



Regolamento delle Affittanze

in vigore dal 1° gennaio 2022

Titolo I

Disposizioni generali

Articolo 1

Oggetto e ambito di applicazione

1. Il Regolamento delle Affittanze (di seguito denominato “Regolamento”) è stato redatto in ottemperanza all’articolo 5, comma 5.1. della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 (di seguito denominata “legge provinciale”). Il rapporto fra ITEA S.p.A. ed i conduttori è altresì disciplinato dalle norme del Codice civile, dalla vigente normativa provinciale in materia di edilizia residenziale pubblica e dalle leggi speciali in materia di locazioni privatistiche.
2. Il Regolamento disciplina i diritti e i doveri dei seguenti soggetti (di seguito denominati “conduttori”):
 - a) dei conduttori in edifici di proprietà e in gestione di ITEA S.p.A.;
 - b) dei conduttori in edifici a proprietà mista non formalmente costituiti come condominio e gestiti da ITEA S.p.A.;
 - c) dei conduttori in edifici formalmente costituiti in condominio, per quanto non diversamente disposto dal Regolamento condominiale dell’edificio stesso;
 - d) dei conduttori di immobili a uso diverso dall’abitazione, di cui ITEA S.p.A. è locatore, quali ad esempio gli immobili di cui all’articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e di quelli di cui all’articolo 1, comma 6 della legge provinciale, per le parti compatibili;
 - e) dei detentori a qualsiasi altro titolo degli immobili di cui alle precedenti lettere, per le parti compatibili.
3. Il Regolamento si applica anche alla conduzione degli accessori e delle pertinenze dell’alloggio. Ai sensi e per gli effetti di questo Regolamento, per “accessori” si intendono cantine, soffitte e locali simili, per “pertinenze” si intendono garage e posti macchina, per “parti comuni” si intendono le parti, gli spazi, le aree, le opere, le installazioni e i manufatti così come definiti dall’articolo 1117 del Codice Civile.
4. Al momento della sottoscrizione del contratto, ITEA S.p.A. consegna il presente Regolamento, unitamente al “*Quadro delle spese negli immobili gestiti da ITEA S.p.A.*”, documenti che costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto stesso.
5. Nel caso di cessione in proprietà dell’unità immobiliare, alla parte acquirente è consegnato il “*Regolamento dei proprietari*”, che unitamente al “*Quadro delle spese negli immobili gestiti da ITEA S.p.A.*” disciplina i diritti e i doveri dei proprietari di alloggi, garage o altre unità immobiliari situate negli edifici di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione di ITEA S.p.A.
6. Nel caso di conduttori di unità immobiliari situate in edifici formalmente costituiti in condominio, gli stessi sono obbligati a rispettare sia le disposizioni del presente Regolamento sia le eventuali e più restrittive disposizioni dettate dal Regolamento condominiale o da delibere assunte dall’assemblea condominiale.

Articolo 2

Attività di ITEA S.p.A.

1. ITEA S.p.A. verifica le modalità d'uso degli alloggi, dei loro accessori e pertinenze, nonché delle parti comuni degli edifici. In caso di accertata violazione delle disposizioni del contratto di locazione e del presente Regolamento, provvede alla contestazione delle trasgressioni, secondo quanto previsto dall'articolo 6 bis 1 e alla diffida secondo quanto previsto dall'articolo 6, comma 2 ter, lettera b) della legge provinciale.
2. L'espletamento di tali attività è di competenza di ITEA S.p.A. che si avvale del proprio personale o del personale di soggetti terzi incaricati dalla Società. Limitatamente all'attività di accertamento delle violazioni, ITEA S.p.A. può avvalersi anche delle forze dell'ordine o di altri enti o associazioni competenti e legittimate, a norma dell'articolo 13, comma 7 del Regolamento.
3. ITEA S.p.A. cura la conoscenza dei diritti e dei doveri dei conduttori degli alloggi e promuove la corretta informazione in merito alle disposizioni del Regolamento.
4. ITEA S.p.A. non interviene nelle dispute personali fra conduttori, per la risoluzione delle quali è onere degli stessi utilizzare tutti gli strumenti necessari, incluso il ricorso alle competenti Autorità. Tuttavia, la Società mette a disposizione un "servizio di mediazione sociale dei conflitti", dedicato alle relazioni personali e di vicinato, al quale possono rivolgersi i conduttori e in generale i nuclei familiari residenti negli edifici, con lo scopo di facilitare la reciproca comunicazione, promuovendo la ricerca di accordi e di soluzioni di bonaria composizione dei conflitti insorti.

Articolo 3

Modalità d'uso e di conduzione dell'unità immobiliare

1. Il conduttore è tenuto a servirsi dell'alloggio locato, dei suoi accessori e pertinenze esclusivamente per l'uso indicato nel contratto di locazione con la diligenza del buon padre di famiglia di cui all'articolo 1587 del Codice civile, osservando scrupolosamente la disciplina normativa e contrattuale vigente. Egli deve assicurarne la conservazione e la cura, mantenendoli in stato decoroso e comunque utilizzandoli nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, conservandone i requisiti di abitabilità e sicurezza. Il conduttore non può occupare, neanche temporaneamente, unità immobiliari e accessori che non siano oggetto del contratto di locazione.
2. È vietato l'utilizzo dell'alloggio, del garage, del posto macchina esclusivo, delle cantine e delle soffitte per usi diversi da quelli a cui gli spazi sono destinati. In tali spazi è vietato l'impianto di uffici professionali e l'esercizio di industrie e commerci o di attività artigianali di qualsiasi tipo (quali, a mero titolo esemplificativo: officina, carrozzeria, falegnameria, ecc.), anche se svolte in via temporanea e saltuaria. È consentito il lavoro a domicilio nel rispetto della vigente normativa. Le attività hobbistiche sono consentite negli spazi privati, sempreché siano assunte tutte le misure e cautele idonee a evitare disturbi, danni, disagi, pericoli e a rispettare le norme in materia di sicurezza a tutela dell'incolumità personale di sé e di terzi. Non sono considerate hobbistiche le attività svolte per conto di terzi.

3. È obbligatorio rispettare la quiete dell'edificio, specialmente nelle ore notturne (ossia dalle ore 22.00 alle ore 7.00) e del pomeriggio (ossia dalle ore 14.00 alle ore 16.00), comportandosi secondo i principi della diligenza del buon padre di famiglia, assumendo sempre i più opportuni accorgimenti e precauzioni atti a evitare disturbi e in particolare i rumori molesti.
4. All'interno dell'alloggio, dei suoi accessori e delle sue pertinenze, è vietata comunque qualsiasi attività od operazione che, per sua natura o per i mezzi adoperati, possa provocare immissioni di fumo, calore, esalazioni, rumori, vibrazioni e altre simili propagazioni di entità superiore alla normale tollerabilità. A mero titolo esemplificativo, ricadono nelle attività vietate:
 - a) utilizzare barbecue, fatta salva l'autorizzazione di ITEA S.p.A. per specifici eventi;
 - b) spaccare legna o altri materiali all'interno dell'edificio;
 - c) lasciare motori accesi oltre il tempo strettamente necessario;
 - d) utilizzare apparecchi radiofonici, televisivi o strumenti musicali senza adottare le misure idonee a evitare disturbi ai vicini;
 - e) generare urla, schiamazzi, disturbi in generale e provocare rumori molesti, come - a puro titolo esemplificativo - trascinare cose o arredi, camminare con scarpe rumorose o con tacchi, utilizzare elettrodomestici rumorosi.
5. È obbligatorio osservare, nell'ambito della conduzione degli immobili locati e delle parti comuni, le norme di pubblico decoro e le regole di corretto rapporto di vicinato, qualora la loro reiterata inosservanza possa comportare la grave compromissione della pacifica convivenza o della vivibilità.
6. Al fine di garantire la sicurezza e la salubrità degli immobili locati, il conduttore:
 - a) non può detenere nell'alloggio e negli spazi accessori e nelle sue pertinenze sostanze infiammabili, esplosivi o comunque pericolose. Il conduttore autorizzato a utilizzare combustibili non forniti in rete può detenere nei locali sopra citati legna o pellet in misura non superiore alla scorta d'uso, quantificata in massimo 0,5 metri cubi complessivi (vuoto per pieno) per quanto riguarda la legna e in massimo 100 chilogrammi complessivi per quanto riguarda il pellet. Non può inoltre detenere bombole a gas di petrolio liquefatto (gpl), fatta eccezione per quanto previsto alla successiva lettera b). Ad ogni modo, la conservazione di tali combustibili deve avvenire nel rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, a salvaguardia dell'incolumità personale e di terzi, nonché per evitare danni al fabbricato e al relativo contenuto;
 - b) non può alimentare i piani di cottura con bombole a gas di petrolio liquefatto (gpl), qualora l'edificio sia servito dalla rete del gas metano. I piani di cottura a gas devono essere installati, allacciati e mantenuti da soggetto abilitato, utilizzando i materiali prescritti dalla normativa vigente e devono essere dotati di dispositivo di sorveglianza di fiamma (termocoppia). Negli edifici non serviti dalla rete del gas metano, il conduttore può detenere la sola bombola a gas gpl collegata al piano di cottura;
 - c) non può immettere i gas di scarico di stufe di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori della cucina o comunque nei condotti non espressamente a ciò adibiti;
 - d) non può utilizzare, nell'alloggio, nei suoi accessori e nelle pertinenze, apparecchi elettrici ed elettrodomestici non conformi alla vigente normativa in materia di

- sicurezza o non adatti all'impianto elettrico esistente;
- e) non può detenere su balconi e terrazze oggetti o materiali pesanti o ingombranti per evitare sovraccarichi o cadute accidentali. È altresì vietato accumulare, negli spazi a uso esclusivo, immondizie o altri materiali che deturpino il decoro o immettano esalazioni maleodoranti. I bidoncini per la raccolta differenziata sono ammessi purché siano regolarmente svuotati e puliti;
 - f) non può installare piscine su balconi, terrazze e solai in genere per evitare sovraccarichi. È tuttavia consentito l'utilizzo di piccole piscine mobili da bambino (capienza massima 100 litri) nelle zone verdi di pertinenza dell'alloggio, che vanno comunque svuotate quotidianamente dopo l'uso, al fine di evitare la proliferazione di zanzare o altri insetti;
 - g) non può gettare qualsiasi tipo di oggetto o sostanza liquida - compresi residui di cibo o mangime per animali - da finestre, balconi o terrazze;
 - h) non può esporre su davanzali, balconi e terrazze vasi per fiori e piante, privi di adeguato ancoraggio e protezione. In particolare, i vasi devono essere ancorati in modo da evitarne la caduta e muniti di vaschetta per evitare lo stillicidio durante l'innaffiatura;
 - i) deve verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano accuratamente chiusi;
 - j) deve avere cura dell'alloggio locato, dei suoi accessori e delle sue pertinenze, mantenendoli in stato tale da non comprometterne la vivibilità e l'abitabilità dal punto di vista igienico-sanitario;
 - k) deve avere cura delle superfici scoperte (davanzali, balconi, terrazze, verde di pertinenza) in uso esclusivo e provvedere alla loro pulizia e ordinaria manutenzione; nella pulizia di balconi e terrazze è dovere del conduttore evitare lo stillicidio di liquidi o la caduta di sporcizia sugli spazi sottostanti;
 - l) non può gettare, negli scarichi dei sanitari e nel WC, oggetti o materiali che possono otturarli o danneggiarli;
 - m) non può stendere, scuotere e battere stuoie, tappeti, tovaglie e altri oggetti esternamente a finestre, balconi e terrazze che possono provocare la caduta di polvere o sporcizia sulle parti a uso comune o esclusivo altrui. È altresì vietato stendere biancheria e indumenti esternamente a finestre, balconi e terrazze, fatta salva l'autorizzazione di ITEA S.p.A. all'installazione di stenditoi fissi o mobili;
 - n) non può installare tende parasole o tendaggi esterni alle finestre, ai balconi e alle terrazze, fatta salva l'autorizzazione di ITEA S.p.A.;
 - o) non può effettuare il lavaggio di veicoli negli spazi in locazione;
 - p) non può macellare animali nell'alloggio, compresi balconi o terrazze, e nelle sue pertinenze e accessori;
 - q) non può dare cibo agli animali non di sua proprietà nelle parti esterne dell'alloggio (davanzali, balconi, terrazze, verde di pertinenza).
7. Qualora siano accertate carenze igienico-sanitarie tali da compromettere la vivibilità o l'abitabilità dell'unità immobiliare, il conduttore è tenuto a ripristinarne immediatamente la regolarità. Nel caso in cui si accerti che una carenza di tale genere sia grave e richieda un intervento urgente e indifferibile, ITEA S.p.A. si riserva di intervenire direttamente tramite ditta specializzata, addebitando le spese al conduttore.
8. È vietato arrecare qualsivoglia danno alle strutture e agli impianti dell'alloggio,

pertinenze e accessori, quali, ad esempio, muri, infissi, porte, finiture e in generale ogni altra sua parte.

9. È vietato apportare modifiche, miglioramenti o addizioni all'alloggio o ai suoi accessori e pertinenze, installare o modificare impianti, nonché utilizzare impianti o manufatti addizionali (ad esempio stufe, impianti di condizionamento) senza la preventiva autorizzazione di ITEA S.p.A. È onere del conduttore, che ha ottenuto tale autorizzazione, acquisire eventuali autorizzazioni o concessioni di competenza di altre autorità o di altri proprietari. ITEA S.p.A. si riserva la facoltà di revocare, motivatamente e in ogni tempo, l'autorizzazione concessa e, per l'effetto, il conduttore è tenuto al ripristino dello stato originario delle cose e dei luoghi.
10. È obbligatorio curare la gestione e provvedere alla manutenzione periodica dell'impianto di riscaldamento autonomo (se presente nell'alloggio), annotando tutte le verifiche di controllo e di efficienza energetica effettuate nel periodo di locazione nel "libretto di impianto" di cui all'articolo 11, comma 9 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, che dovrà essere esibito a richiesta al personale di ITEA S.p.A.
11. È obbligatorio provvedere alla pulizia almeno annuale dei camini dell'unità immobiliare locata, avvalendosi di personale abilitato ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale 20 agosto 1954 n. 24, qualora siano utilizzate stufe a legna o ad altro combustibile. La documentazione attestante l'avvenuta pulizia dovrà essere esibita, a richiesta, al personale di ITEA S.p.A.
12. Il conduttore è tenuto a consentire l'ispezione dell'alloggio locato, dei suoi accessori e delle sue pertinenze al personale incaricato da ITEA S.p.A. e munito di regolare tesserino di riconoscimento, al fine di controllare il rispetto delle norme del Regolamento, comprese quelle sul numero degli occupanti. È altresì obbligatorio consentirne la visita, su appuntamento, in caso di interesse da parte di potenziali acquirenti o per altre motivate ragioni previamente comunicate al conduttore da ITEA S.p.A.
13. È in ogni caso obbligatorio portare rispetto al personale di ITEA S.p.A. e da quest'ultima incaricato, nell'ambito dello svolgimento delle proprie mansioni, ovunque esse si svolgano.
14. È obbligatorio indicare il proprio cognome sia sulla tastiera esterna dei campanelli, sia sulle targhette all'ingresso dell'alloggio e sulla cassetta della corrispondenza.
15. È obbligatorio segnalare tempestivamente a ITEA S.p.A. tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o ad alcune parti di esso per consentire un pronto ed efficace intervento al fine di scongiurare danni a persone, animali e a cose. È obbligatorio altresì, qualora l'evento dannoso si verificasse, darne immediata comunicazione a ITEA S.p.A., anche al fine della copertura assicurativa.

Articolo 4

Riparazioni ordinarie e interventi manutentivi

1. Durante l'esecuzione di interventi manutentivi a cura di ITEA S.p.A., il conduttore è tenuto a tollerarne i disagi, senza poter pretendere alcun indennizzo, anche in deroga a quanto disposto dall'articolo 1584 del Codice civile. In particolare, egli deve

permettere il libero accesso ai locali in locazione al personale addetto ai lavori e agevolarne l'esecuzione.

2. In caso di eventi che rendano del tutto inutilizzabile l'alloggio per un periodo superiore a 48 ore per cause non imputabili al conduttore, ITEA S.p.A. esonera il conduttore dalle sole quote del canone di locazione e delle spese condominiali dovute per il periodo di impossibile utilizzo dell'alloggio. In tal caso il conduttore deve concordare con ITEA S.p.A. la soluzione abitativa alternativa e l'eventuale rimborso che potrà essere riconosciuto.
3. Qualora, per l'esecuzione di interventi manutentivi, si renda necessario rimuovere impianti o manufatti installati su autorizzazione di ITEA S.p.A., il conduttore deve provvedervi tempestivamente a proprie cura e spese, su semplice richiesta della Società. Ultimati i lavori di manutenzione, il conduttore può ripristinare l'impianto o il manufatto.
4. Ai sensi degli articoli 1576 e 1609 del Codice civile, il conduttore è direttamente obbligato a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle riparazioni di piccola manutenzione, conseguenti ai deterioramenti prodotti dall'uso e non dipendenti da vetustà o da caso fortuito, nonché agli adempimenti previsti nel "Quadro delle spese negli immobili gestiti da ITEA S.p.A.", documento che è consegnato al conduttore, unitamente al presente Regolamento, all'atto della stipulazione del contratto di locazione.

Articolo 5

Conduzione e cura delle parti comuni

1. Il conduttore è tenuto a utilizzare le parti comuni rispettandone la destinazione d'uso e con la diligenza del buon padre di famiglia. È fatto obbligo al conduttore mantenere il decoro delle parti comuni, non alterandone la destinazione o impedendone l'uso agli altri residenti o svolgendo qualsiasi tipo di attività, che - per sua natura o per la natura dei mezzi adoperati - possa compromettere la sicurezza e la salubrità dei luoghi. In particolare, nelle parti comuni:
 - a) è vietato effettuare qualsiasi adattamento o modifica al fabbricato o realizzare manufatti, anche se con lo scopo di migliorarne l'uso, in mancanza della preventiva autorizzazione di ITEA S.p.A. o dell'amministratore del condominio; è altresì vietato manomettere gli impianti comuni o utilizzare le utenze comuni o private altrui a vantaggio personale (ad esempio il "furto di energia");
 - b) è vietato il loro utilizzo in modo esclusivo;
 - c) è vietato depositare cose e oggetti di qualsiasi tipo e/o natura, quali ad esempio - a titolo esemplificativo ma non esaustivo - stendini, mobilio, materiali vari o rifiuti, biciclette e ciclomotori, masserizie di qualsiasi genere, se non negli spazi destinati a deposito; unicamente su autorizzazione di ITEA S.p.A., la legna da ardere può essere accatastata sulle parti comuni solo ed esclusivamente all'esterno del fabbricato, secondo le indicazioni di volta in volta fornite dalla Società stessa e comunque nel rispetto di eventuali regolamenti comunali vigenti in materia;
 - d) è vietato comunque utilizzare in via continuativa spazi destinati a deposito per un periodo superiore a 15 giorni, qualora ciò precluda o limiti l'uso di tali spazi ad altri residenti; previa autorizzazione di ITEA S.p.A. o dell'amministratore del

- condominio, è eccezionalmente tollerata, la temporanea presenza di materiali, attrezzature o altre cose che si renda necessaria per l'esecuzione di lavori manutentivi all'interno dell'alloggio o nelle parti comuni;
- e) è vietato detenere sostanze maleodoranti, combustibili, infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
 - f) è vietato esercitare attività lavorative o hobbistiche;
 - g) è vietato l'utilizzo improprio o in contrasto con eventuali segnaletiche; in particolare è vietato effettuare il lavaggio di veicoli;
 - h) è vietato compiere qualsiasi attività od operazione che, per sua natura o per i mezzi adoperati, possa provocare immissioni di fumo, calore, esalazioni, rumori, vibrazioni e altre simili propagazioni di entità superiore alla normale tollerabilità. A mero titolo esemplificativo, è vietato utilizzare barbecue (fatta salva l'autorizzazione di ITEA S.p.A. o dell'amministratore di condominio per specifici eventi), lasciare motori accesi oltre il tempo strettamente necessario, generare urla, schiamazzi e disturbi in generale;
 - i) è vietato utilizzare le aree adibite a verde al gioco del pallone o al passaggio di biciclette; il gioco del pallone e in generale altri giochi che possono determinare disturbi sono consentiti solo negli eventuali spazi a ciò dedicati e fuori dalle fasce orarie di rispetto della quiete (dalle ore 14:00 alle ore 16:00 e dalle ore 22:00 alle ore 7:00);
 - j) è vietato lavare tappeti, sia utilizzando impianti idrici comuni sia utilizzando impianti idrici privati. È altresì vietato sbattere e stendere tappeti o indumenti e biancheria sulle scale, sui pianerottoli e in ogni altra parte comune non specificatamente destinata a tali operazioni;
 - k) è vietato posizionare, sui pianerottoli e lungo le scale, oggetti (vasi, piante, mobiletti, calzature, ecc.), che possono costituire intralcio, limitazioni dell'uso comune degli spazi o ledere il decoro dello stabile;
 - l) è vietato abbandonare immondizie e altri oggetti di rifiuto; è fatto obbligo di raccogliere e versare i rifiuti negli appositi contenitori secondo le disposizioni in materia di gestione dei rifiuti urbani e in particolare di raccolta differenziata, evitando gocciolamenti e lordure delle parti comuni e in particolare l'abbandono dei rifiuti fuori dagli appositi contenitori posti negli spazi predisposti per la raccolta degli stessi;
 - m) è vietato mettere a dimora o tagliare piante, coltivare ortaggi e fiori nelle aree verdi senza la preventiva autorizzazione di ITEA S.p.A. o dell'amministratore del condominio;
 - n) è vietato fumare, anche sigarette elettroniche, in tutte le parti comuni chiuse dell'edificio (solai, cantine, corridoi, scale, ascensori, androni, ballatoi interni, ecc.) e gettare mozziconi di sigarette;
 - o) è vietato consumare alcoolici e sostanze vietate dalla legge;
 - p) è vietato imbrattare o danneggiare parti dell'edificio adibite all'uso comune o ledere il decoro estetico dell'edificio o causare danni a parti di uso esclusivo altrui;
 - q) è vietato macellare o sezionare animali già macellati;
 - r) è vietato esporre targhe, insegne, striscioni e cartelli visibili all'esterno del fabbricato senza la preventiva autorizzazione di ITEA S.p.A., dell'amministratore del condominio o di altri soggetti cointeressati;
 - s) è fatto obbligo di utilizzare gli appositi spazi o le bacheche per l'affissione di

- comunicazioni di interesse comune. I conduttori sono altresì tenuti a non danneggiare e/o asportare le comunicazioni affisse negli spazi e nelle bacheche allo scopo costituite;
- t) è fatto obbligo di chiudere il portone principale di accesso all'edificio e gli eventuali cancelli di accesso alle parti comuni (ad esempio al garage interrato), fatto salvo il breve periodo in orario diurno per la necessaria areazione delle parti comuni o durante l'esecuzione delle pulizie delle stesse;
 - u) è vietato coprire del tutto o parzialmente le grate e i condotti di areazione presenti nello stabile, anche nel caso insistessero su superfici scoperte ad uso esclusivo, in quanto costituiscono insindacabilmente parte comune del fabbricato;
 - v) è vietato dare e lasciare cibo per animali e posizionare manufatti atti a dare loro rifugio.
2. È obbligo del conduttore conservare e avere cura delle parti comuni, anche adibite a verde e pertanto provvedere alla pulizia di scale, pianerottoli, corridoi, terrazze e piazzali comuni, provvedere alla cura di prati, siepi e aiuole, nonché allo sgombero della neve, mediante il proprio personale appreso d'opera, qualora deciso all'unanimità dai residenti, oppure adeguandosi alle decisioni adottate in merito dalla maggioranza degli stessi. In quest'ultimo caso, qualora la maggioranza dei residenti abbia deciso di avvalersi di un soggetto esterno, il conduttore è obbligato ad adeguarsi a tale decisione, fornendo, al soggetto incaricato del servizio, i propri dati necessari alla fatturazione della quota di spesa spettante e procedendo al pagamento della stessa.
3. Qualora sia riscontrata una non corretta conservazione e cura delle parti comuni, in particolare del verde, ITEA S.p.A. eseguirà, tramite ditte allo scopo incaricate, solo gli interventi che si renderanno necessari per garantire l'incolumità di persone e cose o per garantire la salubrità dei luoghi, con addebito delle relative spese nei confronti di tutti i conduttori.

Articolo 6

Installazione di impianti e antenne

1. Ferme restando le disposizioni contenute nei regolamenti comunali, ciascun conduttore, prima di dare corso all'installazione di impianti destinati al condizionamento o destinati alla ricezione dei servizi televisivi e di radiodiffusione (antenne TV, paraboliche, ecc.) o di apparecchi riceventi – trasmettenti (CB, ecc.) o altri impianti, deve chiedere l'autorizzazione a ITEA S.p.A. o dell'amministratore del condominio, la quale individua la collocazione più idonea al fine di evitare che l'impianto:
- a) possa arrecare danno alla proprietà o ledere il diritto di altri conduttori;
 - b) impedisca, in qualsiasi modo, il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione (in particolare, l'impianto non deve avere un ingombro eccessivo);
 - c) alteri il decoro architettonico dell'edificio.
2. Il conduttore è tenuto, in questi casi, a uniformarsi alle disposizioni o alle direttive generali impartite da ITEA S.p.A. e l'installazione deve essere eseguita a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle norme vigenti, avvalendosi di ditta abilitata che rilasci

apposita dichiarazione di conformità (in particolare, deve essere garantita l'assenza di interferenze con i servizi televisivi e di radiodiffusione, di telefonia fissa e mobile, di connessione internet). È inoltre onere del conduttore acquisire preventivamente ulteriori autorizzazioni, concessioni o licenze di competenza di altre autorità eventualmente prescritte dalla normativa in materia o dall'eventuale amministratore esterno di condominio o, in sua assenza, degli altri proprietari dell'immobile.

3. Il conduttore resta comunque responsabile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1588 del Codice civile, per eventuali danni arrecati alla proprietà di ITEA S.p.A., anche successivamente alla messa in opera.
4. La Società si riserva il diritto di rimuovere eventuali impianti installati in assenza di preventiva autorizzazione qualora il conduttore non provveda alla rimozione entro il termine intimato da ITEA S.p.A., con rivalsa nei confronti del conduttore per le spese sostenute.

Articolo 7 **Uso degli ascensori**

1. Nell'uso degli impianti devono essere osservate le seguenti disposizioni:
 - a) a norma dell'articolo 17 del D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162, è vietato l'uso degli ascensori ai minori di anni 12, non accompagnati da persone di età più elevata;
 - b) gli ascensori installati negli edifici di ITEA S.p.A. sono classificati di categoria A e quindi sono destinati al trasporto di persone nel rispetto dei limiti di portata. Tuttavia, nella cabina di tali impianti possono essere trasportate cose non ingombranti di uso comune e animali domestici, purché nei limiti di portata e accessibilità previsti dalle norme di ciascun impianto; è sempre vietato utilizzare l'ascensore per effettuare traslochi;
 - c) è obbligo del conduttore provvedere all'immediata pulizia della cabina qualora durante l'utilizzo abbia causato lordure;
 - d) durante l'utilizzo dell'impianto è vietato saltare o fare movimenti che possano dar luogo a urti di persone e cose contro le pareti della cabina o a urti della cabina contro le pareti del vano corsa;
 - e) è vietata qualsiasi altra attività o comportamento che provochi danni e deterioramenti all'impianto. Il conduttore risponde in forza dell'articolo 1588 del Codice civile, di tutti i danni e deterioramenti cagionati all'impianto, qualora non provi che siano dovuti a fatto a lui non imputabile. Egli risponde pure dei danni cagionati da persone che egli abbia ammesso anche temporaneamente, all'uso e al godimento dell'unità immobiliare;
 - f) è vietato depositare anche temporaneamente materiali nei locali tecnici dell'ascensore; eventuale materiale o qualsiasi altro tipo di oggetto sarà smaltito senza alcun preavviso con oneri a carico dei conduttori e dei residenti;
 - g) è vietato l'accesso alle persone non espressamente autorizzate ai locali tecnici dell'ascensore;
 - h) è vietato l'uso dell'ascensore in caso di incendio, terremoto, allagamento o altra

situazione di carattere straordinario;

- i) è sconsigliato l'uso dell'ascensore in caso di temporale;
- j) gli animali di piccola taglia devono essere tenuti in braccio, mentre gli animali di taglia media e grande devono essere condotti e tenuti in ascensore per il collare, essendo sconsigliato l'uso del guinzaglio durante la corsa;
- k) i cani devono indossare la museruola in ascensore e sui pianerottoli antistanti;
- l) evitare di intralciare l'attività del personale addetto alla manutenzione;
- m) a norma dell'articolo 51 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, nelle cabine degli ascensori vige il divieto generalizzato di fumare, a prescindere dalla presenza o meno del relativo cartello;
- n) non è ammessa l'installazione di apparecchiature di sollevamento non autorizzate.

Articolo 8 **Custodia degli animali**

1. Il conduttore può detenere all'interno dell'alloggio animali d'affezione limitatamente a due esemplari, purché non pericolosi per l'incolumità di persone e di animali. Per "animali d'affezione" si intendono l'animale tenuto, o destinato a essere tenuto, dall'uomo per compagnia o affezione, senza fini alimentari o produttivi, compresi quelli che svolgono attività utili all'uomo, come i cani per disabili, gli animali per la *pet therapy* e per la riabilitazione; gli animali selvatici non sono considerati animali d'affezione. Nei casi in cui la detenzione di animali crea situazioni di grave pregiudizio per la salubrità dell'alloggio o delle parti comuni, ITEA S.p.A. si riserva di valutare una limitazione al numero degli esemplari detenuti o il divieto di detenerli.
2. È fatto assoluto divieto di detenere serpenti e aracnidi di qualsiasi specie e gli animali esotici e comunque tutti quelli proibiti dalla vigente legislazione.
3. La presenza di un numero di animali superiore alle unità di cui al comma 1 è tollerata in caso di "cucciolate", limitatamente a un periodo massimo di quattro mesi. La presenza di un numero di animali superiore alle unità di cui al comma 1 è inoltre consentita nel caso di animali di piccola taglia, che non sono suscettibili di creare disturbo e che generalmente sono da custodire in gabbia o acquario o terrario, purché il loro numero non sia tale da compromettere la vivibilità dell'alloggio e dell'edificio (a titolo esemplificativo: pesci, tartarughe, canarini e altri uccellini, criceti, ecc.).
4. È fatto divieto di svolgere, all'interno della proprietà di ITEA S.p.A., attività di allevamento di animali di qualsiasi specie, dovendo intendersi come "allevamento" anche il caso di reiterate cucciolate nel corso di un anno.
5. In generale la detenzione di animali d'affezione deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge provinciale 28 marzo 2012, n. 4 in materia di "Protezione degli animali d'affezione e prevenzione del randagismo", con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da compagnia.
6. Il conduttore è comunque tenuto a garantire idonee condizioni igienico-sanitarie e di

- vivibilità sia all'interno dell'alloggio che con riferimento all'intero edificio. Il conduttore che lascia animali su balconi o terrazze o giardini, deve adottare ogni precauzione per evitare lordure oltre la normale tollerabilità e/o stillicidio di escrementi.
7. ITEA S.p.A. si riserva di accertare, in ogni momento, che la detenzione di animali sia tale da garantire le condizioni di igiene e vivibilità. A tal fine il conduttore è tenuto a consentire l'ispezione dell'alloggio, dei suoi accessori e delle sue pertinenze secondo quanto previsto dall'articolo 3, comma 12 del Regolamento. Qualora venissero accertate carenze sotto detti aspetti, il conduttore è tenuto a ripristinare immediatamente la situazione di normalità e igienicità.
 8. È dovere del conduttore vigilare i propri animali e adottare tutte le misure idonee affinché non producano rumori oltre la normale tollerabilità, non arrechino molestie o danni a persone, ad altri animali e a cose. Ai sensi dell'articolo 2052 del Codice Civile, il conduttore, poiché detentore dell'animale, è responsabile dei danni dallo stesso cagionati, anche se l'animale fosse smarrito o fuggito, salvo la prova del caso fortuito.
 9. Sulle parti comuni dell'edificio il conduttore detentore di animale/i è tenuto a:
 - a) garantirne la custodia e ad assumere con diligenza idonee misure di cautela durante la conduzione dell'animale nelle parti comuni;
 - b) impedire che l'animale entri nelle aree adibite a verde o dedicate al gioco dei bambini, nelle autorimesse o in altre parti comuni;
 - c) provvedere immediatamente a eliminare le eventuali lordure, ripristinando le condizioni di pulizia e di igiene.
 10. I cani, in particolare, non possono mai essere lasciati sciolti, ma devono essere condotti al guinzaglio da persona in grado di trattenerli validamente e di intervenire all'occorrenza. Il guinzaglio deve essere tenuto a una lunghezza idonea a prevenire il rischio di danni o lesioni a persone, ad altri animali o a cose e comunque non superiore a 1,50 metri. Se di grossa taglia e in ogni caso se di indole mordace, i cani devono essere muniti di idonea museruola, atta a impedire loro di mordere.

Articolo 9 Parcheggi

1. Il parcheggio sugli appositi spazi adibiti a uso comune è consentito esclusivamente e unicamente con riferimento a motoveicoli e autovetture, come definiti dalla vigente disciplina del Codice della strada, di proprietà, in disponibilità o riconducibili al conduttore o ai suoi conviventi o ai suoi ospiti. Pertanto, è vietato:
 - a) il parcheggio di autocarri, trattori, caravan e autocaravan (camper e roulotte), rimorchi, semirimorchi e carrelli appendice;
 - b) il parcheggio o l'abbandono di veicoli fuori uso o non circolanti o privi di copertura assicurativa o sottoposti a fermo amministrativo.
2. Sugli spazi destinati a qualunque titolo a parcheggio è vietato il deposito, anche temporaneo, di qualsiasi materiale, nonché di veicoli in condizioni tali da poter costituire pericolo.

3. L'uso con qualsiasi frequenza dei parcheggi non comporta alcun diritto al loro utilizzo esclusivo, se non nel caso di locazione del posto macchina, laddove possibile e consentito.
4. Laddove non sia possibile la locazione di posti macchina e il loro numero sia inferiore a quello degli alloggi, l'utilizzo deve garantire la rotazione degli stessi fra tutti i conduttori in misura limitata a un veicolo, secondo le modalità stabilite dalla maggioranza dei residenti.
5. Laddove non sia possibile la locazione di posti macchina e il loro numero sia pari al numero degli alloggi, a ciascun conduttore spetta l'uso non esclusivo di un solo posto macchina.
6. Laddove non sia possibile la locazione di posti macchina e il loro numero sia maggiore del numero degli alloggi, a ciascun conduttore spetta l'uso non esclusivo di un posto macchina e i posti macchina in esubero possono essere utilizzati a rotazione fra tutti i conduttori in misura limitata a un ulteriore veicolo, secondo le modalità stabilite dalla maggioranza dei residenti.
7. Laddove sono presenti posti macchina a pagamento, ne è vietato l'utilizzo in assenza di apposito contratto di locazione.
8. Non è consentito l'accesso al garage interrato da parte di chi non vi abbia titolo, salvo i casi di espressa autorizzazione di ITEA S.p.A. o dell'amministratore del condominio.
9. È, in ogni caso, severamente vietato parcheggiare veicoli e motoveicoli dinanzi agli accessi, sulle corsie d'emergenza, lungo i tunnel e i corridoi delle autorimesse, negli spazi a verde e nelle aree in cui è affissa la segnaletica di divieto o comunque su qualsivoglia altro spazio non destinato a tale specifico uso.
10. L'uso delle autorimesse, dei garage e dei posti macchina deve avvenire nel rispetto delle norme per la sicurezza vigenti. In particolare, in base a tale normativa, nei suddetti spazi è severamente vietato:
 - a) usare fiamme libere;
 - b) depositare sostanze infiammabili o combustibili;
 - c) adibire il garage a deposito;
 - d) eseguire riparazioni o prove motori;
 - e) parcheggiare autoveicoli con perdite di carburante o lubrificanti;
 - f) fumare;
 - g) parcheggiare autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (gpl) se l'impianto non è dotato di sistema di sicurezza conforme al Regolamento ECE/ONU 67/2001. In particolare, il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di impianto con sistema di sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU 67/2001, è consentito nei piani fuori terra e al primo piano interrato delle autorimesse, organizzate su più piani interrati, nel rispetto delle norme del Decreto del Ministero dell'Interno 22 novembre 2002 o eventuali normative successive;
 - h) utilizzare apparecchi elettrici ed elettrodomestici non conformi alla vigente

normativa in materia di sicurezza o non adatti all'impianto elettrico esistente.

11. Negli spazi riservati ai veicoli di soggetti disabili è fatto tassativo divieto di parcheggiare veicoli che non espongono l'apposito contrassegno.

Articolo 10

Riconsegna dell'unità immobiliare a fine locazione

1. Ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, al momento della riconsegna, il conduttore deve restituire l'alloggio locato, i suoi accessori e le sue pertinenze nello stesso stato in cui li ha ricevuti, in buone condizioni manutentive e privi di vizi che ne diminuiscano l'idoneità, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso. Gli immobili locati devono essere restituiti totalmente liberi da cose e persone, completamente ritinteggiati a perfetta regola d'arte.
2. Al fine della valutazione dello stato manutentivo degli immobili restituiti si fa riferimento anche all'eventuale verbale di consegna degli stessi, sottoscritto in contraddittorio tra le parti all'atto della stipulazione del contratto di locazione. Qualora l'alloggio sia stato consegnato nuovo ovvero integralmente ristrutturato, in assenza quindi di verbale di consegna, si presume che le condizioni manutentive iniziali fossero ottime. Nel caso in cui siano riscontrati danni, deterioramenti o manchevolezze, il costo di ripristino è addebitato sulla base dei prezzi unitari dei contratti di manutenzione eventualmente stipulati da ITEA S.p.A. con ditte esterne.
3. Se l'alloggio è dotato di caldaia autonoma, il conduttore, a fine locazione, deve riconsegnare il "libretto di impianto" ad essa relativo, nel quale devono risultare annotate tutte le verifiche, di controllo e di efficienza energetica, effettuate nel periodo di locazione.
4. A finita locazione, il conduttore deve provvedere alla rimozione di impianti o manufatti installati o di qualsivoglia addizione e al ripristino dello stato delle cose e dei luoghi preesistente alla messa in opera, salvo che ITEA S.p.A. preferisca ritenere gli stessi.
5. Nel periodo intercorrente tra la comunicazione della disdetta e la riconsegna degli immobili locati, il conduttore è tenuto a consentire la visita di terzi autorizzati da ITEA S.p.A.

Articolo 11

Responsabilità

1. Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1588, 1611 e 2051 del Codice civile, il conduttore è responsabile dei danni, perdite o deterioramenti nei locali assunti in locazione e nelle parti di uso comune, anche se derivanti da incendio o allagamento, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile.
2. Ai sensi degli articoli 2047 e 2048 del Codice civile, il conduttore è responsabile dei danni, perdite o deterioramenti cagionati dai minori in sua custodia o a lui affidati o da animali in sua custodia. La responsabilità del conduttore sorge anche se i danni sono causati da persone che egli ha ammesso temporaneamente all'uso e al godimento

dell'unità immobiliare.

Titolo II

La “Carta dell'inquilino” e altre cause di revoca

Articolo 12

Carta dell'inquilino

1. A decorrere dalla data del 7 agosto 2019 (data di entrata in vigore della legge provinciale 6 agosto 2019, n. 5), per i contratti di locazione già esistenti o dal momento della sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione, a ogni nucleo familiare occupante un alloggio in proprietà o in gestione di ITEA S.p.A., è attribuita la “Carta dell'inquilino” riportante un credito espresso da un punteggio pari a trenta punti. Nel caso sia stipulato, con un nucleo familiare già occupante, un nuovo contratto di locazione a seguito di subentro, di cambio alloggio e negli altri casi previsti dalla legge provinciale, il predetto nucleo conserva il punteggio maturato.
2. Il conduttore è responsabile per le violazioni alle norme del Regolamento commesse da qualunque componente del nucleo familiare o da eventuali soggetti temporaneamente ospitati. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 6 bis 1 della legge provinciale, per le predette violazioni si applicano le disposizioni di questo Titolo a decorrere dalla data di entrata in vigore del Regolamento.
3. Al nucleo familiare è attribuito un incremento di due punti ogni due anni se durante tale periodo non sia incorso in alcuna violazione del contratto di locazione o del Regolamento, fino al raggiungimento del punteggio massimo di quaranta punti.
4. Il periodo di due anni di cui al comma 3 decorre dalla data del 7 agosto 2019 per i contratti di locazione già esistenti in essere a tale data, o dalla data di decorrenza del contratto di locazione per quelli stipulati successivamente.
5. Ai sensi dell'articolo 6 bis 1 della legge provinciale, l'esaurimento del credito comporta la proposta, all'ente locale competente, di revoca del provvedimento di autorizzazione a locare o di assegnazione. Ai sensi dell'articolo 5, comma 5 ter della legge provinciale, l'adozione del provvedimento di revoca comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

Articolo 13

Accertamento e contestazione delle violazioni

1. Salvo che non pretendano diritti sull'alloggio, ITEA S.p.A. non garantisce il conduttore da molestie di terzi ai sensi dell'articolo 1585 del Codice civile. In tal caso, egli deve tutelarsi direttamente e personalmente ricorrendo alle Autorità competenti.
2. Eventuali segnalazioni, da parte di un conduttore o di terzi, di comportamenti in violazione del contratto di locazione o del Regolamento, posti in essere da uno o più conduttori, devono essere inoltrate a ITEA S.p.A. in forma scritta, debitamente firmate

- e possibilmente comprovate da valida documentazione a supporto. Eventuali segnalazioni verbali o anonime non necessariamente produrranno azioni da parte di ITEA S.p.A.
3. ITEA S.p.A. si riserva di valutare la fondatezza di tali segnalazioni, nonché la rilevanza e gravità di quanto segnalato, prima di avviare un eventuale procedimento volto alla loro contestazione. Nel caso in cui ITEA S.p.A. non riscontri le suddette condizioni per avviare il procedimento di contestazione, redige comunque un rapporto dell'attività istruttoria svolta.
 4. I comportamenti e le violazioni oggetto di accertamento e contestazione sono descritte nei successivi articoli 14 e 15.
 5. L'attività di accertamento delle violazioni è di norma eseguita da ITEA S.p.A., che svolge tale attività tramite personale proprio o tramite il personale di soggetti terzi all'uopo incaricati dalla Società stessa. L'attività di accertamento e tutte le attività a essa funzionali sono condotte assumendo informazioni, procedendo all'ispezione di cose e luoghi, a rilievi fotografici e descrittivi e a ogni altra operazione tecnica ritenuta necessaria.
 6. Dell'attività di accertamento di cui al comma 5 è redatto apposito verbale che riporta l'indicazione delle violazioni, nonché di tutti gli elementi necessari per la loro contestazione, al fine di consentire al conduttore la presentazione di eventuali controdeduzioni e a ITEA S.p.A. di procedere all'eventuale e successiva decurtazione dei punti associati alle violazioni contestate o, nei casi previsti dalla legge provinciale, alla segnalazione per la revoca del provvedimento di autorizzazione alla locazione o del provvedimento di assegnazione dell'alloggio.
 7. In particolari circostanze, l'accertamento di violazioni può essere condotto anche dalle forze dell'ordine o da altri enti e associazioni competenti e legittimate. In quest'ultimo caso, ITEA S.p.A. avvia il procedimento di contestazione della violazione sulla base della documentazione pervenuta.
 8. In caso di violazione accertata del contratto di locazione o del Regolamento, ITEA S.p.A. invia all'interessato una lettera di contestazione assegnando, per la cessazione della condotta trasgressiva od omissiva e per la rimozione dei suoi effetti, un termine non superiore a 90, giorni, fatti salvi motivati casi eccezionali per i quali può essere concesso un congruo termine superiore. Entro tale termine, l'interessato può presentare eventuali controdeduzioni. Se le controdeduzioni non sono presentate o accolte, ITEA S.p.A. dispone la decurtazione del credito per l'ammontare dei punti indicati al successivo articolo 14.
 9. Nell'ipotesi di condotta che costituisce la contemporanea violazione di più fattispecie di divieti o obblighi, si applica la decurtazione dei punti relativa alla violazione più penalizzante raddoppiata, purché inferiore alla somma delle decurtazioni dei punti applicabili alle singole violazioni e comunque nel limite dei 15 punti previsti per legge.

Articolo 14
Decurtazione dei punti associata alla violazione delle norme del Regolamento

codice	articolo e commi	descrizione	decurtazione punti
	articolo 3	Modalità d'uso e di conduzione dell'unità immobiliare	
A.1	comma 1	Occupazione di unità immobiliari, accessori e pertinenze non oggetto del contratto di locazione.	15
A.2	comma 2	Utilizzo dell'alloggio, accessori e pertinenze per usi diversi da quelli indicati nel contratto.	12
A.3	comma 3	Mancato rispetto della quiete dell'edificio (fascia oraria 14:00 -16:00 e 22:00 - 7:00).	10
A.4	comma 4	Immissioni superiori alla normale tollerabilità.	8
A.5	comma 5	Mancata osservanza di norme di pubblico decoro e di regole di corretto rapporto di vicinato.	12
A.6	comma 6, lettera a)	Detenzione di sostanze infiammabili, esplosivi o comunque pericolose.	15
A.7	comma 6, lettera b)	Alimentazione dei piani di cottura con bombole a gas gpl in presenza della rete gas metano; allacciamento e manutenzione irregolari; mancanza del sistema di sorveglianza fiamma.	13
A.8	comma 6, lettera c)	Immissione dei gas di scarico di stufe in condotti a ciò non adibiti.	13
A.9	comma 6, lettera d)	Utilizzo di apparecchi elettrici o di elettrodomestici non conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza.	13
A.10	comma 6, lettera e)	Detenzione di materiali pesanti o ingombranti su terrazze e balconi; accumulo di immondizie sugli spazi esclusivi.	8
A.11	comma 6 lettera f)	Installazione di piscine su balconi, terrazze e solai in genere. Mancato svuotamento quotidiano di piscine su zone a verde.	8
A.12	comma 6, lettera g)	Getto di cibo, oggetti o sostanze liquide da finestre, balconi o terrazze.	10
A.13	comma 6, lettera h)	Esposizione di vasi per fiori e piante, privi di adeguato ancoraggio e protezione.	8
A.14	comma 6, lettera i)	Mancata chiusura di rubinetti dell'acqua e del gas dopo l'uso.	5
A.15	comma 6 lettera j)	Conduzione dell'alloggio che ne compromette la vivibilità e l'abitabilità dal punto di vista igienico-sanitario.	15
A.16	comma 6, lettera k)	Cattiva conduzione delle superfici scoperte a uso esclusivo; stillicidio di liquidi o caduta di sporcizia.	12
A.17	comma 6, lettera l)	Otturazione o danneggiamento di scarichi dei sanitari e del WC.	10
A.18	comma 6, lettera m)	Battere e scuotere stuoie, tappeti, tovaglie; stendere biancheria e indumenti esternamente a finestre, balconi, terrazze, fatta salva l'autorizzazione a installare stenditoi fissi e mobili.	4
A.19	comma 6, lettera n)	Installazione di tende parasole o di tendaggi esterni a finestre, balconi o terrazze senza preventiva autorizzazione.	6
A.20	comma 6, lettera o)	Lavaggio di veicoli negli spazi in locazione.	5

codice	articolo e commi	descrizione	decurtazione punti
A.21	comma 6, lettera p)	Macellazione e sezionamento di animali.	15
A.22	comma 6, lettera q)	Dare cibo ad animali non di proprietà nelle parti esterne dell'alloggio	10
A.23	comma 8	Danni alle strutture e agli impianti dell'alloggio.	15
A.24	comma 9	Modifiche, miglioramenti o addizioni all'alloggio, installazione di impianti o manufatti senza preventiva autorizzazione.	15
A.25	comma 10	Irregolare manutenzione periodica dell'impianto di riscaldamento autonomo.	15
A.26	comma 11	Irregolare pulizia dei camini, in caso di utilizzo di stufe.	15
A.27	comma 12	Rifiuto a consentire al personale ITEA l'ispezione o la visita su appuntamento.	10
A.28	comma 13	Mancato rispetto nei confronti del personale di ITEA S.p.A. o da quest'ultima incaricato.	15
A.29	comma 14	Mancata indicazione del cognome su campanelli, all'esterno dell'alloggio e sulla cassetta della corrispondenza.	5
A.30	comma 15	Mancata o non tempestiva segnalazione a ITEA S.p.A. di situazioni di pericolo o danno temuto al fabbricato.	10
	articolo 4	Riparazioni ordinarie e interventi manutentivi	
B.1	comma 1	Rifiuto di consentire l'accesso ai locali in locazione al personale addetto a lavori manutentivi.	10
B.2	comma 3	Rifiuto a rimuovere impianti o manufatti installati per consentire l'esecuzione di interventi manutentivi.	10
B.3	comma 4	Mancata esecuzione di riparazioni di piccola manutenzione, nonché mancato adempimento agli obblighi di cui al " <i>Quadro delle spese negli immobili gestiti da ITEA S.p.A.</i> "	5
	articolo 5	Conduzione e cura delle parti comuni	
C.1	comma 1, lettera a)	Adattamenti o modifiche al fabbricato o realizzazione di manufatti senza preventiva autorizzazione; manomissione impianti; uso privato di utenze comuni o private altrui.	15
C.2	comma 1, lettera b)	Utilizzo in modo esclusivo delle parti comuni.	10
C.3	comma 1, lettera c)	Deposito di cose al di fuori degli spazi a ciò destinati.	10
C.4	comma 1, lettera d)	Utilizzo in via continuativa di spazi destinati a deposito con preclusione dell'altrui utilizzo.	8
C.5	comma 1 lettera e)	Detenzione di sostanze maleodoranti.	3
C.5 bis	comma 1 lettera e)	Detenzione di sostanze pericolose.	15
C.6	comma 1, lettera f)	Esercizio di attività lavorative o hobbistiche.	8
C.7	comma 1, lettera g)	Utilizzo improprio o lavaggio di veicoli.	4

codice	articolo e commi	descrizione	decurtazione punti
C.8	comma 1, lettera h)	Immissioni di entità superiore alla normale tollerabilità.	8
C.9	comma 1, lettera i)	Gioco del pallone o passaggio di biciclette sulle aree adibite a verde.	3
C.10	comma 1, lettera j)	Lavaggio di tappeti. Battitura o stendimento di tappeti, indumenti o biancheria su spazi a ciò non destinati.	5
C.11	comma 1, lettera k)	Posizionamento di vasi di fiori e piante, oggetti e calzature che creano intralcio, pericolo o ledono il decoro.	10
C.12	comma 1, lettera l)	Abbandono di immondizie e impropria raccolta differenziata.	15
C.13	comma 1, lettera m)	Messa a dimora o taglio di piante o coltivazioni senza preventiva autorizzazione.	5
C.14	comma 1, lettera n)	Fumo negli spazi chiusi e getto di mozziconi di sigaretta.	5
C.15	comma 1, lettera o)	Consumo di alcolici e di sostanze vietate dalla legge.	3
C.16	comma 1, lettera p)	Imbrattamento o danneggiamento di parti dell'edificio o di uso esclusivo.	10
C.17	comma 1, lettera q)	Macellazione o sezionamento animali già macellati.	15
C.18	comma 1, lettera r)	Esposizione di targhe o insegne senza preventiva autorizzazione.	5
C.19	comma 1, lettera s)	Affissione di comunicazioni fuori dagli appositi spazi o bacheche.	3
C.19 bis	comma 1, lettera s)	Danneggiamento di bacheche o asportazione di comunicazioni.	8
C.20	comma 1, lettera t)	Mancata chiusura degli accessi all'edificio o alle parti comuni.	5
C.21	comma 1, lettera u)	Copertura totale o parziale di grate e condotti di areazione.	15
C.22	comma 1, lettera v)	Posizionare cibo per animali o manufatti per dare loro rifugio.	10
C.23	comma 2	Mancato adeguamento alle decisioni della maggioranza dei residenti in materia di conservazione e di cura delle parti comuni.	10
	articolo 6	Installazione di impianti e antenne	
D.1	comma 1	Installazione di impianti di condizionamento o di ricezione o altri impianti, senza preventiva autorizzazione.	8
D.2	comma 2	Mancato adeguamento alle disposizioni o alle direttive generali impartite da ITEA S.p.A.	8
	articolo 7	Uso degli ascensori	
E.1	comma 1, lettera a)	Uso da parte di minori di anni 12 non accompagnati.	4

codice	articolo e commi	descrizione	decurtazione punti
E.2	comma 1, lettera b)	Trasporto di persone o cose oltre i limiti di portata e accessibilità previsti per ciascun impianto e uso per traslochi.	8
E.3	comma 1, lettera c)	Mancata pulizia di eventuali lordure della cabina.	5
E.4	comma 1, lettera d)	Provocare movimenti sussultori all'interno della cabina che possano arrecare danni.	5
E.5	comma 1, lettera e)	Danni o deterioramenti cagionati all'impianto.	10
E.6	comma 1, lettera f)	Deposito di materiale nei locali tecnici.	10
E.7	comma 1, lettera g)	Accesso di persone non autorizzate ai locali tecnici.	8
E.8	comma 1, lettera h)	Uso in situazioni di carattere straordinario (incendio, terremoto, ecc.).	3
E.9	comma 1 lettere j) e k)	Errata conduzione degli animali durante l'utilizzo dell'impianto.	5
E.10	comma 1, lettera l)	Intralcio all'attività del personale addetto alla manutenzione.	8
E.11	comma 1, lettera m)	Fumare nelle cabine.	5
E.12	comma 1, lettera n)	Installazione di apparecchiature di sollevamento non autorizzate.	10
	articolo 8	Custodia degli animali	
F.1	commi 1 e 3	Detenzione di animali in numero o per un periodo superiori a quelli consentiti.	5
F.2	comma 1	Mancato adeguamento alla limitazione del numero di animali o al divieto di detenzione di animali che crea situazioni di grave pregiudizio per la salubrità dell'alloggio o delle parti comuni	15
F.3	comma 2	Detenzione di serpenti, aracnidi, animali esotici o proibiti.	10
F.4	comma 4	Allevamento di animali di qualsiasi specie.	5
F.5	commi 6 e 7	Detenzione di animali che determina condizioni igienico sanitarie e di vivibilità non idonee. Lordure o stillicidio di escrementi. Mancato ripristino della situazione di igienicità.	10
F.6	comma 8	Mancata vigilanza e adozione di misure per evitare rumori oltre la normale tollerabilità nei locali esclusivi.	8
F.7	commi 9 e 10	Mancata vigilanza e custodia degli animali sulle parti comuni.	8
	articolo 9	Parcheggi	
G.1	comma 1, lettera a)	Parcheggio di veicoli non autorizzati.	12

codice	articolo e commi	descrizione	decurtazione punti
G.2	comma 1, lettera b)	Parcheggio o abbandono di veicoli fuori uso o non circolanti o privi di copertura assicurativa o sottoposti a fermo amministrativo.	13
G.3	comma 2	Deposito di materiale o di veicoli in condizioni tali da poter costituire pericolo.	10
G.4	comma 4	Mancato rispetto della rotazione in caso di numero di posti auto inferiore a quello degli alloggi.	6
G.5	comma 5	Mancato rispetto della rotazione in caso di numero di posti auto pari a quello degli alloggi.	5
G.6	comma 6	Mancato rispetto della rotazione in caso di numero di posti auto superiore a quello degli alloggi.	4
G.7	comma 7	Utilizzo di posti macchina a pagamento senza contratto di locazione.	15
G.8	comma 8	Accesso al garage interrato da parte di chi non ne abbia titolo.	5
G.9	comma 9	Parcheggio di veicoli e motoveicoli su qualsiasi altro spazio non destinato a tale specifico uso.	12
G.10	comma 10	Mancato rispetto delle norme di sicurezza.	15
G.11	comma 11	Parcheggio di veicoli senza apposito contrassegno negli spazi riservati a soggetti disabili.	15

Articolo 15

Altre cause di revoca del provvedimento di autorizzazione alla locazione o del provvedimento di assegnazione dell'alloggio

1. La revoca immediata del provvedimento di autorizzazione alla locazione o del provvedimento di assegnazione dell'alloggio è disposta nei casi previsti dall'articolo 9, comma 3 della legge provinciale, oltre che a seguito dell'esaurimento dei punti della "Carta dell'inquilino".
2. In particolare, costituiscono "gravi violazioni delle condizioni contrattuali" di cui all'articolo 9, comma 3, lettera c) della legge provinciale, che determinano la revoca dei provvedimenti di cui al precedente comma 1, i comportamenti trasgressivi che ancorché riconducibili alle fattispecie elencate all'articolo 14, assumono carattere di gravità per le modalità dell'azione, l'entità del danno causato al patrimonio di ITEA S.p.A. o a cose di terzi, a persone o ad animali oppure per il potenziale rischio di ingente danno causabile.
3. L'accertamento delle cause di revoca richiamate ai precedenti commi 1 e 2 comporta l'immediata proposta, all'ente locale competente, di adozione del provvedimento di revoca dell'autorizzazione a locare o dell'assegnazione e di conseguenza è risolto di diritto il contratto di locazione.

Articolo 16

Persistenza della violazione e applicazione del canone di mercato. Reiterazione della violazione.

1. Qualora nei confronti del conduttore che sia incorso nella violazione del contratto di locazione o del Regolamento sia accertato, alla scadenza del termine assegnato ai sensi dell'articolo 13, comma 8, il persistere della violazione, ITEA S.p.A., ai sensi dell'articolo 6 bis 1, comma 3, della legge provinciale, procede a:
 - a) inviare, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o consegna a mano, lettera di diffida a cessare la violazione;
 - b) applicare il canone di mercato, ai sensi dell'articolo 6, comma 2 ter, lettera b) della legge provinciale, a decorrere dalla mensilità successiva alla data di ricevimento della diffida e fino alla mensilità nel corso della quale è accertata la cessazione delle violazioni;
2. Qualora, a prescindere dalla conclusione di un procedimento di contestazione, il conduttore incorra nuovamente nella medesima violazione del Regolamento, ITEA S.p.A. procede a una nuova contestazione, ai sensi dell'articolo 13.

Titolo III

Disposizioni finali e transitorie

Articolo 17

Entrata in vigore e forme di pubblicità

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2022.
2. ITEA S.p.A. si riserva la facoltà di apportare modifiche al Regolamento, che avranno efficacia dal momento della sua pubblicazione sul sito internet della Società. Delle modifiche è data pubblicità anche sulla rivista periodica della Società, nel Portale degli Utenti e con altre forme di comunicazione che si riterranno utili.

Articolo 18

Norme transitorie

1. Il presente Regolamento sostituisce interamente il precedente Regolamento entrato in vigore il 1° gennaio 2020. Alle violazioni commesse prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento continua ad applicarsi il Regolamento precedente.
2. Per tutte le situazioni esistenti al momento di entrata in vigore del presente Regolamento, difformi dalle prescrizioni dallo stesso sancite e per le quali non sia possibile un immediato adeguamento, quest'ultimo è consentito entro un termine ragionevole concordato con ITEA S.p.A.

SOMMARIO

Titolo I. Disposizioni generali

- Articolo 1. Oggetto e ambito di applicazione
- Articolo 2. Attività di ITEA S.p.A.
- Articolo 3. Modalità d'uso e di conduzione dell'unità immobiliare
- Articolo 4. Riparazioni ordinarie e interventi manutentivi
- Articolo 5. Conduzione e cura delle parti comuni
- Articolo 6. Installazione di impianti e antenne
- Articolo 7. Uso degli ascensori
- Articolo 8. Custodia degli animali
- Articolo 9. Parcheggi
- Articolo 10. Riconsegna dell'unità immobiliare a fine locazione
- Articolo 11. Responsabilità

Titolo II. La “carta dell'inquilino” e altre cause di revoca

- Articolo 12. Carta dell'inquilino
- Articolo 13. Accertamento e contestazione delle violazioni
- Articolo 14. Decurtazione dei punti associata alla violazione delle norme del Regolamento
- Articolo 15. Altre cause di revoca del provvedimento di autorizzazione alla locazione o del provvedimento di assegnazione dell'alloggio
- Articolo 16. Persistenza della violazione e applicazione del canone di mercato. Reiterazione della violazione.

Titolo III. Disposizioni finali e transitorie

- Articolo 17. Entrata in vigore e forme di pubblicità
- Articolo 18. Norme transitorie



**Istituto Trentino
per l'Edilizia Abitativa S.p.A.**

Sede legale

Via R. Guardini, 22 | 38121 Trento (TN)

tel. 0461 803111 | fax 0461 827989

www.itea.tn.it | itea@itea.tn.it

Cap. soc. Euro 3.412.077,00

Reg. Impr. | C.F. | P. IVA 00123080228

Società soggetta ad attività di direzione e
coordinamento da parte della
Provincia autonoma di Trento

C. Fisc. 00337460224