

Regolamento per l'utilizzo degli alloggi ERP di proprietà dell'ATER di Rieti

(approvato con delibera del CdA n. 10/a del 24.01.1997 e aggiornato con delibera commissariale
n. 15 del 03.07.2017)

Art.1 Oggetto.

I conduttori degli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti i cui canoni concorrono alla copertura di oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso.

Art.2 Uso dell'alloggio delle parti comuni

Gli assegnatari debbono:

- a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art.1587 del Codice Civile, con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non previsto nel presente Regolamento;
- b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dal locatore¹ o dall'autogestione del condominio;
- c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione a meno che non sia stabilito diversamente dal contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta del locatore;
- d) servirsi della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso;
- 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 che creino pericolo per l'incolumità degli assegnatari. È, inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini.
- f) notificare tempestivamente al locatore, senza indugi, tutte le variazioni relative al nucleo familiare ed alla situazione economica per l'ingresso nell'alloggio di soggetti la cui presenza non era stata precedentemente comunicata;
- g) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico dei conduttori dal locatore che è esonerato da responsabilità al riguardo;
- h) consentire al personale del locatore le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;
- i) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni d'interesse comune dei conduttori e non servirsi delle eventuali portinerie come luogo di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;
- j) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto da riconsegnare al locatore al momento del rilascio dell'alloggio provvedendo, inoltre, a:
 - incaricare una ditta abilitata o un centro di assistenza autorizzato e abilitato per le operazioni di manutenzione della caldaia con cadenza minima annuale;
 - far eseguire alla ditta o al centro di assistenza tutte le riparazioni e le sostituzioni necessarie al mantenimento in efficienza ed in sicurezza dell'impianto ;
 - conservare e mettere a disposizione , per eventuali controlli, il libretto d'impianto;
- k) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare o rendere ant igienico l'uso dei locali;

¹ Per locatore s'intende indifferentemente l'ATER di Rieti o il Comune che ha sottoscritto specifica convenzione con l'ATER per la gestione degli alloggi di proprietà comunale.

- l) rispettare i regolamenti di igiene, di pulizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e di tutti i servizi pubblici;
- m) nel caso in cui l'alloggio sia servito da ascensore, il conduttore ed il proprio nucleo familiare devono uniformarsi al buon comportamento nell'uso dello stesso. Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per danni dovuti al mancato rispetto del regolamento o al cattivo uso dell'ascensore stesso nonché ad eventuali sospensioni dovute a casi imprevisti, quali la mancanza dell'energia elettrica od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti il locatore ha il diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori serviti dall'impianto;
- n) collocare il cognome del conduttore sia sulla tastiera esterna dei campanelli sia sulle targhette d'ingresso di ciascun appartamento, sui contatori di luce, gas e sulla cassetta della corrispondenza.

Verificandosi danni allo stabile, sulle 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.

Il conduttore è tenuto, in particolare, al rispetto di quanto indicato alle lettere c), d), f) e j) la cui violazione costituisce grave inadempimento contrattuale.

Art.3

Attività non consentite.

Negli stabili e negli alloggi di edilizia residenziale pubblica non è consentito:

- a) scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte e simili.
- b) installare alle finestre, balconi e terrazzi, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie salvo preventiva autorizzazione scritta del locatore o dell'assemblea dell'autogestione dei condomini;
- c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo per breve tempo. Nello specifico la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree destinate. Il locatore ha facoltà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi o, qualora, gli stessi non siano identificati, ai conduttori dell'edificio;
- d) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;
- e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materia infiammabili esplosive o comunque pericolose;
- f) tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzate secondo le vigenti norme di sicurezza, qualora l'immobile non sia provvisto di servizio a rete di gas;
- g) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
- h) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;
- i) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e gli altri vani;
- j) in generale usare in modo improprio le parti comuni;
- k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- l) fumare in ascensore, negli androni, sulle scale, e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;
- m) mettere vasi e fiori sulle terrazze o sulle finestre se non opportunamente assicurati onde evitare ulteriori cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danno alle persone, all'edificio o/c a cose;

- n) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrecano gravi danni. I proprietari degli animali sono comunque responsabili ai sensi dell'art. 2052 c.c dei danni arrecati a persone o a cose;
- o) trasgredire le norme interne sulla circolazione , sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli: in particolare gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette, devono essere parcheggiati esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dal locatore o dall'assemblea dell'autogestione o del condominio;
- p) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore e delle altre autorità competenti;
- q) installare senza preventiva autorizzazione scritta del locatore, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti.

Art.4

Reclami e applicazione di penali a carico degli assegnatari.

Per i casi di inosservanza del presente regolamento gli assegnatari dovranno presentare reclamo scritto: lì dove sarà accertata l'effettiva violazione del presente regolamento l'Azienda si riserva la facoltà di applicare una penale.