



REGIONE LOMBARDIA

Approvato con atto del Presidente

n. 26 del 18.06.2020

**REGOLAMENTO D'USO DEGLI
ALLOGGI**

L.r. 16/2016

1. Oggetto

Il presente Regolamento d'uso si applica a tutti i conduttori di servizi abitativi di cui all'art. 1 comma 4 della Legge Regionale n. 16 del 08 luglio 2016 e s.m.i.

2. Uso dell'alloggio e delle parti comuni

Gli assegnatari devono:

- 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 regolamento d'uso;
- b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dal locatore;
- c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, 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' necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle ore **12.30** alle **16.30** e dopo le **20.00**) salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti previsti in caso di alloggio in condominio misto;
- f) notificare tempestivamente al locatore, senza indugi, tutte le variazioni che avvengono nel nucleo familiare o nella situazione economica, per l'ingresso nell'alloggio di soggetti, la cui presenza non era stata precedentemente comunicata in ottemperanza a quanto previsto dal **Regolamento Regionale n. 4/2017 e s.m.i.** ed in particolare nei casi di:
 - ospitalità (art. 17)
 - ampliamento del nucleo familiare (art. 18)
 - coabitazione (art. 19)
 - fusione di nuclei familiari assegnatari (art. 20)
 - subentro nell'assegnazione (art. 21)
 - anagrafe utenza (art. 26)
- 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 esentato 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 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 dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente) tenendo aggiornato il libretto d'impianto, che deve essere riconsegnato al locatore al momento del rilascio dell'alloggio, provvedere inoltre alle verifiche annuali dell'impianto e preoccuparsi di allegare al libretto l'esito di tali verifiche che verrà redatto dall'operatore incaricato. Conservare e mettere a disposizione il libretto
- k) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;
- l) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi ed in particolar modo la raccolta differenziata dei rifiuti
- 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. 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 diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto .
- n) rispettare ogni norma e consuetudine d'uso anche non espressamente menzionata
- o) in casi di assenza prolungata, comunicare alla proprietà, la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio locato;
- p) 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

Verificandosi danni allo stabile, sue 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.

Ove esistenti, i custodi degli stabili hanno il compito di provvedere alla custodia e alla eventuale pulizia dello stabile secondo le disposizioni impartite dal locatore; i rappresentanti di caseggiato, se esistenti possono provvedere a segnalare al locatore particolari stati sociali o gravi inadempimenti ripetute del regolamento d'uso.

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

3. Attività non consentite

Negli stabili e negli alloggi non è consentito:

- a) 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;

- b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta del locatore o dell'assemblea dell'autogestione o del condominio;
- c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo. In specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò 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 materie 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 utilizzare 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 con obbligo di rispettare la raccolta differenziata dei rifiuti nei tempi e modi stabiliti dal comune;
- i) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti 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, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;
- m) depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; 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;
- n) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e 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., dei danni arrecati a persone e 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 dell'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 o delle altre autorità e/o enti preposti;
- q) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del locatore o dall'Autogestione o

del condominio; fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità. I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartiti fra tutti i conduttori;

- r) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;
- s) per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino autorizzati dalla proprietà:
 - eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza espresso consenso del locatore;
 - servirsi dell'appezzamento per depositare veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie, o stendervi biancheria, indumenti ed altro;
 - il conduttore che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, possa arrecare disturbo ai vicini o danni al fabbricato è tenuto, a semplice richiesta scritta del locatore, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. Nessun indennizzo è dovuto dal locatore al conduttore per la rimozione delle piantagioni di qualsiasi specie, fatte nell'appezzamento, o per lavori ornamentali come recinti, aiuole, fontane ecc.