

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

- Provincia di Modena -

R E G O L A M E N T O

PER LA COSTRUZIONE ED ESERCIZIO DIRETTO DELLE

" C A S E P O P O L A R I "

TESTO MODIFICATO

Approvato dal Consiglio Comunale in seduta 2
Settembre 1923 - N. 3093 - e dalla G.P.A. il 28
Settembre 1923, N. 18564 - Div. 2. -

NORME FONDAMENTALI

ART. 1

Il presente regolamento è compilato dal Consiglio Comunale di Castelfranco dell'Emilia per la costruzione ed esercizio di case popolari in territorio del Comune, da servire esclusivamente per abitazione civile secondo quanto prescrive l'art. 18 della legge 31 Maggio 1903 n. 254 per le case popolari e relativo regolamento 24 Aprile 1904 n. 164 e la legge 29 Marzo 1903 n. 103 sull'assunzione diretta dei pubblici servizi da parte dei Comuni e relativo regolamento 10 Marzo 1904 n. 108.

ART. 2

L'Azienda è amministrata da una Commissione composta di un Presidente, quattro membri effettivi e due supplenti nominati dal Consiglio Comunale.

I membri supplenti hanno diritto di assistere a tutte le adunanze della Commissione con voto consultivo; hanno però voto deliberativo in mancanza di membri effettivi in ordine di anzianità. Per la nomina, le rinnovazioni e la decadenza dei componenti la Commissione saranno osservate le disposizioni degli artt. 6, 15 e 29 del Regolamento 10 Marzo 1904.

Le funzioni di Presidente e di membro della Commissione sono gratuite, salvo il rimborso delle spese forzose sostenute nell'esercizio delle stesse funzioni.

- ARTICOLO TACITAMENTE ABROGATO DAL T.U. 1925/2578.

ART. 3

Il mandato della Commissione amministratrice consiste nella costruzione e ricostruzione nonché nell'amministrazione delle case di proprietà del Comune da darsi a pigione.

La Commissione nel fissare le pigioni deve tenere conto del frutto del capitale investito, di tutte le spese di amministrazione, riparazioni e manutenzione ordinaria e straordinaria, delle imposte, sovrimposte, tasse generali e locali, degli oneri dipendenti dai regolamenti locali, del deperimento, delle spese di assicurazione contro gli incendi e delle perdite eventuali sugli affitti (art. 18 legge 27 Febbraio 1908, n. 89).

ART. 4

La Commissione ha la propria sede presso il Municipio di Castelfranco.

AMMINISTRAZIONE

ART. 5

Il Presidente rappresenta la Commissione, ne convoca e ne presiede le adunanze, vigila l'opera dell'ufficio dipendente, firma i contratti, la corrispondenza, i preventivi, i consuntivi, i mandati, le reversali e soprintende a tutto l'andamento tecnico ed amministrativo dei lavori della Commissione, stabilendo, ove lo creda, dei turni di servizio tra i Commissari.

ART. 6

La Commissione dovrà tenere una seduta ordinaria almeno una volta al mese.

Si convocherà poi ogni qualvolta il Presidente lo creda opportuno o quanto due membri lo richiedano.

In ogni modo gli avvisi di convocazione devono essere notificati almeno 24 ore innanzi ai membri della Commissione.

ART. 7

Le sedute sono valide quando intervengano almeno tre membri della Commissione.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei presenti. Per la redazione dei verbali saranno osservate le norme di cui all'art. 25 del Regolamento 10 Marzo 1904.

ART. 8

L'assenza di un membro della Commissione senza giustificazione per tre sedute ordinarie consecutive potrà portare la sua decadenza dal mandato. Quando si verifichi tale fatto la Commissione ne darà avviso al Comune per gli opportuni provvedimenti.

ART. 9

La Commissione quale amministratrice di una parte del patrimonio del Comune avrà diritto di valersi della opera dei vari uffici Comunali, i cui impiegati saranno tenuti a prestarsi senza diritto a compenso.

La Giunta Municipale destinerà però il Segretario od uno o più impiegati Comunali a prestare servizio permanente presso la Commissione, ferme per essi le discipline contenute nel regolamento organico degli impiegati e salariati Comunali.

La eventuale retribuzione che loro venisse fissata, per tutta la durata di tale destinazione, verrà rimborsata al Comune dal bilancio della case popolari.

ART. 10

Entro il mese di Novembre di ogni anno la Commissione dovrà votare il bilancio preventivo, da trasmettere al Comune per l'approvazione.

ART. 11

Entro la prima quindicina di Marzo di ogni anno la Commissione voterà il conto consuntivo dell'esercizio precedente, da trasmettere al Comune per l'approvazione.

ART. 12

Per la contabilità dell'Azienda saranno osservate le disposizioni degli articoli 61 e 68 del Regolamento 10 Marzo 1904.

ART. 13

Il Tesoriere del Comune, secondo le disposizioni dell'art. 69 e 75 del succitato regolamento, funzionerà da cassiere coll'aggio che gli viene pagato per la riscossione delle imposte e delle rendite patrimoniali del Comune, senza obbligo di prestare supplemento di cauzione.

COSTRUZIONI

ART. 14

I progetti di costruzione, ricostruzione o riduzione, potranno dalla Commissione essere affidati a professionisti di sua fiducia, ovvero messi a concorso.

ART. 15

La Commissione potrà affidare la direzione delle costruzioni sia al progettista, sia ad altro tecnico di sua fiducia.

ART. 16

Le costruzioni dovranno essere alloggiate per asta pubblica, per licitazione o trattativa privata, dando però, in questi ultimi casi, la preferenza alle Società Cooperative.

I restauri e gli adattamenti potranno essere allogati per trattativa privata, dando sempre la preferenza alle Società Cooperative.

LOCAZIONI

ART. 17

Le abitazioni delle case popolari saranno affittate a famiglie preferibilmente di operai, braccianti, modesti impiegati o pensionati, la cui famiglia per numero di componenti, sia proporzionata ai vani da affittare.

I cittadini nati e domiciliati nel Comune avranno la preferenza: ad ogni modo tutti devono avervi domicilio da cinque anni.

ART. 18

Tutti i componenti di ciascuna famiglia di inquilini dovranno risultare di moralità ineccepibile rimanendo libera la Commissione di accertare tali condizioni nel modo che, a seconda dei casi, reputerà più opportuno.

ART. 19

Le domande per prendere in affitto abitazioni saranno presentate alla Commissione corredate dai seguenti documenti in carta libera:

- a) stato di famiglia;
- b) certificato di buona condotta dei componenti la famiglia rilasciato per ciascuno di questi dal Sindaco;
- c) attestato di subita vaccinazione di tutti i membri della famiglia.

ART. 20

Assegnate le abitazioni, la Commissione ne darà avviso ai richiedenti prescelti, fissando loro un termine non più lungo di 30 giorni per stipulare il contratto e prestarsi alle altre formalità prescritte dalla Commissione.

Trascorso inutilmente il detto termine, la concessione verrà revocata.

ART. 21

Il contratto di locazione sarà fatto pel termine di un anno e sarà tacitamente prorogabile di anno in anno se non sia, da una delle parti, data disdetta giudiziale o amichevole entro il mese di maggio dell'anno in corso.

ART. 22

Ogni conduttore di abitazione, all'atto della stipulazione del contratto, dovrà prestare a garanzia dei propri obblighi un deposito corrispondente ad una rata di pigione.

Tale deposito dovrà essere investito in un libretto della cassa postale di risparmio e sarà restituito al conduttore insieme ai relativi interessi, quando cessi dal contratto e ne abbia adempiuti tutti gli obblighi compresa la riconoscenza dei locali in affitto.

ART. 23

Il pagamento del fitto è fissato in due rate uguali anticipate, scadenti il 29 Settembre ed il 29 Giugno di ogni anno.

Può essere cambiata simile data per quelle località in cui la consuetudine la richieda.

ART. 24

La spesa del contratto e quella della sua registrazione, nonchè la spesa per le rinnovazioni e per la rescissione del contratto medesimo saranno a carico del conduttore.

ART. 25

Il contratto dovrà interdersi rescisso immediatamente quando il conduttore si renda moroso al pagamento anche di una sola rata, della corrisposta di affitto o non adempia i patti del contratto stesso.

La Commissione si riserva la facoltà di disdire la locazione anche prima della scadenza del contratto, con semplice preavviso di un mese, quando ricorrono gravi motivi.

Saranno considerati, fra gli altri, gravi motivi: le immoralità, la ubriachezza abituale, i maltrattamenti in famiglia, gli alterchi con gli inquilini, la mancanza di rispetto alle persone incaricate della sorveglianza.

OBBLIGHI DEGLI INQUILINI

ART. 26

E' vietato agli inquilini:

- a) di sub-locare, anche gratuitamente, in tutto o in parte, con o senza mobilio, i locali loro affittati;
- b) di ricevere persone di dubbia moralità;
- c) di alloggiare persone estranee ai componenti la famiglia denunciati all'atto della stipulazione del contratto di affitto;
- d) di tenere, così all'aperto come in luogo chiuso, animali da cortile o da colombaia e in genere ogni animale che possa recare danno o molestia agli inquilini o danno alla casa locata;
- e) di spaccare legna o fare, nell'interno dell'appartamento e sulle scale, qualsiasi altra operazione che possa arrecare disturbo ai vicini o pregiudicare la solidità o consistenza dei pavimenti, suoli, muti, ferramenti, oggetti, infissi, ecc., e in genere, di qualsiasi parte dei locali affittati;
- f) di otturare con materie i condotti dei secchiali e buttare rottami, stoviglie, ecc., nelle latrine, ecc.;
- g) di caricare soverchiamente i pavimenti;
- h) di tenere deposito di materie infiammabili in quantità maggiore di quella che possa occorrere per gli usi domestici; assolutamente vietato tenere fieno, strame, ecc.;
- i) di arrecare alterazione qualsiasi ai locali affittati, relativi infissi ed affissi, e quanto altro fa parte integrale dei locali medesimi;
- k) di adibire i locali affittati ad uso diverso da quello stabilito nel contratto di locazione;
- l) di imbrattare con iscrizioni o mediante l'affissione di fogli o stampa qualsiasi, gli usci, le finestre, le pareti interne ed esterne dell'abitazione da ciascuno affittata, le pareti degli altri, dei locali di accesso, delle scale, ecc.; e le pareti esterne delle case ed i muri dei cortili e tele meccaniche;

./.

- m) di eseguire o fare eseguire riparazioni o lavoro qualsiasi senza preventivo permesso della Commissione;
- n) di esercitare nei locali affittati ad uso di abitazione qualsiasi arte o mestiere;
- o) di danzare o schiamazzare, tanto di giorno che di notte, così nell'interno delle case, come nei cortili;
- p) di fare bucato nell'interno delle abitazioni ed esporre effetti di biancheria nelle finestre e sulle reti metalliche dei recinti.

ART. 27

All'imbrunire le porte d'ingresso alle case sia anteriori che posteriori devono essere chiuse.

I cancelli pure devono rimanere sempre chiusi per aprirli esclusivamente quando si debbano vuotare i pozzi neri o introdurre carichi pesanti.

Le chiavi dei cancelli saranno in consegna di apposito incaricato.

ART. 28

I camini dei focolai saranno fatti pulire dalla fuligine almeno una volta all'anno e più spesso quando ve ne sia il bisogno.

ART. 29

Gli inquilini dovranno curare la più scrupolosa
nettezza della propria abitazione.

La scopatura delle scale e degli atri d'ingresso,
dei pianerottoli e dei cortili, verrà eseguita per
turno degli inquilini.

Il turno sarà fissato dalla Commissione.

La pulizia dei lavatoi dovrà farsi giornalmente
e per turno da ogni inquilino.

ART. 30

Gli inquilini saranno tenuti a rimborsare le spese che la Commissione dovesse sostenere per riparare i guasti da essi prodotti nelle abitazioni.

Non saranno a carico degli inquilini le spese necessarie per riparare quei guasti che siano conseguenza dell'uso o imputabili a casi di forza maggiore.

Saranno invece a carico degli inquilini le riparazioni di cui all'art. 1604 del C. C..

Gli inquilini di una stessa casa saranno poi collettivamente e solidamente responsabili dei danni che fossero per verificarsi nei locali di uso comune (scale, atri, pianerottoli, vestiboli, ecc.).

Gli inquilini, anche di più case che fruiscono in comune di uno stesso cortile, nonché delle fontane, del lavatoio e delle latrine, saranno pure collettivamente e solidamente responsabili dei danni che fossero per verificarsi ai detti accessori di immobili ove non riesca possibile stabilire a quale inquilino i danni medesimi siano imputabili.

ART. 31

Il Presidente o un membro della Commissione unitamente al Capo dell'Ufficio Tecnico del Comune, nel mese di Ottobre di ciascun anno, prima della compilazione del bilancio preventivo, procederanno alla visita di tutti i locali ed adiacenze delle case popolari per constatare quali opere di manutenzione fossero per occorrere e determinare quelle riparazioni da eseguirsi che possono spettare ai conduttori in base ai loro obblighi.

DEGLI INVENTARI

ART. 32

Di tutti i locali destinati ad uso di abitazione, granai, cantine, cortili ed adiacenze, sarà a cura della Commissione compilare un esatto inventario dal quale possa in ogni momento riconoscersi la consistenza di essi e il loro stato di conservazione.

ART. 33

Nell'inventario saranno descritti gli ambienti e gli accessori che costituiscono l'abitazione, granaio, cantina, ecc. . Saranno cioè indicati: la destinazione dei singoli locali, la natura e lo stato del pavimento, delle pareti e del soffitto, il numero, la specie e lo stato delle chiudende, il numero delle chiavi, il genere e la qualità degli oggetti fissi e mobili (apparecchio per la illuminazione, secchiaio per lo smaltimento delle acque, occhielli di ferro da tende, lastre di ghisa per il focolaio, fornelli di ghisa, cassetta della stufa, fermagli dei telai a vetri nelle finestre, ecc.) infine lo stato dei vetri nelle finestre.

L'inventario sarà tenuto al corrente di tutti i lavori di una certa entità che, per qualsiasi ragione ed in qualunque momento, vengono eseguiti nelle abitazioni.

ART. 34

Le risultanze dell'inventario, quali saranno all'atto della consegna dell'abitazione, verranno riassunte in calce al contratto di locazione e faranno parte integrale di questo.

ART. 35

Per tutto ciò che non particolarmente previsto e contemplato nel presente regolamento, la Commissione amministratrice si riserva ogni statuizione e provvedimento.

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 36

La Commissione amministrativa ed i membri di essa risponderanno di ogni danno arrecato all'azienda a norma di quanto dispone l'art. 280 della legge comunale e provinciale a seconda della legge civile e del diritto comune.

Analogamente agli impiegati dipendenti dalla Commissione che venissero meno ai loro doveri, saranno applicabili le punizioni disciplinari contemplate nel regolamento organico degli impiegati e salariati comunali.