

**REGOLAMENTO PER USO ALLOGGI
E DELLE PARTI E SERVIZI COMUNI**

Approvato con DCA n° 49 del 19/11/2014

Art. 1

Gli inquilini sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e di quelle previste dal presente regolamento.

Art. 2 - Gli inquilini sono tenuti a:

- a) servirsi correttamente della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile e ad attenersi ai Regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente Regolamento;
- b) occupare stabilmente l'alloggio; qualora l'alloggio dovesse rimanere disabitato per un periodo di tempo superiore ai 2 (due) mesi, il locatario è obbligato ad ottenere dall'Azienda la preventiva autorizzazione ad assentarsi precisandone il motivo;
- c) mantenere in buono ordine l'alloggio ed i locali e gli spazi di uso comune;
- d) osservare le norme di buon vicinato;
- e) servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione, salvo quanto diversamente stabilito nel contratto di locazione o per espressa autorizzazione dell'Azienda. Pertanto non è consentito negli alloggi l'impianto di uffici professionali, né l'esercizio di industrie, commerci, laboratori, officine, scuole né il deposito di merci;
- f) sorvegliare con la massima cura i propri bambini perché non abbiano a recare danni o disturbi. I bambini dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistano, secondo le indicazioni che verranno date dall'assemblea o dal Rappresentante della Autogestione o Amministratore di condominio;
- g) notificare entro 20 (venti) giorni all'Azienda tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia;
- h) tenere accuratamente chiusi dopo l'uso i rubinetti dell'acqua e del gas, essendo, in caso diverso, a loro carico i danni di qualsiasi specie che ne derivassero, rimanendo esonerata l'Azienda da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- i) sostituire tempestivamente a propria cura e spesa i vetri rotti dell'alloggio;
- l) attenersi alle norme impartite dall'Azienda, dall'Amministratore o dal Rappresentante della Autogestione per la pulizia e la manutenzione delle scale di accesso all'appartamento, degli spazi comuni e delle aree scoperte;
- m) provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal Codice Civile, dal contratto e dal presente regolamento, come specificato ai successivi articoli 6 e 7.

Art. 3 - E' vietato agli inquilini:

- a) scuotere e/o battere, ovvero esporre dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario. Tale operazione è permessa solo dai balconi e finestre verso il cortile oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia Urbana;
- b) depositare nei luoghi di passaggio biciclette, materiali ingombranti, ecc., anche per breve tempo;
- c) spaccare legna od altro nei locali comuni, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte,

- d) gettare nei vasi da latrina e nei lavabi materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
- e) tenere depositi di materie nocive all'igiene ovvero infiammabili, esplosive o comunque pericolose nell'interno o in prossimità delle case;
- f) lasciare aperto il portone e gli ingressi dopo la chiusura notturna;
- g) abbandonare immondizie ed altri generi di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;
- h) tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi, sui solai, nelle botteghe o magazzini e cantine;
- i) disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, canti, danze, uso di calzature improprie e rumori molesti in genere, nonché usare elettrodomestici, apparecchi radio, televisori, giradischi, stereo ecc. e suonare strumenti musicali, in modo fastidioso o che eccedano comunque la normale tolleranza, e comunque durante le ore notturne e di riposo pomeridiano e cioè dalle ore 23,00 alle ore 07,00 e dalle ore 14,00 alle ore 16,00 e che eccedano comunque la normale tolleranza;
- l) depositare sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi per fiori e piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo e in ore tali da non riuscire incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno all'edificio;
- m) infiggere, sia all'esterno che nell'interno, dei locali, paletti, ferri e simili;
- n) tenere nell'alloggio, nelle cantine e nelle soffitte e lasciare nei luoghi di uso comune, animali che possano arrecare molestia al vicinato o danni all'immobile;
- o) percorrere i cortili con qualsiasi tipo di veicolo e parcheggiare al di fuori degli spazi a ciò destinati;
- p) servirsi delle portinerie, dei muri e dei luoghi di uso comune come posto di pubblicità, esponendo cartelli o manifesti;
- q) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati;
- r) effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso dell'Azienda e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze;
- s) immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente previsti;
- t) costruire manufatti, recinzioni, baracche, verande o altre opere senza il preventivo assenso delle autorità competenti e dell'Azienda.
- u) Apportare modifiche ed aggiunte agli impianti interni senza il previo assenso da parte della Azienda, introdurre ed utilizzare apparecchi di riscaldamento o cottura comunque alimentati (GPL in bombola, legno, pellet).

Art. 4 - Consegna e rilascio dei locali

All'atto della consegna dell'alloggio l'inquilino dovrà esporre per iscritto le eccezioni che dovesse eventualmente rilevare sullo stato dello stesso, relativamente alle parti ispezionabili, mentre le eventuali problematiche rilevate successivamente dovranno essere rappresentate entro giorni 30 dalla consegna; decorso tale termine i locali si riterranno consegnati in condizioni adeguate.

La consegna e la riconsegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con un incaricato dell'Azienda e consegnato in copia all'affittuario. La restituzione dell'alloggio, libero da persone e cose ed in ordinario stato manutentivo, deve aver luogo entro il termine stabilito nella disdetta mediante consegna all'incaricato dell'Azienda autorizzato a riceverlo.

Qualunque danno arrecato all'alloggio ed alle sue dotazioni impiantistiche sarà addebitato all'inquilino; il medesimo inquilino è altresì obbligato, in presenza di impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua sanitaria, a consegnare il libretto di impianto secondo le prescrizioni di cui al successivo art 7 lettera B (qualora ciò non avvenisse verranno imputate all'inquilino le spese per la redazione di un nuovo libretto di impianto).

Art. 5 - Spazi verdi ad uso esclusivo

Per le rate di terreno assegnate ad uso orto o giardino l'inquilino dovrà osservare scrupolosamente anche le speciali norme all'uopo emanate. Si precisano a suo carico, fin d'ora, i seguenti obblighi:

- a) l'inquilino si impegna a coltivare a fiori, a orto o a prato il terreno locato, in modo da dargli un aspetto gradevole;
- b) è vietato all'inquilino eseguire sull'appezzamento costruzioni, anche provvisorie, o modifiche senza l'esplicito consenso dell'Azienda ivi compresa la piantumazione di alberi di alto fusto. È vietato, inoltre, servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci ed oggetti di qualsiasi specie;
- c) l'inquilino che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato, sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Azienda, a ridurre e/o rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Azienda, dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione che fosse ritenuta antiestetica o dannosa;
- d) nessun indennizzo è dovuto dall'Azienda all'inquilino all'atto del rilascio dell'alloggio per le piantagioni di qualsiasi specie poste nel giardino, o per lavori che vi fossero eseguiti;
- e) nessuna modificazione ed alterazione ai viali, ai cancelli, alle recinzioni, alle murature ed all'insieme dell'area può essere effettuata senza autorizzazione scritta dell'Azienda. Qualora il conduttore intendesse recingere con siepe o in altro modo il proprio appezzamento, la chiusura dovrà essere preventivamente autorizzata, corrispondere ai criteri di armonia e di estetica generale ed avere l'altezza fissata dall'Azienda che potrà quanto farla rimuovere qualora non rispondesse alle condizioni fissate.
- f) Qualora le condizioni igieniche lo richiedano sarà cura dell'inquilino provvedere alla disinfestazione degli spazi verdi assegnati in godimento.

Art.6 - Interventi di manutenzione

Si intendono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle rifiniture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Si intendono per interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni di uso.

Ai fini di una migliore comprensione dei punti successivi si considerano parti di uso comune in particolare:

- a) muri maestri;
- b) androni ed ingresso scale;
- c) scale e pianerottoli;
- d) corridoi e locali comuni;
- e) lavatoi, stenditoi, locali caldaie, autoclave, vani ascensore e cabine;
- f) alloggi e locali accessori e relativi impianti e servizi destinati al servizio del portierato, custodia e guardiania;
- g) cortili e strade di accesso, spazi verdi, ripostigli comuni, alberature, prati, ecc.;
- h) terrazze, tetti e sottotetti;

i) fognature, pozzi neri, pozzi idrici e tutti gli eventuali impianti esistenti per luce, gas, ascensore, autoclave, riscaldamento centralizzato, energia industriale, fognature, immondezzai, sino alle diramazioni ai locali pertinenti ciascun alloggio.

Art. 7 - Ripartizione di taluni obblighi e oneri derivanti dal rapporto di locazione

Gli obblighi e gli oneri derivanti dal rapporto di locazione di seguito descritti sono ripartiti tra proprietario e inquilino come di seguito indicato.

OBBLIGHI E ONERI

A) IN VIA GENERALE PER QUANTO ATIENE LA MANUTENZIONE

A CARICO DEL PROPRIETARIO

A CARICO DELL'INQUILINO

- | | |
|--|---|
| 1a) Il mantenimento dell'immobile in stato da servire all'uso convenuto. | 1b) La manutenzione ordinaria, compresa la riparazione di tutti i danni o deterioramenti causati, per il cattivo uso e negligenza, all'alloggio ed alle sue pertinenze. |
| 2a) L'esecuzione di tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle che sono a carico del conduttore. | 2b) Le riparazioni e le manutenzioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso. |

Le riparazioni poste a carico degli inquilini potranno essere eseguite a cura dell'Azienda ed essi dovranno rimborsarne l'importo. Nel caso in cui si tratti di riparazioni che debbano intendersi a carico dell'Azienda, gli inquilini sono tenuti a denunciare tempestivamente alla stessa i guasti comunque verificatisi. In caso di mancata o ritardata denuncia, si intende che la responsabilità conseguente e relativa ricade sugli inquilini inadempienti.

B) PER L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA SANITARIA

A CARICO DEL PROPRIETARIO

A CARICO DELL'INQUILINO

- | | |
|---|--|
| 1a) La sostituzione dell'impianto centrale e delle apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per modifiche previste da leggi e regolamenti. | 1b) La manutenzione ordinaria, compresa la riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso: gigeur, avvolgimento elettrico delle pompe, bruciatori, ecc.. |
| 2a) La manutenzione straordinaria del locale della centrale termica dell'impianto centrale. | 2b) La sostituzione della caldaia o del bruciatore dell'impianto autonomo di riscaldamento per inadeguata manutenzione o danno accidentale. |
| | 3b) I consumi di forza motrice, di combustibili, di acqua, ecc. |
| | 4b) La conduzione degli impianti. |
| | 5b) L'assicurazione contro gli infortuni del conduttore. |
| 6a) La sostituzione degli estintori. | 6b) La ricarica degli estintori. |
| | 7b) La pulizia delle caldaie, delle canne fumarie e dei bruciatori. |
| | 8b) I diritti per rinnovi di permessi e di autorizzazioni (verifiche periodiche obbligatorie) |

C) PER L'ASCENSORE (Impianti a funi ed oleodinamici)

A CARICO DEL PROPRIETARIO

A CARICO DELL'INQUILINO

- | | |
|--|--|
| 1a) La sostituzione integrale e la manutenzione straordinaria dell'impianto. La sostituzione per | 1b) Le riparazioni, revisioni e/ o sostituzioni dovute al normale uso ed a seguito di guasti dei singoli componenti relativi a quadro di |
|--|--|

vetustà del quadro di manovra, set vano, linee elettriche di comando, bottoniere di piano e di cabina, delle porte di piano e meccanismi delle stesse, operatore porte cabina, cabina integrale, arcata della cabina serrature e blocchi di piano, gruppo argano completo di riduttore, vite senza fine, corona e puleggia motore, limitatore regolatore di velocità con tenditore e fune limitatore, centralina oleodinamica, integrale olio circuito idraulico. Sostituzione guarnizioni di tenuta dei pistoni e tubazioni flessibili mandata olio (al 50%)

manovra, parti meccaniche in genere, porte di piano, operatore di cabina serrature e blocchi di sicurezza porte di piano, il gruppo argano riduttore la centralina oleodinamica (gruppo motore pompa-gruppo valvole), i pulsanti di piano, le batterie, i sistemi di illuminazione cabina e locale macchine. Sostituzione guarnizioni di tenuta dei pistoni e tubazioni flessibili mandata olio (al 50%). Qualsiasi riparazione causata da danneggiamenti o uso improprio dell'impianto o parti dello stesso.

2a) La sostituzione del gruppo argano riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole chiavette di blocco e puleggia motore, degli ammortizzatori e di tutte le parti meccaniche ed elettriche, delle serrature, ecc..

2b) La revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, ghiera, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore, contatti condensatori relais, ecc.

3a) La sostituzione delle funi per presenza di porzioni di cavo rotte su parere dell'organismo di controllo con sostituzione o rettifica della puleggia al 50 per cento.

3b) La sostituzione delle funi per presenza di porzioni di cavo rotte su parere dell'organismo di controllo con sostituzione o rettifica della puleggia al 50 per cento.

4a) Fornitura del combinatore telefonico

4b) La manutenzione in abbonamento incluso il combinatore telefonico e la linea telefonica (Fissa o GSM)

5a) Eventuali modifiche per adeguamento normativo o lavori imposti da organi preposti al controllo.

5b) Le visite periodiche degli organi preposti al controllo (Verifiche biennali).

6b) Gli oneri relativi alla fornitura di energia elettrica

D) PER L'AUTOCLAVE

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1a) L'installazione dell'impianto, la manutenzione straordinaria e la sostituzione di qualsiasi accessorio per vetustà o in conseguenza di danno accidentale.

A CARICO DELL'INQUILINO

1b) La manutenzione ordinaria, comprese le riparazioni e le piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso.

2b) Gli oneri relativi alla fornitura di energia elettrica e di acqua, ecc..

3b) La ricarica della pressione nel serbatoio.

4b) I diritti per il rilascio dei permessi.

E) PER L'IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO DELL'ACQUA

A CARICO DEL PROPRIETARIO

- 1a) La sostituzione e la manutenzione straordinaria dell'impianto.
- 2a) La sostituzione di qualsiasi parte o accessorio per vetustà o in conseguenza di danno accidentale.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 2b) Le riparazioni e le piccole sostituzioni in conseguenza dell'uso. Le sostituzioni causate da inadeguata manutenzione
- 3b) I consumi di forza motrice, di acqua, sali e resine, ecc..
- 4b) La conduzione.
- 5b) Le visite periodiche degli organi preposti al controllo.

**F) PER GLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DELLE PARTI COMUNI ANTENNA TV E
IMPIANTO PARABOLICO CENTRALIZZATO**

A CARICO DEL PROPRIETARIO

- 1a) La sostituzione e la manutenzione straordinaria degli impianti dei servizi comuni per vetustà.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1b) La sostituzione e la manutenzione straordinaria degli impianti resasi necessaria per inadeguata manutenzione
- 2b) Le riparazioni e le sostituzioni di parti quali lampade, lampadine, interruttori, ecc..
- 3b) I consumi di energia elettrica e relativi oneri.
- 4b) La manutenzione dell'impianto citofonico in conseguenza dell'uso.
- 5b) La manutenzione e la riparazione degli impianti di suoneria.
- 6b) La sostituzione e la riparazione di temporizzatori e/o crepuscolari.
- 7b) La sostituzione di lampade dei vani scale, degli altri vani comuni e degli spazi esterni.

**G) PER LA MANUTENZIONE E LE FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI
COMUNI DELLO STABILE**

A CARICO DEL PROPRIETARIO

- 1a) La riparazione e la manutenzione straordinaria dei tetti e dei lastrici solari.
- 2a) La sostituzione e le riparazione di grondaie e tubi pluviali.
- 3a) La sostituzione e le riparazioni delle colonne di scarico.
- 4a) La riparazione e la manutenzione straordinaria della rete di fognatura, delle fosse biologiche (compresa la rete di smaltimento delle acque meteoriche), dei pozzi neri e la riparazione straordinaria degli impianti di depurazione.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 2b)
- 4b) La pulizia delle tubazioni di scarico (compresa la rete di smaltimento delle acque meteoriche), lo spurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, la disotturazione delle colonne di scarico e dei relativi pozzetti, le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione degli impianti di depurazione delle fognature.
- 5b) La riparazione e la disotturazione dei sifoni (braghe).

- 6a) Le riparazioni di tubazioni interne alle

murature.

- 7a) Le opere murarie di manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile.
- 8a) Gli intonaci, le verniciature e le tinteggiature delle parti murarie e le verniciature delle parti comuni esterne dello stabile.
- 9b) La verniciatura e la tinteggiatura delle parti comuni interne
- 10a La sostituzione di marmi, ringhiere e) corrimani, se non in conseguenza di cattivo uso.
- 11a La riparazione e la sostituzione di) inferriate, cancellate, infissi, semi-infissi e vetrate.
- 11b) La riparazione di infissi e semi-infissi in conseguenza dell'uso e loro verniciatura, comprese ringhiere e recinzioni.
- 12b) La riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli e dei portoni.
- 13b) L'installazione e la sostituzione di tappeti e guide e la sostituzione di zerbini.
- 14b) La sostituzione di serrature e chiudi - porte e la riparazione di serrature e chiudi – porte.
- 15b) I consumi di acqua e corrente elettrica per servizi comuni.
- 16b) Il canone da corrispondere alle Aziende dell'Acquedotto per impianti antincendio.
- 17a La sostituzione di impianto) centralizzato di TV e antenna satellitare per vetustà
- 17b) manutenzione degli amplificatori dell'impianto centralizzato, delle antenne TV e i relativi contratti di fornitura dell'energia elettrica.
- 18b) La sostituzione di cavi e dell'antenna dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi.
- 19b) La manutenzione o l'eventuale sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi.
- 20b) Le targhette dei nominativi personali dei casellari postali, delle pulsantiere dei citofoni e delle porte.
- 21b) Il servizio di derattizzazione e di disinfezione in genere, ivi compresa la disinfezione dei bidoni dell'immondizia.
- 22b) La sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni.
- 23b) Il taglio dell'erba, la potatura di cespugli ed alberi e l'annaffiatura; l'acquisto di i, nonché la manutenzione del giardino.
- 24b) La potatura di alberi e e la sostituzione di cespugli.

- | | |
|--|--|
| <p>25a) La sostituzione per vetustà di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere ecc.).</p> | <p>25b) La manutenzione di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia e suoi contenitori, trespolti, ecc.).</p> |
| | <p>26b) La manutenzione degli arredi nei locali di uso comune.</p> |
| | <p>27b) manutenzione delle pavimentazioni.</p> |

H) DI TIPO AMMINISTRATIVO

A CARICO DEL PROPRIETARIO

- 1a) Le imposte e le tasse in genere.
- 3a) L'assicurazione dello stabile rischi incendio, rottura tubazioni idriche responsabilità civile verso terzi
- 4a) CONDOMINIO:
50 per cento onorario dell'Amministratore
50 per cento delle spese tenuta conto corrente bancario e/o postale;
50 per cento spese di cancelleria;
100 per cento spese postali personali.
- 5a) AUTOGESTIONE:

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1b) Tassa passi carrabili
- 2b) I depositi cauzionali per i contratti di somministrazioni comuni (luce, energia elettrica, telefono, ecc.).
- 3b) L'assicurazione per rischi derivanti dalla conduzione dell'alloggio
- 4b) CONDOMINIO:
50 per cento onorario dell'Amministratore;
50 per cento delle spese tenuta conto corrente bancario e/o postale;
50 per cento spese di cancelleria;
100 per cento spese postali personali.
- 5b) AUTOGESTIONE:
100 per cento dell'onorario del Rappresentante dell'Autogestione ove previsto:
100 per cento delle spese tenuta conto corrente bancario e/o postale;
100 per cento delle spese di cancelleria;
100 per cento delle spese postali personali.

I) PER LE FORNITURE E LE MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELLA CASA LOCATA

A CARICO DEL PROPRIETARIO

- 1a) Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico a garanzia della funzionalità e della sicurezza.

A CARICO DELL'INQUILINO

Impianto elettrico

- 1b) Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito da sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti, segnalatori acustici e luminosi, lampade, alimentatori e trasformatori, interruttori

differenziali salvavita e interruttori magnetotermici e apparecchi citofonici).

Impianto idrico/sanitario/gas

- | | |
|---|---|
| <p>1a) Adeguamento e rifacimento dell'impianto di adduzione rete idrica e gas e riparazione in caso di perdite gravi o vizi.</p> <p>2a) Sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda.</p> <p>3a) Riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio comprese le relative opere murarie.</p> <p>4a) Sostituzione boiler termo-elettrico.</p> | <p>1b) Riparazione e sostituzione delle apparecchiature sanitarie del bagno e della cucina, relative rubinetterie flessibili in acciaio, scarichi esterni, pilette, troppopieni, ecc.</p> <p>2b) Manutenzione e pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso, compresa la pulizia da incrostazioni di calcare o sabbia</p> <p>3b) . Riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento; sostituzione cassette di scarico wc esterne.</p> <p>5b) Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.</p> <p>6b) Sostituzione o riparazione apparecchi igienico sanitari per cause dovute a negligenza o colpa.</p> |
|---|---|

Riscaldamento e produzione di acqua calda per impianti autonomi

- | | |
|---|--|
| <p>1a) Installazione, rifacimento e adeguamento normativo degli impianti autonomi di riscaldamento e produzione di acqua calda, su programma dell'Ente gestore.</p> | <p>1b) Interventi di manutenzione e sostituzione sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso di espansione, con eventuale sostituzione di singoli componenti quali: vaso di espansione, pompe, bruciatore, termocoppia, pressostati, ugelli, guarnizioni di tenuta, sostituzione bollitore, messa a punto combustione, saracinesche, ecc.</p> <p>2b) Pulizia del bruciatore, della caldaia, delle canne fumarie e di ventilazione, del bollitore con eventuale</p> |
|---|--|

lavaggio chimico. Tenuta libretto di impianto con obbligo di manutenzione in abbonamento.

- | | |
|--|---|
| <p>3a) Sostituzione del generatore dell'impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda purché risulti dal libretto di impianto, una costante manutenzione delle varie annualità. Sostituzione dei corpi scaldanti per vetustà</p> | <p>3b) Sostituzione del generatore dell'impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda se non è totalmente documentata una costante manutenzione, sempre in assenza di danneggiamento o evidente colpa dell'assegnatario. Manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati o autonomi di riscaldamento/autoclave certificata dal libretto di impianto. Eventuali canoni di abbonamento.</p> |
| <p>4a) Adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti.</p> | |

Pareti e soffitti: intonaci, tinte vernici e parati

- | | |
|---|--|
| <p>1a) Ripristino di intonaci conseguenti a vetustà, o ad interventi manutentivi.</p> | <p>1b) Ripristino di intonaci per danni causati dall'utente.</p> |
| | <p>2b) Rinnovi periodici delle finiture nelle pareti e dei soffitti nel corso della locazione.</p> |
| | <p>3b) Eventuali innovazione e migliorie nel corso del rapporto di locazione, concordati con la proprietà.</p> |

Pavimenti e rivestimenti

- | | |
|---|--|
| <p>1a) Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti, a vetustà o dovuti ad interventi manutentivi sugli impianti, anche con impiego di materiali similari.</p> | <p>1b) Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere, manutenzione con sigillatura delle fughe o modeste sostituzioni di piastrelle o listelli e zoccolini battiscopa dovute a negligenza o colpe.</p> |
|---|--|

Serramenti ed infissi

- | | |
|--|--|
| <p>1a) Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza conseguente ad ammaloramento del materiale di impiego e/o vetustà.</p> | <p>1b) Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane degli scuri e sostituzioni di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, cerniere, cremonesi, ganci, rulli, cinghie, perni, puleggia e meccanismi di avvolgimento in genere, esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza. e/o vetustà</p> |
| <p>2a) . Ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte basculanti dei garage che comportino necessità di opere murarie.</p> | <p>2b) Riparazione e sostituzione rulli e relativi sostegni, cordelle, pulegge, attacchi al rullo, molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori dei basculanti dei garages.</p> |

- 3a) Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri e ringhiere di balconi su programma di manutenzione straordinaria.
- 3b) Verniciatura di serramenti interni: porte e finestre.

Apparecchi di estrazione e ventilazione locali

- 1a) Sostituzione degli impianti ed apparecchi di estrazione meccanica e ventilazione locali garages e comuni.
- 1b) Sostituzione e manutenzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione all'interno dell'alloggio.

L) OBBLIGHI DELL'ASSEGNATARIO IN ORDINE ALLA MANUTENZIONE DELLA CALDAIA

E DELL'IMPIANTO TERMICO AUTONOMO A CARICO DELL'INQUILINO

Per le unità immobiliari dotate di impianti termici individuali, l'inquilino è responsabile della conduzione dell'impianto ed è tenuto all'osservanza di alcune norme basilari di sicurezza. In particolare è obbligatorio – ai sensi del DPR n. 412/93, modificato dal DPR n. 551/99 e successive modifiche ed integrazioni – far revisionare e pulire la caldaia almeno una volta l'anno (e comunque in conformità alle istruzioni tecniche elaborate dal costruttore dell'impianto) da una ditta specializzata. La ditta deve anche verificare il tiraggio della canna fumaria e il rendimento della caldaia tramite un'analisi dei prodotti della combustione. Verifiche e dati dovranno essere annotati nel "rapporto di intervento" e trascritti sul "libretto di impianto". Nel caso il "rapporto di intervento" evidenzia una anomalia, l'inquilino deve far pervenire tempestivamente copia del "rapporto" e dei dati della prova strumentale al Servizio Tecnico dell'Ater.

In caso di restituzione dell'alloggio, l'inquilino è tenuto a consegnare all'Ater il "libretto di impianto", aggiornato e con gli allegati. Se il libretto dovesse mancare, o non essere aggiornato e completo degli allegati, gli oneri per le necessarie verifiche per il rilascio di un nuovo libretto saranno a carico dell'inquilino. Il locale dove è posta la caldaia deve essere aerato dall'esterno e, in ogni caso, non ne va modificato per alcuna ragione il regime di aerazione in quanto verrebbe compromesso il sistema di evacuazione dei gas combusti e non, con conseguente pericolo all'incolumità dei residenti e alla sicurezza dei rimanenti alloggi, con le relative responsabilità penali.

Nel caso in cui l'Azienda debba intervenire, in via sostitutiva, per riparazioni e sostituzioni a carico degli Inquilini, o ad essi imputabili per negligenza o colpa, previa diffida, potrà procedere direttamente addebitando il relativo onere.

Art. 8 - Diritto di chiamata

Ove l'inquilino chieda l'intervento dell'ATER per riparazioni o manutenzioni o verifiche che, a seguito del sopralluogo, risultino immotivate o comunque non di competenza dell'Azienda, gli potrà essere addebitato, a titolo di rimborso spese forfettario, l'importo di € 16,00, salvo ulteriori variazioni determinate annualmente dall'Azienda.

Art. 9 - Norme particolari per le autorimesse

L'assegnatario è responsabile della buona conservazione del vano autorimessa e dei relativi accessori. Nel caso di autorimessa ad uso comune, l'assegnatario è obbligato a parcheggiare la vettura unicamente nel posto assegnato. Lo scambio di posto con altro assegnatario può essere effettuato solo se preventivamente autorizzato dall'Azienda per iscritto.

Art. 10 - Uso dell'ascensore

Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore, l'inquilino dovrà, nell'uso del medesimo uniformarsi al regolamento esposto in cabina ed alle norme consuetudinarie vigenti in materia, esonerando l'Azienda da ogni responsabilità al riguardo, anche per le

eventuali sospensioni dovute a casi imprevisti e conseguenti alla manutenzione e alla riparazione dell'impianto.

Art. 11 - Rappresentante degli assegnatari

Per ogni fabbricato, dovrà essere designato un Rappresentante della autogestione, eletto dall'assemblea dei locatari, che ne fisserà l'eventuale compenso, al quale spetta far rispettare la disciplina dello stabile, la gestione dei servizi comuni, e quanto altro previsto nel presente regolamento. Dovranno altresì essere osservate le norme del Regolamento per l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni.

Art. 12 - Inosservanza delle disposizioni

Qualora l'inquilino già formalmente diffidato per il mancato rispetto delle norme fissate dal "Regolamento di Condominio/Autogestione" o dal "Regolamento per l'uso degli alloggi e delle parti comuni" dovesse perseverare nell'inosservanza, gli verrà addebitata una sanzione fino ad € 50,00 e fino ad € 200,00 in caso di recidiva, salvo successivi aggiornamenti determinati dall'Azienda. Le relative somma andranno a far parte del bilancio della Gestione.

La replicata inosservanza delle disposizioni del presente regolamento potrà inoltre comportare, ai sensi dell'art. 27, primo comma, lett. f) della legge regionale n. 10/1996, l'avvio della procedura di decadenza dell'assegnazione con conseguente sfratto.
