

# A.T.E.R. di Teramo

\*\*\*\*\*

## REGOLAMENTO PER GLI INQUILINI

(art. 14 del contratto di locazione)

**Art. 1) Gli inquilini sono tenuti oltre che all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione, anche a quelle del presente Regolamento.**

**Art. 2) Gli inquilini sono tenuti a:**

- a) Servirsi della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Cod. Civ., 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;
- b) occupare stabilmente l'alloggio; qualora l'alloggio dovesse rimanere temporaneamente disabitato, il locatario è obbligato a lasciare le chiavi dello stesso a persona di propria fiducia per consentire l'accesso all'Amministrazione in caso di necessità;
- c) mantenere in buon ordine l'alloggio ed i locali e gli spazi di uso comune;
- d) osservare le norme di buon vicinato;
- e) servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto d'affitto o vi sia espressa autorizzazione dell'ATER; pertanto non è consentito negli alloggi l'impianto di uffici professionali, né l'esercizio dell'industria, commerci, laboratori, officine, scuole private, né il deposito di merci da esercitarsi all'ingrosso o al minuto;
- f) sorvegliare con la maggior cura i propri bambini perché non abbiano ad arrecare guasti o disturbi; i bambini dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistano, secondo le indicazioni che verranno date dall'Amministrazione;
- g) notificare tempestivamente all'Amministrazione tutte le variazioni che avvenissero nello Stato di Famiglia;
- h) tenere normalmente chiusi i rubinetti dell'acqua potabile e del gas, essendo in caso diverso, a loro carico i danni di qualsiasi specie che ne derivassero, rimanendo esonerato l'ATER da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- i) provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal Codice Civile, dal contratto e dal presente Regolamento. In particolare sono a carico degli inquilini:
  1. le riparazione di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati per cattivo uso o negligenza all'alloggio ed alle sue pertinenze;
  2. i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi sia agli alloggi che ai fondaci, cantine, box per auto ecc. di pertinenza degli alloggi stessi, quali ad esempio:

- a) piccola riparazione e manutenzione annuale delle persiane, tapparelle, avvolgibili;
- b) riparazione e sostituzione delle porte interne, capo-scala e finestre, compresi vetri;
- c) riparazione e sostituzione di cinghie avvolgibili, compreso il meccanismo di avvolgimento, serrature, maniglie, chiavistelli, cremonesi;
- d) riparazione e manutenzione all'interno dell'alloggio dell'impianto elettrico e gas;
- e) riparazione e manutenzione completa degli eventuali impianti di riscaldamento autonomi;
- f) in caso di impianti centralizzati, la manutenzione e sostituzione di valvole, detentori, elementi radianti e gli allacciamenti sino alle colonne discendenti e montanti, queste escluse;
- g) manutenzione e sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari completi di rubinetteria;
- h) riparazione e sostituzione di parti deteriorate di scaldabagni in genere, anche se installati dall'ATER;
- i) impianto idrico comprendente tutta la rete di distribuzione interna fino alle colonne di alimentazione e scarico;
- j) riparazione e sostituzione di recipienti dell'acqua a servizio di ogni singolo alloggio, siano essi posti all'interno dell'alloggio o in locali condominiali;
- k) ripassatura dei pavimenti con sigillature e sostituzione isolata di piastrelli o listelli rotti;
- l) pulizia delle canne fumarie;
- m) disotturazione di colonne in genere, sia nei ratti verticali che orizzontali (comprese anche quelle per le immondizie) risultate ingombre da corpi estranei;
- n) ripassatura degli intonaci, messa in opera e sostituzione di piastrelle, tinteggiatura di pareti e soffitti;
- o) sostituzione di cappe, griglie di aerazione od ispezione, boccaioli rotti o mancanti;
- p) per i poggioli, verande, balconi, tinteggiatura annuale delle ringhiere, ripristino della pavimentazione, fissaggio ed eventuale sostituzione delle guide di marmo;
- q) riparazioni del manto di copertura del tetto per guasti causati da lavori di installazione e riparazione di antenne TV;

Si specifica altresì che ogni e qualsiasi lavoro da effettuarsi all'interno dell'alloggio e relative pertinenze, anche se non richiamato specificatamente sopra, è comunque da effettuarsi a cura e spese dell'assegnatario.

Per l'esecuzione di alcune opere di cui sopra, l'ATER ha la facoltà di sostituirsi all'inquilino che non vi provvedesse direttamente e tempestivamente arrecando danni a terzi, addebitandogliene le relative spese.

**Art. 3) E' vietato agli inquilini di:**

- a) alloggiare, anche temporaneamente, sia pure a titolo gratuito, persone non indicate come facenti parte del nucleo familiare, salvo autorizzazione scritta dell'ATER;
- b) scuotere e battere dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, soppendanei, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario. Tale operazione è permessa solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del Regolamento di Polizia Urbana;
- c) consumare l'acqua potabile oltre il necessario.  
L'Ente locatore si riserva di collocare contatori d'acqua, nel qual caso gli inquilini dovranno rimborsare il costo degli impianti ed il consumo che risulterà dalle indicazioni del contatore stesso.  
In tal caso dalla somma conteggiata verrà dedotta l'aliquota per il consumo d'acqua che fosse già compresa nelle addizione del canone locatizio;
- d) depositare nei luoghi di passaggio biciclette, materiali ingombranti, ecc. anche per breve tempo;
- e) spaccare legna, carbone o altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
- f) gettare nei vasi da latrina, nei lavabi e negli immondezzai materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
- g) tenere depositi di materie infiammabili, esplosivi o comunque pericolose;
- h) lasciare aperto il portone e gli ingressi al quartiere dopo la chiusura notturna;
- i) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;
- j) tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi, sui solai, nelle botteghe o magazzini cantinati;
- k) recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura;
- l) depositare sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e sugli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi dei fiori e piante dovranno essere

opportunamente assicurati onde evitare cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in ore tali da non riuscire da incomodo ai coinquilini e ai passanti o di danno all'edificio;

- m) infiggere sia all'esterno che all'interno dei locali, paletti, ferri e simili;
- n) tenere nell'alloggio e lasciare nei luoghi di uso comune animali che possano arrecare molestia al vicinato o danni all'immobile;
- o) entrare nel quartiere e percorrere i cortili con qualunque tipo di veicolo, salvo speciali deroghe da concedersi dall'Amministrazione; le biciclette dovranno essere condotte a mano;
- p) servirsi delle portinerie, dei muri e dei luoghi di uso comune, come posto di pubblicità, esponendo cartelli e manifesti;
- q) deturpare in qualsiasi modo l'esteticità dei fabbricati;
- r) effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso esclusivo e comune, anche se con lo scopo di migliorarli, in mancanza del preventivo consenso dell'ATER;
- s) immettere stufe da riscaldamento di qualunque tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina.

#### **Art. 4) Consegna e rilascio dei locali.**

All'atto della consegna dell'alloggio, comprese le relative pertinenze, e non oltre, l'inquilino dovrà esporre per iscritto le eccezioni che egli avesse eventualmente a fare sullo stato di essi, in mancanza di che i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni.

La consegna e la riconsegna dell'alloggio dovranno risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio.

#### **Art. 5) Spazi verdi ad uso esclusivo.**

Per gli appezzamenti assegnati ad uso orto o giardino, l'inquilino dovrà osservare scrupolosamente anche le speciali norme all'uopo emanate. Si precisano a suo carico, fin d'ora, i seguenti obblighi:

- a) l'inquilino si impegna a coltivare il terreno locato a fiori, a orto o a prato, in modo da dargli un aspetto gradevole e rispondente agli scopi di quiete, di utile familiare e di estetica che si propone l'ATER;
- b) è vietato all'inquilino eseguire sull'appezzamento costruzioni, anche provvisorie, o modifiche senza l'espresso consenso dell'Amministrazione; gli è vietato, inoltre,

servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci, oggetti di qualsiasi specie;

- c) l'inquilino che, per lo sviluppo di piante e rampicanti, potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato, sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Amministrazione, a ridurre o rimuovere le piantagioni; a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione che fosse ritenuta antiestetica o dannosa;
- d) nessun indennizzo è dovuto dall'ATER locatore all'inquilino all'atto del rilascio dell'alloggio per le piantagioni di qualsiasi specie poste nel giardino, o per lavori ornamentali che vi fossero eseguiti;
- e) nessuna modificazione e alterazione ai viali, ai cancelli e all'insieme dell'area può essere effettuata senza autorizzazione scritta dell'ATER. Qualora il conduttore intendesse recingere con una siepe o in altro modo il proprio appezzamento, la chiusura dovrà essere preventivamente autorizzata, corrispondere ai criteri di armonia e di estetica generale ed avere l'altezza fissata dall'ATER, il quale potrà far togliere quelle chiusure che non rispondessero alle condizioni fissate.

**Art. 6) Varie.**

- a) Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore, l'inquilino dovrà nell'uso del medesimo uniformarsi al Regolamento esposto in cabina e alle norme consuetudinarie vigenti in materia, esonerando l'Ente locatore da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisti o conseguenti alla manutenzione e riparazione dell'impianto;
- b) Qualora l'alloggio sia dotato di impianto di riscaldamento autonomo effettuato a proprie spese dall'inquilino, spetta all'inquilino stesso provvedere a sue spese alla regolare manutenzione dell'impianto per tutto il periodo d occupazione dell'alloggio; l'impianto che viene riconosciuto come infisso, si considera sempre di proprietà dell'ATER locatore e perciò, in caso di rilascio dell'alloggio, nessuna parte di esso potrà essere asportata, salvo che non si sia convenuto altrimenti;
- c) All'osservanza del presente Regolamento collaboreranno anche eventuali custodi degli stabili.

Il Presidente  
F.to Ettore Cocciolito

UFFICIO DEL REGISTRO DI TERAMO  
Registrato a Teramo il 18.01.1977 al n° 89 Mod. 2° Vol. 37

Il Direttore  
F.to Giovanni Di Nucci