

AZIENDA TERRITORIALE per l'EDILIZIA RESIDENZIALE di GORIZIA

Sede legale ed amministrativa: Corso Italia 116 – 34170 Gorizia

Regolamento di convivenza

Approvato con Delibera del C.d.A. n. 046/09 del 3 settembre 2009

1. Il Regolamento di convivenza costituisce specificazione degli obblighi gravanti sui conduttori di alloggi in gestione o di proprietà dell'Azienda, ed il suo contenuto deve intendersi parte integrante del contratto di locazione.
2. Con la sottoscrizione del contratto di locazione il conduttore si impegna a rispettare il contenuto del presente regolamento, nel testo vigente tempo per tempo; le modifiche apportate al regolamento verranno ampiamente pubblicizzate mediante pubblicazione all'Albo Aziendale, sul sito internet www.atergorizia.it; delle modifiche apportate verrà inoltre dato avviso mediante apposita lettera circolare.
3. Gli inquilini possono in qualunque momento chiedere di avere copia del Regolamento stesso, senza alcun costo.
4. Il mancato rispetto delle norme di cui al Regolamento di convivenza vigente tempo per tempo può condurre alla risoluzione contrattuale per inadempimento.
5. Gli inquilini sono vincolati ad un generale obbligo di diligenza nella conduzione dell'alloggio ed in particolare hanno l'obbligo di:
 - a. curare la più scrupolosa pulizia dell'alloggio, comprese le parti esterne (terrazze e finestre) nonché le pertinenze;
 - b. curare la più scrupolosa pulizia degli spazi di uso comune, quali ad esempio ingresso, pianerottoli, scale, scantinato, cortili marciapiedi, punti di raccolta delle immondizie, provvedendo a tal fine a stabilire turni settimanali, usando reciprocamente quei doverosi riguardi che possono garantire una convivenza pacifica;
 - c. gli inquilini e condomini hanno l'obbligo di eleggere annualmente, tra loro, un Portavoce con il compito di tenere i contatti con l'Azienda segnalando ogni problema di funzionamento degli impianti comuni dell'edificio, l'uso e l'efficienza delle altre parti comuni, nonché eventuali problematiche di pacifica convivenza legati a rapporti tra il vicinato;
 - d. evitare ogni alterazione degli impianti dell'alloggio, in particolare quello elettrico; Ater è esonerata da ogni responsabilità per qualunque danno derivante da eventuali manomissioni.
6. E' vietato destinare gli alloggi locati ad uso diverso da quello di civile abitazione.
7. E' vietato occupare con costruzioni provvisorie, o ingombrare con oggetti mobili o con depositi di qualsiasi genere le scale, le terrazze comuni, gli ingressi, androni, atri, i pianerottoli, lo scantinato i cortili, i marciapiedi ed in genere i locali di uso comune. L'occupazione delle parti comuni è, tuttavia, ammessa quando si debbono eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali locati ai singoli inquilini. In tal caso, però, essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabili o autorizzati e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini o inquilini.
8. E' vietato ai non residenti nello stabile il parcheggio delle autovetture all'interno dell'area comune.
9. E' altresì vietato il parcheggio delle vetture nei porticati pedonali non all'uopo espressamente destinati.
10. In caso di posto auto specificamente assegnato, è vietata l'occupazione di posti auto diversi; è vietato lo scambio di box e posti auto tra gli inquilini.
11. E' vietato il parcheggio di moto, motorini, biciclette, ecc... nelle parti comuni interne al fabbricato quali: ingressi, androni, scale, pianerottoli, sottoscale, scantinati; è consentito nei cortili e marciapiedi esterni allo stabile purché non impediscano l'uso degli stessi agli altri residenti e non siano causa di deterioramento delle parti esterne del fabbricato (intonaci, pitture, ecc..). E' altresì vietato il transito con cicli e motocicli, se non accompagnati a mano, sugli ingressi pedonali.
12. E' vietato collocare piante o vasi di fiori sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi o terrazze senza che siano muniti di riparo fisso o sistemati in appositi recipienti (fioriere) debitamente ancorati alla struttura suddetta. Particolare attenzione va prestata nell'innaffiamento degli stessi in modo che l'acqua, defluendo, non possa arrecare danno o disturbo alle proprietà sottostanti.
13. E' vietato gettare dagli alloggi e loro pertinenze, rifiuti, immondizie ed oggetti di qualsiasi genere in special modo per dare da mangiare agli animali (colombi, cani, gatti, ecc).
14. E' vietato piantare chiodi o altro nei pilastri, nelle strutture portanti nelle proprietà comuni e sulle facciate, causare guasti, sfregi e danni alle parti comuni o effettuare lavori non autorizzati sulle parti comuni.
15. L'inquilino è tenuto, in solido con gli altri inquilini della scala, a rimborsare all'Azienda le spese sostenute per la riparazione dei danni cagionati a parti, installazioni, impianti di uso comune, laddove non sia possibile individuare il responsabile.
16. In caso di inerzia dell'inquilino nel provvedere ad interventi di sua competenza, ivi compresa l'eventuale rimozione di rifiuti o di auto o altri mezzi abbandonati negli spazi comuni, l'Azienda, ove lo reputi opportuno, è legittimata ad intervenire, addebitando all'inquilino la relativa spesa.
17. L'esecuzione di opere non autorizzate costituisce grave inadempimento contrattuale e può comportare la risoluzione del contratto di locazione; l'Azienda è legittimata a provvedere alla rimozione delle opere abusivamente realizzate ed al ripristino dell'originario stato dei luoghi addebitando la relativa spesa all'inquilino.
18. In deroga agli articoli 1592 e 1593 del codice civile, in caso di miglioramenti o addizioni apportate alla cosa locata, anche se effettuati con il consenso dell'Azienda, l'inquilino non avrà diritto alcuna indennità o rimborso; tali miglioramenti o addizioni resteranno definitivamente acquisite al patrimonio dell'Azienda.
19. I portoncini d'ingresso devono essere sempre richiusi dopo l'entrata o l'uscita di ciascuno ed in special modo dovranno sempre rimanere chiusi durante le ore notturne. Tale norma ha valore anche per gli accessi carrai dotati di idoneo cancello.
20. E' vietata l'apposizione di insegne luminose e dipinti in genere, di mezzi pubblicitari sulle facciate del fabbricato senza la preventiva autorizzazione dell'ATER o dell'assemblea dei condomini.
21. E' fatto obbligo a chiunque possieda animali da appartamento di vigilare sugli stessi affinché non lordino le parti comuni del fabbricato e non arrechino disturbo alla tranquillità dei residenti, in conformità allo specifico Regolamento sulla detenzione di animali che qui si intende integralmente richiamato.
22. E' vietato, detenere, all'interno dell'appartamento, animali molesti e pericolosi per le persone. E' comunque vietato detenere animali nelle parti di uso comune.
23. E' vietato stendere la biancheria dalle finestre o dalle terrazze e balconi. Ove esistano locali adibiti a stenditoio comune, questi spazi andranno utilizzati secondo turnazioni da stabilirsi tra gli assegnatari.
24. La battitura di tappeti o coperte alle finestre, terrazze o balconi è consentita limitatamente alle ore del mattino (dalle 7.00 alle 10.30) e non dovrà arrecare disturbo alle proprietà e agli inquilini sottostanti. Tale operazione non dovrà mai essere effettuata, ove possibile, in corrispondenza della facciata principale dello stabile, ma sul retro dello stesso.
25. E' vietato arrecare disturbo agli altri assegnatari nelle ore dedicate al riposo. In particolare devesi evitare qualsiasi rumore dalle ore 22.00 (23.00 estive) alle ore 7.00 e dalle ore 13.00 alle ore 15.00 (16.00 estive). Il volume degli apparecchi radio e televisivi dovrà, dopo le ore 22.00 (23.00 estive), essere attenuato in modo da non arrecare disturbo ai vicini.
26. E' indispensabile evitare l'uso di qualunque calzatura che, attraverso il pavimento, trasmetta rumori fastidiosi. Per il medesimo motivo gli oggetti mobili di arredamento (tavoli, sedie, divani, poltrone, ecc.) dovranno essere muniti di tasselli di gomma o feltrini.
27. 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 assegnatari degli ultimi piani 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 arrecare disturbo nella ricezione radio televisiva degli altri assegnatari.
28. E' vietato tenere in deposito, nei locali comuni o di proprietà esclusiva (cantine e autorimesse), materiali infiammabili, esplosivi o corrosivi.
29. E' vietato occupare le zone adibite a verde condominiale con tavoli, sedie e quant'altro possa costituire danneggiamento del manto erboso o possa precludere l'uso delle stesse da parte di altri assegnatari.
30. E' vietato il lavaggio delle vetture utilizzando la presa di acqua per uso comune o il rubinetto dell'alloggio, salvo specifico accordo fra tutti i residenti.
31. E' vietato mettere a dimora, nelle aree verdi di uso comune, piante di qualsiasi natura per l'abbellimento di aiuole ecc. senza la preventiva autorizzazione dell'Azienda o dell'Assemblea dei condomini.
32. Ogni condomino del piano o frazione del piano di sua proprietà, non può eseguire opere che arrechino danno alle parti comuni dell'edificio ed agli alloggi e locali di proprietà degli altri condomini (art. 1122 C.C.).
33. Nel caso di assenza prolungata dall'alloggio gli inquilini devono usare la massima diligenza nell'adottare tutte le necessarie cautele ed in particolare, devono provvedere alla chiusura delle prese di luce, acqua, gas e indicare il proprio recapito o l'eventuale detentore delle chiavi, per il caso in cui si rendesse necessario accedere ai locali in locazione.
34. E' fatto divieto di accedere al locale C.T. e/o autoclave da parte di persone non all'uopo autorizzate dall'Azienda o dall'assemblea dei condomini.
35. Son a cura ed a carico dell'inquilino tutti gli interventi di piccola manutenzione, ai sensi degli articoli 1576 e 1609 del codice civile, nonché la conduzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (contratto per la nomina del terzo responsabile), compresi controlli, tarature, pulizia annuale e verifiche prescritte dalle norme vigenti (analisi di combustione) il tutto annotato sul libretto d'impianto obbligatorio.
36. Ater è esonerata da qualsiasi responsabilità per danni a cose o a persone, diretti e indiretti, cagionati ai residenti dello stabile o a terzi, per comportamenti molesti o comunque contrari alle comuni regole di civile convivenza e buon vicinato.