



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

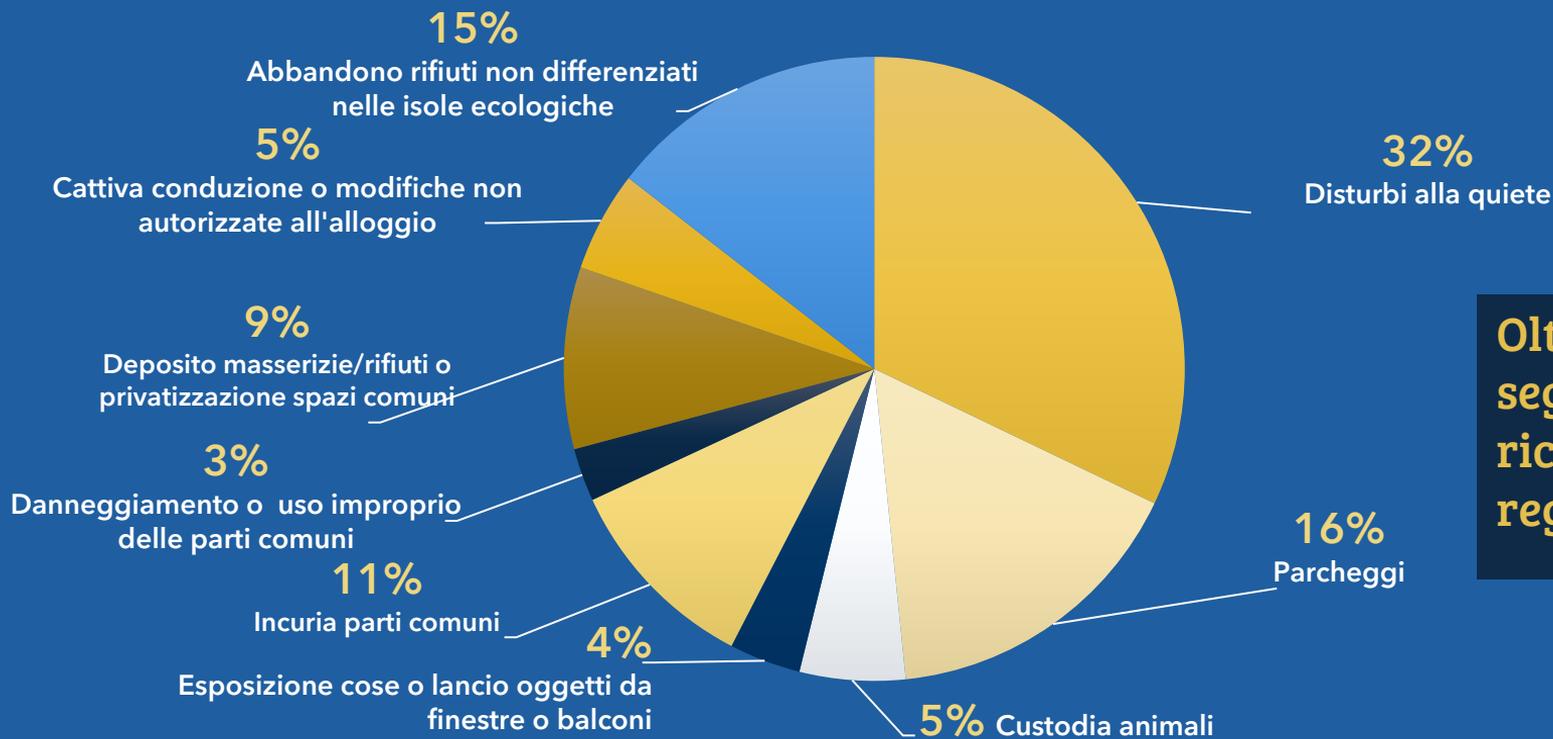
- Il Regolamento delle Affittanze, consegnato ad ogni nuovo conduttore, comunque inviato a tutti i nuclei familiari e consultabile sul sito di ITEA, stabilisce le regole di comportamento e i punti decurtabili per ciascuna violazione;
- Il Regolamento è composto da 18 articoli e prevede 90 tipi di violazione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

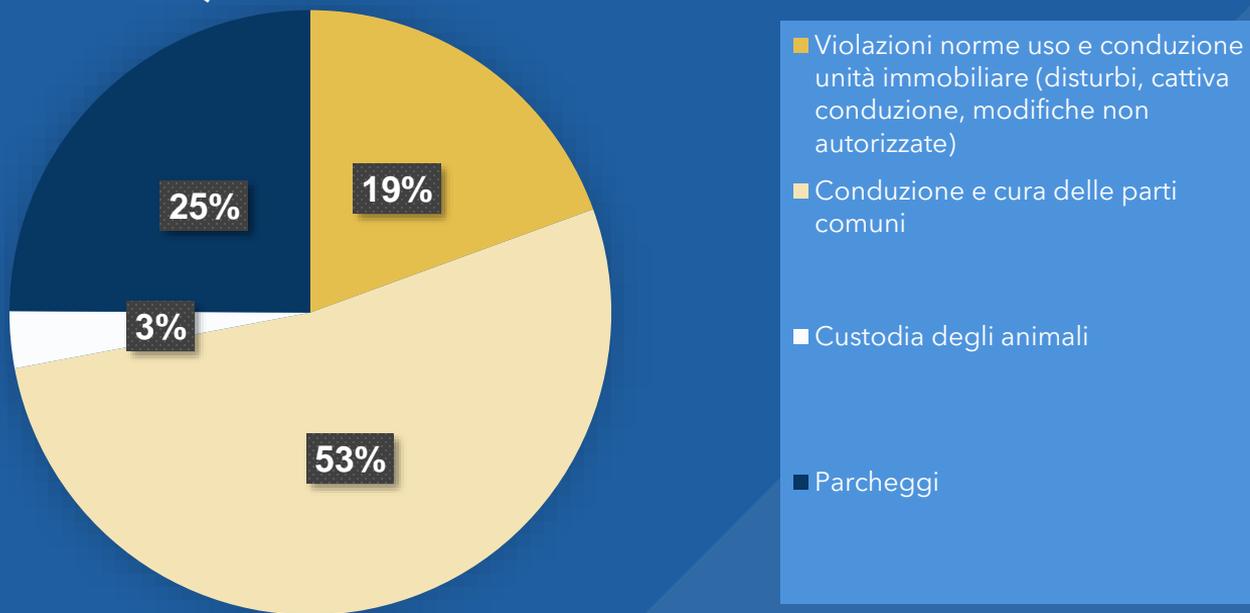


**Oltre 1.000
segnalazioni
ricevute e
registrate**

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

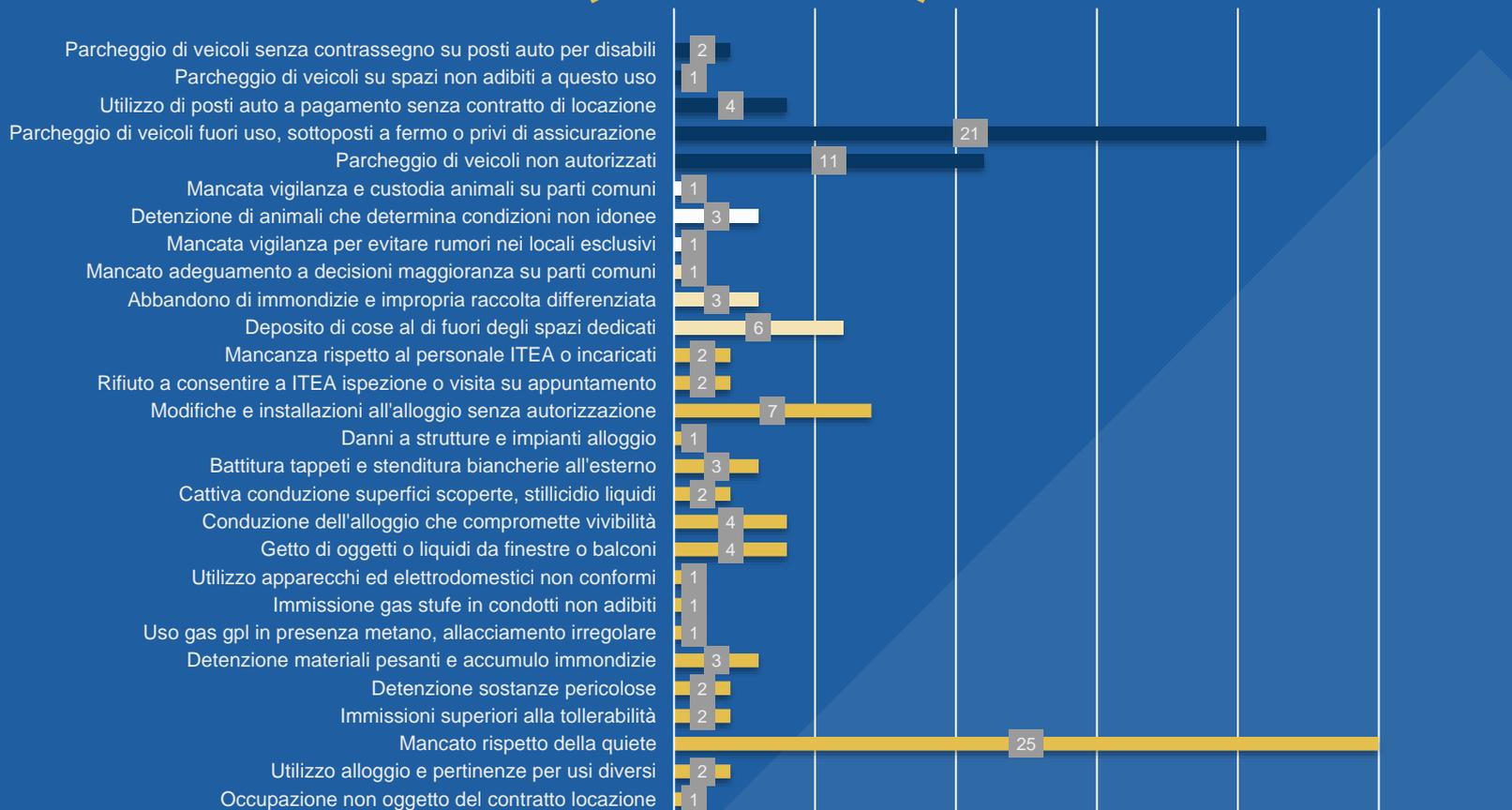
96

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



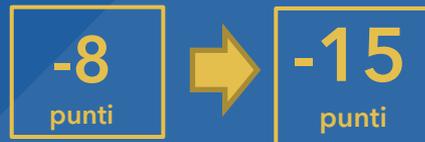
Abbandono di immondizie e impropria raccolta differenziata



Utilizzo di posti macchina a pagamento senza contratto di locazione



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

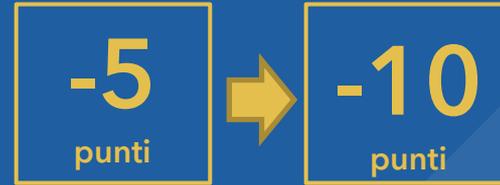


Macellazione e sezionamento di animali anche già macellati



ALCUNI ESEMPI DI MODIFICA PUNTEGGI

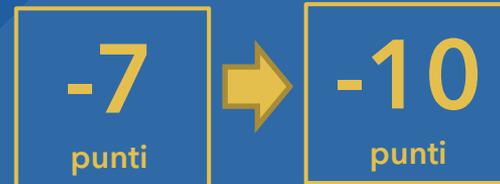
Disturbi alla quiete dell'edificio



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

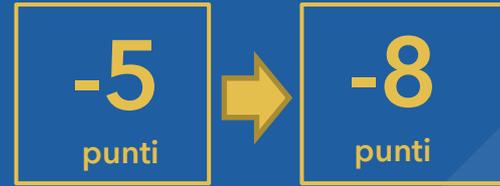


Mancato adeguamento alle decisioni della maggioranza nella cura delle parti comuni

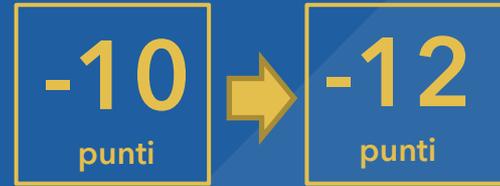


ALCUNI ESEMPI DI MODIFICA PUNTEGGI

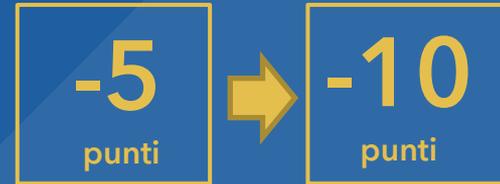
Detenzione di materiali pesanti o ingombranti su terrazze e balconi; accumulo di immondizie sugli spazi esclusivi



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

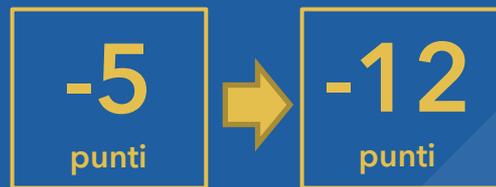


Deposito di cose al di fuori degli spazi a ciò destinati.

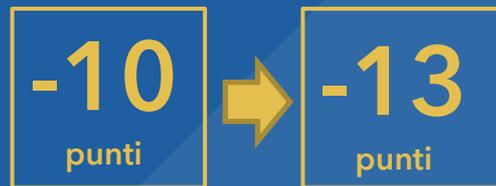


ALCUNI ESEMPI DI MODIFICA PUNTEGGI

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

