



**ITEA** SpA  
ISTITUTO TRENINO  
EDILIZIA ABITATIVA

L'evoluzione  
della  
**CARTA DELL'INQUILINO**

# LA CARTA DELL'INQUILINO

- È prevista dal nuovo articolo 6 bis 1 della legge provinciale 15/2015 entrato in vigore il 7 agosto 2019;
- È inserita nel nuovo Regolamento delle Affittanze approvato dal CdA di Itea S.p.A. l'11 dicembre 2019;
- È entrata in vigore il 1° gennaio 2020;
- Il Regolamento delle Affittanze è stato revisionato in accordo con la Provincia e approvato dal CdA di ITEA il 15 novembre 2021. Entrerà in vigore il 1° gennaio 2022.

# GLI OBIETTIVI DELLA «CARTA»

- Ha lo scopo di disincentivare i comportamenti trasgressivi e di incentivare quelli rispettosi delle regole;
- Mira a:
  - Incentivare, attraverso la decurtazione dei punti, il rispetto delle regole sull'uso e sulla conduzione dell'unità immobiliare;
  - Responsabilizzare gli inquilini a partecipare alla cura delle parti comuni e a rispettare gli altri;
  - Favorire la pacifica convivenza.

# COME FUNZIONA?



Ogni nucleo familiare  
ha credito iniziale  
pari a **30 punti**



Ad ogni violazione è associato un punteggio da decurtare

Se sono accertate violazioni, dal credito viene **sottratto un punteggio** stabilito dal Regolamento delle Affittanze **in base alla gravità** delle stesse: a zero punti scatta la revoca dell'alloggio

La **decurtazione massima** per ciascuna violazione è di **15 punti**



Se il nucleo familiare non commette violazioni, **ogni due anni** riceve un **aumento di due punti** sulla Carta dell'Inquilino, fino al raggiungimento di **40 punti**.

# CONTESTAZIONE DELLE VIOLAZIONI

- All'inquilino, dopo la notifica di una contestazione, viene concesso un termine per interrompere la violazione ed eventualmente per presentare le proprie controdeduzioni;
- Se la violazione persiste, oltre alla decurtazione dei punti, all'inquilino viene inviata una diffida e applicato il canone di mercato fino alla cessazione della violazione.

# VIOLAZIONI E PUNTI

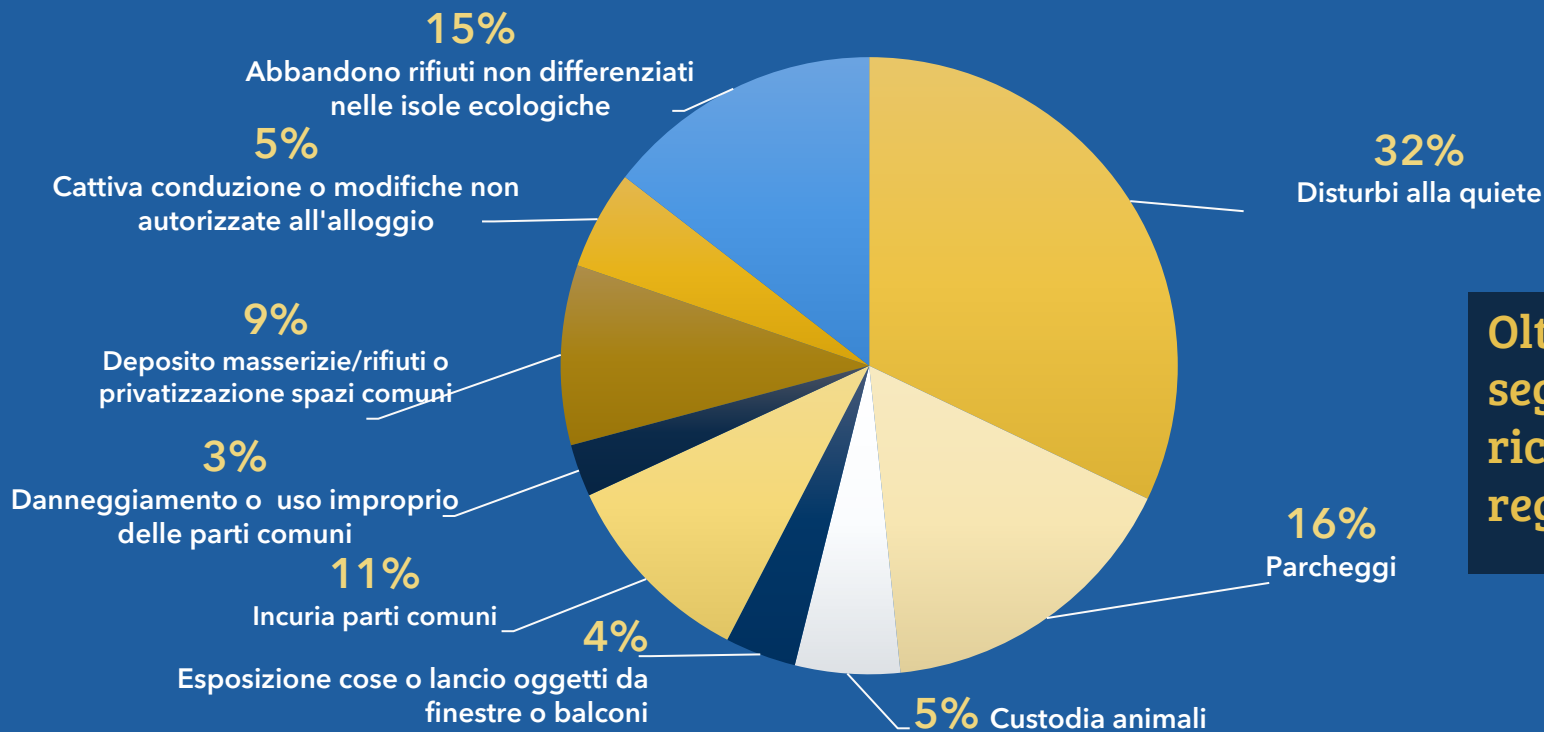
- Il Regolamento delle Affittanze, consegnato ad ogni nuovo conduttore, comunque inviato a tutti i nuclei familiari e consultabile sul sito di ITEA, stabilisce le regole di comportamento e i punti decurtabili per ciascuna violazione;
- Il Regolamento è composto da 18 articoli e prevede 90 tipi di violazione che possono essere oggetto di contestazione.



## VIOLAZIONI E PUNTI

- Tutte le segnalazioni di comportamenti trasgressivi che pervengono a ITEA sono prese in carico, verificate in merito alla loro fondatezza, nonché alla rilevanza e gravità di quanto segnalato. Se del caso ITEA avvia il procedimento di contestazione.
- ITEA comunque, per ragioni di privacy, non può dare riscontro ai segnalanti dell'attività svolta.
- ITEA non garantisce il conduttore da molestie di terzi ai sensi dell'articolo 1585 del Codice civile.

# LE SEGNALAZIONI DAL 1° GENNAIO 2020 AD OGGI (dati aggiornati al 30 novembre 2021)



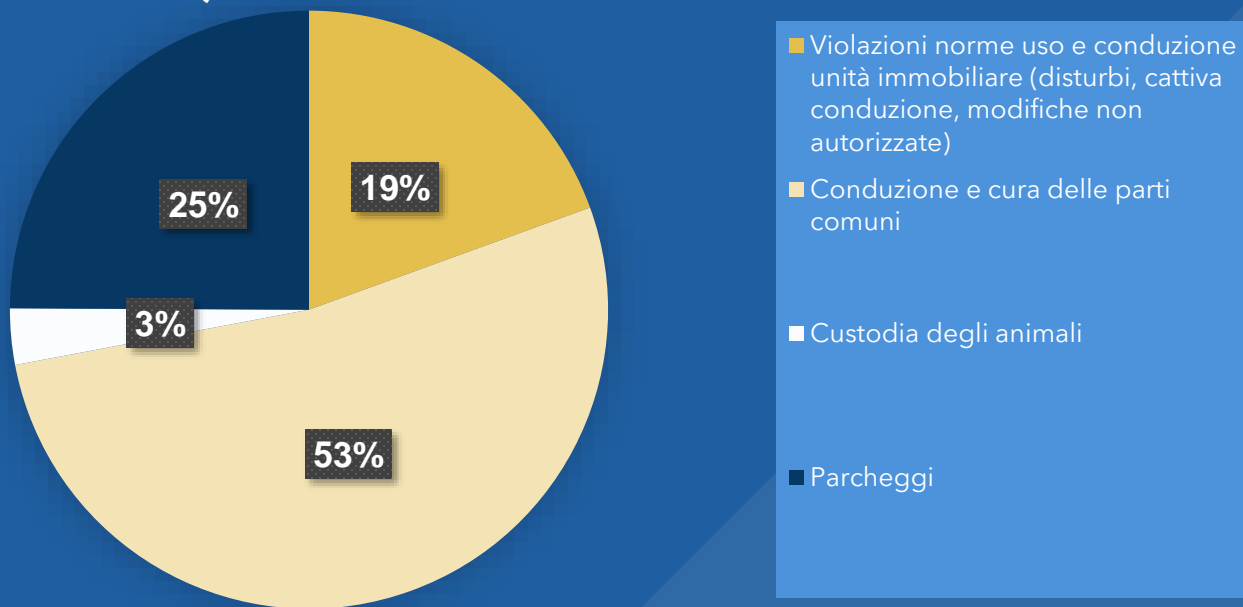
**Oltre 1.000  
segnalazioni  
ricevute e  
registrate**



# I DATI DAL 1° GENNAIO 2020 AD OGGI

(dati aggiornati al 30 novembre 2021)

Comunicazioni inviate: contestazioni + circolari + richiami  
(Totale: 658)



# I DATI DAL 1° GENNAIO 2020 AD OGGI

(dati aggiornati al 30 novembre 2021)

**376**

Contestazioni al Regolamento  
delle Affittanze

**98**

Pratiche chiuse con  
decurtazione punti

**182**

Pratiche archiviate senza decurtazione punti

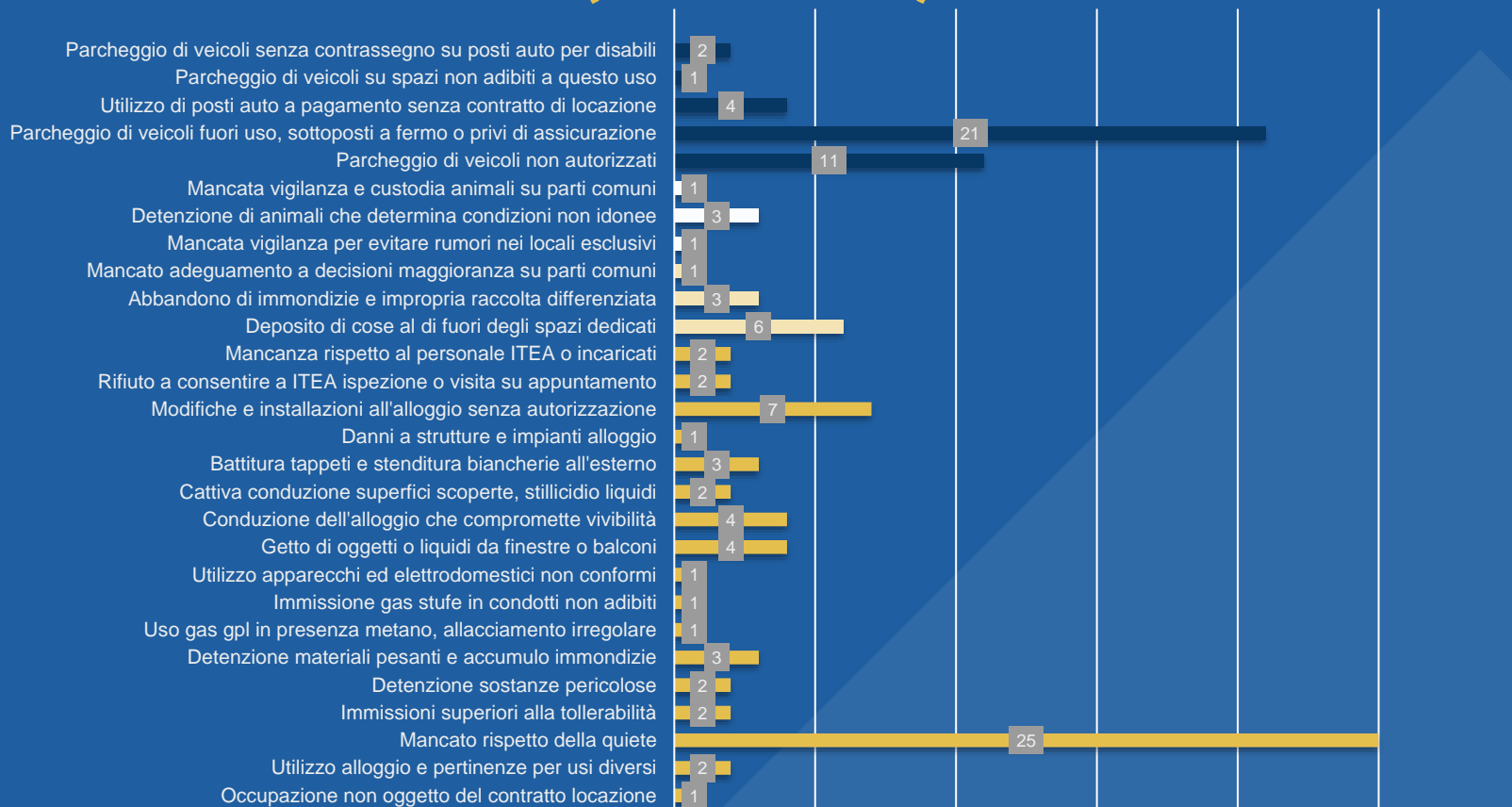
**96**

Pratiche con istruttoria ancora in corso

**9,17**

Media punti decurtati a  
contestazione

# DECURTAZIONE PUNTI PER TIPOLOGIA DI VIOLAZIONE (2020-2021)



# IL FUTURO: EVOLUZIONE DEL REGOLAMENTO

- Nel corso di questi due anni di prima applicazione, è emersa la necessità di rendere il Regolamento più efficace rispetto ad alcune fattispecie di violazione;
- È stato creato un gruppo di lavoro che ha coinvolto la Presidente e alcuni settori di ITEA S.p.A. al fine di predisporre una revisione del testo del Regolamento da applicare con decorrenza 1° gennaio 2022;
- Il nuovo testo del Regolamento è stato approvato dal CDA di ITEA che ha dato il suo contributo il 15 novembre 2021.

# IL FUTURO: ALCUNE MODIFICHE APPORTATE



## Sicurezza e salubrità

Al fine di garantire la sicurezza e la salubrità degli immobili locati al conduttore e delle parti comuni:

- È stato definito nel dettaglio il concetto di «scorta d'uso» di bombole, legna o pellet in merito al divieto di detenere nell'alloggio e negli spazi accessori e nelle sue pertinenze sostanze infiammabili, esplosivi o comunque pericolose;
- È stato definito in modo più chiaro il divieto di 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;
- È stato altresì esplicitato il concetto di divieto di manomettere gli impianti comuni o utilizzare le utenze comuni o private altrui a vantaggio personale (ad esempio il "furto di energia");
- È stato aggiunto espressamente il divieto di 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;

# IL FUTURO: ALCUNE MODIFICHE APPORTATE



## Sicurezza e salubrità

Al fine di garantire la sicurezza e la salubrità degli immobili locati al conduttore e delle parti comuni:

- È vietato macellare animali nell'alloggio o sezionare animali già macellati sulle parti comuni;
- È stato aggiunto il divieto di dare e lasciare cibo per animali e posizionare manufatti atti a dare loro rifugio;
- È stato aggiunto inoltre che 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.

# IL FUTURO: ALCUNE MODIFICHE APPORTATE



## Rumori molesti

Aumento della decurtazione in caso di violazione



## Personale ITEA

Innalzamento punti decurtabili per mancato rispetto nei confronti del personale Itea o da quest'ultima incaricato



## Allacciamenti abusivi

Sanzione specifica per l'utilizzo irregolare degli impianti comuni (ad es. per furto di energia)

# IL FUTURO: ALCUNE MODIFICHE APPORTATE



## Animali domestici

Regole più stringenti per la custodia e detenzione degli animali, per il posizionamento di cibo per i randagi e i volatili (ciò a tutela degli animali oltre che delle persone)



## Convivenza e decoro

Aumento del numero di punti decurtabili per mancato adeguamento alle decisioni della maggioranza, mancata osservazione del decoro e corretto rapporto di vicinato



## Parcheggi

Innalzamento punti decurtabili per parcheggio veicoli non autorizzati o parcheggio irregolare



# ALCUNI ESEMPI DI MODIFICA PUNTEGGI max 15

Mancato rispetto nei confronti del personale di ITEA S.p.A. o da quest'ultima incaricato



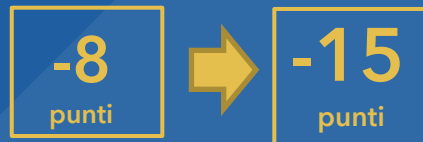
Abbandono di immondizie e impropria raccolta differenziata



Utilizzo di posti macchina a pagamento senza contratto di locazione



Parcheggio di veicoli senza apposito contrassegno negli spazi riservati a soggetti disabili

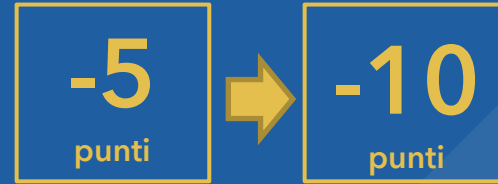


Macellazione e sezionamento di animali anche già macellati



# ALCUNI ESEMPI DI MODIFICA PUNTEGGI

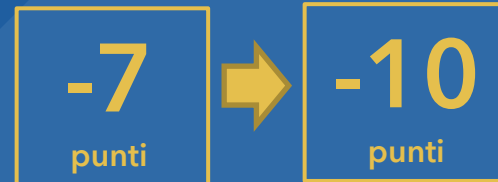
Disturbi alla quiete dell'edificio



Mancata osservanza di norme di pubblico decoro e di regole di corretto rapporto di vicinato

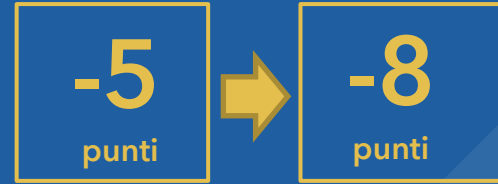


Mancato adeguamento alle decisioni della maggioranza nella cura delle parti comuni



# ALCUNI ESEMPI DI MODIFICA PUNTEGGI

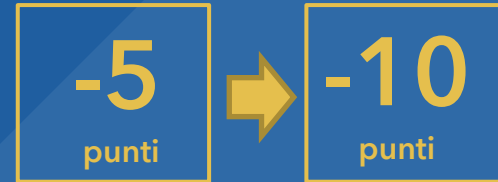
Detenzione di materiali pesanti o ingombranti su terrazze e balconi; accumulo di immondizie sugli spazi esclusivi



Cattiva conduzione delle superfici scoperte a uso esclusivo; stillicidio di liquidi o caduta di sporcizia

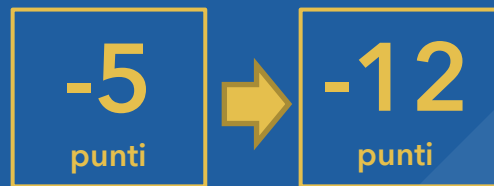


Deposito di cose al di fuori degli spazi a ciò destinati.



# ALCUNI ESEMPI DI MODIFICA PUNTEGGI

Parcheggio di veicoli non autorizzati



Parcheggio o abbandono di veicoli fuori uso o non circolanti o privi di copertura assicurativa o sottoposti a fermo amministrativo



Parcheggio di veicoli e motoveicoli su qualsiasi altro spazio non destinato a tale specifico uso

