

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE GIUNTALE
N. 41 DEL 29 SETTEMBRE 2014
GIA' ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
GIUNTALE N. 38 DEL 30 AGOSTO 2013
E ALLA DELIBERAZIONE GIUNTALE N. 39 DEL
21 SETTEMBRE 2012**

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA LOCAZIONE DELLE UNITA'
IMMOBILIARI DI PROPRIETA' COMUNALE SITE NEL SOTTOPIAZZA AREA DI
DAOLASA P.M. 3 - 4 - 5 e 6 DELLA P. ED. 208 IN C.C. MESTRIAGO
E DELL' UTILIZZO E GESTIONE DELLE PARTI AD ESSE COMUNI**

Indice

TITOLO I OGGETTO DEL REGOLAMENTO

- Art. 1 - Finalità e contenuto
- Art. 2 - Parti e servizi comuni

TITOLO II OPERE DI MANUTENZIONE

- Art. 3 - Definizioni
- Art. 4 - Spese a carico del conduttore
- Art. 5- Criteri di riparto delle spese di manutenzione delle parti comuni
- Art. 6 - Spese a carico del Comune
- Art. 7 - Riparazioni e manutenzioni straordinarie' di rilevanti entità
- Art. 8 - Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati
- Art. 9 - Verifiche tecniche sul bene locato

TITOLO II OPERE DI MIGLIORAMENTO

- Art.10-Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dal Comune
- Art.11 - Reclami e richieste d'intervento

TITOLO III OPERE DI MIGLIORAMENTO

- Art. 12 - Migliorie
- Art. 13 - Modalità per l'esecuzione
- Art. 14 - Amministratore della gestione delle parti comuni
- Art. 15 - Fondo per opere di manutenzione ordinaria
- Art. 16 - Controllo della gestione

TITOLO V OBBLIGHI DEI CONDUTTORI NEI RIGUARDI DELL'UNITA' EDILIZIA LOCATA E RELATIVE PERTINENZE

- Art. 17 - Disposizioni di carattere generale
- Art. 18 - Destinazione
- Art. 19 - Coperture assicurative

TITOLO VI
NORME DI BUON COMPORTAMENTO

Art. 20 – Obblighi
Art. 21 – Divieti

TITOLO VII
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 22 – Responsabilità
Art. 23 – Modifiche regolamentari
Art. 24 – Risoluzione del contratto di locazione
Art. 25 – Norma di rinvio.

TITOLO I OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1 Finalità e contenuto

1. Il presente regolamento ha lo scopo di disciplinare la locazione delle unità edilizie di proprietà comunale site nel sottopiazza dell'area di Daolasa contraddistinte con le p.m. 3 - 4 - 5 e 6 della p. ed. 208 in c.c. Mestriago nonché l' utilizzo e la gestione delle parti e servizi ad esse comuni.
2. Il presente Regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Ente proprietario Comune (di seguito denominato Comune) ed i singoli conduttori delle unità immobiliari indicate al primo comma e delle corrispondenti parti e servizi comuni indicati al successivo all'art. 2.
3. I conduttori sono obbligati, nei confronti della proprietà, per sé, famigliari , dipendenti o fruitori a qualunque titolo delle unità locate a rispettare e far rispettare integralmente le norme del presente regolamento.
4. Entro il mese successivo alla data di stipula dei contratti di locazione cessa per il Comune l'obbligo di sostenere le quote per spese di manutenzione delle unità edilizie oggetto del presente regolamento.

Art. 2 Parti e servizi comuni

1. Sono parti comuni delle p.m. 3 - 4 - 5 e 6 della p. ed. 208 in C.C. Mestriago:
 - a) il suolo su cui sorge la p.ed, le fondamenta, le strutture portanti, i lastrici solari, le porte di ingresso e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.
 - b) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune come gli acquedotti, le fognature, gli impianti per l'acqua, gli impianti per il riscaldamento, per l'acqua calda, per l'areazione forzata, per l'energia elettrica, per la televisione, per il telefono, fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali locati (art. 1117 c.c.).
2. Specificatamente sono comuni a tutti i conduttori:
 - a) la galleria, adiacente le attività sottopiazza;
 - b) la centrale termica comune alle p.m. 3, 4, 5 e 6 della p. ed. 208 ed alle p.m. 3 e 4 della p. ed. 207 in C.C. Mestriago;
 - c) il locale tecnico contenente la macchina per il trattamento dell'aria da immettere nell'impianto di areazione, contraddistinto con la p.m. 3 della p. ed. 207 in C.C. Mestriago;
 - d) l'esercizio del diritto di passo e ripasso con ogni mezzo per l'accesso alla centrale termica , come da planimetria allegata al presente regolamento sotto a lettera A);
 - e) l'esercizio della servitù di posa e mantenimento serbatoio interrato per gasolio da riscaldamento, di passaggio con ogni mezzo per il carico, scarico, e di manutenzione ordinaria e straordinaria come da planimetria allegata al presente regolamento sotto a lettera B);
 - f) l'esercizio della servitù di passo e ripasso a piedi, per accedere al locale macchine e trattamento aria;
 - g) l'esercizio del diritto di servitù di passo e ripasso a piedi per accedere alla banchina ferroviaria;
 - h) il locale contatori dell'energia elettrica a piano seminterrato ;
 - i) le corsie e le relative rampe comuni ai posti macchina pertinenziali e non pertinenziali siti nel garage piano interrato della p. ed. 204, nonché la corsia di

accesso esterna che collega la strada corrispondente al primo livello veicolare al garage interrato (p. ed. 204).

3. L'uso comune degli spazi e dei servizi deve intendersi indivisibile ed irrinunciabile, rispetto a tutte quelle parti, locali ed impianti che non risultano locati singolarmente nel rispettivo contratto di locazione .
4. Nessun conduttore può rinunciare all'uso degli spazi e dei servizi in comune per sottrarsi alla partecipazione delle spese per la relativa manutenzione e gestione.
5. La partecipazione alle spese per il mantenimento ordinario e gestione delle parti comuni delle unità edilizie individuate all'art. 1, come descritte ai successivi titolo II e titolo IV del presente regolamento è obbligatoria.

TITOLO II OPERE DI MANUTENZIONE

Art. 3 Definizioni

1. Per la definizione delle opere edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria si fa riferimento all'art. 99 della legge provinciale n. 1 del 4.03.2008:
 - a) manutenzione ordinaria: interventi di manutenzione ordinaria sono quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) manutenzione straordinaria: interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare o sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche con funzioni strutturali, e per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
2. Per quanto riguarda la manutenzione degli impianti tecnologici si fa riferimento al D.M. 22.01.2008 n. 37.

Art. 4 Spese a carico del conduttore

1. In particolare sono opere di manutenzione ordinaria comportanti la assunzione della relativa spesa da parte del conduttore tutte indistintamente le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione nonché quelle di manutenzione straordinaria dovute a negligenza o colpa del conduttore come da codice civile relative alle parti comuni e/o delle singole unità immobiliari.
2. Sono altresì a carico del conduttore tutti gli interventi di qualsiasi natura e tipo causati da modifiche e manomissioni apportate dal conduttore medesimo alle strutture, rifiniture e impianti comuni e/o delle singole unità immobiliari.
3. A solo titolo esemplificativo si fornisce un elenco delle spese che sono a carico dei conduttori relative a:

A) IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E DI ACQUA CALDA:

- a) manutenzione ordinaria e riparazioni di piccola manutenzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso;
- b) regolare spazzamento;
- c) pulizia annuale dell'impianto: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc.;
- d) costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, energia elettrica per il funzionamento delle centrali, compenso al caldaista;

- e) manutenzione ordinaria e riparazioni di piccola manutenzione dei contatori di energia termica centrale e zonale;
- f) Tenuta del libretto dell'impianto del riscaldamento ai sensi di legge;

B) IMPIANTO DI AEREAZIONE

- a) manutenzione ordinaria e riparazioni di piccola manutenzione di parti accessorie
- b) regolare spazzamento;
- c) piccola manutenzione e pulizia dei filtri dell'impianto di condizionamento, pulizia delle bocchette del ricambio dell'aria, pulizia ogni 6 mesi e cambio dei filtri ogni anno, comunque al bisogno;

C) IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE SIA DELLE SINGOLE UNITA' LOCATE CHE DELLE PARTI COMUNI E IMPIANTO T.V. CENTRALIZZATO

- a) manutenzione ordinaria, riparazioni di piccola manutenzione e piccole sostituzioni di parti dell'impianto di illuminazione in conseguenza dell'uso (portalampade, lampadine, interruttori, neon startes reattori, ecc.);
- b) manutenzione ordinaria dell'impianto di manutenzione delle corsie e rampe di accesso al garage e del garage;
- c) manutenzione ordinaria e riparazioni di piccola manutenzione degli impianti di suoneria e di allarme comuni (se installati a cura spese del conduttore);
- d) manutenzione degli impianti T.V. centralizzati e integrazione degli stessi per la ricezione di eventuali altri canali (se installati a cura spese del conduttore).

D) IMPIANTI ANTINCENDIO

- a) manutenzione e tenuta in efficienza di tutti i presidi antincendio presenti nelle unità edilizie locate e sulle parti comuni ivi compresi i garages;
- b) manutenzione ordinaria e pulizia dei pozzetti nei garages ;
- c) piccola sostituzione di apparecchi illuminanti di sicurezza e di cartellonistica di prevenzione incendi;
- d) piccola sostituzione di manichette e naspi, riparazione dei relativi contenitori, vetri compresi;
- e) manutenzione rivelatori di incendio (se installati a cura spese del conduttore);
- f) manutenzione periodica di tutti i dispositivi antincendio ai sensi del D.P.R. 26/8/1993 n. 412 e successive modificazioni, 9 (manichette, estintori e rilevatori di fumo);

E) MANUTENZIONI SPECIFICHE DELLE PARTI COMUNI

Oltre a quanto già contemplato nei precedenti paragrafi e riferibile alle parti comuni , i conduttori provvederanno a rimuovere le cause di danno o disservizio provenienti sia dai conduttori che dagli utenti delle unità edilizie locate concernenti :

- a) spurgo delle reti fognarie e disotturazione degli scarichi e relativi pozzetti e disinfezione dei locali;
- b) riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e sostituzione vetri danneggiati;
- c) riparazione di serrature e chiudiporte motorizzate ed eventuale sostituzione di chiavi;
- d) servizio di derattizzazione, e di disinfezione in genere, ivi compresa la disinfezione dei contenitori e dei bidoni della spazzatura;
- e) sostituzione e riparazione, per uso, di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche, trespoli, bidoni per spazzatura, ecc.) (se installati a cura spese del conduttore);
- f) la quota delle spese di amministrazione.

F) MANUTENZIONI INERNE ALL'UNITA' EDILIZIA LOCATA

- a) sostituzione o riparazione degli apparecchi sanitari danneggiati per negligenza o colpa;
- b) manutenzione ordinaria e riparazioni di piccola manutenzione della rubinetteria sanitaria e di riscaldamento in conseguenza dell'uso;
- c) manutenzione ordinaria e riparazioni di piccola manutenzione degli infissi, seminfissi e serrande avvolgibili in conseguenza dell'uso o danneggiati per negligenza o colpa;
- d) sostituzione di vetri;
- e) sostituzione o riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e dei conduttori, nonché manutenzione per corto circuito in conseguenza di negligenza o colpa;
- f) manutenzione ordinaria e riparazioni di piccola manutenzione di pavimenti e rivestimenti danneggiati per negligenza o colpa;
- g) tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere lignee e metalliche ivi comprese quelle relative alle finestre;
- h) rifacimento chiavi serrature;
- i) manutenzione ordinaria dell'impianto autonomo di riscaldamento (tubi collettori) .

G) PREMI DI ASSICURAZIONE

I conduttori sono tenuti a stipulare con onere a proprio carico polizza di assicurazione per la copertura dai rischi R.C. relativa all'unità immobiliare locata e parti comuni.

ART. 5 Criteri di riparto delle spese di manutenzione delle parti comuni

1. Tutte le spese di manutenzione e gestione delle parti comuni sono di norma suddivise tra i conduttori in ragione della superficie locata relativa ad ogni unità edilizia.
2. Fanno eccezione le spese derivanti dal consumo dell'energia elettrica per i garage interrati, corsie e rampe di accesso ai garage, da ripartire in base ai posti macchina pertinenziali rientranti nel contratto locazione e le spese derivanti dal riscaldamento e consumo di acqua calda da ripartire in base ai consumi risultanti dalla lettura dei contatori.
3. L'introduzione di un diverso criterio di riparto, rispetto a quello definito dal presente articolo, dovrà trovare l'assenso di tutti i conduttori.

Art. 6 Spese a carico del Comune

1. Sono a carico del Comune i lavori e le manutenzioni straordinarie di cui si riporta in appresso, esemplificativa elencazione:

A) IMPIANTI CENTRALI DI RISCALDAMENTO, DI ACQUA CALDA:

- a) installazione impianto o sostituzione delle apparecchiature o parti di esse per vetustà;
- b) manutenzione straordinaria locale centrale termica, di condizionamento e di produzione di acqua calda centralizzata;
- c) adeguamento degli impianti e dei locali alle disposizioni di legge;
- d) diritti dovuti agli Enti preposti al controllo (in caso di controllo straordinario finalizzato a sostituzioni o adeguamenti) .

B) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DELLE UNITA' LOCATE E DELLE PARTI COMUNI E IMPIANTI T.V. CENTRALIZZATI

- a) installazione o manutenzione straordinaria di tutte le parti comuni dell'impianto di illuminazione;
- b) sostituzione di tutte le parti per vetustà;
- c) diritti dovuti agli Enti preposti al controllo (in caso di controllo straordinario finalizzato a sostituzioni o adeguamenti) .

C) IMPIANTI ANTINCENDIO

- a) installazione impianto, manutenzione straordinaria o sostituzione di accessori per vetustà o fuori norma;
- b) sostituzione di manichette, di naspi, di estintori per vetustà.

D) MANUTENZIONI RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

- a) riparazione straordinaria di tetti e lastrici solari;
- b) sostituzione o riparazione di grondaie e pluviali;
- c) sostituzione o riparazione colonne di carico e scarico acque bianche e luride;
- d) riparazione straordinaria della rete di fognatura;
- e) riparazione di tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico-sanitario;
- f) opere murarie di manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile;
- g) rifacimento intonaci, delle parti murarie e verniciature in caso di sostituzione delle opere lignee e metalliche ;
- h) sostituzione o riparazione di marmi, ringhiere e corrimano.

E) MANUTENZIONI INTERNE ALLE UNITA' EDILIZIE LOCATE

- a) manutenzione dell'impianto elettrico per vetustà o fuori norma;
- b) sostituzione di pavimenti e rivestimenti per vetustà o assestamenti statici;
- c) sostituzione del contatore dell'acqua per vetustà.

F) SPESE DI ASSICURAZIONE

Per la copertura del rischio da incendio .

Art. 7 Riparazioni e manutenzioni straordinarie di rilevanti entità

1. Per tutte le opere a carico della proprietà escluse quelle relative alla prima installazione e/o migliorie che non siano adeguamenti a norme di legge, si dà luogo all'integrazione del canone secondo quanto disposto dall'alt. 23 della legge 27.7.78, n. 392. Sono considerate riparazioni straordinarie le opere necessarie per conservare l'immobile alla sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui è adibito.

Art. 8 Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati

1. Il conduttore è tenuto, sotto la sua responsabilità, a segnalare tempestivamente per iscritto, i danni prodotti dall'uso e dalla vetustà onde evitare pericoli a terzi.

Art. 9 Verifiche tecniche sul bene locato

1. Il Comune proprietario ha diritto, in relazione all'obbligo che precede, di far visitare l'unità abitativa locata e di farvi direttamente eseguire, a spese del conduttore, quelle opere che, pur essendo a carico di quest'ultimo, non siano state eseguite.
2. In particolare, nel caso che per incuria del conduttore o mancata esecuzione tempestiva di una delle riparazioni o sostituzioni a suo carico si producessero danni

all'edificio, il Comune, previa intimazione all'inquilino responsabile di eseguire in tempi brevi i lavori necessari, provvedere, in caso di inadempienza nei termini fissati, alla esecuzione d'ufficio con rivalsa, tramite addebito, degli importi relativi alle spese sostenute, maggiorati delle spese di sopralluogo, perizie, ecc.

Art. 10 Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dal Comune

1. Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito, pur essendo a suo carico, saranno addebitati al conduttore responsabile spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni nonché i danni provocati da intasamenti agli scarichi per introduzione di corpi estranei. Ove non fosse possibile identificare il responsabile, la spesa occorrente per la riparazione sarà posta d'ufficio a carico di tutti i conduttori interessati all'uso dell'impianto fognario intasato, maggiorata, altresì, della spesa per sopralluoghi e perizie sostenuta nella circostanza dal Comune.
2. In tutti gli altri casi in cui per il ripristino d'uso, sempre limitatamente agli interventi sulle parti comuni dell'edificio, le relative opere vengono eseguite direttamente dal Comune, il costo sostenuto verrà ripartito in misura della superficie locata ad ogni conduttore. Allo scopo l'Amministratore delle parti comuni e dei servizi di manutenzione attingerà al fondo per la manutenzione di cui all'art. 15.
3. I conduttori risponderanno ugualmente dei danni causati da loro familiari e da persone che, a qualsiasi titolo, frequentino l'unità edilizia locata o vi accedano.

Art. 11. Reclami e richieste d'intervento

1. Le richieste di intervento ed i reclami sono da presentare per iscritto fornendo adeguata motivazione.
2. Essi sono diretti al Comune ,per gli interventi riguardanti le singole unità edilizie locate ed all'Amministratore per gli interventi riguardanti le parti comuni.
3. In caso di urgenza le richieste potranno essere presentate per mezzo fax o di persona. Solo eccezionalmente potranno essere prese in considerazione richieste verbali o telefoniche.
4. Tutti i reclami o richieste d'intervento pervenute al Comune saranno sottoposte a controllo amministrativo contabile.
5. Non verranno eseguiti lavori in presenza di inadempienze contrattuali.

TITOLO III OPERE DI MIGLIORAMENTO

Art. 12 Migliorie

1. Sono considerate opere di miglioramento i lavori che comportano un effettivo aumento di valore dell'unità edilizia locata.

Art. 13 Modalità per l'esecuzione

1. E' fatto divieto al conduttore di apporre all'unità immobiliare locata alcuna miglioria e modifica senza il preventivo consenso scritto dell'Ente proprietario. Nel dare tale consenso quest'ultimo potrà a suo esclusivo giudizio, prescrivere la riduzione in pristino all'atto della riconsegna qualora non preferisca che le modifiche e le migliorie restino a beneficio dell'immobile, senza diritto alcuno per il conduttore ad eventuali rimborsi.

2. I lavori dovranno essere eseguiti dal conduttore a sua cura e spese, nel rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali e sotto il controllo del Comune il quale potrà ordinare la rimozione o il rifacimento qualora il lavoro non sia eseguito secondo le regole dell'arte e conformemente a quanto autorizzato.
3. Nel caso che le varianti ed i miglioramenti debitamente autorizzati interessino la stabilità dell'edificio o gli impianti generali, i lavori relativi dovranno essere eseguiti direttamente dall'Ente previo pagamento anticipato dell'importo concernente la spesa da sostenere per i lavori stessi.

TITOLO IV AMMINISTRAZIONE DELLE PARTI E SERVIZI COMUNI

ART. 14 Amministratore della gestione delle parti comuni

1. E' istituita la figura dell'Amministratore della gestione delle parti comuni dei locali sotto piazza dell'Area Daolasa e dei servizi comuni (di seguito denominato Amministratore) nella persona del conduttore della p.m.3 della p.ed.208.
2. Le relative funzioni potranno essere attribuite ad altro conduttore previo assenso di tutti i conduttori, ed esercitate in forma diretta od indiretta per mezzo di personale amministrativo esterno.
3. L'Amministratore redige i bilanci ed i rendiconti, ed è il referente del Comune per tutte le questioni concernenti la manutenzione delle parti comuni.
4. I servizi comuni a contatore - (energia elettrica, acqua ecc...) - nonché i contratti di fornitura di energia, gasolio e prestazioni di servizi alle parti comuni degli immobili in oggetto, saranno intestati all'Amministratore.

ARTICOLO 15. Fondo per opere di manutenzione ordinaria

1. E' istituito un fondo anticipazione spese per la manutenzione. A tale fondo dovranno contribuire tutti i locatari delle unità sottopiazza locate dal Comune nella misura di € 6.000,00 in ragione di superficie locata.
2. L'importo del fondo dovrà essere reintegrato in caso di utilizzo.
3. Dalla data del contratto di locazione, ciascun locatore è tenuto a versare direttamente all'Amministratore le quote di propria competenza per i servizi concernenti la gestione degli spazi comuni.
4. Le opere di manutenzione ordinaria da affrontare con l'utilizzo dei proventi del fondo di cui al presente articolo dovranno essere concordate di comune accordo con tutti gli altri conduttori.

ART. 16 Controllo della gestione

1. Al fine di assicurare al Comune la facoltà di controllare la corretta attuazione dell'obbligo di manutenzione delle parti comuni l'Amministratore dovrà presentare annualmente una relazione finale sulle manutenzioni eseguite e dei costi sostenuti e permettere ispezioni ecc...

TITOLO V OBBLIGHI DEI CONDUTTORI NEI RIGUARDI DELL'UNITA' EDILIZIA LOCATA E RELATIVE PERTINENZE

Art. 17 Disposizioni di carattere generale

1. Ogni conduttore è costituito custode dei beni oggetto del contratto di locazione e deve, al termine della locazione, provvedere a riconsegnarli al Comune nel medesimo stato locativo, documentato dal verbale di consegna, in cui sono stati ricevuti.
2. Ogni conduttore è tenuto ad eseguire nei locali locati le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri conduttori di proprietà comunali nell'area Daolasa e relative parti e diritti comuni .
Ai sensi degli artt. 1583, 1584 C.C. ogni conduttore è tenuto a tollerare l'esecuzione di riparazioni urgenti all'interno dell'unità locata, e delle parti comuni da parte del Comune (o suo conduttore), anche quando importino diminuzione del godimento dell'unità immobiliare locata oltre la durata di 20 giorni, a ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 del Codice civile. Nel caso di particolare urgenza il locatore può accedere nell'unità immobiliare , previa comunicazione scritta, per provvedere alle opere necessarie, con esonero da ogni responsabilità al riguardo.
3. Le unità edilizie locate e loro parti comuni vengono consegnate dall'incaricato del Comune al conduttore con verbale che si redigerà in contraddittorio. In esso dovranno risultare le condizioni in cui vengono consegnati i beni oggetto della locazione e loro pertinenze nelle loro parti e nei loro impianti annotando le eventuali anomalie riscontrate.
4. Nei sei mesi di preavviso previsto per il rilascio dell'unità immobiliare il Comune effettua nei locali un sopralluogo atto a verificare l'efficienza degli impianti (anche autonomi, ove presenti) ed accertare l'esistenza di eventuali danni provocati da cattivo uso del conduttore, nonché di modifiche non autorizzate. I risultati della verifica devono essere verbalizzati ed immediatamente contestati al conduttore con formale diffida a provvedere alle riparazioni entro breve termine per consentire al Comune gli opportuni riscontri prima del rilascio dell'unità immobiliare. Solo nel caso in cui il conduttore, benché diffidato, non provveda, le riparazioni saranno eseguite dal Comune ed il relativo costo sarà addebitato al conduttore stesso con rivalsa anche per la perdita di reddito in caso di ritardo nella locazione.
5. Con riguardo al rilascio per qualsiasi causa dell'unità immobiliare, la riconsegna delle chiavi non è liberatoria se non accompagnata dal verbale di riconsegna.
6. Nei sei mesi precedenti alla scadenza del contratto e delle successive rinnovazioni e in qualsiasi momento, nel caso in cui i beni locati dovessero essere oggetto di vendita, il conduttore deve consentire la visita dei locali ai terzi debitamente autorizzati del Comune nei giorni e nelle ore concordate.

Art. 18 Destinazione

1. Le unità edilizie locate e così pure le loro pertinenze dovranno essere destinate esclusivamente all'uso per il quale esse sono state locate e rimane assolutamente vietata ogni altra destinazione d'uso. In particolare i posti macchina (garages) relativi ai singoli locali saranno adibiti esclusivamente quali autorimesse per il solo uso pertinenziale del conduttore del locale stesso e non potranno essere sublocati o concessi a terzi a qualsiasi titolo né essere destinati ad attività od uso incompatibili con detto uso.
2. Essi dovranno essere tenuti e mantenuti nel rispetto della tranquillità degli esercenti presenti nell'area Daolasa e più in generale del decoro dell'area stessa .

Art. 19 Coperture assicurative

1. Ogni conduttore deve obbligatoriamente munirsi di adeguata copertura assicurativa per i danni al locale, parti e servizi comuni , derivanti da

responsabilità civile. Il Comune proprietario si impegna unicamente a consegnare il locale con impianto antintrusione funzionante al momento della consegna.

TITOLO VI NORME DI BUON COMPORTAMENTO

Art. 20 Obblighi

1. I conduttori sono tenuti ad osservare le norme del buon vicinato, con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo.
2. In particolare i conduttori dovranno sorvegliare perchè non si verifichino schiamazzi o guasti o disturbi.
3. Il portone, la porta ed il grigliato d'ingresso al garage interrato dovranno rimanere chiusi quando non servono per il passaggio durante le ore notturne (dall'orario di chiusura alle ore 7) ed in particolare i conduttori possessori di posti auto dovranno prestare la massima diligenza affinchè transitando con gli automezzi non abbiano ad arrecare danni a cose private e comuni.

Art. 21 Divieti

1. In particolare sulle parti comuni è vietato di:
 - a) depositare mobili o cose ingombranti, anche se momentaneamente, nei luoghi comuni;
 - b) gettare cose o sostanze non degradabili negli scarichi dei sanitari;
 - c) stendere biancheria, panni e quant'altro;
 - d) infiggere ferri, chiodi, ganci e simili nei muri interni ed esterni dei locali in condominio oltre a quelli predisposti dall'Amministrazione;
 - e) esporre targhe ed insegne visibili all'esterno dei singoli locali senza il permesso dell'Amministrazione;
 - f) tenere animali o allevamenti che possono recare disturbo e molestia;
 - g) disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, canti, danze, nonchè usare apparecchi radio, e altri apparecchi di riproduzione sonora e apparecchi TV in modo assordante e fastidioso;
 - h) gettare rifiuti e immondizie;
 - i) tenere materiale infiammabile, esplosivo o corrosivo nei locali e nelle parti comuni del fabbricato;
 - j) mettere piante rampicanti o simili fuori dei locali, ovvero in posizioni pericolose; se posti nei locali l'innaffiammento deve essere fatto in modo da non deturpare o bagnare i muri e da non recare disagio agli altri conduttori;
 - k) recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore e alle finiture della casa, trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;
 - l) eseguire o fare eseguire riparazioni murarie nei locali comuni senza il preventivo consenso dell'Amministrazione comunale;
 - m) spostare sedie, poltrone, divani e mobilio in genere in maniera da arrecare disturbo ai vicini;
 - n) gettare mozziconi di sigarette e fiammiferi sulle parti comuni ;,
 - o) appoggiare oggetti indecorosi, negli spazi comuni ed in prossimità di essi;
 - p) installare tipi di antenne radio-TV che possono arrecare disturbo o, comunque, al di fuori degli appositi spazi stabiliti;
 - q) lavare le vetture all'interno del garage interrato.
 - r) introdurre nei locali locati , nei garages e nelle parti comuni macchine o attrezzature rumorose senza il consenso dell'Amministrazione.

- s) parcheggiare automezzi sulle rampe e sulle corsie di accesso comuni al garage e sulla viabilità di accesso .
- t) lasciare biciclette, motocicli e simili, negli spazi comuni. Essi dovranno viceversa, essere collocati nei singoli posti macchina e nei locali o luoghi adibiti allo scopo.

TITOLO VII DISPOSIZIONI FINALI

Art. 22 Responsabilità

1. Sarà preciso dovere dei conduttori vincolare i propri dipendenti o clienti agli obblighi del presente Regolamento, restando esso conduttore responsabile di fronte di tutte le infrazioni al presente Regolamento, che il proprio dipendente o cliente avesse a commettere.

Art. 23 Modifiche regolamentari

1. Le norme di questo Regolamento, possono essere modificate solo con l'assenso dei conduttori.
2. I conduttori assentono fin d'ora a che il regolamento venga modificato secondo le indicazioni del Comune proprietario ,in caso di variazione della proprietà delle corsie e rampe di accesso al garage interrato, fermo restando che il verificarsi di tale eventualità non potrà in alcun modo pregiudicare l'accesso ai posti macchina pertinenziali assegnati a ciascun locale con i contratti di locazione.

Art. 24. Risoluzione del contratto di locazione

1. Il Comune potrà dare corso alla procedura di risoluzione del contratto di locazione delle singole unità edilizie di cui all'art. 1 in caso di inosservanza del presente regolamento da parte del conduttore.
2. In particolare costituisce motivo di risoluzione del contratto la violazione degli articoli 4,10,14,15,17,18,20,21 del regolamento.
3. Il Comune , al verificarsi delle situazioni per le quali è prevista la risoluzione del contratto di locazione, da avvio al procedimento come segue:
 - verbale di accertamento;
 - contestazione formale dell'addebito al conduttore o all'Amministratore;
 - valutazione di eventuali controdeduzioni che il conduttore o l'amministratore è tenuto a presentare nel termine di 30 giorni dal ricevimento della lettera di contestazione della violazione;
 - disdetta del contratto di locazione.
4. Il procedimento verrà avviato ai sensi della Legge provinciale n. 23/1992 recante disposizioni in materia di procedimento amministrativo.

Art. 25 Norma di rinvio

1. Per quanto non espressamente indicato nel presente regolamento si fa espresso richiamo alle norme di legge ivi richiamate e alle disposizioni sulla Comunione dettate dal Codice Civile.
