

REGOLAMENTO
PER L'INQUILINATO DI ABITAZIONI, NEGOZI, MAGAZZINI E
ALTRI LOCALI DI PROPRIETA'
I.N.P.G.I.

Art. 1 Il presente Regolamento forma parte integrante ed inscindibile del contratto di locazione sottoscritto a parte dall'inquilino e nel quale ha dato formale atto di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole di seguito qui indicate; egli si impegna pertanto a rispettarlo in tutte le sue voci e si impegna altresì a farlo rispettare a familiari e ospiti visitatori, restando comunque garante nei confronti dell'Istituto.

Art. 2 I locali concessi in locazione debbono essere esclusivamente destinati all'uso previsto dal contratto. Gli inquilini sono tenuti a usare le parti comuni e i servizi in conformità alle norme contenute nel presente Regolamento.

Art. 3 Gli inquilini devono curare la pulizia non solo dell'appartamento, ma anche dei locali e degli spazi in genere di uso comune, osservando le norme di buon vicinato. I genitori, e le persone cui è demandata la custodia dei bambini, sono responsabili dei danni provocati dai bambini stessi e devono far sì che la quiete non venga disturbata.

Art. 4 Il locatore si riserva il diritto di ispezionare in qualsiasi momento i locali affittati, previa intesa con l'inquilino dietro congruo preavviso.

Art. 5 Gli inquilini sono tenuti all'osservanza sia dei regolamenti comunali riguardanti la pulizia e l'igiene, sia delle ordinanze emanate in proposito da altre Autorità competenti.

Art. 6 Gli inquilini sono tenuti all'osservanza dei regolamenti condominiali, e ad usare le cose comuni ed i servizi in conformità alle norme in essi contenuti.

Art. 7 E' fatto espressamente divieto agli inquilini:

- a) di non utilizzare i locali locati. Qualora l'unità dovesse rimanere inutilizzata per un periodo di tempo superiore a tre mesi, il locatario è tenuto a informare l'Istituto motivandone le cause;
- b) di cedere o sublocare, in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, i locali, sia vuoti che ammobiliati e di tenere pensione. Agli effetti del presente articolo, la famiglia del conduttore si intende composta dal numero di persone dichiarato all'atto della stipula del contratto di

locazione. Le eventuali eccezioni dovranno risultare da permesso scritto rilasciato dall'Istituto locatore;

- c) di esercitare nell'immobile attività, commerci, arti e mestieri non previsti dal contratto;
- d) di eseguire nell'immobile locato qualsiasi opera muraria (apertura vani, demolizione tramezzi ecc.) senza autorizzazione scritta dell'Istituto, in ogni caso, il conduttore deve farsi carico di adempiere a tutti gli obblighi connessi alle necessarie autorizzazioni presso il Comune e il Catasto;
- e) di eseguire opere che interessino strutture portanti, quali pilastri, travi, solai, o di modifica degli impianti esistenti (acqua, gas, energia elettrica e riscaldamento);
- f) di sovraccaricare solai e balconi;
- g) di usare apparecchi radio e TV e strumenti musicali a un volume superiore alla normale tollerabilità dei vicini; di recare disturbo ai vicini, nelle ore notturne e in quelle per consuetudine adibite al riposo, con rumori di qualsiasi altra natura (rimuovere mobili, trascinare oggetti pesanti, camminare con gli zoccoli, conversare ad alta voce, ecc.); di utilizzare, in qualsiasi orario, macchinari pesanti che producano rumori fastidiosi, vibrazioni, immissioni di calore o fumo, esalazioni o simili;
- h) di esporre, senza preventiva autorizzazione scritta da parte dell'Istituto, insegne, cartelli, avvisi e messaggi sulla facciata dello stabile; i conduttori autorizzati dovranno comunque osservare le vigenti normative e ottenere, se necessario, le autorizzazioni della pubblica amministrazione competente accollandosi i relativi oneri;
- i) di collocare vasi e oggetti in posizioni di pericolo e comunque fuori dai balconi, o sui davanzali delle finestre; i vasi sono consentiti solo se dotati di appositi sottovasi;
- j) di tenere depositi di materiale infiammabile o che emanino esalazioni dannose;
- h) di stendere e battere tappeti, zerbini e panni alle finestre e oltre le ringhiere dei balconi, utilizzando invece per tali incombenze l'interno dei balconi stessi e la terrazza comune; per quanto riguarda la terrazza

comune il portiere si incaricherà, nel caso si presenti la necessità, di far rispettare eventuali turnazioni;

- l) di ingombrare le scale, i cortili, gli androni con materiali di vario genere; di lasciare aperto il portone durante la notte;
- m) di gettare immondizie o altri rifiuti negli spazi esterni di pertinenza dello stabile e nella pubblica via; di tenere secchi o buste dell'immondizia sui pianerottoli delle scale; di depositare materiali putrescibili o esalanti cattivi odori nei cortili, nei terrazzi e nei giardini;
- n) di lasciare aperti i rubinetti dell'acqua, di gettare nei lavandini e nei water rifiuti od oggetti che possano ostruire i condotti di scarico. I conduttori che usufruiscano di terrazze annesse all'appartamento, sono responsabili dei danni d'acqua, all'immobile ed agli altri inquilini, provocati da ostruzioni all'imboccatura di pluviali di scarico;
- o) di installare antenne di qualsiasi genere (radio TV, parabole ecc.) nel fabbricato, sui balconi, sui terrazzi, sui tetti o negli spazi comuni, senza l'autorizzazione scritta all'Istituto;
- p) di accedere nel portone con qualsiasi veicolo o di occupare con essi spazi (in cortile, nei passaggi, negli atri, nelle cantine, ecc.); di utilizzare le aree comuni per il lavaggio e la riparazione dei veicoli; di parcheggiare automezzi, moto cicli e biciclette fuori dagli appositi spazi e comunque su spazi, aree, strade e rampe di accesso ai piani comuni;
- q) di occupare, chiudere o circoscrivere spazi comuni, o anche solo utilizzarli a uso privato. Sono parti comuni, e pertanto destinate a uso collettivo, di norma: le scale, i pianerottoli, gli androni, i terrazzi, i lucernai, e le aree scoperte quali i cortili, i giardini e i relativi arredi, con alberi e siepi; i vani scala, i cancelli, le cancellate e le barriere per controllo accesso, la barra automatizzata per l'accesso veicolare; i locali per la centrale termica e per i serbatoi dell'acqua fredda, i lavatoi e gli stenditoi, la rete per la distribuzione dell'acqua; gli ascensori e i relativi locali macchine; la fossa biologica, la rete orizzontale fognaria per smaltimento acque bianche e nere dall'edificio nella rete comunale; i ballatoi, i corpi illuminanti e l'impianto di illuminazione, le rampe di accesso alle autorimesse, i relativi corridoi di manovra e scorrimento;
- r) di accedere ai locali della centrale termica;

- s) di installare caldaie autonome e canne fumarie, senza il permesso scritto dell'Istituto;
- t) di svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche e con la tranquillità degli altri locatari, con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza. E' vietato destinare le unità immobiliari, salvo l'uso convenuto contrattualmente, ad ambulatori per malattie infettive; all'esercizio di affittacamere, pensione o albergo; a scuola di musica o di ballo e altre attività simili; a deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne.

Art. 8 Il conduttore può tenere in casa animali prettamente domestici, nel tassativo rispetto delle norme vigenti, a patto che questi non nuocciano alla quiete e alla pulizia dello stabile; sarà pertanto cura del loro proprietario evitare che gli animali imbrattino qualsiasi parte dello stabile, producano rumori molesti, e costituiscano motivo di fastidio e di pericolo per gli altri: ciò comporta, pertanto, l'uso di museruola e guinzaglio per i cani.

Art. 9 E' fatto obbligo al conduttore:

- a) di provvedere a propria cura e spese alle riparazioni di rubinetti e sifoni degli apparecchi igienici, nonché delle cassette di scarico dell'acqua nei gabinetti stessi, dei cavi elettrici, delle suonerie elettriche, e di ogni parte degli impianti elettrici, delle serrature e chiavi, e in genere a tutte le riparazioni di piccola manutenzione a norma dell'art. 1609 del c.c.; si rimanda tuttavia, per la competenza degli interventi e per la ripartizione delle relative spese, alla "Tabella di ripartizione degli oneri a carico Istituto e/o Inquilino", allegata al contratto di locazione.
- b) di provvedere a proprie cure e spese a qualunque modifica o trasformazione di luce, gas e acqua che venisse richiesta dalle società assuntrici dei relativi servizi di fornitura. Per quanto riguarda gli impianti interni del gas (dopo il contatore) di proprietà del locatore, dopo l'attivazione dell'impianto da parte della società fornitrice del gas, tutti gli oneri e le responsabilità relativi all'impianto stesso sono a esclusivo carico dell'inquilino;
- c) di far rimuovere prontamente gli intoppi che avvenissero nei tubi di scarico, lavandini, gabinetti e lavatoi, autorizzando l'Istituto, caso contrario, a provvedervi a spese dell'inquilino, con riserva sempre

per danni anche per il semplice ritardo;

- d) di segnalare tempestivamente agli uffici dell'Istituto tutte le situazioni che destino preoccupazione, intendendosi il conduttore costituito custode dei beni locati e quindi esclusivamente responsabile di ogni conseguenza derivante da qualsiasi omissione in tal senso;
- e) di ripristinare i locali nello stato in cui li ha ricevuti, ove l'Istituto non voglia usufruire delle aggiunte o modificazioni eventualmente realizzate; in caso contrario, le aggiunte o le modificazioni, le riparazioni agli impianti o ai locali, le opere effettuate per maggior sicurezza contro eventuali furti e danneggiamenti, e in genere tutte le opere che il conduttore avesse a qualunque titolo eseguito, previa autorizzazione scritta dell'Istituto, resteranno a fine locazione di proprietà dell'Istituto stesso, senza obbligo di compenso;
- f) di curare che non siano lasciati aperti i rubinetti dell'acqua potabile, ritenendosi esonerato l'Istituto da qualsiasi responsabilità per i danni che dall'inosservanza di questa norma derivassero agli altri conduttori;
- g) le spese occorrenti per i lavori di disostruzione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, per la sostituzione degli apparecchi stessi, della rubinetteria e dei rivestimenti posti sulle pareti dei locali di servizio, sono ad esclusivo carico del conduttore. Qualora non fosse possibile identificare il responsabile diretto delle ostruzioni delle tubazioni di scarico o di qualsiasi altro danno arrecato ai locali di uso comune, la spesa necessaria per eliminare i suddetti inconvenienti verrà ripartita tra gli inquilini che usufruiscono della colonna o della parte danneggiata;
- h) agli affittuari dei negozi è fatto assolutamente divieto di scaricare immondizie e materiali vari nelle adiacenze delle palazzine o delle aree di proprietà dell'Istituto locatore;
- i) di custodire con cura le chiavi del portone dello stabile, restando inteso che in caso di smarrimento il conduttore dovrà rimborsare la spesa necessaria per il cambio della serratura e di tutte le chiavi relative in uso nello stabile;
- j) di lasciare, in caso di assenza prolungata, le chiavi a persona di propria fiducia avvertendone l'Istituto, restando inteso che, in difetto, l'Istituto stesso, per provvedere alla riparazione di eventuali guasti o all'eliminazione di inconvenienti che potrebbero recare danno agli altri

conduttori, potrà accedere nell'unità locata con i mezzi che reputerà più opportuni, con esonero da qualsiasi responsabilità.

Art. 10 Qualora fossero richiesti lavori, adattamenti speciali o disinfezioni, dai regolamenti comunali, e in genere da disposizioni di Pubblica Autorità, le spese tutte inerenti si intendono a carico del conduttore.

Art. 11 Nel caso in cui venga concessa dall'Istituto l'autorizzazione ad apporre insegne, targhe, cartelli, ecc, al termine della locazione il conduttore è obbligato a ripristinare, a perfetta regola d'arte, gli spazi occupati da tali insegne, targhe, cartelli, intendendosi che, ove non lo faccia, l'Istituto rimane espressamente autorizzato a provvedervi a spese e per conto del conduttore stesso, ricorrendo anche al deposito cauzionale, come espressamente previsto dal contratto di locazione.

Art. 12 Sono a carico del locatario tutte le imposte e le tasse che, pur riferendosi allo stabile del quale fanno parte i locali condotti, non riflettono il reddito catastale dei fabbricati.

Art. 13 L'Istituto, durante l'intero periodo della locazione, ha diritto di visitare i locali, per mezzo di personale dipendente o persone di fiducia, anche per accertare l'esistenza di guasti o rotture. Inoltre, nel caso in cui l'Istituto intenda alienare i locali, o negli ultimi sei mesi precedenti il termine della locazione, il conduttore dovrà consentire la visita degli stessi da parte degli interessati.

Art. 14 L'Istituto ha diritto di compiere all'interno e all'esterno dei locali comuni qualsiasi lavoro di abbellimento e di restauro, nonché di sistemazione nelle unità immobiliari; potrà in ogni momento ispezionare tali locali ed eseguire, sia all'interno che all'esterno, tutte le riparazioni e tutti gli impianti che riterrà necessari; inoltre sarà in sua facoltà apportare modifiche alla scala, come di variarne l'accesso. Il conduttore non avrà mai diritto a compensi, abbuoni o risarcimenti, qualunque uso faccia l'Istituto delle suddette facoltà.

Art. 15 L'Istituto è esonerato da qualsiasi responsabilità per eventuali sospensioni dei servizi di riscaldamento, acqua, ascensore ecc., dovute a imprevisti o a lavori di manutenzione e riparazione degli impianti; parimenti, non è da ritenersi responsabile per eventuali danni al contenuto e alle proprietà del locatario, provocati dal personale delle ditte di manutenzione nelle unità locate, in quanto queste ultime sono da ritenersi dotate di copertura assicurativa.

Art. 16 In caso di risoluzione del contratto per dichiarata inabitabilità dei locali, l'Istituto dovrà solo restituire la parte di canone anticipata proporzionale al periodo di tempo di mancato godimento, senza corrispondere alcun compenso a titolo di risarcimento di danno o ad altro titolo.

SERVIZIO ASCENSORE

Art.17 Il conduttore è tenuto ad osservare ed a far osservare scrupolosamente dai suoi familiari, dipendenti ed aventi causa, le norme fissate dall'Istituto locatore per l'uso ed il funzionamento dell'ascensore accettandone tutte le clausole e attenendosi per la manovra alle apposite disposizioni contenute nel regolamento speciale affisso in ogni cabina.

Art.18 Il locatore non è responsabile delle sospensioni totali o parziali del servizio ascensore dipendenti dai guasti, mancanza di corrente e da qualunque caso di forza maggiore e non dovrà perciò corrispondere compenso, indennizzo o risarcimento alcuno all'inquilino, il quale si intende avere rinunciato alle disposizioni di cui agli artt. 1578 e 1581 C.C.. Il locatore avrà inoltre il diritto di sospendere il servizio dell'ascensore ogni qualvolta ciò risultasse necessario per l'esecuzione dei lavori, anche di ordinaria manutenzione o di riparazione dell'impianto.

Art.19 E' vietato:

- a) accedere in cabina in numero di persone superiore a quello massimo indicato dall'apposita targa posta nella cabina stessa;
- b) compiere manovre mentre la cabina è in moto;
- c) l'accesso in cabina ai minori di 12 anni non accompagnati da persona responsabile;
- d) introdurre nella cabina animali domestici, bagagli e merci pesanti in genere;
- e) far sostare la cabina ai piani oltre il tempo strettamente necessario.

Art. 20 Ogni guasto dipendente da qualsiasi inosservanza alle disposizioni suddette sarà riparato a spese dell'inquilino che vi avrà dato luogo.

L'Istituto resta esonerato da ogni responsabilità per qualsiasi infortunio che possa derivare dall'uso dell'ascensore alle cose, nulla eccettuato; in quanto resta inteso che ciascuno usa l'impianto a proprio esclusivo rischio e pericolo.

RISCALDAMENTO LOCALI

Art. 21 Il riscaldamento dei locali affittati è a completo carico del conduttore. Per gli impianti autonomi di riscaldamento la manutenzione e l'esercizio, così come ogni onere e responsabilità, sono a completo carico del conduttore. In caso di distacco autorizzato dall'impianto di riscaldamento centralizzato il conduttore è, comunque, tenuto a partecipare alle spese di gestione dell'impianto in ragione di un terzo dei propri millesimi relativi alla tabella di riscaldamento.

Art. 22 Il conduttore non potrà pretendere alcun abbuono né riduzione nel caso in cui non abbia goduto dei locali o non voglia usufruire, totalmente o parzialmente, dei radiatori, sia temporaneamente che per tutta la durata della stagione invernale.

Art. 23 Il riscaldamento è fornito dall'Istituto locatore per gli stabili provvisti dell'impianto centrale, ai seguenti patti e condizioni:

- a) il conduttore è tenuto a corrispondere all'Istituto locatore l'importo della quota relativa a ciascuna stagione invernale in dodici rate mensili con il canone di locazione, salvo conguaglio a consuntivo;
- b) l'Istituto locatore non è responsabile delle sospensioni totali o parziali del servizio di riscaldamento dipendenti da guasti dell'impianto o da qualunque altro caso di forza maggiore l'Istituto non dovrà perciò corrispondere compenso, indennizzo o risarcimento alcuno al conduttore per il mancato riscaldamento.

Art. 24 Qualora si renda necessario variare il periodo di riscaldamento, a richiesta della maggioranza dei conduttori, il conduttore è obbligato ad adeguarsi, e le relative spese saranno a suo totale carico in proporzione ai millesimi di pertinenza.

Art. 25 I patti relativi al servizio di riscaldamento di cui agli artt. 21 22, 23 e 24 avranno piena validità oltre che per la durata dell'affittanza, anche per tutto il periodo durante il quale il conduttore occuperà a qualsiasi titolo i locali affittatigli.

* * * * *

Art. 26 E' fatto assoluto divieto al conduttore di manomettere l'esistente impianto centralizzato TV. L'Istituto si riserva, a suo insindacabile giudizio, di autorizzare l'installazione di altre prese di utenza, e la spesa sostenuta per

le installazioni richieste sarà a totale carico del conduttore, che dovrà accompagnare ogni modifica degli impianti alla presentazione di un certificato di conformità. Il conduttore è responsabile dei guasti che si verificheranno nella parte di impianto esistente nell'appartamento da lui locato; dei guasti suddetti dovrà dare tempestiva comunicazione all'Istituto che provvederà alle necessarie riparazioni addebitandogliene l'importo.

Art. 27 Qualsiasi richiesta di autorizzazione deve essere inoltrata per iscritto e, parimenti, ogni autorizzazione dell'Istituto non ha alcun valore se non è anch'essa espressa per iscritto. Per qualsiasi intervento autorizzato, eseguito a cura del conduttore, dovrà essere utilizzato personale qualificato, e dovrà essere accesa idonea polizza assicurativa per eventuali danni che dovessero verificarsi durante i lavori, sia a persone che a cose, ritenendosi esonerato l'Istituto da qualsiasi responsabilità. In ogni caso, qualsiasi autorizzazione è soggetta a revoca, laddove l'Istituto, a suo insindacabile giudizio e sulla base di eventuali lamentele di altri conduttori, constati l'incompatibilità dell'installazione con la funzionalità dello stabile e le esigenze dell'inquilinato.

Art. 28 Autorimesse e parcheggi.

- a) La custodia di ciascuna autorimessa è affidata al conduttore, il quale deve provvedere, ogni qual volta vi acceda, a richiudere i cancelli e i portoni di ingresso al fabbricato, eventualmente aperti, assicurandosi, dopo l'entrata e l'uscita, della perfetta chiusura di ogni serramento;
- b) nei locali locati ad uso esclusivo di "rimessa auto ad uso privato", è vietata la rimessa dei veicoli alimentati a G.P.L.;
- c) il conduttore deve provvedere alla manutenzione delle apparecchiature di chiusura dell'autorimessa, curando, a sue spese, l'ingrassaggio dei rulli, delle guide, dei perni e delle parti comunque soggette ad attriti, in modo che il movimento dei serramenti non sia rumoroso;
- d) quando il locale non sia dotato di contatore proprio, il conduttore avrà cura di spegnere l'impianto di illuminazione dell'autorimessa e degli accessi, non appena lasci il locale;
- e) non è consentito il lavaggio degli automezzi;
- f) è proibito tenere accesi i motori nelle autorimesse;
- g) nessuna responsabilità può incombere all'Istituto per eventuali manomissioni, furti o danneggiamenti, da parte di terzi, che potessero

comunque essere compiuti in danno degli automezzi ricoverati nelle autorimesse o fatti sostare nelle aree destinate a parcheggio.

Art. 29 Il conduttore prende atto che il portiere è incaricato di richiamare i conduttori all'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento.

Art. 30 I rapporti tra locatore e conduttore dovranno essere sempre regolati per iscritto. L'Istituto non terrà conto di alcuna comunicazione fatta in modo diverso.

Art. 31 In presenza di ripetute infrazioni ai patti del presente Regolamento, l'Istituto locatore è in facoltà di chiedere la risoluzione di diritto del contratto con tutte le conseguenze di legge, perché così per patto espresso ed accettato dalle parti, senza il quale non si sarebbe addivenuto alla stipula del contratto.

Art. 32 Per quanto non espressamente previsto e regolato dal contratto di locazione e dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge e le consuetudini vigenti.

Art. 33 In presenza di ripetute infrazioni ai patti del presente Regolamento, l'Istituto locatore è in facoltà di chiedere la risoluzione di diritto del contratto con tutte le conseguenze di legge, perché così per patto espresso ed accettato dalle parti, senza il quale non si sarebbe addivenuto alla stipula del contratto.