

REGOLAMENTO CONCERNENTE I DIRITTI E DOVERI DEGLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI ATER DI VERONA

(Approvato con delibera del CDA n. 16650 del 8 novembre 2018)

(Art. 9 del Contrato di Locazione)

Art. 1 – Osservanza del contratto di locazione

1. Gli assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e a quelle del presente regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso.
2. Gli assegnatari sono altresì tenuti alla scrupolosa osservanza del regolamento di condominio e/o fabbricato specifico ove esistente, ed altresì a tutti gli obblighi derivanti da quanto deliberato dalle specifiche assemblee di fabbricato/condominio di loro competenza.
3. Il mancato rispetto anche di una sola delle disposizioni indicate dal Regolamento, che possa configurarsi quale comportamento grave dell'assegnatario e/o dei componenti il suo nucleo familiare, previa diffida, comporta l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione a sensi della normativa vigente e comporta altresì l'avvio di ogni altra azione ritenuta opportuna da parte della proprietà, compreso il meccanismo sanzionatorio previsto dall'art. 70 disp. Attuazione Codice Civile.

Art. 2 – Doveri degli assegnatari

1. Gli assegnatari debbono:
 - a) servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile ed attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento;
 - b) servirsi della cosa locata secondo la destinazione contrattuale e nel rispetto delle norme del contratto stesso;
 - c) provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal Codice Civile, dal contratto e dal presente regolamento, come specificato al successivo art.8;
 - d) controllare il corretto funzionamento di tutti gli impianti individuali, con particolare riguardo per gli impianti a gas e per la tubazione gas di raccordo tra il rubinetto ed il fornello;
 - e) notificare entro 30 (trenta) giorni all'ente proprietario tutte le variazioni che avvenissero nello stato della famiglia;
 - f) osservare ed attenersi alle deliberazioni prese dagli organi di autogestione ai sensi del regolamento vigente;
 - g) mantenere in buon ordine i locali e gli impianti, gli spazi di uso comune attenendosi alle norme impartite dal locatore o dagli organi dell'autogestione o condominiali;
 - h) controllare regolarmente il corretto funzionamento dei rubinetti e degli scarichi dell'acqua. In caso di perdita d'acqua dovuta a mancata manutenzione da parte degli assegnatari/inquilini, che provochino un aumento dei consumi dell'acqua comune, agli utenti ritenuti responsabili saranno addebitate i maggiori costi rilevati rispetto ai consumi medi dei due anni precedenti.
 - i) chiudere la porta d'ingresso del proprio alloggio, arieggiare i locali aprendo periodicamente le finestre ed usare gli appositi esalatori e/o aspiratori nelle cucine e nei bagni, ove installati;
 - j) sorvegliare con la maggior cura i propri bambini che dovranno servirsi, per i giochi, degli spazi a ciò destinati. In ogni caso i genitori o i parenti che li hanno in custodia, sono tenuti a rispondere dei danni arrecati dai propri bambini alle persone o cose;
 - k) osservare le norme di buon vicinato;
 - l) utilizzare per le comunicazioni con l'ente proprietario esclusivamente la modulistica predisposta. Le richieste per intervento di manutenzione presentate in qualsiasi altra modalità o non utilizzando la modulistica predisposta, non verranno prese in considerazione;
 - m) per l'evasione delle richieste per interventi di manutenzione, verranno addebitati € 20,00, oltre ad IVA, quali "diritti di chiamata" nel caso in cui la richiesta comporti intervento manutentivo a carico dell'assegnatario stesso; pertanto tale somma, se dovuta, verrà addebitata all'atto della fatturazione della successiva rata di affitto.

Art. 3 – Divieti

1. Agli assegnatari è vietato:
 - a) utilizzare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo agli altri assegnatari;
 - b) installare proprie antenne per la ricezione di programmi TV, qualora il fabbricato sia già servito da antenne centralizzate. In ogni caso, prima di procedere all'installazione di antenne TV o parabole l'assegnatario deve informare Ater di Verona ed ottenere autorizzazioni scritte all'installazione. Ater fornirà tutte le indicazioni necessarie alla corretta collocazione delle apparecchiature ed esecuzione dei lavori;
 - c) fare un uso personale delle utenze condominiali (acqua e energia elettrica). In particolare, ogni allacciamento abusivo ad utenze condominiali verrà immediatamente rimosso con addebito agli assegnatari/inquilini responsabili di €50,00 oltre a tutte le spese sostenute per la rimozione e ai maggiori costi dell'utenza condominiale rispetto a quanto rilevato nei due anni precedenti all'allacciamento;
 - d) esercitare negli alloggi e relative pertinenze attività produttive, commerciali, professionali o analoghe ed il deposito di merci da vendersi all'ingrosso o al minuto;
 - e) comportarsi, per la battitura di tappeti, zerbini, stuoie, coperte, materassi ecc., in modo difforme dalle prescrizioni del regolamento di Polizia Urbana;
 - f) depositare o parcheggiare automezzi, biciclette, materiali ingombranti ecc., anche per breve tempo, nei luoghi di passaggio, negli spazi di manovra o davanti gli ingressi delle scale e dei garage. Il parcheggio è consentito solo negli spazi a ciò adibiti;
 - g) gettare negli scarichi e negli immondezzai materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
 - h) tenere materiali infiammabili o materie comunque pericolose, sia nell'alloggio che nei locali accessori, mantenere stufe a pellet, legna o quant'altro senza autorizzazione della proprietà e comunque immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente previsti;
 - i) lasciare aperto il portone e gli ingressi;

- j) tenere materiali di peso eccedente quello del normale arredo negli alloggi, sui balconi, nei solai;
- k) stendere o depositare all'esterno delle finestre, sui ballatoi, sui pianerottoli, sulle terrazze e negli spazi comuni, biancheria, indumenti, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi;
- l) tenere vasi da fiori o altri recipienti all'esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre in posizione pericolosa per l'incolumità delle persone; l'annaffiatura dei vasi e dei fiori deve essere fatta in ore e con modalità tali da non riuscire di incomodo agli altri assegnatari ed ai passanti o recare danno allo stabile; tenere cani, gatti od altri animali che rechino molestia agli altri assegnatari e/o rappresentino pericolo di danno per le condizioni igieniche dello stabile;
- m) provocare rumori molesti, anche con l'uso di elettrodomestici, durante le ore di silenzio fissate dall'autogestione, dal condominio e comunque nel rispetto dei regolamenti comunali;
- n) servirsi delle portinerie, delle pareti dei locali comuni come posto di pubblicità, esponendo cartelli pubblicitari;
- o) deturpare l'estetica dei fabbricati con l'apposizione e/o l'installazione di targhe pubblicitarie, antenne ricettive di qualsiasi tipo, condizionatori e quant'altro, senza il preventivo consenso scritto da parte dell'ente proprietario;
- p) costruire manufatti, recinzioni, baracche, verande o altre opere, anche amovibili, senza la preventiva autorizzazione delle autorità competenti e della proprietà;
- q) ricoverare negli spazi comuni camper, roulotte e barche senza l'autorizzazione dell'autogestione o del condominio;
- r) effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche con lo scopo di miglioriale, senza il preventivo consenso scritto da parte dell'ente proprietario;
- s) usare impianti di amplificazione sonora in forma tale da recare disturbo agli altri assegnatari;
- t) effettuare modifiche agli impianti esistenti.

Art. 4 - Danni parti comuni - Responsabilità

1. Qualora venissero rilevati danni alle parti comuni causati da comportamenti negligenti da parte degli inquilini/assegnatari o di terzi, le spese sostenute da ATER per le riparazioni verranno addebitate all'autogestione, in qualità di custode di detti beni.
2. Ferma restando la responsabilità solidale di tutti gli inquilini/assegnatari nei confronti di Ater di Verona o di terzi, Ater si riserva la facoltà di addebitare le spese sostenute direttamente a coloro che saranno individuati come responsabili dei danneggiamenti.

Art. 5 – Aree esclusive

1. Per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino, l'assegnatario dovrà osservare i seguenti obblighi:
 - a) è assolutamente vietato all'assegnatario eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza l'esplicito consenso dell'Ente proprietario; è vietato inoltre servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie come pure stendervi biancheria, indumenti ed altro;
 - b) l'assegnatario che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, dovesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Ente proprietario, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Ente proprietario dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione ritenuta antiestetica o dannosa;
 - c) nessun indennizzo è dovuto dall'Ente proprietario all'assegnatario all'atto dello slogging per le piantagioni di qualsiasi specie fatte nel giardino, o per lavori ornamentali che vi fossero stati eseguiti;
 - d) nessuna modificazione e alterazione ai viali, ai cancelli, alle recinzioni, alle murature e all'insieme dell'area può essere effettuata senza autorizzazione scritta dell'Ente proprietario.
2. Qualora il conduttore intendesse recingere con siepe o in altro modo il proprio appezzamento, la chiusura dovrà corrispondere ai criteri di armonia e di estetica, nonché avere l'altezza fissata dall'Ente proprietario; detta chiusura è preventivamente autorizzata dall'Ente proprietario.

Art. 6 – Ascensori

1. Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore o da impianto di sollevamento in genere (abbattimento barriere architettoniche), l'assegnatario dovrà nell'uso degli stessi uniformarsi al regolamento di funzionamento e/o alle norme consuetudinarie vigenti in materia, esonerando l'Ente proprietario da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevedibili od occorrenti per la manutenzione e riparazione degli impianti suddetti.
2. È comunque fatto divieto utilizzare gli ascensori per gioco, per traslochi o comunque per usi non strettamente connessi alla loro funzione.

Art. 7 – Autorimesse e locali accessori all'abitazione

1. L'assegnatario è responsabile della buona conservazione del vano autorimessa e degli altri locali accessori all'abitazione; è fatto assoluto divieto di cederne l'uso a terzi, anche temporaneamente.
2. Nel caso di autorimessa ad uso comune l'assegnatario è obbligato a parcheggiare l'autovettura unicamente nel posto assegnatogli.
3. È fatto assoluto divieto di depositare nelle autorimesse e negli altri locali accessori all'abitazione materiale infiammabile e/o pericoloso.
4. Qualora all'interno dell'autorimessa e/o sull'area cortilizia scoperta del fabbricato vi fosse la presenza di posti auto non assegnati si diffidano gli altri assegnatari a parcheggiare qualsiasi veicolo. Se da controlli effettuati nei vari siti, con l'ausilio di apparecchiature fotografiche, venisse rilevata la presenza di veicoli nei sopraindicati posti auto, l'Azienda applicherà ai relativi proprietari, insieme al normale affitto, una sanzione corrispondente ad un'intera mensilità di canone.

Art. 8 – Oneri di manutenzione

1. Tutte le manutenzioni straordinarie ed ordinarie (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti di edifici nonché realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici) e comunque tutte quelle manutenzioni che non sono da considerarsi a carico degli utenti, salvo il caso di evento dannoso imputabile a negligenza, inerzia, imperizia, incuria e fatto illecito dell'utente, sono a carico dell'Ente proprietario.
2. Si intendono come interventi di piccola manutenzione, a carico degli assegnatari quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle rifiniture degli alloggi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti per

deterioramenti derivanti dall'uso. Le verifiche periodiche di impianti di qualsiasi tipo, previste a carico degli assegnatari, devono essere idoneamente documentate a richiesta dell'Ente proprietario.

3. In caso di eventi dannosi imputabili a negligenza, inerzia o fatto illecito dell'utente, la manutenzione ordinaria e straordinaria si deve intendere sempre a carico dell'utente stesso

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE	A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO
<p>8/A - RIPARTIZIONE SPESE AMMINISTRATIVE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. compenso rappresentante autogestione 2. assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti a garanzia della proprietà 50% 3. cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per le assemblee ordinarie e straordinarie, fotocopie documenti giustificativi richiesti, pratiche fiscali 4. tasse per il passo carraio 	<p>8/A - RIPARTIZIONE SPESE AMMINISTRATIVE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Depositi cauzionali per erogazione servizi comuni luce, forza motrice, gas, acqua, telefono ecc). 2. Assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti a garanzia della proprietà 50%
<p>8/ B – RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazioni di tutti i danni o deterioramenti causati per il cattivo uso, negligenza e imperizia all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni; 2. riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso; 3. riparazioni poste a carico degli inquilini potranno essere eseguite a cura dell'Ente proprietario in caso di inerzia degli stessi che dovranno rimborsare le spese sostenute dall'Ente proprietario. Nel caso in cui si tratti di riparazioni che debbano intendersi a carico dell'Ente proprietario, gli inquilini sono tenuti a denunciare tempestivamente all'Ente proprietario i guasti comunque verificatisi. In caso di mancata o ritardata denuncia, si intende che la responsabilità dei danni ricade sugli inquilini inadempienti; 	<p>8/ B – RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. provvedere a mantenere l'immobile in stato da servire all'uso convenuto eseguendo tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore;
<p>8/C - RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO E IMPIANTO ANTINCENDIO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. canone prese antincendio; 2. acquisto combustibile (gas - metano), acqua, energia elettrica per il bruciatore e componenti centrale termica, compenso per spese del personale preposto alla conduzione, manutenzione e gestione della centrale termica; 3. pulizia annuale impianto, messa e riposo stagionale; 4. manutenzione e sostituzione valvole, detentori e sfiati all'interno degli alloggi, posti sui radiatori o comunque manovrabili dall'assegnatario; 5. manutenzione ordinaria e/o riparazione delle caldaie, del bruciatore, di pompe, valvole miscelatrici, centralina di termoregolazione e telecomando, sostituzione componenti quadri elettrici, sostituzione vaso di espansione, saracinesche, valvole di sfiato o di sicurezza, ogni altro componente posto in centrale termica; 6. oneri per canoni di abbonamento obbligatorio per la conduzione, gestione e manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati; 7. diritti per visite e controlli dei Vigili del Fuoco; 8. manutenzione ordinaria in abbonamento compreso l'onere per il Terzo Responsabile; 9. manutenzione ordinaria e riparazione di tutte le apparecchiature di controllo, regolazione, funzionamento e sicurezza poste nella centrale termica, della caldaia, del bruciatore, delle varie tubazioni, dei bollitori e delle saracinesche dei collettori principali; 10. pulizia periodica della caldaia, delle canne fumarie, sostituzione dei sali o polifosfati per l'addolcimento 	<p>8/C - RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO E IMPIANTO ANTINCENDIO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione e sostituzione integrale impianto riscaldamento; 2. sostituzione, rifacimento e riparazione caldaia, bruciatore, serbatoio combustibile, vaso di espansione, pompe, serpentine, valvole miscelatrici, saracinesche, sonde ambiente, centralina a comando, salvamotori, quadri elettrici, impianti elettrici completi, rete distribuzione acqua, corpi radianti, tubazioni, canna fumaria, rete sfiati, sostituzione elementi radianti ed eventuali opere edili; 3. installazione e sostituzione impianto antincendio: spese collaudo, installazione e sostituzione integrale estintori; impianto rilevazione fumi, porte e barriere antifumo, ove richiesto dagli organi competenti; 4. adeguamento in caso di modifiche imposte dalla normativa vigente; 5. oneri conseguenti alle verifiche effettuate dagli enti preposti; 6. adeguamento impianto riscaldamento alle norme legislative; 7. adeguamento impianto antincendio alle norme legislative;

<p>dell'acqua;</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. verifica periodica di tutte le apparecchiature atte alla prevenzione incendi; ricarica e sostituzione degli estintori, controllo delle manichette e pulizia o sostituzione dei sensori fumi, controllo della funzionalità delle bocche antincendio; 12. sostituzione della centrale antincendio completa di batterie, suonerie e pulsanti manuali di allarme; 13. verifica periodica delle porte antincendio con eventuale sostituzione di parti soggette ad usura delle stesse; 	
<p>8/D – IMPIANTO AUTOCLAVE DI SOLLEVAMENTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. manutenzione ordinaria, riparazioni e piccole sostituzioni di parti per usura; 2. consumi elettricità forza motrice, sali, resine, decalcificazione; 3. manutenzione in abbonamento, pulizia, depurazione e disinfestazione, spese per ricarica pressione serbatoio autoclave; 4. fornitura acqua calda e fredda; 5. servizio lettura contatori (se presente); 6. riparazione e sostituzione di tutte le apparecchiature meccaniche ed elettriche necessarie a mantenere l'impianto nelle migliori condizioni di esercizio sotto il profilo sanitario, della sicurezza e del contenimento della rumorosità; 7. espurgo fanghi di supero (depuratori); 8. imposte relative al conferimento del materiale di risulta al depuratore comunale; 	<p>8/D – IMPIANTO AUTOCLAVE DI SOLLEVAMENTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione ed integrale rifacimento impianti; 2. manutenzione straordinaria; 3. sostituzione di soffianti degli impianti depurazione, di collettore e diffusori aria; 4. sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, motori, quadro elettrico) degli impianti autoclave per vetustà; 5. collaudo, imposte e tasse di conduzione e controllo impianto; 6. adeguamento impianto/i alle norme legislative vigenti; 7. ispezioni e collaudi eseguiti da enti preposti;
<p>8/E – IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. manutenzione in abbonamento e verifiche periodiche; 2. riparazioni e piccole sostituzioni che siano conseguenza dell'uso; 3. consumi energia elettrica per forza motrice; 4. sali e resine; 5. conduzione; 	<p>8/E – IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione dell'impianto; 2. sostituzione di qualsiasi parte od accessorio per vetustà o danno accidentale; 3. adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti;

<p>8/F - ANTENNE TV CENTRALIZZATE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione cavi per vetustà e/o fatto accidentale; 2. installazione antenna parabolica centralizzata su richiesta della maggioranza (o totalità) degli assegnatari; 3. manutenzione impianto tv centralizzato in tutte le sue componenti; 4. f.m. energia elettrica per la centralina tv; 5. sostituzione prese ed altri accessori all'interno dell'alloggio; 6. installazione di antenna parabolica, a condizione che essa sia costruita in funzione di un uso condominiale (con allegato certificato di conformità); 	<p>8/F - ANTENNE TV CENTRALIZZATE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione completa di nuovo impianto di antenna, solo in occasione di interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria o programmata;
<p>8/G – ASCENSORE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti; 2. spese per forza motrice necessaria al funzionamento e all'illuminazione; 3. canone di manutenzione ordinaria in abbonamento, riparazioni delle parti meccaniche ed elettroniche, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiera della cabina, sostituzione lampade e fusibili, verniciatura, pattini dei freni, serrature, tappeti interni e tutto quanto può essere considerato ordinario; 4. rinnovo licenza di esercizio; 5. riavvolgimento matassa motore; 6. riparazioni per danni derivanti da atti vandalici ad opera di ignoti (pulizie straordinarie, qualsivoglia riparazione); 7. riparazioni per danni dovuti a negligenza o colpa dell'assegnatario; 	<p>8/G – ASCENSORE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione, sostituzione integrale dell'impianto; 2. manutenzione straordinaria, compresa sostituzione motore, parti meccaniche, parti elettriche principali, funi (al 50%); 3. adeguamento impianto alle norme legislative ed alle disposizioni degli organi preposti al controllo; 4. Imposte e tasse;
<p>8/H - COPERTURA - LASTRICI SOLARI - ELEMENTI DI FACCIATA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sgombro neve e pulizia grondaia nei lastrici agibili; 2. pulizia grondaie accessibili, pluviali, pozzetti acque meteoriche e fognarie etc.; 3. pulizia camini e disostruzione accidentale e non degli stessi; 4. disostruzione dei pluviali, e sostituzione degli stessi se danneggiati da urti o da atti vandalici; 5. riparazione dei manti di copertura delle botole di accesso, dei vetri antisfondamento, dei camini, se conseguenza dell'accesso non autorizzato ai tetti per negligenza da parte degli stessi assegnatari; 6. consumi di acqua per servizi comuni; 7. targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiere citofoni e delle porte; apposizione di numeri civici; 	<p>8/H - COPERTURA - LASTRICI SOLARI - ELEMENTI DI FACCIATA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. rifacimento e manutenzione straordinaria della copertura salvo cause imputabili agli inquilini (ad esempio opere abusive, anche se condonate); 2. restauro parziale o integrale di intonaci di facciate, poggioni, parapetti in muratura (in ferro e/o vetro), pensiline, cornici di grondaia e ogni altro motivo ornamentale; 3. restauro parziale o integrale di intonaci interni; 4. rifacimento e manutenzione – nei lastrici solari – del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione; 5. riparazione delle pavimentazioni di locali e spazi comuni, qualora l'assegnatario ne abbia il diritto d'uso, purché non derivanti da cattivo uso; 6. riparazione o sostituzione e pulizia di canali di gronda, riparazione di pluviali, converse, lucernai; 7. rifacimento torrette di camini; 8. riparazione o sostituzione di canne fumarie e di sfiato; 9. installazione sistema di messa a terra;

<p>8/I - FACCIATE</p> <p>1. pulizia e ritinteggiatura delle parti imbrattate da scritte o danneggiamenti provocati da uno o più condomini;</p>	<p>8/I - FACCIATE</p> <p>1. restauro integrale della facciata, rifacimento di intonaci, tinteggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale;</p>
<p>8/J - SCALE</p> <p>1. riparazioni e/o sostituzioni di parti dell'impianto elettrico (portalampade, lampade, lampadine, interruttori, neon, starter, reattori, etc) e citofonico per guasti dovuti all'uso e/o cause naturali (scariche elettrostatiche, etc.);</p> <p>2. fornitura zerbini;</p> <p>3. riparazione e manutenzione dell'armadietto/i per contatori per l'energia elettrica o altri apparecchi misuratori;</p> <p>4. riparazioni e sostituzioni e spostamento all'esterno di casellari postali;</p> <p>5. sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico;</p> <p>6. applicazione targhette nominative personale;</p> <p>7. riparazioni di dispositivi automatici di chiusura cancelli semplici o motorizzati e porte con relative chiavi;</p> <p>8. sostituzione vetri degli infissi a seguito di rottura da parte degli assegnatari;</p> <p>9. consumo energia elettrica;</p> <p>10. tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano;</p> <p>11. fornitura, montaggio e sostituzione per usura e vetustà di casellari postali;</p> <p>12. riparazione dei dispositivi di chiusura non automatici cancelli e porte, compresi chiudi porta a braccio o a pavimento, con relative chiavi;</p> <p>13. sostituzione dei vetri dei vani scala (antisfondamento) e dei locali comuni (esclusi i casi di danno provocato da grandine) salvo l'individuazione del responsabile in caso di danno;</p> <p>14. sostituzione delle porte a vetri antisfondamento e delle bussole di ingresso ai vani scala (esclusi i casi in cui esistano coperture assicurative) salvo l'individuazione del responsabile;</p> <p>15. riparazione o sostituzione di tutta la ferramenta d'uso (maniglie, cerniere, serrature, ecc.) di porte finestre, balconi dei vani scala, cancelli pedonali e carrai, armadi portacontatori e serramenti di chiusura dei garages e dei locali comuni;</p> <p>16. tinteggiatura periodica dell'alloggio e verniciatura dei serramenti interni ai fini del contenimento dello stato di degrado;</p> <p>17. ritinteggiatura e ricoloritura completa dell'alloggio prima della riconsegna per cessata locazione;</p>	<p>8/J - SCALE</p> <p>1. ricostruzione e manutenzione struttura portante della scala, dei rivestimenti gradini e dei pavimenti dei pianerottoli dovuti ad usura od imperfetta esecuzione lavori;</p> <p>2. fornitura e montaggio di armadietto per contatori per l'energia elettrica o altri apparecchi misuratori;</p> <p>3. installazione e sostituzione completa dell'impianto elettrico per vetustà, suoneria, comandi tiro porte e cancelli, illuminazione vano scala, citofono, temporizzatori e/o crepuscolari etc.;</p> <p>4. sostituzione per vetustà e/o installazione ex novo dei dispositivi di chiusura (chiudi porta a braccio o a pavimento) con relative chiavi;</p> <p>5. installazione di porta lampada plafoniere (prima installazione);</p> <p>6. adeguamento impianti alle norme legislative;</p>

<p>8/K - FOGNATURE E SCARICHI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione e sostituzione di parti avariate (cuscinetti, paracqua etc.) dell'impianto di sollevamento; 2. pulizie e spurgo dei pozzetti a sifone; 3. pulizia della rete fognaria e disotturazione delle colonne di scarico, dei relativi pozzetti e delle tubazioni orizzontali; 4. disotturazione ed eventuale consequenziale riparazione di sifone a valle dell'impianto fognario causa rottura dovuta a colpa dell'assegnatario; 5. pulizia delle fosse biologiche, dei pozzi neri, condensagrassi, caditoie e pozzetti a sifone; 6. riparazioni dell'impianto fognario; 7. imposte per il conferimento dei liquami al depuratore comunale; 	<p>8/K - FOGNATURE E SCARICHI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. allacciamento rete fognaria comunale; 2. rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso, installazione del sifone; 3. installazione, rifacimento e manutenzione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti a sifone; 4. installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso la sostituzione della pompa; 5. adeguamento impianti alle norme legislative;
<p>8/L - CORSIE – RAMPE – AUTORIMESSE – POSTI AUTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. realizzazione e/o rifacimento di segnaletica per la delimitazione dei posti auto all'aperto; 2. sostituzione lampade, riparazione impianto elettrico e del temporizzatore; 3. manutenzione ordinaria della segnaletica; 4. consumi energia elettrica ed acqua; 5. pulizia corsie, rampe e sgombero neve; 	<p>8/L - CORSIE – RAMPE – AUTORIMESSE – POSTI AUTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. rifacimento e manutenzione straordinaria delle pavimentazioni; 2. rifacimento impianto elettrico d'illuminazione; 3. sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; 4. adeguamento impianti alle norme legislative;
<p>8/M - PULIZIA SCALE/AREE VERDI/AREE SCOPERTE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. manutenzione area verde: manodopera per il taglio dell'erba, potatura siepi ed arbusti, innaffiatura, acquisto concimi, concimazione, potature in genere, piccole riparazioni per il giardino; potatura piante anche se non installate dalla proprietà; 2. servizio pulizia scale e aree verdi; 3. sgombero marciapiedi stabile in caso di neve; 4. derattizzazione, disinfestazione; 5. pulizia del selciato, di cortili e viottoli condominiali; 6. consumi acqua per servizi comuni (aree verdi e scale); 7. riparazione dell'impianto di irrigazione e delle relative attrezzature; 8. consumo di energia elettrica e manutenzione ordinaria impianti e pulizia; 9. sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico esterno e temporizzatore; 10. realizzazione e/o rifacimento di segnaletica per la circolazione e delimitazione posti auto esterni. 11. abbattimenti piante (dai 9.50 metri di altezza in giù); 	<p>8/M - PULIZIA SCALE/AREE VERDI/AREE SCOPERTE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. acquisto e messa in dimora di alberi, cespugli, formazione prati (solo primo impianto); 2. installazione eventuale impianto irrigazione e relative attrezzature; 3. manutenzione straordinaria delle pavimentazioni esterne; 4. abbattimenti piante ad alto fusto (dai 10 metri di altezza in su) e relative pratiche autorizzative;
<p>8/N - CANCELLI E RECINZIONI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione e sostituzione di parti di apparecchiature automatiche e non automatiche di apertura cancelli, recinzioni, etc.; 2. verniciatura e lubrificazione cancelli e della ferramenta relativa; 	<p>8/N - CANCELLI E RECINZIONI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione e sostituzione maglie di recinzione, cancelli e/o meccanismi di apertura/chiusura, comprese eventuali rotture dovute a qualsivoglia causa non imputabile agli assegnatari;

<p>8/O - IMPIANTO ELETTRICO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione di tutte le componenti dell'impianto elettrico degli alloggi, dei vani scala ed esterni, ad esclusione delle linee di alimentazione e di terra; sostituzione delle linee in caso di cattivo uso o di manomissione dell'impianto da parte dell'utente; 2. controllo della funzionalità degli interruttori differenziali e magnetotermici, anche in relazione ai dispersori di terra e loro sostituzione; 3. riparazione o anche sostituzione degli impianti di suoneria o citofonici, escluse le linee; 4. sostituzione di plafoniere e lampade degli impianti condominiali interni ed esterni; 5. verifica periodica del funzionamento di cancelli, serrande o basculanti motorizzati ed eventuali riparazioni di motori e sostituzioni di fotocellule; 6. manutenzione impianti di aspirazione cucine e bagni 7. ciechi, con sostituzione di aspiratore; 8. motorizzazione di cancelli pedonali o carrai; 	<p>8/O - IMPIANTO ELETTRICO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. adeguamento impianto alle norme di legge; 2. sostituzione parziale o completa delle linee di alimentazione e degli impianti di terra; 3. riparazione impianto elettrico per cortocircuito, salvo fatti imputabili all'assegnatario; 4. installazione di nuovi impianti di suoneria, citofono; 5. manutenzione straordinaria degli impianti elettrici; 6. sostituzione di motori di serrande, cancelli e basculanti;
<p>8/P - IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione e sostituzione delle apparecchiature e rubinetterie acqua del bagno e della cucina, gruppi miscelatori completi di raccorderie, di soffioni doccia, di chiavi d'arresto esterne, di gruppi sifonati di bagni e cucine, di attacchi lavatrice e lavastoviglie; 2. riparazione delle rubinetterie gas in conseguenza dell'uso e loro sostituzione; 3. sostituzione delle tubazioni rigide o in gomma di raccordo tra chiave stessa e gli apparecchi utilizzatori; 4. pulizia sifone a pavimento; 5. disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti acque in entrata ed uscita; 6. riparazioni ai componenti degli impianti idro termo sanitari e gas manovrabili dall'utente; 7. pulizia dei contatori divisionali dell'acqua fredda e calda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione e/o manutenzione; 8. disostruzione di tutte le tubazioni di scarico orizzontali e verticali, provenienti da qualsiasi apparecchio igienico sanitario; 9. riparazione e sostituzione di prese acqua esterna congegni cassetta w.c. e suoi elementi, sifoni degli acquai, lavabi e lavandini, bidet, vaso w.c.; 10. manutenzione periodica degli apparecchi per la produzione di acqua calda sanitaria; 11. sostituzione di contatori acqua di diffalco; 12. documentazione relativa al mantenimento e controllo periodico fumi e pulizia caldaie: in caso di inottemperanza la proprietà potrà agire con ogni azione ritenuta opportuna per tutelare la sicurezza e l'incolumità dei residenti e/o terzi; 	<p>8/P IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione o sostituzione delle tubazioni di alimentazione idrica, di condotte di scarico orizzontali/verticali e di sfiato di bagni, cucine e della rete di distribuzione gas, compresi gli adeguamenti a norme di legge; sostituzione di chiavi di arresto gas e acqua incassate; sostituzione di vasca da bagno e piatto doccia, completi di pilette di scarico, escluso il danno provocato da cattivo uso o negligenza nell'uso degli stessi; opere murarie conseguenti e necessarie all'esecuzione dei suddetti lavori; installazione contatori acqua potabile fredda e calda; sostituzione di sifoni a pavimento, salva negligenza da parte dell'assegnatario; 2. riparazione di tubazioni intramurarie salvo che non sia provata in merito la responsabilità dell'assegnatario; 3. 4. 5. 6. 7.

<p>8/Q - PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI, etc.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. rasatura e/o tinteggiatura soffitti e pareti; 2. tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti (obbligatoria alla riconsegna dell'alloggio); 3. rimozione di carta da parati o materiali simili di rivestimento; 4. manutenzione ordinaria delle pareti e soffitti; 	<p>8/Q - PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI, etc.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ripristino di intonaci salvo fatti imputabili all'assegnatario;
<p>8/R - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione di pavimenti e di rivestimenti per danni causati dall'assegnatario; 2. stuccatura, levigatura e verniciatura periodica di pavimenti in legno; 3. siliconatura e stuccatura di pavimenti e rivestimenti in piastrelle; 	<p>8/R - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione o sostituzione di pavimenti degli alloggi, dei vani scala e dei portici se relativi a danni provocati da fenomeni di assestamento, con esclusione di quelli causati da cattivo uso;
<p>8/S - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pulizia periodica della caldaia come previsto dalla Legge 46/90, Legge 10/91, dal relativo regolamento di attuazione DPR 412/93 e al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, oltre alla compilazione del libretto di impianto (CIRCE); 2. riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento manovrabili dall'assegnatario, compresa la sostituzione delle valvole e dei detentori dei radiatori e compreso altresì lo scaricamento dell'acqua dell'impianto; 3. disostruzione e pulizia delle canne fumarie; 4. riparazione e/o sostituzione di ogni altra parte della caldaia e del gruppo produzione acqua calda sanitaria diversa da quella posta a carico dell'Ente proprietario; 5. prove di combustione e verifiche in conformità alla Legge 9.1.1991 n. 10, al D.P.R. 26.8.1993 n. 412 e al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, oltre alla compilazione del libretto di impianto (CIRCE); 6. ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi; 	<p>8/S - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione della caldaia o del gruppo produzione acqua calda sanitaria o di parti degli stessi per vetustà e/o normale usura solo in presenza di regolare manutenzione documentata, su specifica indicazione del Centro di Assistenza; 2. sostituzione e/o riparazione dei corpi scaldanti, delle reti di distribuzione orizzontali e verticali della pompa di circolazione, scambiatori di calore e vaso di espansione sanitario; 3. sostituzione della rete di distribuzione acqua del collettore; 4. sostituzione del bollitore;
<p><u>In base a quanto previsto dal D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 l'assegnatario è tenuto ad affidare la manutenzione dell'impianto autonomo a personale abilitato, nonché a conservare il libretto d'impianto che dovrà riconsegnare all'ENTE PROPRIETARIO in caso di cessata locazione, per la sua consegna al successivo assegnatario. Se l'inquilino non provvede alla regolare manutenzione degli impianti (manutenzione ordinaria e prova di combustione), le spese relative alla sostituzione della caldaia saranno addebitate nella misura del 100% nei primi cinque anni di vita della caldaia, dal sesto anno al settimo anno nella misura del 50% e dall'ottavo al quattordicesimo anno nella misura del 35% del costo della stessa, all'inquilino medesimo. Comunque oltre i 15 anni la caldaia viene considerata vetusta e sostituita da ENTE PROPRIETARIO. L'ENTE PROPRIETARIO si riserva di valutare l'effettuazione degli interventi di propria competenza previa verifica della regolarità contabile e della presenza di morosità in capo all'assegnatario. La riparazione risulterà a carico dell'ente proprietario solo ed esclusivamente a esibizione avvenuta della certificazione di manutenzione periodica a carico dell'assegnatario.</u></p> <p>Per gli impianti di nuova installazione l'ENTE PROPRIETARIO fornirà all'assegnatario la documentazione necessaria per il collaudo e per l'affidamento della manutenzione a ditta abilitata a sensi della normativa vigente.</p>	

8/T - SERRAMENTI ED INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE 1. riparazione di ogni parte di finestre, portefinestre, serrande avvolgibili; 2. riparazione o sostituzione di tutta la ferramenta e gli accessori necessari per il funzionamento dei manufatti in questione; 3. sostituzione vetri; 4. riparazione o sostituzione delle porte interne degli alloggi, del vano scala, dei locali condominiali compresa la ferramenta e gli accessori; 5. riparazione di armadi copri contatori;	8/T - SERRAMENTI ED INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE 1. sostituzione di finestre, portefinestre, serrande avvolgibili e relativi alberi avvolgitori non più riparabili; 2. sostituzione e riparazione portoncini dell'alloggio in caso di danneggiamento per effrazione (previa presentazione di copia della denuncia all'Autorità di Polizia e fino alla concorrenza del rimborso assicurativo); 3. installazione di armadi in legno copri contatori;
8/U - SERRAMENTI ED INFISSI IN FERRO 1. riparazione dei suddetti manufatti, sostituzione della ferramenta, compresa la riparazione o sostituzione di tutti gli accessori necessari al loro funzionamento; 2. installazione ex novo o sostituzione di chiudiporta;	8/U - SERRAMENTI ED INFISSI IN FERRO 1. installazione di nuovi serramenti metallici di porte, finestre, portefinestre, portoni vani scala e garages, basculanti, scorrevoli ed estensibili completi della ferramenta e di ogni accessorio; 2. installazione di armadi copri contatori;

Art. 9. Ispezione degli alloggi

1. L'Ente proprietario si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno, ad ispezioni negli alloggi per assicurarsi circa la buona tenuta di essi e l'osservanza di ogni obbligo contrattuale dell'assegnatario, il quale non potrà opporsi a tali ispezioni. Il reiterato rifiuto immotivato all'ispezione si configura come grave inadempimento contrattuale.

Art. 10 Danni

1. L'Ente proprietario non garantisce per danni derivanti da comportamenti illeciti o dal mancato rispetto delle norme vigenti in materia ovvero per mancata erogazione di servizi pubblici (es. acqua, gas, energia elettrica).
 2. L'Assegnatario è direttamente responsabile dei danni causati a persone o cose dovuti a sua negligenza, imperizia o incuria. Egli si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che ammette temporaneamente nei locali assegnati. Si obbliga inoltre a tenere sollevato l'Ente proprietario da eventuali danni cagionati per propria colpa o dalle persone per le quali è chiamata a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua o dell'elettricità.

Art. 11. Infrazioni per mancato rispetto delle norme

1. Per le eventuali infrazioni l'Ente proprietario ha la facoltà di adire le vie legali anche per il risarcimento dei danni.

Art. 12 Amministratore e rappresentante

1. Nei fabbricati a proprietà mista le spese per l'incarico di amministratore di condominio sono ripartite al 50 per cento tra l'Ente proprietario e l'assegnatario.
 2. Per ogni fabbricato a più alloggi, dovrà essere designato un rappresentante degli assegnatari eletto dall'assemblea che ne fisserà anche l'eventuale compenso al quale spetta far rispettare la disciplina dello stabile, la gestione degli spazi e dei servizi comuni nonché le modalità di pulizia dei medesimi e quanto altro previsto dal presente regolamento.
 3. Nei fabbricati di autogestione le spese per l'incarico dell'eventuale soggetto terzo nominato ai sensi dell'art. 39 della legge regionale n. 39/2017 è a totale carico degli assegnatari.
 4. E' compito primario del rappresentante dell'autogestione e/o dell'amministratore di condominio vigilare sul rispetto del presente Regolamento da parte degli assegnatari. Segnalazioni o denunce relative a presunte violazioni del Regolamento dovranno essere inviate all'Ente proprietario in forma scritta e corredate da idonea documentazione (precedenti richiami del rappresentante/amministratore, verbali di assemblea, fotografie ecc).
 5. L'Ente proprietario potrà rimuovere d'ufficio dall'incarico il rappresentante dell'autogestione che non adempia agli obblighi di cui al punto precedente o comunque alle mansioni amministrative e contabili previste dal "Regolamento per l'Autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni" nonché delle Disposizioni operative in materia di Autogestione approvate con delibera del Consiglio di Amministrazione.

Art. 13 Morosità Autogestione/Condominio

1. Agli assegnatari che si rendessero morosi verso l'autogestione/condominio oltre al recupero delle spese anticipate dall'Ente proprietario, verrà addebitata la somma di € 20.00 oltre IVA. Sono comunque fatte salve le ipotesi di decadenza di cui all'art. 32 comma 1 lett.g) della LR n. 39/2017.

Art. 14 Comportamenti

1. Ai sensi dell'art. 1585 del cc , secondo comma, l'Ente proprietario non è tenuto a garantire il singolo conduttore da molestie di fatto derivanti dai comportamenti di altri assegnatari/inquilini o da terzi. L'assegnatario esonera espressamente l'Ente proprietario da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. In questi casi il conduttore potrà agire autonomamente nei confronti del responsabile della molestia.

Sono comunque fatte salve le ipotesi di decadenza di cui all'art. 32 comma 1 lettera i) della L.R. 39/2017

Art. 15 Segnalazioni di eventuali inosservanze del regolamento

1. La segnalazione da parte di altri assegnatari di eventuali inosservanze delle norme contrattuali e regolamentari saranno prese in considerazione dall'Ente proprietario solo se presentate in forma scritta e debitamente sottoscritte. Nei suoi eventuali atti conseguenti l'Ente proprietario non farà alcun riferimento alle forme della segnalazione, fermo restando che, in caso di contenzioso, il denunciante potrebbe essere chiamato a sostenere un eventuale confronto con il denunciato.

Art. 16 Varie

1. Gli assegnatari non possono rinunciare ai diritti ed obblighi loro spettanti sugli impianti e sulle parti di uso comune, nè esimersi dal contribuire alle relative spese di esercizio o manutenzione ordinaria.

2. Gli assegnatari sono tenuto al rispetto del presente Regolamento, del Regolamento sull'Autogestione, dei Regolamenti Comunali e , nei condomini, del Regolamento Condominiale.

3. Nel caso di gravi e reiterate inosservanze delle norme sopra richiamate secondo quanto previsto dall'art. 32 comma 1 lett.i) della LR 39/2017 l'Ente proprietario provvederà ad avviare le procedure previste per la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio.

4. Gli assegnatari /inquilini sono tenuti a rimborsare all'Ente proprietario tutte le spese che questi sosterrà per interventi di competenza degli assegnatari e nell'interesse egli stessi, ad eccezione di quelle che l'Ente proprietario sosterrà per adempiere a precisi obblighi di legge.

Letto, approvato e sottoscritto.

L'ASSEGNATARIO

p. L'ENTE PROPRIETARIO