazione, suoneria, citofoni e automatismi per portoni

- l'installazione, la sostituzione, l'adeguamento alla normativa vigente e la manutenzione straordinaria degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile;
- la manutenzione ordinaria dell'impianto di illuminazione comprese le riparazioni e le sostituzioni di parti quali lampade, lampadine, interruttori, prese di corrente. ecc. (da far eseguire da elettricista qualificato);

- l'installazione e la sostituzione dell'impianto citofonico e dell'impianto di suoneria;
- l'installazione delle apparecchiature di comando per il funzionamento automatico dei portoni;
- le riparazioni dell'impianto elettrico a seguito di manomissioni;
- la manutenzione e la sostituzione dei componenti dell'impianto citofonico e dell'impianto di suoneria in conseguenza all'uso;
- la sostituzione e la manutenzione dei temporizzatori in conseguenza all'uso;
- i collaudi e i controlli periodici;
- la manutenzione e la riparazione delle apparecchiature per il funzionamento automatico dei portoni;
- l'energia elettrica per l'illuminazione delle parti comuni;

Art. 3 – Tubazioni, scarichi, fognature e acquedotto

- l'installazione, la sostituzione e le riparazioni di grondaie, tubi pluviali e colonne di scarico;
- il primo allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale
- la manutenzione straordinaria della rete di fognatura delle fosse biologiche e dei pozzi neri e degli impianti di depurazione;
- le riparazioni di tubazioni interne alle murature interrato o esterne;
- l'installazione e la sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto (meteoriche e di falda) compresa la sostituzione della pompa;
- la pulizia delle tubazioni di scarico (compresa la rete di smaltimento delle acque meteoriche), delle grondaie e dei pluviali;
- l'espurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, la disotturazione e disincrostazione delle colonne di scarico, dei sifoni (braghe) e dei relativi pozzetti, oneri relativi allo smaltimento e depurazione delle acque;
- la riparazione delle colonne montati per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa;
- la sostituzione di chiusini e caditoie per cause non dovute a cedimento del terreno o vizi d'origine;

Art.4 – Presidi antincendio

- l'installazione dei presidi antincendio;
- la ricarica degli estintori;
- la manutenzione dei presidi antincendio;
- il controllo periodico, la revisione, il collaudo dei presidi antincendio;
- la sostituzione dei presidi antincendio in caso di danneggiamento, furto, utilizzo improprio;

Art.5 –Internet - Impianto autonomo TV

- l'installazione e adeguamento rete Internet (fibra ottica);
 - l'installazione, manutenzione, adeguamento e la sostituzione completa dell'impianto autonomo TV satellitare/digitale terrestre, previa autorizzazione del comune. Abbonamento.
- Internet: abbonamento/installazione

Art.6 – Opere murarie e infissi nelle parti comuni

- il rifacimento integrale e la riparazione parziale del manto, del sotto manto di copertura; la riparazione dei tetti, dei lastrici solari, dei terrazzi e dei camini;
- la ripassatura e la riparazione parziale del manto di copertura, il rifacimento del manto impermeabilizzante, dei lastrici solari e della pavimentazione;
- l'installazione e la sostituzione dei lucernai, la riparazione dei terrazzi e dei camini;
- la manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile comprese le opere di lattoneria;
- il ripristino degli intonaci, le verniciature e le tinteggiature delle pareti comuni esterne dello stabile;
- la revisione e la sostituzione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria;
- la riparazione di tetti, lastrici solari, terrazzi, camini, lucernai per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta all'installazione di impianti radio/tv o alla pulizia di canne fumarie;
- il ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente e da terzi per servizi forniti allo stesso;
- l'intervento di verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne (scale, porticati, ballatoi, corridoi, ecc.);
- la riparazione, e/o la verniciatura di infissi in conseguenza all'uso;
- la sostituzione dei vetri delle parti comuni, salvo il caso di danneggiamento per eventi atmosferici;
- la sostituzione di porte e telai in caso di mancata manutenzione, cattivo uso o atti vandalici;

- la sostituzione di vetri delle parti comuni in caso di danneggiamento per eventi atmosferici;
- la sostituzione di porte e telai non riparabili per fatiscenza conseguente alla vetustà;
- il rifacimento di chiavi e serrature, la manutenzione dei dispositivi automatici chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento); la manutenzione di porte e telai;

Art. 7 – Opere varie nelle parti comuni

- la sostituzione di rivestimenti, ringhiere e corrimani, se non in conseguenza di cattivo uso;
- la prima piantumazione di alberi e cespugli;
- il rifacimento degli asfalti per le pavimentazioni esterne;
- il rifacimento completo dei camminamenti in cemento, mattonelle o plotte di qualsiasi genere;
- la prima installazione e la sostituzione dei casellari postali in caso di vetustà o di adeguamenti ai regolamenti dei servizi postali;
- la sostituzione di tappeti, di guide e di zerbini;
- riparazioni e sostituzione di serrature e chiudiporta eventuale sostituzione chiavi;
- le targhette nominative personali per casellari postali, pulsantiere citofono e porte;
- il servizio di derattizzazione, deblattizzazione e di disinfestazione e di disinfestazione in genere, ivi compresi i contenitori e i bidoni della spazzatura;
- la pulizia delle parti comuni (cortili, terrazze, ecc) compresi pozzetti e canalette di raccolta delle acque meteoriche;
- la manutenzione delle aree verdi, le potature, gli espunti di alberi, le concimazioni e le disinfestazioni secondo le scansioni temporali necessarie a mantenere il miglior decoro, compresa la sostituzione di piante cresciute a distanze non regolamentari dai confini e/o piantate dagli inquilini/conduttori;
- la manutenzione e la sistemazione delle aree comuni e dei cortili con riempimento di buche ed avvallamenti e livellamento del piano di scorrimento, stesura di inerti (ghiaietto, pietrisco, ecc.) per la pavimentazione esterna (ad esclusione della ricalibratura per la formazione di nuove pendenze o riorganizzazione per un diverso uso dell'area);
- la sostituzione parziale di mattonelle, plotte, piastrelle, porzioni di pavimentazione danneggiate;

- la sostituzione dei casellari postali nei casi di cattivo uso o vandalismo da parte del conduttore e/o conduttori;
- l'integrazione, la sostituzione e la manutenzione di pari mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, bacheche, pali stendibiancheria, ecc.);
- la riparazione e verniciatura di elementi protettivi in ferro di corsie e rampe d'ingresso;
- la manodopera e il sale per lo sgombero della neve;
- la pulizia delle parti comuni;
- la rimozione di cose abbandonate o depositate in prossimità di spazi comuni o locali tecnici;
- l'installazione di corrimano in legno e/o ferro su richiesta dell'inquilino/conduttore, fatti salvi i casi di disabilità dei richiedenti;

Art. 8 – Opere nell'interno dell'alloggio e sue pertinenze

- il primo allacciamento alla rete pubblica;
- il rifacimento integrale, l'adeguamento dell'impianto idrico-sanitario e la sostituzione degli apparecchi sanitari in caso di manutenzione straordinaria;
- l'installazione e la sostituzione dei contatori per la contabilizzazione individuale dell'acqua calda, fredda e del riscaldamento;
- la ricerca della perdita nelle tubazioni e condotte interne ai muri dell'alloggio;
- la riparazione delle tubazioni di adduzione e scarico acqua e riscaldamento, poste dentro i muri, nonché quelle del gas;
- la manutenzione dei componenti dell'impianto elettrico (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc. compresi suonerie e punti citofonici interni);
- la manutenzione e/o ripristino dell'impianto elettrico in conseguenza di cortocircuito causato da negligenza o colpa accertata a carico dell'assegnatario;
- la sostituzione e la riparazione degli apparecchi sanitari ed accessori per cause dovute a negligenza o usura;
- la pulizia e la disotturazione di scarichi e tubazioni compresi elementi di raccordo con le colonne montanti;
- la sostituzione e la riparazione della rubinetteria ed accessori;
- la sostituzione e la riparazione delle apparecchiature di scarico degli

- apparecchi sanitari (cassette WC, scarichi, sifoni ed attacchi);
- la lettura dei contatori/contabilizzatori individuali;
 - la riparazione delle tubazioni esterne ai muri, la disotturazione e la pulizia di tubazioni e condotte a uso dell'alloggio;
 - la manutenzione, la riparazione degli apparecchi elettrici, a gas, ovvero con altre forme di alimentazione (boiler), ove presenti in origine, per la produzione di acqua calda sanitaria;
 - l'eliminazione di muffe e condense causate da scarso arieggiamento e/o cattiva conduzione dei locali e comunque non dovute a infiltrazioni;

Art.9 Oneri accessori

- l'assicurazione dello stabile e degli impianti /
responsabilità civile verso terzi

