

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI TRIESTE

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'INQUILINATO

DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente regolamento deve essere osservato da tutti gli Assegnatari di alloggi di proprietà dell'Ater di Trieste o da questa, a qualsiasi titolo, amministrati, nonché dai proprietari e loro aventi causa di alloggi ubicati in stabili dalla medesima Ater sempre, a qualsiasi titolo, amministrati. Di seguito, per brevità, le predette persone vengono indicate come Inquilini.

Gli Inquilini sono tenuti alla scrupolosa osservanza oltre che delle norme contenute nel presente regolamento anche di quelle contenute e richiamate nel contratto di locazione e nei Regolamenti in vigore.

Il presente Regolamento costituisce parte integrante e sostanziale del contratto di locazione.

DISPOSIZIONI DI BUON VICINATO

ART. 1 RAPPORTI DI BUON VICINATO

Gli Inquilini devono osservare le norme di buon vicinato usando reciprocamente quei riguardi che possono garantire una pacifica, igienica e morale convivenza.

In particolare si deve evitare di produrre o permettere che vengano prodotti rumori o suoni di qualsiasi specie che possano arrecare comunque disturbo ai vicini.

E' vietato in ogni modo turbare la quiete ed il riposo dalle ore 23 alle ore 7 e dalle ore 12 alle ore 15.

I bambini dovranno essere sorvegliati con ogni cura affinché non arrechino guasti o disturbi a cose e persone ed affinché non si intrattengano nei locali ad uso comune.

Non è consentita attività di gioco su scale, pianerottoli, corridoi e spazi comuni, ma è favorito il gioco dei bambini durante l'orario e negli spazi appositamente previsti.

Art. 2 USO DELLE COSE LOCATE

E' fatto assoluto divieto di destinare la cosa locata ad usi diversi da quelli stabiliti nel contratto di locazione o ad usi che possano turbare la tranquillità degli Inquilini o che siano contrari all'igiene, alla morale o al decoro.

Pertanto è vietato:

- a) esercitare nell'appartamento, nei locali accessori e negli spazi comuni, attività industriali, professionali, commerciali, artigianali, nonché di tenere deposito o vendita di qualsiasi merce;
- b) far funzionare negli alloggi e nelle cantine, nei luoghi di uso comune e nei cortili motori di qualsiasi specie, ad eccezione di quelli domestici e sempre che il loro uso non arrechi disturbo ai vicini o danni all'alloggio;
- c) tenere riunioni che possano arrecare disturbo ai vicini;
- d) gettare negli apparecchi igienici e negli acquai materie ingombranti e dannose ai tubi ed ai canali;
- e) praticare attività lavorative od hobbistiche rumorose nell'alloggio, nei pianerottoli, nei ballatoi, nelle cantine e nelle soffitte;
- f) sopraccaricare di pesi le soffitte;
- g) depositare, anche temporaneamente, nell'atrio o nel sottoscale, vasi di fiori, biciclette, veicoli, autoveicoli, ciclomotori o simili, passeggini e/o carrozzine;
- h) utilizzare la cantina quale autorimessa od officina;
- i) imbrattare o deteriorare i muri nei luoghi di passaggio comune quali atri, scale, corridoi, ecc.;

- j) gettare immondizie e/o altri oggetti o versare liquidi nelle parti comuni, nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze;
- k) lavare terrazzi con abbondanti quantità d'acqua,
- l) ammassare immondizie o altri rifiuti nell'alloggio, nelle relative pertinenze o negli spazi comuni .

Art. 3 STENDITURA BUCATO – DIVIETO DI ESPOSIZIONE

La stenditura del bucato è permessa solo nei locali e nelle terrazze adibite a tale uso.

E' fatto assoluto divieto di stendere biancheria, indumenti, ecc. nei locali ad uso comune, sulle finestre, all'esterno dei poggioli o depositarvi qualsiasi tipo di materiale.

I vasi di fiori dovranno essere muniti di vaschetta, assicurati con appositi dispositivi di sicurezza in modo che non arrechino alcun pericolo, nemmeno potenziale, ad altre persone e comunque sistemati in modo che l'acqua per l'innaffiamento non possa defluire ed arrecare danno o disturbo alle proprietà sottostanti. Dovranno altresì essere innaffiati in ore ed in modo da evitare fastidi ad altri Inquilini, imbrattamento o danneggiamento dell'edificio.

Ogni cosa in vista dovrà avere un aspetto gradevole e decoroso.

ART. 4 BATTITURA TAPPETI

La battitura e lo scuotimento dei tappeti è permessa solo da balconi e finestre poste sul retro o verso la corte, oppure negli spazi appositi e dovrà effettuarsi nel rispetto del regolamento di Polizia Urbana.

Art. 5 ANIMALI

Gli Inquilini possono tenere animali domestici all'interno del proprio alloggio; devono tuttavia avere cura che essi non disturbino il vicinato o sporchino l'edificio, il cortile e le zone verdi. Negli spazi comuni i cani devono essere al guinzaglio, con la museruola e non possono essere lasciati liberi.

Non è però consentito tenere animali esotici o altri la cui detenzione è vietata dalle vigenti disposizioni in materia.

Come previsto dalle disposizioni sanitarie, è fatto assoluto divieto di dare da mangiare a colombi ed altri animali entro i balconi e nelle aree di pertinenza degli edifici.

ART. 6 INFISSI E CARTELLI

E' vietato affiggere, sia all'esterno che all'interno degli alloggi, paletti, ferri e simili, in particolar modo nelle pareti in cui passano condutture e camini.

E' vietato stendere corde se non dove ciò sia esplicitamente autorizzato dall'Ater.

E' vietato apporre targhe, pubblicità ed insegne in genere, ad eccezione delle targhe porta nome nei portoni d'ingresso.

Art. 7 INSTALLAZIONE ANTENNE TV

Le eventuali antenne private per la ricezione del segnale televisivo dovranno essere installate in modo da non arrecare danno e pregiudizio alla proprietà od all'uso degli altri Inquilini e, in ogni caso, alle parti comuni dell'edificio, all'estetica ed al suo decoro. Tale normativa ha valore anche per le antenne da radioamatore e satellitari, le quali non dovranno comunque arrecare disturbo nella ricezione radio televisiva degli Inquilini.

Art.8 DEPOSITO COMBUSTIBILI SOLIDI E LIQUIDI INFIAMMABILI

E' assolutamente vietato detenere nell'alloggio, nelle sue pertinenze o in altri spazi anche comuni qualsiasi materiale combustibile, infiammabile o esplosivo, se non nei limiti consentiti dalle leggi vigenti per le necessità abitative e d'uso comune.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ALLOGGIO

ART. 9 CONSEGNA DELL'ALLOGGIO

L'alloggio consegnato dall'Ater si trova in buono stato di manutenzione.

L'alloggio deve essere occupato e abitato stabilmente dalla famiglia entro trenta giorni dalla data di consegna, in caso contrario l'Ater ha la facoltà di riprenderne il possesso.

Per assenze superiori a sei mesi, l'Assegnatario dovrà richiedere consenso all'Ater.

L'Assegnatario non deve dare alloggio, nemmeno a titolo gratuito a persone non comprese nel contratto di locazione, senza il preventivo consenso scritto dell'Ater. Tutte le variazioni allo stato di famiglia dovranno essere notificate all'Ater.

E' vietato cedere o subaffittare a qualunque titolo, in tutto o in parte, l'alloggio con o senza mobili.

L'Inquilino deve mantenere l'alloggio, le relative pertinenze e le sue parti esterne nella massima pulizia ed in perfetto ordine.

Per i danni causati dall'Inquilino o altri occupanti dell'alloggio, Ater potrà rivalersi sugli stessi per il costo di eventuali riparazioni, addebitando il dovuto in fase di rendicontazione dei servizi reversibili.

L'Inquilino deve stipulare, entro i termini stabiliti, i contratti di fornitura dei servizi ad uso esclusivo dell'alloggio presso le Aziende erogatrici.

L'Inquilino deve corrispondere mensilmente, in via anticipata nei termini e nelle modalità stabilite, il canone di locazione secondo le modalità indicate dall'Azienda nel contratto di locazione. E' inoltre tenuto al pagamento all'Ater della quota in acconto ed a saldo relativa ai servizi reversibili, secondo termini e modalità indicate dall'Ater stessa.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

ART. 10 MANUTENZIONE E RESPONSABILITA' PARTI USO COMUNE

L'Inquilino deve mantenere pulite le parti comuni, scale, pianerottoli, ingresso, scantinati, cortili, marciapiedi, ecc.

L'Inquilino risponde di tutti i danni o deterioramenti prodotti, per colpa sua o dei suoi familiari, oltre che al suo alloggio anche allo stabile e alle sue pertinenze.

Se non viene individuato l'autore dei danni o dei deterioramenti, l'Ater ha il diritto di rivalersi su tutti gli Inquilini dello stabile.

Art. 11 APERTURA E CHIUSURA PORTONI

I portoni di casa devono essere tenuti chiusi.

ART. 12 SPAZI ED AREE DI USO COMUNE

Sugli spazi, aree, marciapiedi ad uso pedonale non è permessa la circolazione con biciclette, velocipedi, veicoli ed autoveicoli, in genere nemmeno per carico e scarico merci. Se l'alloggio è dotato singolarmente di spazi ad uso orto o giardino, l'Inquilino deve impegnarsi a tenere il terreno annesso all'alloggio pulito ed in coltura, in modo da dargli un aspetto gradevole. Nessuna modificazione o alterazione ai viali, ai cancelli o all'area potrà essere effettuata senza autorizzazione scritta dell'Ater.

Qualora l'Inquilino intenda recingere, con siepi o altro modo, il proprio appezzamento di terreno, la chiusura dovrà rispondere ai criteri dell'armonia e dell'estetica generale fissati dall'Ater, la quale potrà togliere quelle chiusure che non rispondessero alle condizioni fissate.

Nessun indennizzo è dovuto dall'Ater all'Inquilino, all'atto dello sloggio e gli eventuali lavori si intendono acquisiti all'immobile e dovranno essere consegnati in buono stato di manutenzione.

Art. 13 ASCENSORI

E' vietato l'uso dell'ascensore in maniera non corretta, tale da recare danno allo stesso, ad altre cose o a persone.

In particolare è fatto divieto di trasportare merci, mobili o altri oggetti pesanti.

ART. 14 PARCHEGGI

Le aree di pertinenza dell'edificio destinate a parcheggio sono riservate all'uso esclusivo degli Inquilini. Il parcheggio di qualsiasi automezzo deve essere effettuato entro gli appositi stalli all'interno delle righe perimetriche e, in ogni caso, in modo corretto al fine di non recare disagio od ostacolo ad altri Inquilini ed alla viabilità in generale.

E' vietato il parcheggio nelle zone non consentite dall'apposita segnaletica e in ogni caso su aree pedonali, aree verdi anche non recintate e spazi riservati alla socialità.

DISPOSIZIONI DA OSSERVARE NEI CONFRONTI DELL'ATER

ART. 15 ISPEZIONI E RESPONSABILITA'

L'Inquilino è tenuto a consentire agli incaricati dell'Ater l'accesso all'alloggio sia per constatare l'osservanza delle norme del presente regolamento e del contratto di locazione, sia per l'esecuzione di lavori.

L'Ater resta esonerata da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possano provenire a cose, a persone od allo stabile, in conseguenza di incuria, omissione o colpa di altri Inquilini o di terzi in genere.

Art. 16 SPESE A CARICO DEGLI INQUILINI

Le spese previste dal regolamento dell'Ater per la ripartizione degli oneri della gestione e della manutenzione sono, per la parte di competenza, a carico degli Inquilini.

Art. 17 OSSERVANZA REGOLAMENTO

Gli Inquilini sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle presenti disposizioni, di quelle contenute nel contratto di locazione, nel Codice Civile, nei regolamenti di Polizia.

Art. 18 SANZIONI E REVOCHE

In caso di ripetute trasgressioni alle norme regolamentari o contrattuali, qualora le diffide scritte risultino non ottemperate od anche in forza di pronuncia di un giudice afferente i rapporti condominiali, l'Ater, a norma dell'art. 16, 2° comma, lett. c) del D.P.Reg. n. 208/2016 provvederà alla revoca dell'assegnazione dell'alloggio, addebitando le relative spese all'Inquilino.

L'Ater non prende parte nelle controversie tra gli Inquilini. Per vertenze di qualsiasi genere che sorgessero tra di loro, gli stessi dovranno fare ricorso all'Autorità Giudiziaria o di Polizia per la tutela dei rispettivi diritti ed interessi così come previsto dall'art. 1585 del Codice Civile.

ART. 19 NORMA FINALE

Il presente Regolamento Inquilinato, approvato con Determinazione del Direttore generale n. 26 dd. 26.06.2018 sostituisce il precedente ed entra in vigore dal primo giorno del mese di agosto del 2018.