



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

REGOLAMENTO DELL'INQUILINATO

Il presente regolamento costituisce specificazione degli oneri e dei doveri che gravano sugli inquilini degli alloggi di edilizia sovvenzionata dell'Azienda di Udine ai sensi del contratto di locazione o della legge.

1 Norme che disciplinano l'amministrazione dell'alloggio

- a) L'amministrazione degli alloggi viene curata dall'Azienda oppure dagli inquilini in forma autonoma, secondo la normativa prevista dall'art. 73 della legge n. 75/82 e successive modificazioni ed integrazioni.
- b) I rapporti tra l'Azienda e gli inquilini sono regolati dal contratto di locazione, dal presente Regolamento, dal Regolamento delle ospitalità emanati dall'Azienda nonché dalle leggi sull'edilizia residenziale pubblica.
- c) All'atto della consegna delle chiavi ciascun inquilino deve provvedere all'allacciamento del proprio alloggio agli impianti in dotazione stipulando i relativi contratti presso le aziende erogatrici (Enel, acquedotto, ecc.).
- d) All'atto della consegna degli alloggi e poi, ogni anno, gli inquilini dell'edificio eleggono il referente che ha il compito di:
 - I) tenere i contatti con l'Azienda, segnalando ogni problema che riguardi il funzionamento degli impianti comuni dell'edificio, l'uso e l'efficienza delle altre parti comuni;
 - II) tenere in consegna le chiavi d'accesso alla centrale termica, quando il servizio di conduzione e manutenzione viene affidato a ditta esterna;
 - III) provvedere alle piccole riparazioni alle parti comuni (lampadine, vetri, portoncini d'ingresso all'edificio ecc.). Le spese saranno ripartite in parti uguali tra gli inquilini.

2 Norme relative all'obbligo del pagamento del canone di locazione e delle spese per servizi comuni, ivi compreso quello di riscaldamento, di cui all'art. 6 del contratto di locazione

Le spese per servizi comuni che l'inquilino è tenuto a corrispondere all'Azienda sono ad esempio quelle relative all'illuminazione locali ed aree comuni, alla fornitura di energia elettrica per il funzionamento di impianti di uso comune (come l'impianto di riscaldamento, il sollevamento idrico, l'ascensore), all'erogazione di acqua potabile, alla fornitura del combustibile per l'impianto di riscaldamento centralizzato, alla manutenzione dei suddetti impianti e di quelli di uso comune, nonché alla manutenzione degli spazi verdi, nonché alla pulizia delle scale, ecc.

L'ammontare degli acconti per i servizi comuni, ivi compreso il riscaldamento, viene determinato dall'Azienda sulla base dei costi sopportati nell'anno precedente ed è soggetto a conguaglio in relazione al costo dei servizi prestati. Le spese per i servizi comuni vengono suddivise tra gli inquilini sulla base di criteri di ripartizione approvati dall'Azienda di cui l'inquilino ha diritto di prendere visione presso gli uffici dell'Azienda. L'inquilino ha altresì diritto di prendere visione e ottenere copia presso gli uffici dell'Azienda del rendiconto annuale delle spese effettivamente sostenute per i suddetti servizi. L'inquilino accetta senza riserve i predetti criteri di quantificazione degli acconti, di ripartizione delle spese e di informazione (rendiconto) delle risultanze della gestione.

3 Norme relative all'obbligo del rispetto delle norme di buon vicinato e di uso dell'alloggio di cui all'art. 9 del contratto di locazione

3a

L'inquilino è obbligato a:

- a) mantenere rapporti di buon vicinato con gli altri dello stabile, usare tutti i riguardi necessari a garantire una convivenza pacifica, evitare motivo di disturbo vigilando sui propri familiari o abituali frequentatori affinché non rechino disturbo alle persone o danni alle cose;

- b) mantenere l'alloggio e le sue parti esterne (finestre, terrazze) nella massima pulizia ed in perfetto ordine;
- c) mantenere pulite le parti comuni (scale, pianerottoli, ingresso, scantinato, cortili, marciapiedi, punti di raccolta delle immondizie, ecc.) secondo i turni e le modalità concordati tra gli assegnatari;
- d) rimborsare all'Azienda ogni spesa sostenuta per lavori di pertinenza dell'inquilino;
- e) rimborsare, in solido con gli altri inquilini della scala, le spese per il deterioramento o danni che fossero stati apportati a locali, pertinenze, installazioni od impianti di uso comune qualora non sia possibile individuare i responsabili;
- f) depositare i sacchetti delle immondizie nei punti di raccolta ed osservare le norme del servizio di Nettezza Urbana.
- g) provvedere al pagamento della tassa sull'occupazione del suolo pubblico.

3b

- a) Fermo l'obbligo dell'inquilino di osservare nell'uso dell'alloggio e delle parti comuni la diligenza del buon padre di famiglia, l'alloggio locato è destinato al solo uso di civile abitazione per l'inquilino, la sua famiglia e le altre persone eventualmente autorizzate, con espresso divieto di esercizio di ogni attività lavorativa non domestica. L'Azienda potrà peraltro autorizzare l'esercizio di attività ritenute compatibili con la primaria destinazione dell'alloggio. Siffatta autorizzazione potrà essere insindacabilmente revocata in ogni momento.
- b) All'inquilino è vietato eseguire qualunque lavoro di miglioria o innovazione o modifica sia dell'alloggio, sia delle sue pertinenze concesse in uso esclusivo, sia delle parti di uso comune, in particolare nelle aree scoperte, in assenza di specifica autorizzazione dell'Azienda.
- c) In deroga agli artt. 1592 e 1593 del codice civile l'inquilino, benché autorizzato all'esecuzione di miglioramenti o addizioni, in nessun caso avrà diritto di pretendere alcunché a titolo di rimborso o indennità per le opere edificate che resteranno acquisite al patrimonio dell'Azienda.
- d) L'esecuzione di opere non autorizzate potrà comportare la risoluzione del contratto di locazione, la rimozione di quanto abusivamente costruito, il ripristino dell'originario stato dei luoghi oltre al risarcimento dei danni.
- e) All'inquilino è vietato scambiare con altri assegnatari la cantina concessagli in locazione.

3c

È vietato occupare con costruzioni provvisorie, o ingombrare con oggetti mobili o con depositi di qualsiasi cosa le scale, le terrazze comuni, gli ingressi, androni, atri, i pianerottoli, lo scantinato, i cortili, i marciapiedi ed in genere i locali destinati all'uso comune. L'occupazione temporanea delle parti comuni può essere autorizzata dall'Azienda quando si debbono eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali locati ai singoli inquilini; è tuttavia ammessa quando si debbono eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali di proprietà di condomini. In tale caso, però, essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo autorizzati o strettamente indispensabili e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri inquilini o condomini.

È consentito ai residenti, ove lo spazio lo consenta ed in mancanza di idoneo box auto privato, di parcheggiare le proprie autovetture all'interno dell'area comune (esclusa l'area a verde) avendo cura di limitare il parcheggio ad una autovettura per famiglia e a condizione che ciò non pregiudichi l'uso dell'area stessa agli altri residenti.

In caso di posto auto specificatamente assegnato, è vietata l'occupazione di posti auto diversi.

E' vietato lo scambio di box e posti auto tra gli inquilini.

È vietato, comunque, il parcheggio delle autovetture all'interno dell'area comune ai non residenti nello stabile.

È altresì vietato il parcheggio delle vetture nei porticati pedonali non all'uso espressamente destinati.

È vietato il parcheggio di moto, motorini, biciclette ecc... nelle parti comuni interne al fabbricato quali ingressi, androni, scale, pianerottoli, sottoscale, scantinati; è consentito nei cortili e marciapiedi esterni allo stabile purché non impediscano l'uso degli stessi agli altri residenti e non siano causa di deterioramento delle parti esterne del fabbricato (intonaci, pitture, ecc.). È altresì vietato il transito con cicli e motocicli, se non accompagnati a mano, sugli ingressi pedonali.

3d

È 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 ancorati alla struttura suddetta. Particolare attenzione va prestata nell'inaffiamento degli stessi in modo che l'acqua, defluendo, non arrechi danno o disturbo alle proprietà sottostanti.

È vietato gettare dagli appartamenti rifiuti, immondizie ed oggetti di qualsiasi genere in special modo per dare da mangiare agli animali (colombi, cani, gatti, ecc.).

È vietato causare sfregi e danni alle parti comuni o effettuare lavori non autorizzati sulle parti comuni.

I portoncini di ingresso devono sempre essere richiusi dopo l'entrata o l'uscita di ciascuno ed in special modo dovranno sempre rimanere chiusi durante le ore notturne. Tale norma ha valore anche per gli accessi carrai dotati di idoneo cancello.

È vietata l'apposizione di insegne luminose e dipinte e in genere, di mezzi pubblicitari sulle facciate del fabbricato senza la preventiva autorizzazione dell'Azienda.

È fatto obbligo a chiunque possieda animali da appartamento di vigilare sugli stessi affinché non arrechino disturbo alla tranquillità dei residenti e non lordino le parti comuni del fabbricato. Le eventuali spese di pulizia sostenute dall'Azienda sono ripartite tra gli inquilini della scala. È vietato detenere, all'interno dell'appartamento, animali molesti e pericolosi per le persone. E' comunque vietato detenere animali nelle parti di uso comune.

È vietato stendere la biancheria dalle finestre o dalle terrazze e balconi.

Ove esistano locali adibiti a stenditoio comune, questi spazi andranno utilizzati secondo turnazioni da stabilirsi tra gli assegnatari.

E' vietata la battitura di tappeti o coperte dalle finestre, terrazze o balconi.

E' vietato arrecare disturbo agli altri assegnatari. In particolare devesi evitare qualsiasi rumore molesto dalle ore 22.00 (23.00 estive) alle ore 7.00 e dalle ore 13.00 alle ore 15.00 (16.00 estive).

Il volume degli apparecchi radio e televisivi dovrà, specie dopo le ore 22.00 (23.00 estive), essere attenuato in modo da non arrecare disturbo ai vicini.

E' indispensabile evitare l'uso di zoccoli e di qualunque altra calzatura che, attraverso il pavimento, trasmetta rumori fastidiosi. Per il medesimo motivo gli oggetti mobili di arredamento (tavoli, sedie, divani, poltrone, ecc.) dovranno essere muniti di tasselli di gomma o di feltrini.

Le eventuali antenne private per la ricezione del segnale televisivo dovranno essere installate in modo da non arrecare danno e pregiudizio alle proprietà od all'uso degli assegnatari degli ultimi piani e, in ogni caso, alle parti comuni dell'edificio, all'estetica ed al suo decoro. Tale normativa ha valore anche per le antenne da radioamatore e satellitari le quali non dovranno arrecare disturbo nella ricezione radio televisiva degli altri assegnatari. E' comunque vietata l'installazione di antenne private qualora sia già esistente un impianto centralizzato.

E' vietato tenere in deposito, nei locali comuni o di uso esclusivo, materiali infiammabili, esplosivi o corrosivi.

E' vietato occupare le zone adibite a verde condominiale con tavoli, sedie e quant'altro possa costituire danneggiamento del manto erboso o possa precludere l'uso delle stesse da parte di altri assegnatari.

I bambini sotto i 12 anni non debbono usare l'ascensore se non accompagnati da persone adulte o di età superiore.

E' vietato in genere il lavaggio delle vetture utilizzando la presa di acqua per uso comune o il rubinetto dell'alloggio, quando non sia espressamente prevista la singola utenza per la fornitura dell'acqua potabile.

4 Manutenzioni a carico dell'ATER

Le previsioni di questo articolo sono state aggiornate dal "Regolamento per la ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione".

5 Norme relative agli interventi di manutenzione a carico dell'inquilino di cui all'art. 9 del contratto di locazione

Le previsioni di questo articolo sono state aggiornate dal "Regolamento per la ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione".

6 Norme relative al regime delle opere di manutenzione e di ristrutturazione di cui all'art. 9 del contratto di locazione

- a) L'inquilino acconsente fin d'ora che l'Azienda esegua opere di manutenzione e di ristrutturazione, riparazione, di miglioria tanto nei locali oggetto della locazione quanto all'intero edificio.
- b) Qualora la natura e la durata delle opere suddette non consentano la contemporanea permanenza dell'inquilino nell'alloggio, questo si impegna a trasferirsi, nei termini stabiliti dall'Azienda, in altro alloggio che gli sarà messo a disposizione, verso pagamento del relativo canone, per il tempo necessario al completamento delle opere di cui trattasi; l'Azienda si obbliga a rimborsare le spese di trasporto dei mobili e quelle relative agli allacciamenti dei pubblici servizi nonché, ad opere ultimate, a mettere a disposizione dell'inquilino l'alloggio oggetto della presente locazione od altro alloggio adeguato.
- c) Oltre a tale rimborso all'inquilino non spetterà alcuna indennità.
- d) Ove, in assenza dell'inquilino, si rendessero necessarie a giudizio dell'Azienda delle riparazioni che non potessero essere in alcun modo differite senza compromettere la sicurezza dell'immobile o l'incolumità di terzi, l'Azienda è autorizzata ad accedere ai locali affittati ed a provvedere alle operazioni necessarie.
- e) L'inquilino si obbliga a garantire l'accesso all'alloggio da parte dell'Azienda quando ciò sia necessario per accertare o riparare danni anche ad altri alloggi, per motivi igienici, per consentire la verifica circa lo stato di manutenzione dell'alloggio e degli impianti tecnologici o per altri gravi motivi riguardanti la gestione dell'alloggio.

7 Norme relative al regime del deposito a garanzia degli obblighi contrattuali di cui all'art. 11 del contratto di locazione

A discrezione dell'Azienda potrà essere autorizzato il pagamento rateale delle somme oggetto di deposito.

Il deposito delle somme rimarrà vincolato sino alla cessazione del rapporto locativo e verrà restituito in sede di liquidazione del rapporto locativo.

Le somme versate non producono interessi.

Qualora a insindacabile giudizio dell'Azienda l'inquilino non restituisca l'alloggio nelle condizioni previste dall'art. 9, ultimo comma del contratto di locazione, il suddetto deposito verrà direttamente utilizzato per il pagamento delle spese di ripristino, salvo il diritto al risarcimento di ulteriori spese.

Inoltre il suddetto deposito potrà essere direttamente utilizzato dall'Azienda in conto pagamento di eventuali morosità dell'inquilino esistenti alla data di cessazione del rapporto contrattuale.

8 Prescrizioni di carattere generale

E' vietato mettere a dimora, nelle aree verdi di uso comune, piante di qualsiasi natura senza la preventiva autorizzazione dell'Azienda.

L'inquilino, nel caso che i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, deve provvedere alla chiusura delle prese di luce, acqua, gas e di scarico e deve indicare il proprio recapito o l'eventuale detentore delle chiavi, per il caso che si verificasse la necessità di accedere ai locali a lui locati.

E' fatto divieto di accedere al locale C.T. e/o autoclave da parte di persone non all'uopo autorizzate dall'Azienda.

Approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera 20.12.2002 n. 6132.

Modificato dal Consiglio di Amministrazione con delibera 10.7.2008 n. 6620.

Le previsioni degli art. 4 e 5 sono state aggiornate dal "Regolamento per la ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione" approvato con Determinazione del Direttore generale n. 11/2017 del 20.12.2017.