



**Azienda di Servizi alla Persona
"GOLGI - REDAELLI"**

**MANUALE D'USO
DELLE UNITA'
IMMOBILIARI
IN LOCAZIONE e
DEGLI STABILI**

AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2012

1. Oggetto

I conduttori delle unità immobiliari di proprietà dell'A.S.P. "Golgi-Redaelli" sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Manuale d'uso che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso.

2. Uso dell'unità immobiliare e 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 sia contenuto nel presente Manuale d'uso;
- b) avere la più ampia cura dell'unità assegnata e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune;
- c) servirsi dell'unità per gli usi esclusivi cui la stessa è adibita, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dal 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 inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle ore 14,00 alle 16,00 e dopo le 20,00);
- f) notificare tempestivamente al locatore, senza indugi, tutte le variazioni che avvengono nel nucleo familiare o nella situazione economica (nel caso di godimento di canoni ad uso sociale);
- 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 dall'ASP che è esentata da responsabilità al riguardo;
- h) consentire al personale dell'ASP le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;
- i) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune dei conduttori e non servirsi delle eventuali portinerie come luogo di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;
- j) assicurare la gestione e manutenzione dello scaldabagno (e ove esistente dell'impianto di riscaldamento autonomo) tenendo aggiornato il libretto di impianto, che deve essere riconsegnato all'ASP 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 con cadenza minima annuale, e per la verifica degli elementi descritti sul libretto di impianto, con cadenza minima biennale; al proposito: in esito a tali verifiche l'operatore incaricato ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto che verrà rilasciato al conduttore, quale responsabile dell'impianto, e che dovrà essere conservato allegato al libretto stesso; l'affidamento a ditta o centro di assistenza dovrà risultare espressamente sul libretto nell'apposito spazio. Inoltre, il conduttore si impegna a
- 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 che dovessero emergere nel corso della visita stessa;
- conservare e mettere a disposizione, per eventuali controlli, il libretto di impianto ed i suoi allegati, con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica;
- contattare l'ASP qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza della stessa, redigendo apposito rapporto;
- k) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere ant igienico l'uso dei locali;
- l) il conduttore è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o di regolamento emanate dalle competenti autorità (regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi), tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale obbligo;
- m) nel caso in cui l'alloggio sia servito da ascensore, il conduttore e il proprio nucleo familiare devono uniformarsi al regolamento esposto in cabina e al buon comportamento nell'uso dello stesso. L'ASP resta esonerata 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 impreveduti, quali la mancanza dell'energia elettrica, od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, l'ASP ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto;

- n) in casi di assenza, indicare al custode, se presente, eventuale persona di fiducia presso la quale possono essere reperite in caso di emergenza le chiavi dell'unità locata;
- o) collocare il cognome del conduttore sia sulla tastiera esterna dei campanelli sia sulle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, sui contatori luce, gas e sulla cassetta della corrispondenza.
- p) a semplice richiesta scritta dell'ASP, ridurre o a rimuovere a proprie spese piante o rampicanti che possano arrecare disturbo ai vicini o danni al fabbricato.

Il conduttore è tenuto in particolare al rispetto di quanto indicato alle lett. c), d), f) e j), la cui violazione costituisce grave inadempimento contrattuale. Inoltre, si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti, animali o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali assegnati e nelle parti comuni.

3. Attività non consentite

Non è consentito:

- a) usare in modo improprio le parti comuni. In particolare:
- lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune
 - lavare veicoli ed altri beni
 - gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze
 - fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi
 - modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni
 - mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni; eventuali danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartiti fra tutti i conduttori
 - far sostare animali da compagnia negli spazi comuni, per i quali devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., di eventuali danni arrecati a persone e cose
 - depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo
 - trasgredire le norme interne sulla circolazione e sul parcheggio e dei veicoli (gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere parcheggiati esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dall'ASP)

L'ASP ha facoltà di fare 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, pro quota a tutti i conduttori dell'edificio

- b) scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati, ove esistenti;
- c) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- d) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta dell'ASP;
- e) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'ASP, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;
- f) depositare – se non in via transitoria e per breve periodo - sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, utensili, attrezzi ed oggetti che possano compromettere il decoro e l'estetica dell'unità locativa e dello stabile; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni alle persone, all'edificio e alle cose;
- g) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;
- h) porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locata, salva autorizzazione preventiva dell'ASP
- i) tenere nell'alloggio e/o nelle pertinenze, o nei box animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo;
- j) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose; tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile (oltre le

- quantità strettamente necessarie per gli usi domestici - unicamente qualora l'immobile non sia provvisto di servizio a rete di gas - o sanitari, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza.);
- k) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli
 - l) in ordine alle abitazioni rurali per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino:
 - eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza espresso consenso dell'ASP
 - servirsi dell'appezzamento per depositare veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie, o stendervi biancheria, indumenti ed altro.

Nessun indennizzo è dovuto dall'ASP al conduttore per la rimozione delle piantagioni di qualsiasi specie, o per lavori ornamentali come cinte, aiuole, fontane ecc.

4. Mobilità dell'utenza

1) CAMBIO UNITA' LOCATIVA AD USO ABITATIVO

Il cambio può essere concesso – di norma non prima di 4 anni dalla stipula o dal rinnovo del contratto e a fronte della disponibilità di unità locative idonee – per intervenute diverse necessità dovute a modifiche della composizione del nucleo familiare desunto dallo stato di famiglia o per mutate condizioni economiche dell'inquilino, a condizione che il conduttore sia in regola con il pagamento del canone e degli oneri accessori e non abbia contenziosi in corso con l'Azienda. In caso di accoglimento della richiesta di cambio l'ASP propone all'utente - tenendo presenti, ove possibile, le zone di preferenza indicate dal richiedente - un alloggio idoneo, secondo la seguente tabella:

per 1 locale: max 2 persone

per 2 locali: max 4 persone

per 3 locali: max 5 persone

per 4 locali: max 6/7 persone

per 5 locali: da 7 persone (purchè componenti dello stesso nucleo familiare)

In caso di rifiuto è possibile procedere ad una seconda proposta. Qualora venga rifiutata anche questa la domanda di cambio si intenderà implicitamente rinunciata, a meno che il rifiuto sia giustificato da gravi motivi, adeguatamente documentati. In quest'ultimo caso si potrà procedere ad una terza proposta.

Nell'ipotesi in cui l'utente senza giustificato motivo non riscontri la proposta di cambio, questa si intenderà implicitamente rinunciata. In tutti i casi di rinuncia anche implicita al cambio non può essere presentata una nuova domanda se non dopo il decorso di 1 anno.

- criteri di precedenza

Le richieste di cambio di unità locativa verranno soddisfatte, di norma, in relazione alla disponibilità di unità locativa di tipologia idonea e secondo l'ordine cronologico di presentazione. A parità di condizioni si darà precedenza alla domanda presentata anteriormente. Verrà, comunque, data la precedenza, indipendentemente dalla data di presentazione, a richieste volte a rispondere alla sottoelencata esigenza di cambio (idoneamente documentata):

sopravvenuta inidoneità dell'alloggio per la eventuale presenza di barriere architettoniche in presenza di portatori di handicap grave o affetti da invalidità pari o superiore al 66%, con particolare priorità a soggetti obbligati a utilizzare la sedia a rotelle o con patologie croniche invalidanti.

2) RICHIESTA DI DIVERSA//ULTERIORE UNITA' LOCATIVA (LOCALI AD USO DIVERSO)

La domanda di affitto da parte di un conduttore di diversa od ulteriore unità locativa rispetto a quella già detenuta può essere soddisfatta - di norma non prima di 2 anni dalla stipula o dal rinnovo del contratto e a fronte della disponibilità di unità locative idonee - a condizione che il richiedente sia in regola con il pagamento del canone e degli oneri accessori e non abbia contenziosi in corso con l'Azienda, dietro presentazione di offerta di norma non inferiore al canone di libero mercato come definito dagli atti aziendali aumentato almeno del 10%.

In presenza di più manifestazioni di interesse in ordine alla medesima unità locativa si procederà a gara informale al rialzo fra gli interessati, con aggiudicazione al miglior offerente.

5. Lavori di ristrutturazione/di adeguamento dell'unità locativa a carico dell'inquilino

Ove si rendano necessari opere ed interventi volti alla sistemazione dei locali assegnati – fatta salva ogni previsione contrattuale in merito – il conduttore potrà provvedervi unicamente dietro autorizzazione preventiva rilasciata dall'ASP.

Al fine di ottenere detta autorizzazione va inoltrata apposita istanza, corredata da accurata descrizione dei lavori, dei materiali impiegati e – ove necessario (es.: modifiche strutturali e/o impiantistiche) - da disegno identificativo degli stessi.

L'autorizzazione potrà essere rilasciata anche parzialmente, riservandosi l'Azienda di non consentire all'esecuzione di interventi non ritenuti possibili o pertinenti.

Al termine dei lavori, come comunicato dal conduttore, l'Azienda procederà alla verifica degli stessi, anche ai fini di controllare il rispetto delle norme di contratto.

Ulteriori indicazioni a specificazione delle presenti prime indicazioni di massima verranno fornite dall'Azienda con riferimento alle concrete singole fattispecie.