

# SIENACASA

SOCIETÀ PER AZIONI DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI SIENA



**REGOLAMENTO DI UTENZA**  
**PER I FABBRICATI INTERAMENTE**  
**CONCESSI IN LOCAZIONE CON**  
**CONTRATTO A CANONE**  
**CONCORDATO**

*APPROVATO DAL L.O.D.E. SENESE CON DELIBERAZIONE NR. 1/2016 DEL 04-04-2016*

# INDICE GENERALE

## **TITOLO I – NOTE GENERALI**

<i>Art. 1</i>	OGGETTO	<i>pag.</i>	3
---------------	---------	-------------	---

## **TITOLO II – NORME RELATIVE ALL'USO DELLE COSE COMUNI ED AL DECORO DELL'EDIFICIO**

<i>Art. 2</i>	USO COMUNE DEI BENI	<i>pag.</i>	3
<i>Art. 3</i>	DIVIETI SULLE PARTI COMUNI	<i>pag.</i>	3
<i>Art. 4</i>	DIVIETI SULLE PARTI PRIVATE	<i>pag.</i>	5
<i>Art. 5</i>	DOVERI DEGLI ASSEGNATARI	<i>pag.</i>	5
<i>Art. 6</i>	ASSICURAZIONI	<i>pag.</i>	6

## **TITOLO III – NORME RELATIVE ALLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

<i>Art. 7</i>	PREMESSA	<i>pag.</i>	6
<i>Art. 8</i>	OBBLIGO DI CONTRIBUZIONE	<i>pag.</i>	7
<i>Art. 9</i>	RIPARTIZIONE DELLE SPESE	<i>pag.</i>	7

## **TITOLO IV – NORME RELATIVE ALL'AMMINISTRAZIONE**

<i>Art. 10</i>	INFRAZIONI AL REGOLAMENTO	<i>pag.</i>	10
<i>Art. 11</i>	REVISIONE DEL REGOLAMENTO	<i>pag.</i>	10

# **REGOLAMENTO DI UTENZA PER I FABBRICATI INTERAMENTE CONCESSI IN LOCAZIONE**

## **CON CONTRATTO A CANONE CONCORDATO**

### **TITOLO I – NOTE GENERALI**

#### **Art. 1 - OGGETTO**

Il presente regolamento disciplina i rapporti tra la società Siena Casa S.p.A. e gli assegnatari di alloggi concessi in affitto a canone concordato dai comuni della provincia di Siena.

### **TITOLO II – NORME RELATIVE ALL'USO DELLE COSE COMUNI ED AL DECORO DELL'EDIFICIO**

#### **Art. 2 - USO COMUNE DEI BENI**

Quando non risulti il contrario da specifico titolo di legge e/o da apposite indicazioni scritte fornite dalla società, si intendono di uso comune a tutti gli assegnatari, secondo i valori indicati al successivo art. 3, le seguenti aree:

- l'area su cui insiste l'edificio genericamente intesa, le corsie garage ed i parcheggi esterni;
- i tetti e le relative pertinenze quali grondaie, pluviali, ecc.;
- i piazzali, i porticati ed i giardini;
- i lastrici solari ed i terrazzi non di pertinenza esclusiva delle singole unità immobiliari;
- i vani scala, i pianerottoli e le relative pareti;
- i portoni di ingresso, i lucernari e le finestre destinate all'illuminazione delle scale;
- i disimpegni ed i corridoi di accesso alle cantine;
- le condotte fognarie nei tratti verticali e/o orizzontali non di uso esclusivo delle singole unità immobiliari e le canne fumarie e di aspirazione comuni;
- gli impianti di adduzione idrica, elettrica, telefonica, del gas e del riscaldamento fino ai punti di diramazione dagli stessi alle singole unità immobiliari;
- l'impianto citofonico e quello dell'antenna televisiva centralizzata e/o satellitare;
- i vani contatori e quelli di ispezione degli impianti centralizzati;
- i locali specificatamente destinati alla conservazione ed alla fruizione di impianti, servizi e beni comuni.

#### **Art. 3 - DIVIETI SULLE PARTI COMUNI**

1. È vietato occupare, anche temporaneamente e con qualsiasi cosa, le aree di uso comune sopra descritte; eventuali deroghe e/o autorizzazioni possono essere concesse esclusivamente dalla società, previa esplicita richiesta, al solo scopo di carico/scarico o deposito temporaneo di materiali e attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi negli appartamenti, sempre che non sia contemporaneamente impedito l'uso delle cose comuni agli altri assegnatari.

2. È vietato depositare moto, scooters, minicar, veicoli ape e biciclette negli spazi comuni non appositamente adibiti a tale scopo da parte della società.
3. È vietato il lavaggio dei suddetti veicoli sia negli spazi comuni che privati.
4. È vietato stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e delle finestre in ogni modo visibili dalla strada; è consentito stendere all'interno dei balconi o negli spazi appositamente predisposti attraverso fili tendi panni.
5. È vietato collocare vasi da fiori sui davanzali e sui balconi, sempre che gli stessi non siano convenientemente ancorati, e posti entro recipienti atti ad impedire lo stillicidio, molestie e danni d'ogni genere, fermo restando la responsabilità individuale di chi esegue tali operazioni.
6. È vietata la piantumazione di qualunque albero/siepe od essenza negli spazi comuni in mancanza di preventiva autorizzazione scritta della società.
7. È vietato esporre insegne, targhe e similari nelle parti comuni dell'edificio (pareti esterne, androne, scale, ecc.) senza preventiva autorizzazione scritta da parte della società, la quale provvederà a rimuovere d'imperio tutte le installazioni non autorizzate.
8. È vietato tenere in qualsiasi locale o spazio comune, animali di qualsiasi genere. Sono consentiti, entro le proprietà private, i soli animali domestici (e cioè cani, gatti e uccelli), sempre che non arrechino disturbo o danno agli altri assegnatari o alle parti comuni, con particolare riguardo alla produzione di sporcizia. È fatto altresì obbligo ai detentori di cani di tenerli al guinzaglio nell'attraversamento e nella sosta in parti comuni, nonché di evitare che gli stessi rechino disturbo, specialmente di notte.
9. È vietato apportare qualunque innovazione alle cose comuni (pur se dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse), senza aver ottenuto preventiva autorizzazione scritta da parte della società. L'assegnatario che sosterrà spese per le cose comuni senza l'approvazione di Siena casa S.p.A. non avrà diritto al rimborso delle stesse, salvo che si tratti di spesa urgente atta ad eliminare un pericolo grave ed imminente comunque documentabile e documentato.
10. È vietato manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, del gas, di riscaldamento, di depurazione dell'acqua, dell'antenna centralizzata tv, delle colonne verticali di scarico, ecc.; ogni intervento che si renda necessario su dette parti dovrà essere previamente autorizzato dalla società.
11. È vietato accedere sul tetto, a chiunque non sia stato previamente autorizzato dalla società.
12. È vietato il gioco dei bambini nelle parti comuni durante il seguente orario: dalle 23:00 alle 10:00 e dalle 14:00 alle 16:00 di ciascun giorno della settimana.

#### **Art. 4 - DIVIETI SULLE PARTI PRIVATE**

1. È vietato destinare gli immobili e le relative pertinenze a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità degli altri assegnatari o sia contraria all'igiene o al decoro dell'edificio; in particolare, gli appartamenti debbono essere esclusivamente destinati ad uso di civile abitazione, salvo diversa previsione da parte della società.
2. È vietato apportare qualunque modifica agli spazi interni degli appartamenti ed alle relative pertinenze, se non espressamente autorizzata dalla società ed eventualmente dagli organi comunali preposti. Qualunque appartamento dovrà essere restituito dagli assegnatari nelle stesse identiche condizioni in cui è stato loro consegnato (fatti salvi i normali segni di usura): le eventuali spese di ripristino dello stato originario saranno poste dunque totalmente a carico dell'ex assegnatario.
3. E' vietato tenere in qualunque locale materiale infiammabile od esplosivo o che produca esalazioni sgradevoli o nocive per le persone o per le cose, così come è vietata la produzione di rumori molesti o di emissioni di fumo.
4. È vietato installare tendaggi e doppi infissi esterni alle finestre e balconi, senza la preventiva autorizzazione della società e degli organi comunali preposti e comunque nel rispetto delle prescrizioni da questi dettate.
5. È vietato eseguire scavi di qualsiasi genere nel sottosuolo in corrispondenza sia degli spazi esclusivi che comuni.
6. È vietato introdurre sostanze e materie estranee nei condotti di spurgo, impianti igienici, ecc.
7. E' vietato battere tappeti ecc. dalle finestre, dai balconi, all'interno del vano scale e nell'androne.
8. E' vietato sovraccaricare oltre misura i pavimenti dei propri alloggi e/o terrazzi.
9. E' vietato suonare, ballare, cantare e tenere la radio, la televisione, impianti di diffusione sonora in genere a volume troppo alto soprattutto prima delle ore 09:00, nonché dalle ore 14:00 alle 16:00 e dopo le ore 23:00.

#### **Art. 5 - DOVERI DEGLI ASSEGNATARI**

1. Ogni assegnatario deve consentire, a richiesta della società, che nei locali da lui condotti si provveda alle ispezioni e ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle cose e dei servizi comuni. Il rifiuto o l'impossibilità a procedere, oltre che rendere il soggetto responsabile di ogni conseguenza, comporterà l'applicazione prevista dal tariffario in vigore al momento in cui si sarà verificato il fatto.
2. Ciascun assegnatario è obbligato a comunicare immediatamente a Siena Casa S.p.A. la presenza di qualunque guasto entro i locali assegnatigli che possa arrecare danno agli stessi,

alle parti comuni, agli altri spazi privati od al decoro dell'edificio in genere; i maggiori danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia, saranno posti a carico dell'inadempiente.

3. Gli assegnatari che lascino gli appartamenti disabitati per più di 15 giorni consecutivi, dovranno provvedere preventivamente alla chiusura delle prese dell'acqua, del gas e dell'elettricità, comunicando per iscritto alla società il proprio nuovo domicilio temporaneo ed il recapito del detentore delle chiavi per l'eventuale necessità di accesso.
4. Ogni assegnatario è tenuto a eseguire nei locali da lui condotti le opere e le riparazioni delle cose e dei servizi posti a proprio carico dalla tabella di cui all'art. 7 del presente Regolamento, ovvero:
  - a. manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti
  - b. manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento, condizionamento e sanitario
  - c. rifacimento di chiavi e serrature
  - d. tinteggiatura di pareti
  - e. sostituzione di vetri
  - f. manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, dei cavi, degli impianti citofonico, videocitofonico e degli impianti individuali di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo
  - g. verniciatura di opere in legno e metallo
5. Ogni appartamento e relativi locali accessori viene consegnato dalla società privo di mobilia; è fatto pertanto obbligo agli assegnatari di restituire lo stesso, al termine del contratto di locazione, totalmente sgombro. Qualunque spesa che Siena Casa dovrà sostenere per liberare le unità immobiliari da oggetti e suppellettili verrà interamente addebitata all'ex assegnatario.

#### **Art. 6 - ASSICURAZIONI**

A tutela della proprietà comune, Siena Casa S.p.A. sottoscrive annualmente una polizza assicurativa del tipo "Globale Fabbricati", comprendente i rischi della Responsabilità Civile verso terzi e quelli contro i danni derivanti dal fuoco, scoppio del gas e fulmini. Gli assegnatari dovranno pertanto denunciare immediatamente alla società qualunque evento sinistroso affinché possano essere tempestivamente attivate le procedure per ottenere l'eventuale rimborso dei danni subiti, se previsto dalle condizioni di polizza.

### **TITOLO III – NORME RELATIVE ALLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

#### **Art. 7 - PREMESSA**

Ai fini della corretta applicazione del presente Regolamento, si precisa che la seguente ripartizione delle spese tiene conto della costante interpretazione giurisprudenziale in merito alla identificazione delle parti comuni dell'edificio e dei servizi e forniture ad esso relative, nonché di

quanto stabilito dalla Tabella di cui all'allegato G del Decreto Ministeriale del 30-12-2012 pubblicato sul supplemento ordinario n. 59 della G.U. n. 85 dell'11 aprile 2003. Resta inteso che, per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento agli artt. 9 e 10 della Legge 392/78 ed all'art. 1609 del codice civile.

#### **Art. 8 - OBBLIGO DI CONTRIBUZIONE**

Il pagamento delle spese condominiali necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per le forniture e per la prestazione dei servizi sia nell'interesse comune che privato, verrà integralmente anticipato dalla società, la quale provvederà al recupero delle spese competenti agli assegnatari in forza di quanto stabilito al punto seguente mediante inserimento di apposite voci rateali (prive di alcun tipo di interesse) nei relativi bollettini di affitto.

Il rimborso del dovuto sarà obbligatorio per ciascun assegnatario, anche in caso di espressa rinuncia al proprio diritto sulle cose comuni; è altresì stabilito che il non abitare le unità immobiliari assegnate per alcuni periodi dell'anno, pur in presenza di specifica autorizzazione da parte della società, non darà in alcun modo luogo all'esonero dal rimborso all'ente gestore di qualunque spesa condominiale.

Ai fini del riparto delle spese di ordinaria manutenzione, interessanti tutti o parte degli assegnatari, non assume alcuna rilevanza il fatto che le singole unità abitative ed i relativi accessori siano o meno in vicinanza delle parti interessate ai lavori.

#### **Art. 9 – RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

##### **SPESE A RIPARTIZIONE COLLETTIVA**

Sono ripartite fra tutti gli assegnatari, in ragione delle rispettive quote indicate dalle tabelle millesimali (se presenti) o degli equivalenti criteri stabiliti dalla società, le seguenti spese:

##### AMMINISTRAZIONE

- taxa occupazione suolo pubblico per passo carrabile

##### ASCENSORE

- manutenzione ordinaria e piccole riparazioni
- consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione
- ispezioni e collaudi

##### AUTOCLAVE

- manutenzione ordinaria
- forza motrice
- ricarica pressione del serbatoio
- ispezioni, collaudi e lettura contatori

#### IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

- manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione
- manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme
- manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni
- manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili

#### IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA, PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

- manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario
- pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale
- lettura dei contatori
- acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua

#### IMPIANTO SPORTIVI

- addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari, ecc.)
- consumo di acqua per pulizia e depurazione, acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria

#### IMPIANTO ANTINCENDIO

- manutenzione ordinaria
- ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi

#### IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI FLUSSI INFORMATIVI

- manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato

#### PARTI COMUNI

- manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico



- manutenzione ordinaria di tetti e lastrici solari
- manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disostruzione dei condotti e pozzetti
- manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni
- consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni
- manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati
- manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo

#### PORTIERATO

- 90% del trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.
- materiale per le pulizie
- 90% dell'indennità sostitutiva alloggio portiere prevista dal c.c.n.l.
- manutenzione ordinaria della guardiola

#### PULIZIA

- trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.
- spese per le pulizie appaltate a ditta
- materiale per le pulizie
- manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia
- derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie
- disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti
- tassa rifiuti o tariffa sostitutiva
- sacchi per la preraccolta dei rifiuti

#### SGOMBERO NEVE

- spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

## ***SPESE A RIPARTIZIONE PARZIALE***

Fanno eccezione a quanto sopra, ovvero vengono ripartite tra i soli assegnatari di alloggi inseriti del corpo di fabbrica servito, le spese relative ad interventi su porzioni di tetto qualora su di esso sia possibile eseguire la c.d. “verticalizzazione” delle unità immobiliari sottostanti, ed in generale tutte quelle attinenti alle parti suscettibili di utilizzazione separata, quali ad esempio: colonne verticali e tratti orizzontali comuni di scarico, portone d'ingresso, vestiboli, androne, anditi, cancelli, eventuali passi carrai, canne fumarie di uso plurimo ed altri locali e servizi destinati all'uso comune nonché lucernari e finestre destinati alla illuminazione del vano scale, impianti idrici, elettrici, telefonici e del gas fino ai punti di diramazione ai locali di uso esclusivo dei singoli assegnatari, nonché qualunque area destinata all'utilizzazione da parte di un solo gruppo di essi.

## ***TITOLO IV – NORME FINALI***

### ***Art. 10 – INFRAZIONI DEL REGOLAMENTO***

Per le infrazioni alle norme del presente Regolamento, la società, previa base testimoniale scritta, invierà formali diffide, le cui spese vive e gli onorari di competenza propri e di legali o altri professionisti cui dovesse far ricorso, saranno poste a carico dell'inadempiente, senza pregiudizio per le maggiori, diverse responsabilità civili e penali dei trasgressori a termini di legge; ulteriori sanzioni a carico dei trasgressori potranno essere previste dal tariffario della società. Si precisa a tale riguardo che i soggetti assegnatari delle unità immobiliari rispondono in solido per le persone conviventi o a loro servizio.

### ***Art. 11 – REVISIONE DEL REGOLAMENTO***

La Siena Casa S.p.A. potrà procedere in qualunque momento alla revisione/aggiornamento del presente Regolamento, previo confronto con le organizzazioni sindacali provinciali rappresentative degli inquilini; in caso di redazione di una nuova versione del presente documento verrà comunque data adeguata informativa agli assegnatari mediante lettera e/o comunicazione allegata ai bollettini di affitto. Copia della versione in vigore sarà sempre disponibile sul sito internet della società, raggiungibile all'indirizzo [www.sienacasa.net](http://www.sienacasa.net).

Siena, 01-03-2016

SIENA CASA S.P.A.