



Cremona

COMUNE
DI CREMONA

REGOLAMENTO PER GLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI IN LOCAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CREMONA

Deliberazioni di approvazione ed eventuali successive modifiche

Consiglio Comunale n. 828/6647 del 22.07.1986	Approvazione del regolamento comunale
Giunta Municipale n. 1368/22053 del 16.07.1987	Modifica e integrazione dell'allegato B)
Consiglio Comunale n. 14/10352 del 14.02.1995	Integrazione 1° comma – punto 2 – Allegato B)

(Art. 12 del Contratto di locazione)

INDICE - SOMMARIO

TITOLO I - Norme che regolano l'uso dei locali assegnati e degli spazi accessori

Art. 1
Art. 2
Art. 3
Art. 4
Art. 5
Art. 6
Art. 7
Art. 8
Art. 9
Art. 10
Art. 11

TITOLO II: Criteri per la suddivisione delle spese accessorie

Capo I: Principi generali

Art. 12 - Riferimenti legislativi
Art. 13 - Necessità di riparazioni
Art. 14 - Dolo provato

Capo II: Spese relative alla manutenzione dell'alloggio assegnato

Art. 15 - Pavimenti (cotto - moquette – legno)
Art. 16 - Rivestimenti interni (piastrelle cucina e bagno)
Art. 17 - Pareti interne e infissi (porte interne, finestre, portafinestre, cassonetti)
Art. 18 - Impianto elettrico
Art. 19 - Rete di distribuzione dell'impianto idrosanitario e gas (per uso domestico e riscaldamento)
Art. 20 - Servizi ed elementi relativi ad impianti idrosanitari gas e riscaldamento
Art. 21 - Riscaldamento autonomo
Art. 22 - Riscaldamento centrale con termostato singolo (a contatore)
Art. 23 - Serrature

Capo III: "Spese relative a spazi e servizi comuni"

Art. 24 - Pavimenti
Art. 25 - Rivestimenti
Art. 26 - Pareti
Art. 27 - Serramenti
Art. 28 - Impianto elettrico
Art. 29 - Impianto idrosanitario, gas, acque bianche e fognature
Art. 30 - Riscaldamento centralizzato
Art. 31 - Teleriscaldamento
Art. 32 - Vetri comuni

- Art. 33 - Portineria
- Art. 34 - Antenne tv centralizzate
- Art. 35 - Casellario postale
- Art. 36 - Asporto rifiuti
- Art. 37 - Ascensore
- Art. 38 - Pulizie parti comuni
- Art. 39 - Tetto (cornicioni, gronde, terrazze, copertura rimesse, impermeabilizzazione, riquattamento, sostituzioni, scossaline, ecc.)
- Art. 40 - Intonaci e rivestimenti di facciata
- Art. 41 - Balconi, serramenti di facciata
- Art. 42 - Pavimentazioni cortili e in genere
- Art. 43 - Giardini, prati, verde comune
- Art. 44 - Portali, cancelli, reti, inferriate di cinta
- Art. 45 - Modifiche e trasformazioni di qualsiasi servizio parti comuni e accessori

Allegato B) CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Oggetto del contratto di locazione
2. Durata della locazione
3. Disciplina dei subentri, degli ampliamenti del nucleo familiare e della ospitalità temporanea
4. Decadenza dell'assegnazione
5. Canone di locazione - Modalità di pagamento
6. Obblighi dell'assegnatario
7. Mancato pagamento del canone di locazione e dei servizi prestati
8. Consegna dei locali e responsabilità dei contraenti
9. Impianto di riscaldamento
10. Elezioni di domicilio
11. L'autogestione
12. Regolamento per gli assegnatari
13. Norme finali

TITOLO I: Norme che regolano l'uso dei locali assegnati e degli spazi accessori

Art. 1

Gli assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e a quelle del presente Regolamento.

Art. 2

Gli assegnatari debbono:

- a) servirsi della cosa locata à sensi dell'art. 1587 del Codice Civile, per l'uso determinato nel contratto, con la diligenza del buon padre di famiglia, attenendosi ai regolamenti municipali e delle altre autorità competenti per tutto quanto non espressamente contenuto nel presente regolamento;
- b) curare la più scrupolosa pulizia non solo del rispettivo alloggio ma anche dei locali e spazi di uso comune;
- c) sorvegliare con la maggior cura i propri bambini e vietare loro di trattenersi sulle scale e passaggi di uso comune. I bambini dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, dove esistano, secondo le indicazioni che verranno date dal Comune di Cremona. Non sono permessi giochi troppo rumorosi o che possono recare troppo disturbo o molestia. Comunque i genitori, o i parenti che li hanno in custodia, sono tenuti a rispondere dei danni arrecati dai propri bambini alle persone o alle cose;
- d) notificare subito al Comune di Cremona tutte le variazioni che avvenissero nello stato della famiglia;
- e) indicare al custode, in casi di assenza, la persona di loro fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'appartamento o dello stabile loro locato.

Art. 3

È vietato agli assegnatari:

- a) di usare in modo improprio le parti comuni e di recare disturbo ai coinquilini;
- b) di comportarsi, per la battitura di tappeti, zerbini, stuoie, coperte, materassi, etc., in modo difforme dalle prescrizioni del regolamento di Polizia Urbana;
- c) depositare nei luoghi di passaggio biciclette, materiale ingombrante ecc., anche per breve tempo;
- d) gettare negli scarichi e negli immondezzi materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
- e) tenere materiali infiammabili, o materie comunque pericolose, sia nell'alloggio che nei locali accessori, ed immettere nelle canne di esalazione prodotti derivanti dalla combustione di stufe o similari;
- f) lasciare aperto il portone e gli ingressi dopo l'ora di chiusura;
- g) tenere materiale di peso eccedente quello del normale arredo negli alloggi, sui balconi, nei solai;

- h) recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura;
- i) stendere o depositare all'esterno delle finestre, sui ballatoi, sui pianerottoli, sulle terrazze e negli spazi comuni, biancheria, indumenti, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi;
- l) tenere vasi da fiori o altri recipienti all'esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre o in posizione pericolosa per l'incolumità delle persone; l'innaffiatura dei vasi e dei fiori deve essere fatta in ore e con modalità tali da non riuscire di incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno allo stabile;
- m) tenere cani, gatti o altri animali che rechino molestia ai coinquilini e rappresentino pericolo di danno per le condizioni igieniche dello stabile;
- n) di entrare nei cortili con automobili, motociclette e veicoli in genere, salvo speciali deroghe da concedersi dal Comune di Cremona. Il carico e lo scarico delle merci per i negozi e per i magazzini dovrà di norma farsi dall'esterno, salvo deroghe da concordarsi con il Comune di Cremona altrettanto dicasi per il carico e lo scarico del mobilio in caso di trasloco;
- o) servirsi delle portinerie come posto di pubblicità esponendo cartelli o manifesti fuori dalle apposite bacheche;
- p) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati con l'apposizione sulle facciate, sui davanzali delle finestre, sui parapetti delle terrazze e dei balconi di targhe pubblicitarie od altro;
- q) mutare la destinazione d'uso dei locali accessori (cantine, solai ed altro) e delle autorimesse.

Art. 4

La consegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio; la riconsegna, dovrà pure risultare verbale che sarà compilato ed avrà forza legale anche nel caso di volontaria assenza dell'affittuario cessante.

L'Assegnatario avrà la maggior cura dei locali affittatigli, riconsegnandoli a fine di locazione in buono stato di conservazione.

Il Comune di Cremona non garantisce la consegna dei locali per l'epoca fissata, potendosi verificare il caso che l'alloggio non sia reso disponibile al termine previsto.

Nessun indennizzo è dovuto dal Comune di Cremona per tale evenienza.

Art. 5

Agli assegnatari che disdicano il contratto di locazione è fatto obbligo di indicare contestualmente un arco temporale di due ore settimanali, comprese tra le ore 8,00 e le ore 19,00, entro cui gli aspiranti all'assegnazione possano visitare l'alloggio.

Art. 6

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

- a) è assolutamente vietato all'assegnatario di eseguire sull'appezzamento, costruzioni o modifiche senza l'espreso consenso del Comune di Cremona. Gli è vietato inoltre di servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie come pure di stendervi biancheria, indumenti ed altro;
- b) l'assegnatario che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato, sarà tenuto, a semplice richiesta dal Comune di Cremona, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile del Comune di Cremona dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione che fosse ritenuta dannosa;
- c) nessun indennizzo è dovuto dal Comune di Cremona all'Assegnatario al termine della locazione per le piantagioni di qualsiasi specie fatte nel giardino, o per lavori ornamentali che vi fossero eseguiti come cinte, aiuole, fontane, sedili, ecc..

Art. 7

Ove esistenti, i custodi degli stabili hanno il compito di provvedere alla custodia e pulizia dei fabbricati secondo disposizioni loro impartite dal Comune di Cremona, nonché di richiamare gli inquilini all'osservanza del regolamento, con l'obbligo di riferire al Comune stesso in caso di infrazioni.

Art. 8

Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore, l'assegnatario dovrà nell'uso del medesimo uniformarsi al regolamento esposto in cabina e alle norme consuetudinarie vigenti in materia; il Comune di Cremona resta esonerato da ogni responsabilità al riguardo anche per le eventuali sospensioni del servizio dovute a casi imprevisi od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto.

Art. 9

Il Comune di Cremona si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno, nei limiti e nelle forme previste dalla legislazione vigente, ad ispezioni negli alloggi per assicurarsi circa la buona tenuta di essi e l'osservanza di ogni obbligo contrattuale dell'assegnatario, il quale non potrà opporsi a tali ispezioni.

Art. 10

Il Comune di Cremona non presta alcuna garanzia per i danni derivanti da umidità, rotture o manomissioni per furti, come pure per l'eventuale scarsità o mancanza di acqua potabile, del gas e dell'energia elettrica, a meno che tali eventi non siano imputabili a carenze degli impianti installati.

Art. 11

Per tutto ciò che non è stabilito nel contratto e nelle presenti norme e nelle leggi vigenti, il Comune di Cremona potrà emanare particolari disposizioni.

TITOLO II: Criteri per la suddivisione delle spese accessorie

Capo I: Principi generali

Art. 12 (Riferimenti legislativi)

L'attuazione di quanto previsto dall'art. 6 del contratto di locazione è disciplinata in ottemperanza al disposto delle seguenti norme legislative:

art. 1576 cod. civ.: "Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore".

Art. 1609 cod. civ.: "Le riparazioni di piccola manutenzione, che /...../ devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelli dipendenti da vetustà o caso fortuito".

Art. 1621 cod. civ.: "Il locatore è tenuto ad eseguire a sue spese, durante l'affitto, le riparazioni straordinarie".

Art. 9 L. 392/78: "Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento ed all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni".

Art. 13 (Necessità di riparazioni)

L'assegnatario, per la responsabilità che gli compete, è tenuto, ai sensi dell'art. 1577 Cod. Civ. ad avvisare immediatamente, per iscritto, il Comune di Cremona qualora l'alloggio abbisogni di riparazioni che non sono a carico dell'assegnatario (conduttore).

Art. 14 (Dolo provato)

Tutte le spese per cui è competente la proprietà possono cadere nella competenza dell'assegnatario qualora vengano rese necessarie da dolo provato da parte dello stesso assegnatario.

Capo II: Spese relative alla manutenzione dell'alloggio assegnato

SPESE A CARICO ASSEGNATARIO	SPESE A CARICO COMUNE DI CREMONA
(Inquilino)	(Proprietà)

Art. 15
PAVIMENTI
(cotto - moquette - legno)

Riparazioni per dolo provato.	Sostituzioni necessarie per altro titolo.
-------------------------------	-------------------------------------------

Art. 16
RIVESTIMENTI INTERNI
(piastrelle cucina e bagno)

Riparazioni per guasti causati direttamente o indirettamente dall'inquilino stesso.	Riparazioni per qualsiasi altro motivo.
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

Sostituzioni per lo stesso motivo.	Sostituzione per qualunque altro motivo.
------------------------------------	------------------------------------------

Art. 17
PARETI INTERNE E INFISSI
(porte interne, finestre, portafinestre, cassonetti)

Tinteggiatura:	Tinteggiatura:
-----------------------	-----------------------

Quando all'inizio della locazione tinteggia l'inquilino:	Quando all'inizio della locazione tinteggia la proprietà:
----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

– Ritinteggiatura durante la locazione;	– Obbligo di ritinteggiare durante la locazione in caso di riparazione o ristrutturazione;
– Nessun obbligo di tinteggiatura al termine della locazione	– Obbligo dell'inquilino a ritinteggiare al termine della locazione.

Tappezzeria:	Tappezzeria:
---------------------	---------------------

Riconsegna dell'unità immobiliare in tutto o in parte di essa tappezzata nello stato di fatto in cui è stata locata, salvo naturale deperimento o vetustà. Riparazione o sostituzione tappezzeria totale o parziale dovuta a dolo o su espresso desiderio del conduttore.	Riparazione o sostituzione tappezzeria totale o parziale dell'unità immobiliare in conseguenza di manutenzione straordinaria o danno accidentale non imputabile all'inquilino.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Serramenti interni/esterni:	Serramenti interni/esterni:
------------------------------------	------------------------------------

– Riparazioni di infissi o seminfissi in conseguenza a cattivo uso o per dolo;	– Sostituzione di infissi e seminfissi per vetustà;
– Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo delle tapparelle avvolgibili o interventi dovuti a dolo provato;	– Sostituzione delle persiane o tapparelle avvolgibili per vetustà;

- Riparazione delle serrande avvolgibili, delle basculanti, dei cancelli riducibili, dei relativi congegni di funzionamento o sostituzione delle serrature.	- Sostituzione delle serrande avvolgibili, rullo e supporti, delle basculanti, dei cancelli riducibili per vetustà.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Art. 18
IMPIANTO ELETTRICO**

Riparazioni o sostituzioni:	Riparazioni o sostituzioni:
------------------------------------	------------------------------------

Per normale uso di lampadine, interruttori, prese, eventuali modifiche o trasformazioni volute dal conduttore.	Dipendenti dalla non conformità degli impianti alle norme tecniche vigenti C.E.I. e ENEL.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

Impianto citofonico:	Impianto citofonico:
-----------------------------	-----------------------------

Sostituzione del cavo e/o della cornetta del citofono o videocitofono, pulsanti e manutenzione per il normale funzionamento d'uso, per dolo in tutti i casi.	Sostituzione delle apparecchiature per vetustà o danno accidentale non provocato dall'inquilino
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

**Art. 19
Rete di distribuzione dell'impianto idrosanitario e gas
(per uso domestico e riscaldamento)**

Tubazione flessibile.	Tutte le parti fisse all'interno od esterno dello spessore dei muri.
-----------------------	----------------------------------------------------------------------

**Art. 20
SERVIZI ED ELEMENTI RELATIVI AD IMPIANTI
IDROSANITARI GAS E RISCALDAMENTO**

Rubinetteria:	Rubinetteria:
----------------------	----------------------

Riparazioni dovute all'uso o a colpa provata.	Sostituzioni a qualsiasi titolo, comprese quelle nel caso in cui la riparazione spettante all'inquilino non sia possibile per difficoltà di reperimento dei pezzi di ricambio.
-----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sanitari idrici (water, vaschetta scaricatrice, bidet, lavabo, vasca bagno, piatto doccia, lavello). Sostituzioni in caso di colpa e, per la vaschetta, sostituzione del galleggiante e guarnizioni interne.	Sanitari idrici (water, vaschetta scaricatrice, bidet, lavabo, vasca bagno, piatto doccia, lavello). Riparazione e sostituzione a qualunque titolo, escluso dolo
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Disotturazione scarichi:	Disotturazione scarichi:
---------------------------------	---------------------------------

In caso di dolo provato.	Riparazione e sostituzione a qualunque titolo.
--------------------------	------------------------------------------------

Elementi radianti:	Elementi radianti:
In caso di dolo provato.	Riparazione e sostituzione a qualunque titolo.
Scaldabagno a gas o elettrico:	Scaldabagno a gas o elettrico:
(se installato dalla proprietà)	(se installato dalla proprietà)
Per lo scaldabagno elettrico, pulizia interna e sostituzione resistenza e termostato; per il tipo a gas, pulizia interna, sostituzione membrana del bruciatore, manutenzione stagionale dello stesso e della canna di esalazione dai gas combusti.	Sostituzione del medesimo.
(Se installato dall'inquilino)	(Se installato dall'inquilino)
Tutte le riparazioni e sostituzioni.	Nulla.

**Art. 21
RISCALDAMENTO AUTONOMO**

- Pulizia stagionale della caldaia e revisione bruciatore;	- Sostituzione della caldaia e delle apparecchiature termiche per vetustà e per gravi difetti di funzionamento;
- Riparazioni d'uso della pompa di circolazione e del vaso di espansione;	- Sostituzione di radiatori difettosi;
- Pulizia annuale della canna fumaria ed esalatore.	- Eliminazione di perdite nella rete di distribuzione interna;
	- Sostituzione della canna fumaria;
	- Sostituzione della pompa di circolazione e del vaso di espansione.

**Art. 22
RISCALDAMENTO CENTRALE CON TERMOSTATO SINGOLO
(a contaore)**

Manutenzione per il regolare funzionamento del contaore per il riscaldamento, apparecchio di termo regolamentazione, contaore acqua calda, spese di lettura.	Sostituzione del contaore per il riscaldamento, del contaore acqua calda, apparecchio termoregolazione, per vetustà, gravi difetti di funzionamento o danno accidentale non provocato dall'inquilino.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Art. 23
SERRATURE**

Sostituzione e riparazione di serrature e chiavi alle porte di ingresso dell'unità immobiliare locata o serrature supplementari volute dall'inquilino.	Nulla è dovuto.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

Capo III: "Spese relative a spazi e servizi comuni"

SPESE A CARICO CONDUTTORE (inquilino)	SPESE A CARICO LOCATORE (proprietà)
-------------------------------------------------	-----------------------------------------------

**Art. 24
PAVIMENTI**

Manutenzione e riparazione per dolo.	Interventi a qualunque altro titolo.
--------------------------------------	--------------------------------------

**Art. 25
RIVESTIMENTI**

Piastrelle e tappezzeria:	Piastrelle e tappezzeria:
----------------------------------	----------------------------------

Interventi dovuti a dolo.	Interventi a qualunque altro titolo.
---------------------------	--------------------------------------

Acquisto o sostituzione stuoie, zerbini, casellario, guide, ecc.:	Acquisto o sostituzione stuoie, zerbini, casellario, guide, ecc.:
-------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

Interventi previa approvazione.	Interventi a qualunque titolo.
---------------------------------	--------------------------------

**Art. 26
PARETI**

Tinteggiatura:	Tinteggiatura:
-----------------------	-----------------------

Stabilito che trattasi di spesa non divisibile per spazio e tempo e, come tale, a carico della proprietà, le manutenzioni e riparazioni a carico dell'inquilino sono solo quelle dovute a dolo.	Impegno alla tinteggiatura periodica.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

Riparazioni:	Riparazioni:
---------------------	---------------------

Interventi straordinari di ritinteggiatura anche parziale per colpa.	Interventi straordinari di ritinteggiatura anche parziale.
----------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------

**Art. 27
SERRAMENTI**

Tinteggiatura:	Tinteggiatura:
Vedi Art. 3.	Vedi Art. 3.
Riparazioni e sostituzioni:	Riparazioni e sostituzioni:
Riparazione serrature, chiavi e chiudiporta.	Altre riparazioni e sostituzioni a qualsiasi titolo.

**Art. 28
IMPIANTO ELETTRICO**

Illuminazione, campanelli e relativi apparecchi:	Illuminazione, campanelli e relativi apparecchi:
Consumi, riparazione e sostituzione di materiale comune: lampade, interruttori, prese, pulsanti, lampadine e targhette nominative in tastiera, apparecchi illuminanti rotti per dolo.	Riparazione e sostituzione in caso di non conformità degli impianti alle norme CEI-ENEL e modifiche decise dall'Ente erogatore energia elettrica, nonché dovute a mancanza dei pezzi di ricambio.
Citofoni e videocitofoni:	Citofoni e videocitofoni:
Manutenzione impianto citofono o videocitofono, capsule microfoniche, pulsanti, alimentatore citofono, transistor cinepresa e relativa lampada.	Installazione e/o sostituzione citofono o videocitofono per gravi difetti di funzionamento, danno accidentale non imputabile all'inquilino, irreperibilità di parti di ricambio.
Temporizzatori:	Temporizzatori:
Riparazione dell'orologio.	Sostituzione di temporizzatori o regolatori crepuscolari, non dovuta a dolo.

**Art. 29
IMPIANTO IDROSANITARIO, GAS, ACQUE BIANCHE E FOGNATURE**

Impianti comuni e allacciamenti individuali:	Impianti comuni e allacciamenti individuali:
Sola conduzione e riparazioni di consumo (guarnizioni).	Riparazioni e sostituzioni a qualunque titolo dovute, escluso dolo.
Pozzetti di raccolta, allacciamenti reti comunali e tubazioni comuni di scarico:	Pozzetti di raccolta, allacciamenti reti comunali e tubazioni comuni di scarico:
Pulizia e disotturazione per dolo provato. Espurgo.	Interventi di ogni altro tipo.

Autoclave:	Autoclave:
Sostituzione materiale di consumo, pulizia interna cisterna e consumi energia elettrica.	– Installazione impianto, manutenzione straordinaria e sostituzione di ogni suo accessorio per vetustà o danno accidentale, salvo il dolo.
	– Visita periodica A.N.C.C..
	– Revisione generale delle pompe, sostituzione saracinesche per necessità non imputabile all'inquilino.
Impianto di addolcimento acqua:	Impianto di addolcimento acqua:
Manutenzione in abbonamento consumi di forza motrice, sali e resine.	Installazione e manutenzione straordinaria dell'impianto, sostituzione degli accessori per vetustà o altro titolo, escluso il dolo.

Art. 30 RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

Consumi, conduzione, pulizia caldaia e bruciatore, sostituzione puntine, ugello e fotocellule.	Riparazioni e sostituzioni a qualunque titolo dovute; adeguamento impianto alle nuove norme A.N.C.C.; installazione quadro elettronico, apparecchiature, sonda interna/esterna valvola miscelatrice e sostituzione di ogni organo non dovuto a dolo.
Sostituzione valvoline al quadro elettronico, taratura o pulizia valvola miscelatrice.	
Pulizia canna fumaria.	

Art. 31 TELERISCALDAMENTO

Consumi reali esposti in base alle bolle A.E.M. eventuale conduzione.	Trasformazione impianto, allacciamenti, riparazioni a qualunque titolo dovute.
-----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------

Art. 32 VETRI COMUNI

In caso di precisa responsabilità od a carico dei residenti.	Per cause indipendenti dalla volontà dei residenti.
--------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

**Art. 33
PORTINERIA**

Retribuzione secondo il Contratto Nazionale Collettivo di Lavoro e integrazione Provinciale, consumi di portineria purché con contatore separato, nella misura del 90%.	Oneri accessori ai locali di abitazione del custode e dei locali di portineria indennità di quiescenza. Più idem punto inquilino ma nella misura del 10%.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Art. 34
ANTENNE TV CENTRALIZZATE**

Reti nazionali:	Reti nazionali:
Riparazioni dovute a taratura del centralino, sostituzione valvole, transistori, orientamento antenna, aumento di potenza e segnale, sostituzione di scatole e prese di derivazione.	Installazione e sua sostituzione.
Reti private:	Reti private:
V. voce precedente compresa l'installazione ed eventuale sostituzione.	Escluso ogni intervento.

**Art. 35
CASELLARIO POSTALE**

Cambio targhette e riparazioni serrature e vetri.	Ogni altro intervento a qualunque titolo dovuto, sostituzione e impianto nuovo, escluso dolo.
---------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

**Art. 36
ASPORTO RIFIUTI**

Pulizia.	Predisposizione locale e acquisto cesti di raccolta.
----------	------------------------------------------------------

**Art. 37
ASCENSORE**

Contratto di manutenzione e controllo periodico, consumi, riparazioni d'uso(molle porta, quadri interni comando, lampadine, valvole).	Riparazioni a qualunque titolo dovute, interventi previsti dagli organi di controllo, tasse di agibilità e gestione, assicurazioni private, controllo antincendio.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 38
PULIZIE PARTI COMUNI

Stipendi, oneri previdenziali materiali di pulizia.	Fondo di quiescenza, attrezzi per pulizia.
-----------------------------------------------------	--------------------------------------------

Art. 39
TETTO
(cornicioni, gronde, terrazze, copertura rimesse, impermeabilizzazione, riquattamento, sostituzioni, scossaline, ecc.)

Manutenzione e riattamento dei tetti e lastrici solari dovuti a danni, anche involontari, provocati per pulizia di camini o per manutenzione alle antenne.	Interventi dovuti a qualunque titolo.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

Art. 40
INTONACI E RIVESTIMENTI DI FACCIATA

Riparazioni e rifacimenti:	Riparazioni e rifacimenti:
-----------------------------------	-----------------------------------

Ripristino della parte deteriorata per posa di cancelletti, reti di protezione, insegne, ganci, tende, infissi (eseguita dall'inquilino).	Interventi a qualunque titolo dovuti.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

Tinteggiatura:	Tinteggiatura:
-----------------------	-----------------------

Interventi dovuti a dolo.	Interventi a qualunque titolo dovuti.
---------------------------	---------------------------------------

Art. 41
BALCONI, SERRAMENTI DI FACCIATA

Riparazioni, rifacimenti, sostituzioni:	Riparazioni, rifacimenti, sostituzioni:
-----------------------------------------	-----------------------------------------

Solo sostituzione cinghie e avvolgitori.	Interventi a qualunque titolo dovuti.
------------------------------------------	---------------------------------------

Tinteggiatura:	Tinteggiatura:
-----------------------	-----------------------

Interventi dovuti a dolo.	Interventi a qualsiasi titolo dovuti.
---------------------------	---------------------------------------

Art. 42
PAVIMENTAZIONI CORTILI E IN GENERE

Interventi dovuti a dolo.	Interventi a qualunque titolo.
---------------------------	--------------------------------

Art. 43
GIARDINI, PRATI, VERDE COMUNE

Manutenzione stagionale, consumi, affilatura attrezzi.	Impianti di prati, fiori, aiuole, strutture murarie o artistiche di sostegno ed acquisto attrezzature.
--------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 44
PORTALI, CANCELLI, RETI, INFERRIATE DI CINTA

Solo riparazioni serrature, chiavi e apparecchi di chiusura.	Ogni altro intervento a qualsiasi titolo dovuto.
--------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

Art. 45
**MODIFICHE E TRASFORMAZIONI DI QUALSIASI SERVIZIO
PARTI COMUNI E ACCESSORI**

A richiesta specifica.	Interventi a qualunque titolo dovuti.
------------------------	---------------------------------------

COMUNE DI CREMONA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

a norma dell'art. 13, 10° comma della Legge Regionale 5 Dicembre 1983, n. 91 come modificata dalla Legge Regionale 5 Dicembre 1983, n. 92.

1. OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata il Sig. nato a il nella sua qualità di Sindaco pro-tempore e legale Rappresentante del Comune di Cremona Cod. Fisc. concede in locazione al Signor Cod. Fisc. a far data dal l'alloggio sito nel Comune di Via n. contrassegnato dal n. ... int. e costituito da n. vani utili oltre gli accessori, per una superficie netta di mq. pari a n. vani convenzionali, i locali sono assegnati ad uso esclusivo di abitazione dell'assegnatario e dei familiari con lui conviventi al momento dell'assegnazione o subentranti ai sensi del successivo art. 3.

L'eventuale autorimessa singola non è compresa fra le pertinenze e gli accessori ed il suo godimento verrà disciplinato da separato contratto.

[Il presente contratto è sottoscritto dall'Assegnatario e dal coniuge o convivente more uxorio la cui stabile convivenza duri da almeno due anni, salvo espressa rinuncia, e facoltativamente dai componenti il nucleo familiare che si impegnano per sŒ ed in solido con il conduttore alla osservanza di tutte le condizioni appresso specificate e della legislazione regionale in materia].

2. DURATA DELLA LOCAZIONE

Ai soli fini della registrazione, il presente contratto deve intendersi di durata annuale.

L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'Assegnatario entro 30 giorni dalla consegna.

L'Assegnatario può recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione dandone avviso al Comune di Cremona con lettera raccomandata (R.R.), almeno 3 mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In caso di recesso dell'Assegnatario questi ha l'obbligo di avvertire per iscritto, 8 giorni prima, il Comune di Cremona del giorno e dell'ora di riconsegna delle chiavi e restituzione dell'alloggio libero e vuoto di cose e persone anche interposte.

Ove l'Assegnatario si allontani dall'alloggio unitamente al suo nucleo familiare asportandone gli arredi, senza preventiva dichiarazione di recesso del contratto, il Comune di Cremona è autorizzato a riprendere possesso dei locali che si intendono definitivamente e senza eccezione alcuna abbandonati.

3. DISCIPLINA DEI SUBENTRI, DEGLI AMPLIAMENTI DEL NUCLEO FAMILIARE E DELLA OSPITALITA' TEMPORANEA

I subentri, gli ampliamenti e le ospitalità temporanee del nucleo familiare dell'Assegnatario sono disciplinati dall'art. 14, della Legge Regionale n. 91 del 5 Dicembre 1983.

4. DECADENZA DELL'ASSEGNAZIONE

La decadenza dell'assegnazione dell'alloggio pronunciata a norma della Legge Regionale 5 Dicembre 1983 n. 91, come modificata dalla Legge Regionale 5 Dicembre 1983, artt. 21, 22, 23 comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione, qualora l'assegnatario:

- a) abbia ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- b) non abiti stabilmente o abbia abbandonato con il proprio nucleo familiare, asportando gli arredi, l'alloggio assegnatogli salvo previa autorizzazione del Comune di Cremona giustificata da gravi motivi;
- c) abbia mutato la destinazione d'uso dell'alloggio;
- d) abbia usato l'alloggio per attività illecite;
- e) abbia perduto i requisiti di ammissibilità previsti dalle Leggi Regionali sopraccitate per l'assegnazione di alloggi di edilizia sovvenzionata, fatta eccezione per i limiti di reddito;
- f) fruisca di un reddito annuo, per 2 anni consecutivi, superiore al doppio del limite di accesso all'edilizia sovvenzionata.

Oltre che nei casi suesposti la decadenza verrà pronunciata in quelli previsti da eventuali, successive, norme aventi valore di legge.

5. CANONE DI LOCAZIONE - MODALITA' DI PAGAMENTO

Canone di locazione

Il Canone di locazione relativo all'alloggio oggetto del presente contratto è determinato dalla Legge Regionale 5 Dicembre 1983 n. 91 come modificata dalle Leggi Regionali 5 Dicembre 1983 n. 92 e 27 Maggio 1985 n. 54 - art. 27 in £. annue, ed è soggetto, con decorrenza dal 1° gennaio di ciascun anno, all'aggiornamento previsto dai commi 1 e 2 dell'art. 29 di dette Leggi Regionali.

A' sensi e per effetto di quanto previsto all'art. 28 delle richiamate Leggi Regionali il canone soggettivo di locazione effettivamente dovuto dall'Assegnatario, per l'anno è pattuito in £. annue ed è soggetto a variazioni annuali in funzione del variare del reddito complessivo per il proprio nucleo familiare, secondo i tempi e le modalità previste ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 29 delle citate Leggi Regionali.

Oltre all'importo del canone come sopra pattuito, l'Assegnatario è tenuto a corrispondere l'ulteriore importo di £. quale quota preventiva annua determinata ai sensi dell'art. 19 lett. d) del D.P.R. n. 1035 del 30 Dicembre 1972 e del 2° comma dell'art. 26 delle citate Leggi Regionali, per il rimborso delle spese relative ai servizi, ove sussistano, di sorveglianza e di pulizia, all'asporto di rifiuti solidi, alla fornitura dell'acqua, dell'energia

elettrica, allo spurgo dei pozzi neri, al funzionamento ed all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla erogazione del servizio di riscaldamento o del condizionamento dell'aria, nonché alla fornitura di altri servizi comuni in quanto prestati dall'Ente Gestore.

In detta cifra son ricomprese:

Lire per servizio di riscaldamento centrale; Lire per servizio ascensore;

Lire per erogazione di acqua calda centralizzata.

Qualora intervenissero variazioni nei costi di erogazione previsti per i servizi sopraindicati, l'Assegnatario si obbliga a versare, a semplice richiesta, la cifra a conguaglio determinata dal Comune di Cremona ai sensi dei richiamati art. 19 del D.P.R. 1035 e art. 26 delle citate Leggi Regionali.

L'Assegnatario ha diritto di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa.

Il Comune di Cremona ha altresì facoltà, con delibera della Giunta Municipale, di adeguare annualmente, in funzione dell'andamento dei costi di erogazione dei relativi servizi, l'importo della quota preventiva sopraindicata.

Modalità di pagamento

Il corrispettivo dovuto dall'Assegnatario dovrà essere corrisposto in rate mensili comprensive di canone e rimborso servizi, entro i primi 10 giorni del mese di scadenza, nella misura e modalità determinate dal Comune di Cremona e ciò anche per addebito di eventuali conguagli sia di canone che di spese reversibili.

L'Assegnatario accetta sin d'ora di uniformarsi, senza eccezione alcuna, al sistema di riscossione del corrispettivo in uso, alle eventuali successive modifiche che il Comune di Cremona stabilirà in qualsiasi momento dell'esecuzione del presente contratto. Il pagamento eseguito in modo difforme darà facoltà al Comune di Cremona di ripetere eventuali conseguenti danni.

Il deposito cauzionale dovuto dall'Assegnatario è pari a due mensilità del canone di locazione come determinato al comma 2° dal presente articolo.

Il deposito, produttivo di interessi legali per l'Assegnatario, è vincolato, a garanzia dei suoi obblighi, fino all'avvenuta riconsegna dell'alloggio.

6. OBBLIGHI DELL'ASSEGNATARIO

Fermo l'obbligo dell'Assegnatario di osservare nell'uso dell'alloggio e delle parti comuni la diligenza del buon padre di famiglia, sono a carico dell'Assegnatario le riparazioni di piccola manutenzione, di cui all'art. 1576 C.C. (1) cioè quelle relative a impianti d'acqua, gas, luce e sanitari, a serrature e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti e alla pavimentazione così come specificato al Titolo II del regolamento approvato con deliberazione

L'Assegnatario é tenuto a richiedere l'autorizzazione del Comune di Cremona prima di eseguire qualunque lavoro di miglioria o innovazione o modifica sia dell'alloggio che nelle parti comuni del fabbricato; in nessun caso l'Assegnatario avrà diritto di pretendere alcunché a titolo di rimborso, rinunciando espressamente sin d'ora al disposto dell'art. 1584 C.C. (2). E' fatta salva ogni diversa pattuizione con il Comune di Cremona.

Ove, in assenza dell'Assegnatario si rendano necessarie riparazioni che non possono essere in alcun modo differite senza compromettere la situazione dell'immobile e l'incolumità dei terzi, il Comune di Cremona é autorizzato a far aprire l'alloggio ed a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dall'Assegnatario qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico.

L'Assegnatario è tenuto al risarcimento di qualunque danno arrecato da cose e persone, sia all'alloggio che alle parti comuni, per causa a lui imputabile.

7. MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE E DEI SERVIZI PRESTATI

In caso di mancato pagamento totale o parziale entro i primi 10 giorni del mese di scadenza della rata, il Comune di Cremona applicherà l'interesse di mora, in misura pari al tasso ufficiale di sconto vigente, su tutte le somme corrisposte.

Ove la morosità superi i due mesi il Comune di Cremona, previa messa in mora, perseguirà l'Assegnatario, o chi per esso, per il mancato pagamento del dovuto ai sensi dell'art. 32 del R.D. del 28 Aprile 1938, numero 1165, ovvero ai sensi delle disposizioni del codice civile in materia di risoluzione del contratto.

I pagamenti del corrispettivo o di qualsiasi altra somma dovuta saranno sempre ricevuti dal Comune di Cremona senza pregiudizio alcuno delle azioni legali eventualmente in corso nei confronti dell'Assegnatario e verranno imputati rispettivamente nell'ordine ad eventuali spese di esazione o legali, eventuali interessi, canone e, nell'ambito di questo, con priorità al rimborso delle spese reversibili.

8. CONSEGNA DEI LOCALI E RESPONSABILITA' DEI CONTRAENTI

[L'Assegnatario dichiara di aver attentamente visitato i locali prima della stipulazione del presente contratto e di averli trovati di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione salvo quanto rilevato dal verbale di consegna].

L'Assegnatario solleva [pertanto] il Comune di Cremona da ogni o qualsiasi responsabilità sia per le condizioni generali che per le condizioni di manutenzione dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni ai beni suoi o di terzi, derivanti da fatti od eventi dipendenti da vizi, nonché della cosa locata, ai danni alle persone, derivanti dagli stessi fatti o eventi che non siano stati tempestivamente denunciati al Comune di Cremona. Resta in ogni caso fermo il dovere dell'Assegnatario di adoperarsi per evitare o ridurre ogni evento dannoso.

L'Assegnatario rinunciando anche agli effetti dell'art. 1585 C.C. (1), esonera espressamente il Comune di Cremona da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti per fatto, omissione o colpa di altri inquilini o di terzi in genere.

I miglioramenti e le addizioni eseguiti nei locali dell'Assegnatario, anche se autorizzati, resteranno al termine del rapporto di proprietà del Comune di Cremona, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò quando non si sia altrimenti convenuto.

E' in ogni caso riservato il diritto al Comune di Cremona di pretendere la restituzione dell'alloggio assegnato nello stato di buona manutenzione in cui fu consegnato all'Assegnatario.

9. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Se lo stabile di cui fanno parte i locali oggetto del presente contratto è dotato di impianto di riscaldamento centrale l'Assegnatario è obbligato ad attenersi alle norme e condizioni dettate dal Comune di Cremona.

Nel caso in cui l'alloggio sia dotato di impianto di riscaldamento autonomo o vi siano installate stufe a combustione solido è fatto carico all'Assegnatario di provvedere alla pulitura delle canne da fumo almeno stagionale, esclusa comunque ogni responsabilità del Comune di Cremona per le conseguenze dannose che derivassero dall'uso dell'impianto stesso; in caso di alloggio dell'Assegnatario, l'impianto viene considerato come infisso e nessuna parte di esso potrà essere asportata salvo che, con separato accordo scritto, non si sia altrimenti convenuto.

10. ELEZIONI DI DOMICILIO

Agli effetti delle esecuzioni del presente contratto le parti eleggono rispettivamente domicilio: il Comune di Cremona nella propria Sede e l'Assegnatario nell'alloggio assegnatogli.

11. L'AUTOGESTIONE

L'Assegnatario prende atto che negli alloggi ultimati dopo l'entrata in vigore della Legge Regionale 5 Dicembre 1983 n. 91, come modificata dalla Legge Regionale 5 Dicembre 1983 n. 92 la gestione dello stabile sarà effettuato in forma autonoma ai sensi delle citate leggi regionali; per gli alloggi realizzati prima della entrata in vigore delle citate leggi regionali, il Comune di Cremona autorizzerà la gestione autonoma qualora venga richiesta da almeno il 60% degli Assegnatari dello stabile; in tale caso l'autorizzazione ha efficacia vincolante nei confronti di tutti gli Assegnatari.

L'Assegnatario prende altresì atto che la gestione autonoma di cui sopra avrà inizio a far tempo dalla stipula della convenzione prevista dall'art. 33 n. 2 della citata Legge Regionale n. 91/92/83.

12. REGOLAMENTO PER GLI ASSEGNATARI

L'Assegnatario dichiara di accettare tutte le condizioni contenute nel Regolamento per gli Assegnatari di alloggi in locazione di Edilizia Residenziale Pubblica approvato con deliberazione

13. NORME FINALI

Sono a carico dell'Assegnatario le spese e le tasse di stipulazione e di registro del presente contratto, secondo le percentuali indicate dalla legislazione vigente nonché quelle per eventuali rinnovazioni di esso, anche se fatte tacitamente.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto o dai regolamenti o convenzioni prima citate, le parti fanno riferimento alle disposizioni vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica.

Letto, confermato e sottoscritto.

[Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. (1) si dichiara di approvare specificatamente gli artt. 1 terzo comma; 2, quarto comma, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 12 del presente contratto].

(Si precisa che, in virtù dell'art. 13, decimo comma della Legge Regionale n. 91 del 5 Dicembre 1983 gli artt. 1, terzo comma; 2, quarto comma, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 del presente contratto sono sostitutivi di analoghe clausole contenute nel precedente contratto corrente tra le parti specificatamente approvato ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. (1).)

IL COMUNE DI CREMONA

LEGENDA: le parti comprese [] valgono esclusivamente per i contratti da stipulare ex novo e non per quelli già in corso.
le parti comprese () valgono esclusivamente per i contratti già in corso.