



Provincia di Milano

REGOLAMENTO GENERALE PER L'USO DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI DI PROPRIETÀ ASSEGNATI.

INDICE

TITOLO I - DEGLI ALLOGGI

Articolo 1 – Disposizioni generali	pag. 2
Articolo 2 – Spese generali	pag. 2
Articolo 3 – Comportamento	pag. 2
Articolo 4 – Utilizzo locali e spazi comuni	pag. 2
Articolo 5 – spese straordinarie	pag. 2
Articolo 6 – opere e riparazioni	pag. 2
Articolo 7 – Danni e guasti	pag. 3
Articolo 8 – pulizie parti comuni	pag. 3
Articolo 9 – Divieti	pag. 3
Articolo 10 – Spese condominiali	pag. 5
Articolo 11 – Canone di locazione	pag. 5
Articolo 12 – Osservanza regolamenti ed ordinanze	pag. 5
Articolo 13 – Disposizioni finali	pag. 5

TITOLO II - DEI LOCALI O SPAZI:

Articolo 14 - Gestione locali e spazi	pag. 6
---------------------------------------------	--------

TITOLO III - CONDIZIONI FINALI	pag. 6
---------------------------------------------	---------------

TITOLO I - DEGLI ALLOGGI

Articolo 1 – Disposizioni generali

L'Uso degli alloggi, e dei locali assegnati, è disciplinato dal seguente regolamento che ha valore per tutti gli stabili: appartamenti o locali di proprietà del comune di Bresso ed ogni altro alloggio acquisito al patrimonio comunale a qualsiasi titolo, in osservanza alle Leggi e normative regionali, regolanti l'intera materia.

Articolo 2 – Spese generali

Gli assegnatari, devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, ristrutturazione e manutenzione del patrimonio immobiliare, come di seguito indicato:

Spese di manutenzione ordinaria a totale carico degli inquilini;

Spese di manutenzione straordinaria parti comuni a totale carico della proprietà;

Spese di manutenzione straordinaria del singolo alloggio, solo il 5% a carico dell'inquilino intestatario del contratto di affitto, la restante parte a carico della proprietà.

Articolo 3 - Comportamento

Gli assegnatari sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di disturbo e molestia agli altri.

Articolo 4 – Utilizzo locali e spazi comuni

Gli assegnatari dovranno inoltre usare la più scrupolosa pulizia dei locali e degli spazi di uso comune. I genitori devono sorvegliare i propri bambini perché non abbiano a schiamazzare o recare guasti e disturbi, imbrattare muri, insistere sulle aiuole, danneggiare fiori o piante vietando loro di far rumori molesti oltre l'orario dei giochi stabilito:

dal 1 ottobre al 30 Aprile dalle 10.00 alle 12.30 e dalle 15.30 alle 18.00

dal 1 maggio al 30 settembre dalle 10.00 alle 12.30 e dalle 16.00 alle 19.00

Articolo 5 – Spese straordinarie

Sono a carico degli inquilini dello stabile le spese di ripristino dello stabile derivanti dai danni causati da negligenza o da atti dolosi, quando non sia possibile reperire il o i colpevoli diretti. Il recupero di queste spese avverrà con la riscossione della prima rata di affitto successiva ai lavori di riparazione dei danni causati, oppure in più rate dilazionate, nell'osservanza dei provvedimenti adottati dall'A.C. Il pagamento delle spese verrà in ogni caso addebitato senza che ciò pregiudichi azioni legali eventualmente in corso nei confronti degli inquilini.

Articolo 6 – Opere e riparazioni

L'assegnatario è tenuto ad eseguire, nei locali a lui assegnati, tutte le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni o disturbi agli altri assegnatari ed alle parti comuni dello stabile.

Articolo 7 – Danni e guasti

L'assegnatario risponde completamente dei danni e dei guasti arrecati alle cose ed agli impianti di uso comune, opera illegittima e negligente, propria o dei propri familiari, e deve provvedere con spese a totale suo carico alla completa riparazione dei danni e dei guasti arrecati.

Articolo 8 –Pulizie parti comuni

E' fatto obbligo a ciascun inquilino assegnatario di provvedere a sua cura e spese alle necessarie pulizie, delle parti comuni, dopo l'esecuzione dei lavori di qualsiasi natura all'interno dei locali a lui assegnati o dopo operazioni di carico e scarico di qualsiasi natura.

Articolo 9 - Divieti

Nel comune interesse sono stabiliti i seguenti divieti:

1. Occupare spazi comuni in qualsiasi modo e con qualunque oggetto (i passeggini e le carrozzine per bambini, i tricicli, i giochi in genere ecc.. non possono essere lasciati nell'andito o sui pianerottoli, ma devono essere tenuti nei relativi alloggi).
2. Collocare piante e vasi di fiori sul davanzale delle finestre senza il riparo fisso, sui balconi i vasi dovranno poggiare all'interno su appositi alloggiamenti, l'innaffiamento dovrà essere fatto tra le 22.00 e le ore 6.00 ed in modo che non arrechi danno o disturbo a persone e cose sottostanti e non provochi infiltrazioni o danni all'edificio.
3. Depositare vasi o recipienti di eccessivo peso o dimensioni sul pavimento dei balconi, o solai per evitare danni alle strutture dello stabile o molestie alle persone sottostanti.
4. Stendere biancheria e sbattere tappeti nelle parti comuni e nella facciata dell'edificio prospiciente la pubblica via, tirare fili e stendere biancheria all'esterno dei balconi, nella tromba delle scale e nei solai ove esistono.
5. Gettare nei vasi dei gabinetti, negli scarichi dei bagni e dei lavandini materiali che possano ostruire le tubazioni.
6. Deporre immondizie fuori dai luoghi a ciò destinati, gettare oggetti e rifiuti di balconi, imbrattare le facciate, gli ingressi, le scale e le altre parti dello stabile (E' FATTO OBBLIGO TASSATIVO DI RISPETTARE LE REGOLE PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI.)
7. Usare la rampa di discesa, e della corsia di manovra e accesso ai boxes, ed all'area parcheggi, per qualsiasi tipo di gioco o di passatempo (gioco al pallone, pattini a rotelle, biciclette).
8. Fare rumore o suonare strumenti musicali o far funzionare radio e televisori, quando l'intensità del suono può recare disturbo ai vicini.
9. Usare calzature rumorose negli alloggi, (è consigliato l'uso di feltri o simili da collocare ai piedi dei tavoli e delle sedie).
10. Modificare la naturale destinazione d'uso di boxes e cantine.
11. Tenere animali in modo che rechino disturbo o costituiscano fonte di pericolo per le persone. Lasciare liberi cani ed altri animali nel giardino ed in tutte le parti comuni dello stabile. CONDURRE CANI ED ALTRI ANIMALI NELLA CABINA DELL'ASCENSORE senza guinzaglio.

-
12. Dare da mangiare a piccioni e qualsiasi altro volatile
 13. Lavare autovetture e motocicli nei cortili.
 14. Gettare nei tombini dei boxes qualsiasi materiale inquinante liquido o solido che possa ostruire.
 15. Eseguire riparazioni o modifiche delle parti comuni, interni ed esterni l'unità immobiliare, se non nel caso di assoluta ed urgente necessità in tale ultima circostanza dovrà comunque essere tempestivamente informata l'Amministrazione Comunale.
 16. Lasciare aperte le porte principali e secondarie dello stabile.
 17. Utilizzare i passi carraio per il passaggio a piedi o in bicicletta .
 18. Eseguire opere che possono compromettere o modificare la stabilità e l'estetica generale dell'edificio.
 19. Apporre targhe, dischi indicatori, insegne a giorno e luminose, cartelli ecc....sulle facciate dello stabile, nell'ambito del vano scala e fuori dalla porta di accesso alle singole unità immobiliari .
 20. Depositare nell'alloggio, nei negozi, nei magazzini e nello scantinato merce infiammabile, esplosiva, corrosiva o di odore sgradevole.
 21. Parcheggiare autoveicoli nei cortili sia nelle ore diurne sia nelle ore notturne.
 22. Fumare nella cabina dell'ascensore, per le scale e negli ingressi chiusi.
 23. Gettare mozziconi di sigaretta dalle finestre, dai balconi e nei cortili.
 24. Coloro che usufruiscono del box auto e dell'area parcheggio, devono usare la massima prudenza nell'eseguire le manovre di ingresso ed uscita e fare in modo di ridurre al minimo il disagio provocato dalle emissioni dei gas di scarico.
 25. Le segnalazioni di eventuali guasti ed inconvenienti di qualsiasi genere dovranno pervenire direttamente presso gli uffici preposti dell' Amministrazione Comunale.
 26. L'Assegnatario potrà applicare, mediante opere che non provochino danni alle facciate, le tende per il miglior godimento dei balconi , col solo rispetto dei criteri di uniformità estetica, previa informativa all'Amministrazione Comunale.
 27. E' concesso l'uso dei passi carrai, per il tempo necessario, per il carico e lo scarico.
 28. L'utilizzo del box auto e dell'area parcheggio, è riservato esclusivamente all'inquilino assegnatario ed ai familiari conviventi.
 29. L'uso dell'ascensore è regolato da norme specifiche esposte al loro interno. E' vietato ai bambini di età inferiore ai 12 anni non accompagnati da persona adulta. L'ascensore non può servire come montacarichi, resta quindi vietato il suo utilizzo per trasporti di oggetti pesanti ed ingombranti e di materiale che possano danneggiarne la cabina.
 30. L'uso corretto del box comune o dei locali per il deposito di cicli e motocicli è affidato all'ordine ed al buonsenso di ognuno. E' vietato abbandonare cicli e motocicli in disuso o da rottamare.
 31. Nessun inquilino assegnatario può arrecare modifiche od innovazioni anche a titolo gratuito alle parti comuni, ivi compresi i giardini, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

-
32. Apportare qualsiasi modifica interna ai locali senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale, che deciderà sentito il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale.
 33. Subaffittare anche parzialmente gli alloggi, boxes, e posti auto.
 34. Ove sorga motivo di reclamo o lagnanza o vi siano necessità da esporre, gli inquilini assegnatari, dovranno rivolgersi sempre ed esclusivamente presso gli uffici preposti dell'Amministrazione Comunale, che provvederanno in merito e dirimeranno, se possibile – anche le eventuali divergenze. **I reclami dovranno essere fatti per iscritto anche per posta elettronica.**

Articolo 10 – Spese condominiali

Le spese condominiali, sono ripartite come segue:

- A) Impianto Idrico e forza motrice: Le spese relative al consumo di acqua potabile saranno ripartiti in base a numero delle persone presenti nell'alloggio.
- B) La spesa per l'esercizio dell'ascensore e sua manutenzione ordinaria sarà ripartita secondo la tabella millesimale.
- C) Le spese ordinarie delle parti comuni quali pulizie , illuminazione, manutenzione ordinaria degli impianti comuni, manutenzione del giardino e cortile saranno ripartite secondo l'apposita tabella millesimale per ciascun fabbricato a cui si riferiscono.
- D) Il servizio di disinfestazione, derattizzazione e deblattizzazione a richiesta dell'inquilino, eseguito all'interno dell'alloggio e sulle pertinenze (balconi) rimane a totale carico dell'inquilino richiedente.

Articolo 11 – Canone di locazione

Il pagamento dell'affitto e delle spese per i servizi , deve effettuarsi in rate trimestrali anticipate alle scadenze convenute presso la Tesoreria Comunale. E' vietato ritardare il pagamento del canone di locazione, e, ove esistano, delle spese condominiali L'Ente , in ogni caso , ha diritto di agire giudizialmente per ottenere lo sfratto per morosità, quando il ritardo supera le tre mensilità eccezionalmente aumentabili a quattro per giustificati e comprovati motivi a giudizio dell'Amministrazione Comunale, da segnalare tempestivamente, e per iscritto, al Comune. La morosità può essere sanata entro trenta giorni dalla messa in mora per non più di una volta nel corso dell'anno.

Articolo 12 – Osservanza regolamenti ed ordinanze

Ogni inquilino assegnatario è tenuto all'osservanza dei regolamenti comunali di igiene e di ogni altra ordinanza delle autorità costituite. Restano a suo carico le eventuali contravvenzioni conseguenti.

Articolo 13 – Disposizioni finali

La ripetuta violazione, da parte dell'inquilino, degli obblighi e dei divieti previsti del presente regolamento, è motivo di risoluzione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 del c.c.. Il Comune, salva la facoltà di agire giudizialmente anche per diverso titolo , contesta all'inquilino, con raccomandata a.r., i fatti a supporto della sua volontà di risoluzione intimandogli il rilascio.

TITOLO II - DEI LOCALI O SPAZI:

Articolo 14 - Gestione locali e spazi

Per quanto attiene alla gestione dei locali e spazi di proprietà comunali utilizzati da associazioni varie presenti sul territorio, il presente regolamento stabilisce che:

1. Tutte le concessioni e le assegnazioni devono essere formalizzate o da un contratto di affitto o da una convenzione approvata dalla Giunta Comunale: nessun locale deve essere assegnato al di fuori di queste forme giuridiche stabilite dal c.c.
2. Qualora la concessione in uso di locali di proprietà comunali sia stabilita da una convenzione, la stessa dovrà riportare l'esatta consistenza dei millesimi e la fascia oraria di utilizzo al fine dell'equa ripartizione delle spese.
3. Qualora i locali vengano utilizzati solo per alcune fasce orarie, la ripartizione delle spese farà riferimento alla quota temporale di utilizzo di ogni concessionario rispetto al periodo totale di utilizzo.
4. Qualora la concessione d'uso dei locali sia sottoposta all'approvazione di una convenzione, l'eventuale morosità del pagamento delle spese e utenze parti comuni pregresse sarà considerata elemento ostativo per l'eventuale concessione di proroga o rinnovi successivi e determinerà la conseguente revoca della convenzione in essere.
5. L'Amministrazione si farà carico di recuperare quanto dovuto, per spese condominiali, consumi e utenze parti comuni già maturate e non ancora riscosse nei termini previsti dalle norme.

TITOLO III - CONDIZIONI FINALI:

Per quanto non contemplato nel presente regolamento, s'intendono richiamate le disposizioni di legge vigenti.

Tutti gli inquilini assegnatari e associazioni varie, sono tenuti a rispettare ed a far rispettare il presente regolamento in tutte le sue parti.

Dal 26/10/2009

Entra in vigore dal giorno 01/01/2010