

MANUALE D'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA

1. Oggetto

I conduttori degli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, i cui canoni concorrono alla copertura di oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione, di cui all'art. 1, comma 3, lett. a) del r.r. 1/2004, 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 ed è adottato ai sensi dell'art. 29 del r.r. 1/2004.

2. Uso dell'alloggio e delle parti comuni

Gli assegnatari debbono:

- a. servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile (cc) 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'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 o dall'autogestione o dal condominio;
- 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 del 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 13.00 alle ore 15.00 e dalle ore 23.00 alle ore 7.00), salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti del condominio o dell'autogestione;
- 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;
- g. verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria o da cattivo uso degli elettrodomestici o di qualsiasi altro apparecchio o infisso dovranno essere riparati o risarciti a cura e spese dei conduttori; il locatore è esentato da qualsiasi 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 nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto, che deve essere riconsegnato al locatore 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 della caldaietta, con cadenza minima annuale, e per la verifica degli elementi descritti sul libretto di impianto, con cadenza minima biennale;
 - 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;
 - far eseguire alla ditta o al centro di assistenza tutte le riparazioni e sostituzioni necessarie al mantenimento in efficienza ed in sicurezza dell'impianto (sostituzione elettropompa, termostati, vaso di espansione, schede elettriche e elettroniche, valvole, ecc.), 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 il locatore qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza dello stesso, 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. rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
- 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 del cattivo uso dell'ascensore stesso, nonché ad eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi, 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. in casi di assenza, indicare al custode, se presente, la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio o dello stabile locato;
- 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.

Verificandosi danni allo stabile, sue pertinenze, impianti 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; nonché a segnalare al locatore particolari stati sociali o gravi inadempienze ripetute per quanto previsto dal Manuale d'Uso.

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

3. Attività non consentite

Negli stabili e negli alloggi di edilizia residenziale pubblica non è consentito:

- a. scuotere e battere dalla finestra verso la strada o sui ripiani delle scale o negli spazi comuni, tappeti, coperte e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso il cortile, avendo cura di non sporcare le pertinenze dei sottostanti alloggi;
- 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 o l'alloggio non sia dotato di piastra ad induzione magnetica per la cottura dei cibi;
- g. lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
- h. gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;
- i. sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i tetti e tutti gli altri vani;
- j. in generale usare in modo improprio le parti comuni;
- k. recare disturbo 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 diversi 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 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 dall'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 o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del locatore o dell'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:
 - eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza espresso consenso del locatore;
 - servirsi dell'appezzamento per depositare veicoli, merci 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 cinte, aiuole, fontane, ecc.