

COMUNE DI LA THUILE

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA



COMMUNE DE LA THUILE

RÉGION AUTONOME VALLÉE D'AOSTE

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DI ALLOGGI COMUNALI

**Approvato con deliberazione del Consiglio
Comunale n. 34/2002**

**Modificato con deliberazione del Consiglio
Comunale n. 66 del 30/11/2023.**

Indirizzo: 11016 La Thuile Via Marcello Collomb n. 3 – tel: 0165.884108 –fax: 0165.884641 P.I. 00167850072 C.F. 00095110078

e-mail: info@comune.la-thuille.ao.it PEC: protocollo@pec.comune.la-thuille.ao.it

Sito ufficiale: www.comune.la-thuille.ao.it – Codice Univoco UF900T



Art. 1

Contenuto del regolamento

Il presente regolamento disciplina la concessione in uso a titolo di locazione o a qualsiasi altro diverso titolo degli alloggi comunali costituenti patrimonio disponibile.

I conduttori degli alloggi di cui sopra e le persone loro conviventi sono tenute alla esatta osservazione delle disposizioni contenute nel presente regolamento che forma parte integrante del contratto di locazione tra inquilino e amministrazione comunale.

La parte amministrativa della gestione dei beni comunali dati in locazione è affidata agli uffici comunali ai quali tutti gli inquilini dovranno rivolgersi sia per il pagamento dei canoni sia per ogni bisogno inerente alla locazione.

Art. 2

Locazione dei beni immobili

L'alloggio viene dato in affitto mediante contratto a termine rinnovabile, le cui spese di bollo e di registro sono dovute ai sensi di legge e per ogni contratto dovrà essere versata una cauzione pari ad una mensilità.

Art. 3

Durata della locazione

Per gli alloggi concessi a personale dipendente dell'amministrazione comunale il contratto d'affitto viene risolto in tronco all'atto della cessazione dal servizio del dipendente stesso.

L'amministrazione si riserva comunque la facoltà di autorizzare favorevolmente e stabilire compatibilmente con le esigenze dell'amministrazione stessa una proroga dell'affittanza non superiore a mesi 3 dalla data di cessazione del rapporto d'impiego.

Per gli alloggi in locazione a conduttori non dipendenti dall'amministrazione comunale, la scadenza della locazione non può superare la durata di mesi **dodici**, salvo proroga non superiore a mesi 3 per giustificati motivi sui quali la Giunta dovrà esprimersi.

Art. 4

Consegna e riconsegna dell'alloggio

La consegna e riconsegna dell'alloggio dovranno risultare da appositi verbali di consistenza compilati in contraddittorio.

**Art. 5****Pulizia — Decenza — Quietè**

L'inquilino deve curare la pulizia e la decenza sia nei locali a lui dati in affitto sia nei locali di uso comune del fabbricato ed osservare le norme di buon vicinato con reciproco rispetto e tolleranza.

I genitori e le persone che hanno la potestà e la sorveglianza dei minori debbono evitare che questi facciano chiasso in genere e che disturbino e molestino i vicini.

Negli androni, nei vani delle scale, in tutti i luoghi coperti di uso comune e negli spazi verdi non destinati ai giochi sono vietate attività rumorose e sportive.

Dalle ore 23.00 alle ore 7.00 sono assolutamente da vietare rumori o disturbi di qualsiasi genere o le ricezioni radiofoniche o televisive ad alto volume che possano turbare il riposo dei vicini.

Art. 6**Divieti generali**

Per l'intera durata della locazione è fatto divieto all'inquilino:

1. di destinare i locali ad un uso diverso da quello stabilito nel contratto di locazione;
2. di mantenere inutilizzati i locali da lui avuti in affitto.
Qualora il conduttore mantenesse abbandonati e incustoditi i locali a lui affidati per un periodo superiore a 2 mesi, l'amministrazione, ove non risultassero motivi tali da giustificare la protrazione del mancato uso dell'alloggio, potrà pretendere la rescissione del contratto;
3. è vietato cedere in locazione o sub-locazione, sia espressa o tacita od occulta, l'alloggio avuto in locazione;
4. è altresì vietato ospitare nel proprio alloggio persone estranee, salvo che si tratti di ospiti occasionali con breve soggiorno ovvero di stretti parenti;
5. di tenere nei locali affittati materie infiammabili in quantità maggiore di quella che possa occorrere per gli usi domestici o materie che emanino esalazioni sgradevoli o dannose per i vicini;
6. di esercitare nei locali affittati industrie, commerci, arti e mestieri che possano recare disturbi ai vicini o danneggiare lo stabile o di installare macchine rumorose che possano disturbare;
7. di collocare nei locali affittati e nelle adiacenze cassaforti, mobili, campionari od altri materiali eccessivamente pesanti, ritenendosi l'inquilino responsabile per i danni che da tale inosservanza potessero derivare al fabbricato;
8. di lasciare aperto e incustodito, specie dopo il tramonto, il portone d'ingresso comune.
È vietato anche lasciare costantemente aperta la porta d'ingresso della propria abitazione;
9. di depositare biciclette, motociclette ed in genere materiali ingombranti e detenere sacchi di immondizie sul pianerottolo delle scale ed in genere nei luoghi di comune proprietà non destinati a specifici depositi;
10. di collocare fili stendi panni alle finestre prospicienti la strada. Detti fili potranno essere tesi sui balconi purché non siano visibili dall'esterno;



11. di scuotere e sbattere dalle finestre o nei piani delle scale tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario. Tale operazione è permessa soltanto dalle ore 7,30 alle ore 9,30, avendo cura di non arrecare molestia ai piani sottostanti;
12. di gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nella strada e nelle adiacenze. Le immondizie dovranno essere deposte negli appositi bidoni chiusi, collocati nel retro del fabbricato in posti tali da non recare disturbo agli inquilini;
13. di lasciare aperti i rubinetti dell'acqua, di gettare nei lavandini, nei water e nei lavatoi, oggetti che possano ostruire i tubi e le condutture;
14. di spaccare legna, spezzare carbone negli appartamenti, sui piani delle scale, sui ballatoi e sulle terrazze dei balconi;
15. di tenere riunioni rumorose e di recare molestia al vicinato con schiamazzi, canti, suoni, danze e simili. Dopo le ore 23 suoni e canti sono assolutamente proibiti;
16. di collocare vasi e di piante e fiori non muniti di sottovaso e non convenientemente assicurati sui davanzali e parapetti delle finestre e dei balconi;
17. di apporre insegne; cartelli ed in genere scritte sia sulle finestre che sulle porte, fatta eccezione del cartellino e della targa di semplice identificazione dell'inquilino;
18. di tenere conigli, galline, piccioni od altri animali che rechino disturbo,
19. di accedere sui tetti e sugli spazi degli attici interclusi.

La sistemazione di antenne e simili va sempre autorizzata dall'amministrazione.

Art. 7

Obblighi particolari

Ciascun conduttore ha l'obbligo:

- a) di custodire con ogni cura le chiavi del portone dello stabile, nell'intesa che, in caso di smarrimento, l'inquilino dovrà avvertire immediatamente l'Amministrazione e rimborsare la spesa necessaria per il cambio della serratura e di tutte le chiavi in uso nello stabile;
- b) di curare, a turno, la pulizia delle scale e dell'area prospiciente il fabbricato. Sempre a turno i coinquilini dovranno inoltre curare l'apertura e la chiusura dei portoni nelle ore prescritte.

Art. 8

Divieto di opere di adattamento e trasformazione

Nessun adattamento, né riforma o modificazione ai locali può essere fatto dall'inquilino senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione.

Le migliorie, le aggiunte e le trasformazioni effettuate dagli inquilini sia agli impianti che ai locali, che non possono ridursi allo stato primitivo senza documento della casa locata, resteranno acquisite all'immobile senza obbligo di compenso da parte dell'Amministrazione.

Lo stesso vale per gli impianti elettrici, le condutture di gas, acqua potabile, gli impianti di riscaldamento ed in genere per tutti gli impianti fissi e infissi installati o modificati a cura del conduttore.



Per le modifiche eseguite e non accettate dall'Amministrazione il conduttore ha l'obbligo di provvedere al ripristino dello stato precedente.

Art. 9

Lavori e prestazioni a carico dell'Amministrazione

Qualora l'appartamento richiedesse lavori, adattamenti speciali, disinfezioni, volute dai regolamenti edilizi e di igiene o disposti dalla pubblica autorità, le spese tutte inerenti sono a carico della Amministrazione.

Art. 10

Responsabilità solidale

L'inquilino può essere chiamato solidalmente responsabile con gli altri dei danni ai locali o agli impianti in uso comune, qualora non riesca possibile stabilire a quale degli inquilini il danno sia imputabile.

Art. 11

Lavori interni agli alloggi a cura dell'Amministrazione

Ove l'Amministrazione avesse la necessità di porre tubi o fili nell'interno dei locali, non potrà l'inquilino opporsi né pretendere abbuoni, rinunciando esso espressamente alle eventuali contrarie disposizioni del Codice civile contestualmente alla firma del contratto.

Art. 12

Custodia dei locali — Manutenzione

L'inquilino è costituito custode delle cose a lui locare ed esonera il locatore da ogni responsabilità per attività dolosa e colposa di altri inquilini e segnatamente per furto con o senza scasso, come pure per la eventuale scarsità di acqua potabile, di gas, di energia elettrica. Sono a carico dell'inquilino tutte le opere di manutenzione elencate nell'art. 1609 del Codice civile che sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito.

Art. 13

Ispezione dei locali



L'Amministrazione si riserva di procedere, qualora lo ritenga opportuno, ad ispezionare gli alloggi locati, per assicurare la buona tenuta, il decoro di essi e la osservanza degli obblighi contrattuali da parte del conduttore, il quale non potrà per alcun motivo opporsi a tali ispezioni.

Art. 14

Utilizzo alloggi.

Gli alloggi di proprietà comunale sono destinati in via principale ai propri dipendenti, sia di ruolo che non di ruolo, oppure a persone fisiche, persone giuridiche, enti o associazioni di qualunque genere che svolgono nel territorio del Comune di La Thuile un'attività di interesse per l'Amministrazione comunale. L'assegnazione degli alloggi ai propri dipendenti, nel caso di più richieste, avverrà in base ad una apposita graduatoria che terrà in considerazione i seguenti elementi: 1) lontananza dal luogo di residenza, 2) nucleo familiare, 3) situazione reddituale. Gli alloggi non occupati dai dipendenti comunali saranno locati previa autorizzazione concessa dalla Giunta comunale. Gli alloggi sono soggetti al pagamento dei canoni fissati con apposita delibera della Giunta comunale.

Art. 15

Visita ai locali

Gli inquilini che dovranno lasciare i locali loro affidati, devono consentirne la visita tutti i giorni, esclusi i festivi, dalle ore 15 alle ore 16 durante il periodo di un mese precedentemente alla scadenza della locazione.

Art. 16

Pagamento canoni d'affitto

Il canone d'affitto dovrà essere pagato in rate mensili anticipate, entro i primi cinque giorni successivi a ciascuna scadenza, presso la Tesoreria comunale. Il solo fatto del mancato o ritardato pagamento di una rata d'affitto od anche delle sole prestazioni accessorie, qualunque ne sia la ragione, costituisce l'inquilino in mora, senza bisogno di notifica o diffida di alcun genere da parte del locatore, il quale acquista senz'altro il diritto di ottenere l'immediata rescissione del contratto a danno e spese dell'inquilino. I canoni di affitto, per locazioni superiori ai 12 mesi, saranno aggiornati annualmente per l'importo pari al 75% dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

Art. 17

Divieto di sospensione di ritardo del pagamento del canone

Per nessuna ragione l'inquilino potrà sospendere o ritardare il pagamento delle pigioni e delle prestazioni accessorie, essendo espressamente convenuta la clausola del "salve et repete".

Nel giudizio che sarà promosso dal locatore sia con la procedura ordinaria o mediante in ingiunzione per il pagamento delle pigioni e degli accessori, nonché del giudizio di sfratto, l'inquilino non potrà opporre alcuna eccezione, domanda riconvenzionale o pendenza di lite e



neppure potrà promuovere separato giudizio contro il locatore se prima non dimostri di essere in regola con il pagamento della pigione ed accessori. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione delle quietanze rilasciate dal locatore o dal suo rappresentante.

Art. 18

Divieto di compensazione di crediti con debiti per canoni

Il canone d'affitto non è compensabile con eventuali crediti per qualsiasi titolo; esso non è subordinato né è subordinabile ad alcuna condizione.

Art. 19

Sanzioni e penalità

La mancata osservanza da parte del conduttore delle norme di cui all'art. 8 darà luogo allo scioglimento del contratto di locazione.

La ripetuta inosservanza delle norme del presente regolamento o l'infrazione alle norme stabilite da disposizioni legislative e dalla competente autorità può costituire, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, causa della risoluzione del contratto senza bisogno di costituire in mora il locatario e darà per conseguenza all'Amministrazione il diritto di sfrattarlo immediatamente e di chiedergli il pagamento oltre che delle rate di affitto eventualmente scadute e non pagate, anche di quelle maturate fino alla effettiva riconsegna dei locali, ciò senza pregiudizio della rifusione dei danni derivanti dallo scioglimento anticipato della locazione e del rimborso di tutte le spese di giudizio e di quelle anche che si rendessero necessarie per rimettere i locali nelle condizioni volute per servire all'uso al quale erano destinati.