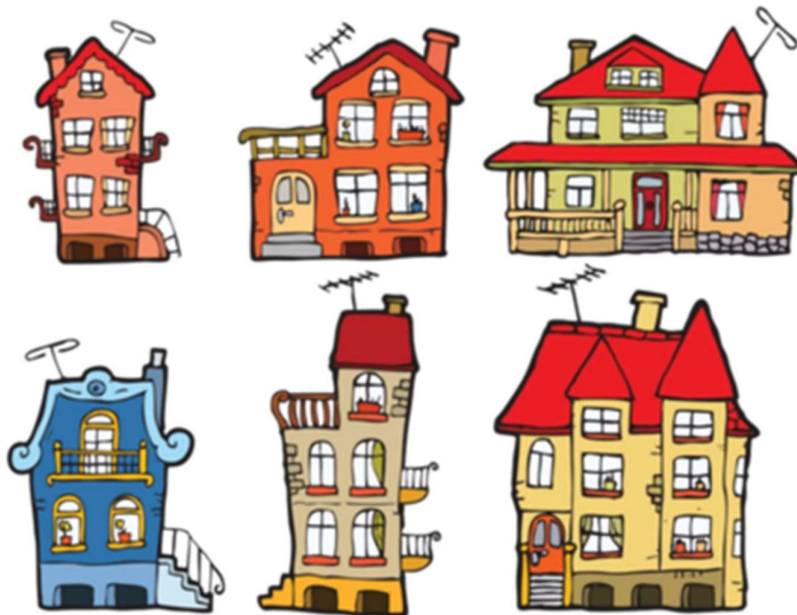




REGLAMENTO DE USO DE LAS VIVIENDAS

REGIÓN LOMBARDÍA
Aprobado mediante decreto del Presidente n. 26 de 18.06.2020
(Ley Regional 16/2016)



1. Objeto

El presente Reglamento de uso se aplica a todos los titulares de servicios habitacionales a los que se refiere el artículo 1, párrafo 4, de la Ley Regional número 16 del 8 de julio de 2016 y sus modificaciones posteriores.

2. Uso de la vivienda y de las partes comunes

Los asignatarios deben:

- a) Servirse correctamente la cosa arrendada, conforme al artículo 1587 del Código Civil, con la diligencia del buen padre de familia, y atenerse a los reglamentos municipales y de otras autoridades competentes en lo que no esté contenido en el presente reglamento de uso;
- b) Tener el mayor cuidado de la vivienda asignada, los locales, los espacios y de los servicios de uso común, proporcionando también la limpieza de estos según las modalidades establecidas por el arrendador;
- c) Usar del alojamiento para uso exclusivo de habitación, a menos que se establezca lo contrario en el contrato de arrendamiento o exista autorización expresa por escrito del arrendador;
- d) Usar del sótano, el desván y cualquier otro espacio accesorio de la vivienda exclusivamente para los fines a los que dichos locales están destinados. No se permite destinar tales espacios a actividades laborales o de vivienda ni, en ningún caso, cambiar la finalidad de su uso;
- e) Desarrollar actividades recreativas exclusivamente en los espacios y lugares destinados para tal fin. Están prohibidas las actividades ruidosas y molestas, así como aquellas que creen peligro para la seguridad de los inquilinos. Es necesario respetar el descanso de los vecinos en los horarios previstos (de 12:30 a 16:30 y después de las 20:00), salvo que se disponga lo contrario en los reglamentos individuales previstos en caso de vivienda en condominio mixto;
- f) Notificar inmediatamente al arrendador, sin demora, todas las variaciones que ocurran en el núcleo familiar o en la situación económica, para el ingreso en la vivienda de personas cuya presencia no se había comunicado previamente, en cumplimiento de lo previsto en el Reglamento Regional n. 4/2017 y modificaciones posteriores, y en particular en los casos de:
 - * Hospitalidad (art. 17)
 - * Ampliación del núcleo familiar (art. 18)
 - * Cohabitación (art. 19)
 - * Fusión de núcleos familiares asignatarios (art. 20)
 - * Subrogación en la asignación (art. 21)
 - * Registro de usuarios (art. 26)
- g) Verificar que, después de su uso, los grifos de agua y gas estén cerrados. Los daños de cualquier tipo derivados de la negligencia serán cargados a los arrendatarios por el arrendador, quien está exento de responsabilidad al respecto;
- h) Permitir al personal del arrendador las inspecciones de la vivienda y sus dependencias;
- i) Publicar únicamente en los espacios o tablones de anuncios destinados a comunicaciones de interés común de los arrendatarios y abstenerse de utilizar las porterías como lugar de publicidad exponiendo carteles o anuncios publicitarios;
- j) Asegurar la gestión y el mantenimiento de la instalación de calefacción autónoma (si existe) manteniendo actualizado el libro de la instalación, el cual debe ser devuelto al arrendador al momento de entregar la vivienda. Además, proceder a las verificaciones anuales de la instalación y asegurarse de adjuntar al libro el resultado de dichas verificaciones, redactados por el operador encargado. Conservar y poner a disposición dicho libro;

k) Evitar, mediante precauciones adecuadas y/o equipos, la formación de condensación y moho que puedan deteriorar y hacer antihigiénico el uso de los espacios;

l) Respetar los reglamentos de higiene, de policía urbana, de las empresas suministradoras de agua, gas, teléfono y, en general, de los servicios públicos y, especialmente en lo relativo a la recolección selectiva de residuos;

m) En el caso de que la vivienda esté provista de ascensor, el arrendatario y su núcleo familiar deben cumplir con el reglamento expuesto en la cabina y hacer un uso correcto del mismo. El inquilino queda exento de cualquier responsabilidad por daños derivados por el incumplimiento del reglamento o por el mal uso del ascensor, así como por cualquier suspensión causada por imprevistos, como la falta de electricidad, o por necesidades de mantenimiento y reparación de la instalación. En caso de actos vandálicos reiterados, el arrendador tiene derecho a imputar los daños a prorrata entre los arrendatarios que hacen uso del ascensor.

n) Respetar las normas y costumbre de uso, aunque no se encuentren expresamente mencionadas;

o) En caso de ausencia prolongada, comunicar al propietario la persona de confianza a quien dejar las llaves de la vivienda arrendada;

p) Colocar el apellido del arrendatario tanto en el panel exterior de los timbres como en las placas de la entrada de cada apartamento, en los contadores de luz, gas y en el buzón de la correspondencia.

Si se producen daños en el edificio, sus dependencias, instalaciones, tuberías y desagües de uso común, incluidos los obstáculos, causados por negligencia, vandalismo u otro acto doloso o culposo, sin que sea posible identificar al autor, el arrendador puede reclamar a prorrata a todos los arrendatarios del edificio afectado.

Si existen, los porteros de los edificios tienen a su cargo la custodia y, si es necesario, la limpieza del edificio según las instrucciones del arrendador. Los representantes del edificio, si los hubiera, pueden informar al arrendador sobre las situaciones sociales particulares o de graves incumplimientos repetidos del reglamento de uso.

El arrendatario está obligado a cumplir especialmente lo indicado en las letras c), d), f) y j), cuya violación constituye grave incumplimiento contractual.

3. Actividades no permitidas

En los edificios y viviendas no está permitido:

a) Sacudir y golpear alfombras, esteras, mantas y similares desde la ventana hacia la calle o en los descansos de las escaleras. Esta operación está permitida (respetando el Reglamento de Policía Urbana) únicamente desde los balcones y ventanas hacia el patio o en los espacios específicamente creados para ello;

b) Instalar en las ventanas, balcones y terrazas, cortinas, tendederos y equipos diversos, salvo autorización previa por escrito del arrendador o de la asamblea de autogestión o del condominio;

c) Depositar en las partes de uso común bicicletas, motocicletas, automóviles, herramientas, equipos y, en general, materiales voluminosos de cualquier tipo, incluso por poco tiempo. En específico, el estacionamiento de vehículos está permitido únicamente en las áreas destinadas a tal fin. El arrendador tiene la facultad de hacer retirar vehículos y otros bienes depositados en las partes comunes, cargando los costos de la retirada a los propietarios de estos o, en caso de que no puedan ser identificados, a los inquilinos del edificio;

d) Tirar en los sanitarios materiales que puedan obstruirlos o dañarlos;

e) Tener depósitos de sustancias malolientes y de materiales inflamables, explosivos o peligrosos;

f) Tener depósitos de gas (metano, GLP u otro) en bombonas u otro material combustible más allá de las cantidades estrictamente necesarias para uso doméstico, utilizándolo de

acuerdo con las normas de seguridad vigentes, en caso de que el inmueble no esté provisto de red de gas;

g) Dejar abiertos portones y accesos de uso común;

h) Tirar basura y otros objetos de desecho en el patio, en la calle o en las adyacencias, debiendo respetar la recogida selectiva de residuos en los tiempos y formas establecidos por el municipio;

i) Sobrecargar los suelos, balcones, altillos, techos y todos los demás espacios;

j) En general, usar de manera inapropiada las partes comunes;

k) Molestar a los vecinos con ruidos y sonidos molestos de cualquier naturaleza;

l) Fumar en el ascensor, en las escaleras, en los vestíbulos y, en general, en todos los espacios comunes cerrados;

m) Depositar en el balcón, en las ventanas, en los pasillos, en las terrazas y en los espacios comunes utensilios, equipos y objetos de cualquier tipo; colocar macetas para flores y plantas en las terrazas y ventanas si no están debidamente aseguradas para evitar posibles caídas. El riego debe realizarse de manera que no cause daños a personas, al edificio o a las cosas;

n) Tener en la vivienda, en las dependencias y en los espacios comunes animales que causen graves molestias o daños o representen un peligro. En los espacios comunes los animales no pueden permanecer y, deben ser acompañados, además de adoptarse las medidas de precaución, seguridad e higiene necesarias. Los propietarios de los animales son responsables, conforme al artículo 2052 del Código Civil, de los daños causados a personas y cosas;

o) Infringir las normas internas sobre circulación, estacionamiento y lavado de vehículos; en particular, los automóviles, motocicletas y bicicletas deben estacionarse exclusivamente en los espacios designados, conforme a las disposiciones dictadas por el arrendador o por la asamblea de autogestión o del condominio;

p) Modificar de cualquier manera la estética de los edificios o realizar innovaciones en el inmueble y en las partes comunes, sin la autorización previa escrita del arrendador o de la autoridad y/o otras entidades competentes;

q) Plantar, podar, cortar o talar árboles, cultivar hortalizas y flores en los espacios comunes sin la autorización previa del arrendador o de la autogestión o del condominio; sin perjuicio de los reglamentos de las autoridades competentes. Los daños causados serán a cargo de los responsables, si son identificados, o en su defecto, repartidos entre todos los arrendatarios;

r) Instalar, sin la autorización previa por escrito del arrendador, antenas de televisión o satélite, equipos de aire acondicionado u otros equipos;

s) Para los lotes de terreno de uso individual, huerto o jardines autorizados por el propietario:

- Realizar construcciones o modificaciones sin el consentimiento expreso del arrendador;
- Utilizar la parcela para depositar vehículos, mercancías y objetos de cualquier tipo, o tender ropa, prendas u otros;
- El arrendatario que, por el desarrollo de plantas o enredaderas, pueda causar molestias a los vecinos o daños al edificio, está obligado, a simple solicitud por escrito del arrendador, a reducir o eliminar las plantaciones. Ninguna indemnización está a cargo del arrendatario al inquilino por la eliminación de las plantaciones de cualquier tipo, realizadas en la parcela, o por trabajos ornamentales como cercas, parterres, fuentes, etc.

UOG de Pavia

Oficina de Pavia:

Dirección: Via G. Parodi n. 35 - 27100 Pavia

Central telefónica: 0382.5431

Número de Call Center para Pavia y provincia: 800 694 990 (disponible de 8:00 a 20:00 hrs)

Fax: 0382.23017 (siempre disponible para el envío de correspondencia)

Correo electrónico: segreteria@alerpavialodi.it; Correo electrónico certificado: pavia@pec.alerpavialodi.it;

Oficina de Voghera:

Dirección: Vía Salvo d'Acquisto, n.4 - 27058 Voghera (PV)

Teléfono: 0383.212754 - Fax: 0383.363818

Horario de atención al público: martes por la mañana de 9:00 a 12:00 hrs

Oficina de Vigevano:

Dirección: c/o Comune Vía Madonna degli Angeli, n.29/1 - 27029 Vigevano (PV)

Teléfono: 0381.299575

Horario de atención al público: lunes de 9:00 a 14:00 hrs

UOG de Lodi:

Dirección: Vía Haussman n.7/11 - 26900 Lodi

Central telefónica: 0371.45031

Número de Call Center para Lodi y provincia: 800 011 744 (disponible de 8:00 a 20:00 hrs)

Fax: 0371.450349 (siempre disponible para el envío de correspondencia)

Correo electrónico: urplodi@alerpavialodi.it;

Correo electrónico certificado lodi@pec.alerpavialodi.it;