



COMUNE DI BUSSETO

REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ASSOGGETTATI ALLE NORME DELLA LEGGE REGIONALE 8 AGOSTO 2001 n. 24

- Premesso che all'art. 25, comma 6, lettera a) della LR24/2001 sono indicate e specificate le circostanze e le condizioni inerenti alle modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni dei fabbricati,
- che la deliberazione di Consiglio Regionale 30 luglio 2002 n. 390 stabilisce i criteri generali entro i quali i Comuni devono approvare il regolamento d'uso degli alloggi

Art. 1

Gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle norme contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del regolamento comunale che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso;

Art.2

Gli assegnatari:

- devono utilizzare l'alloggio assegnato ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dell'ente gestore rilasciata secondo le modalità di cui al regolamento comunale e comunque nel rispetto della normativa vigente;
- devono usare la diligenza di cui all'art. 1587 del Codice Civile nella conduzione dell'alloggio e degli spazi accessori e di pertinenza ad uso esclusivo, provvedendo quindi ad averne la più ampia cura al fine di mantenerli nello stato medesimo in cui gli sono stati consegnati, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso corretto e dalla vetustà, ed idoneo alla locazione;
- devono provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni relative all'alloggio o agli spazi comuni che secondo il regolamento comunale per la ripartizione degli oneri risultano essere a loro carico;
- devono inoltre servirsi correttamente dei locali e degli spazi condominiali secondo la loro destinazione, consentendo agli altri assegnatari ed eventuali condomini di farne parimenti utilizzo, provvedendo alla loro pulizia, alla cura degli spazi verdi e a quant'altro previsto nel regolamento per l'autogestione;
- devono affiggere le comunicazioni di interesse comune negli appositi spazi o bacheche;

- devono parcheggiare i veicoli negli appositi spazi all'uopo adibiti;
- devono corrispondere i danni di qualsiasi specie derivanti dal loro comportamento doloso o colposo.
- devono, oltre al canone di locazione, corrispondere quanto di loro spettanza ai sensi del regolamento comunale per la ripartizione degli oneri, con le modalità e nel rispetto dei termini definiti dai regolamenti comunali sull'autogestione e sull'uso degli alloggi di e.r.p.. Si precisa infatti che fino all'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti al rimborso all'ente gestore dei costi diretti ed indiretti dei servizi erogati. Inoltre, pur costituita l'autogestione, qualora questa non vi provveda direttamente, l'ente gestore addebita, in base ai dati forniti dalle autogestioni medesime, sulle bollette di riscossione del canone di locazione degli assegnatari interessati ma specificandone la voce, le quote relative ai servizi accessori;
- devono astenersi dal tenere quei comportamenti che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo o vadano contro il rispetto dell'igiene o del regolamento di polizia urbana o ledano il decoro estetico;
- devono comunicare tempestivamente all'ente gestore le variazioni che avvengono nello stato di famiglia nei termini di cui al regolamento comunale;
- in caso di rilascio, per qualsiasi ragione, dell'alloggio devono essere disponibili a consentire la visita allo stesso da parte di eventuali interessati all'assegnazione o alla mobilità.
- favorire le attività ricreative negli spazi comuni e nei luoghi all'uopo riservati. Non è consentito l'esercizio delle attività di gioco su scale, pianerottoli e in luoghi pericolosi per l'incolumità dei bambini;
- sorvegliare con la maggior cura i propri bambini perché non abbiano a recare danni o disturbi, in particolare nelle ore dedicate al riposo. I genitori o coloro che li hanno in custodia, sono responsabili dei danni arrecati dai (propri) bambini alle persone ed alle cose;
- chiudere accuratamente, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico degli assegnatari e l'ente gestore sarà esentato da qualsiasi responsabilità al riguardo;

Art.3

Negli stabili e negli alloggi di edilizia residenziale pubblica non è consentito:

- a) scuotere e battere dalla finestra verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, ecc. Tale operazione è permessa solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nel rispetto del regolamento di Polizia urbana. E' vietata l'installazione di stenditoi alle finestre, ai balconi e terrazze, salvo autorizzazione;
- b) depositare nei luoghi di uso comune biciclette, motocicli, utensili, attrezzi e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo, salvo che tali spazi non siano a ciò destinati;
- c) spaccare legna ed altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
- d) gettare nei sanitari materiali che possano otturarli o danneggiarli;
- e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;

- f) tenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza;
- g) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
- h) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze;
- i) sovraccaricare le strutture degli alloggi, balconi, solai e altri vani;
- j) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- k) depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni agli assegnatari, alle persone, all'edificio e alle cose;
- l) tenere nell'alloggio animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscono pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose;
- m) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati e costruire baracche nei cortili;
- n) mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'autogestione o, in mancanza, dell'ente gestore;
- o) installare sui balconi o sulle facciate degli edifici antenne paraboliche per la ricezione satellitare.

ART 4

L'assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica può temporaneamente ospitare presso la propria abitazione persone non facenti parte del proprio nucleo familiare.

L'ospitalità temporanea non potrà eccedere la durata di 60 giorni.

Nel caso in cui tale ospitalità è prevista per un periodo superiore a trenta giorni deve esserne data comunicazione al Comune.

L'ospitalità temporanea non comporta ampliamento del nucleo familiare avente diritto né costituisce diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio.

ART 5

Il Comune può autorizzare, previa istanza motivata da presentarsi da parte dell'assegnatario, la coabitazione di soggetti esterni al nucleo familiare dell'assegnatario stesso per un periodo di tempo di norma non superiore a tre anni.

La coabitazione comporta l'applicazione di una indennità di occupazione pari al 20% del canone di locazione.

Nel caso di mancata o ritardata presentazione dell'istanza al Comune è dovuta, oltre alla predetta indennità, la corresponsione di una sanzione pari a € 50,00.

Nel caso in cui la coabitazione riguardi persone che prestano assistenza a componenti del nucleo familiare, acquisendo la residenza anagrafica, assunte con regolare contratto di lavoro e, se cittadini di paesi extracomunitari, in possesso di regolare permesso di soggiorno, essa verrà autorizzata fino alla durata del rapporto di lavoro e non comporterà la corresponsione di alcuna indennità aggiuntiva al canone di locazione.

In caso di particolari e motivate giustificazioni il Comune potrà concedere una proroga dei termini di durata della coabitazione

La coabitazione non comporta in nessun caso l'ampliamento del nucleo familiare avente diritto né costituisce diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio

REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 1 - Autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni

Negli immobili di edilizia residenziale pubblica totalmente assegnati in locazione, sulla base del diritto di autorganizzazione, la gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni è di norma assunta dagli assegnatari che la attuano in forma di autogestione secondo i principi e le modalità del presente regolamento.

Art. 2 - L'assegnatario associato nell'autogestione

L'assegnatario è membro di diritto dell'autogestione; tale qualità è irrinunciabile e termina col cessare, per qualsiasi motivo, dell'assegnazione.

Art. 3 - Assemblea costitutiva dell'Autogestione

L'assemblea costitutiva dell'Autogestione può essere autoconvocata dagli assegnatari informando mediante comunicazione scritta l'ente gestore. Può essere altresì promossa dall'Ente proprietario tramite anche per il dell'ente gestore in base alle condizioni favorevoli perché la gestione dei servizi possa efficacemente essere assunta dagli assegnatari. L'assemblea costitutiva è valida con la partecipazione, anche con delega, della metà più uno degli aventi diritto.

All'assemblea costitutiva partecipa l'ente gestore con diritto di voto per gli alloggi vuoti.

L'assemblea costitutiva dell'Autogestione elegge gli organi di Autogestione e assume ogni altra decisione ritenuta utile.

Art. 4 - Inizio della gestione dei servizi, impianti e parti comuni da parte dell'Autogestione

Costituiti gli organi di Autogestione di cui ai successivi articoli, l'ente gestore consegna la documentazione in essere: quali atti, contratti, convenzioni, tabelle di ripartizione in uso relative ai servizi accessori.

Nei nuovi edifici, e in mancanza della documentazione ritenuta necessaria, l'onere della loro predisposizione è dell'Ente proprietario che potrà avvalersi dei servizi dell'ente gestore.

Art. 5 - Attività attribuite in autogestione

La gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni degli immobili attribuita agli assegnatari riguarda:

custodia e portierato, riscaldamento, ascensori, pulizia scale e delle parti comuni compreso giardini e cortili, gestione degli spazi ad uso sociale e ricreativo, gestione degli spazi per il parcheggio, gestione degli impianti di irrigazione del verde, consumi di acqua, energia elettrica e carburanti, pulizia delle fognature, potature, manutenzione degli spazi e degli impianti comuni per gli oneri di competenza degli assegnatari.

Art. 6 - Oneri a carico degli assegnatari

Le competenze e i relativi oneri di gestione e di manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni a carico degli assegnatari sono individuati dal Regolamento per la Ripartizione degli oneri fra ente proprietario e assegnatari.

Art. 7 - Manutenzione e lavori riservati all'ente proprietario

All'Ente proprietario, che si potrà avvalere dei servizi dell'ente gestore, è riservato l'onere di eseguire le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ogni altra opera destinata a innovare o migliorare gli immobili che non siano poste a carico dell'assegnatario dal regolamento per la suddivisione delle spese.

Art. 8 - Oneri a carico degli assegnatari

L'assegnatario, oltre al canone di locazione, ha l'obbligo di corrispondere per quota, secondo la ripartizione disciplinata negli articoli successivi, le somme relative agli oneri di gestione e manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni, di cui all'art. 6 del presente regolamento.

Il pagamento avverrà tramite rate d'acconto e modalità definite dal presente regolamento e dall'assemblea di autogestione.

Art. 9 - Ripartizione degli oneri e delle spese

Le spese di cui all'art. 8 vengono sostenute dagli assegnatari in misura proporzionale alle tabelle di riparto deliberate dall'assemblea di autogestione.

Se si tratta di cose destinate a servire gli assegnatari in misura diversa, le spese sono suddivise in base a piani di riparto redatti secondo criteri di proporzionalità dell'uso.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere e impianti destinati a servire una parte del fabbricato, le spese relative alla gestione e manutenzione sono a carico del gruppo di assegnatari che ne trae utilità. I danneggiamenti ai servizi e alle parti comuni sono imputati dal Presidente dell'autogestione ai singoli responsabili, ove vi sia segnalazione scritta o il Presidente stesso se ne assuma la responsabilità.

In caso di mancato pagamento, il Presidente dell'Autogestione segnala l'inadempimento all' Ente Gestore, che addebita l'insoluto all'assegnatario.

Potranno essere definite e concordate modalità e costi relativi a consumi individuali dall'assemblea di autogestione.

L'ente proprietario, in caso di alloggi vuoti, si farà carico di tutte le spese.

Art. 10 - Organi dell'Autogestione

Sono organi dell'Autogestione:

- 1) l'Assemblea degli assegnatari,
- 2) il Presidente dell'Autogestione.

Art. 11 - Assemblea dell' Autogestione e sua validità

Hanno diritto di partecipare all'assemblea gli assegnatari, l'Ente proprietario e/o l'Ente Gestore per conto della proprietà.

L'assemblea è valida in prima convocazione se intervengono direttamente o per delega gli assegnatari che rappresentano la maggioranza

del valore del fabbricato. Ogni partecipante può avere al massimo tre deleghe compresa la propria.

In seconda convocazione è valida qualunque sia il valore del fabbricato rappresentato.

Ciascun partecipante ha diritto di voto sulle spese in base al riparto relativo.

Art. 12 - Compiti dell'Assemblea d'Autogestione

L'assemblea di Autogestione provvede:

- 1) alla elezione, conferma e revoca del Presidente dell'autogestione;
- 2) può altresì eleggere un Vicepresidente che sostituisce il Presidente in caso di assenza;
- 3) alla approvazione dei preventivi e consuntivi annuali di spesa, dei piani di riparto e di rateizzazione;
- 4) a deliberare i programmi delle opere di gestione e di manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni di cui all'art.5 del presente regolamento;
- 5) a disciplinare l'uso delle cose assegnate in godimento comune e le prestazioni dei servizi di competenza dell'autogestione;
- 6) a nominare eventualmente un comitato di autogestione che coadiuva il Presidente;
- 7) a discutere e deliberare ogni qualsiasi argomento all'ordine del giorno o proposto da almeno un decimo dei partecipanti.

Art. 13 - Nomina e revoca del Presidente dell'autogestione

L'assemblea degli assegnatari elegge al proprio interno il Presidente. L'incarico ha durata annuale, e può essere confermato.

L'assemblea può revocare il Presidente in qualsiasi momento.

Le deliberazioni relative alla nomina e revoca sono assunte a maggioranza degli intervenuti, anche con delega agli aventi diritto di voto.

Art. 14 - Convocazione dell'Assemblea

L'assemblea è convocata dal Presidente, che la presiede e ha l'obbligo di convocarne almeno una all'anno e ogni qual volta almeno un quinto degli assegnatari ne fa richiesta.

L'avviso di convocazione per l'assemblea deve essere spedito agli assegnatari, e all'ente gestore almeno 10 giorni prima della data fissata. Va recapitato all'indirizzo dell'alloggio assegnato con modalità tali da dare riscontro dell'avvenuta spedizione e affisso nella bacheca del fabbricato, e oltre all'ordine del giorno deve contenere la data, l'ora e il luogo in cui si terrà

l'assemblea in prima convocazione validamente costituita secondo quanto previsto all'art. 11, e in caso di mancanza del numero legale, la seconda convocazione con le relative modalità.

Art. 15 - Validità delle deliberazioni e verbale dell'Assemblea

Sono valide le deliberazioni approvate dall'assemblea in prima convocazione con un numero di voti rappresentanti la maggioranza degli intervenuti per quelle non comportanti spese, e la maggioranza del valore del fabbricato presente, secondo le tabelle di riparto, per quelle comportanti spese.

In seconda convocazione sono valide tutte le deliberazioni assunte con la maggioranza di almeno un terzo del valore dell'immobile secondo la tabella di riparto delle spese.

Dei lavori e delle deliberazioni dell'assemblea si redige apposito verbale a cura del Presidente che può nominare un segretario fra i presenti che controfirma il verbale. Il verbale deve riportare i presenti (di persona o per delega), le deliberazioni assunte e la maggioranza con la quale sono state adottate.

I Sindacati dell'utenza, possono partecipare, senza diritto di voto, ai lavori dell'assemblea.

Non sono valide le deliberazioni che vengono assunte in contrasto con i Regolamenti adottati dall'Ente proprietario, attinenti l'uso degli alloggi e delle parti comuni, la ripartizione delle spese e degli oneri accessori, ecc.

Copia del verbale dell'assemblea, e di tutte le eventuali comunicazioni inerenti l'autogestione devono essere esposte nella bacheca delle comunicazioni presso l'edificio.

Art. 16 - Compiti del Presidente

Il Presidente dell'Autogestione deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari e curare l'osservanza dei regolamenti in particolare quello per l'uso degli alloggi e delle parti comuni comminando le diffide per le infrazioni e segnalando all'ente gestore le ripetute inadempienze che possono dar luogo a provvedimenti;
- 2) riscuotere le rate d'acconto e le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari e provvedere alle spese occorrenti per i servizi e le attività di cui al presente regolamento;
- 3) rendicontare la gestione economica alla fine di ogni anno di esercizio;

- 4) stipulare i contratti necessari per l'erogazione dei servizi;
- 5) convocare e presiedere l'assemblea di autogestione;
- 6) curare la contabilità e i riparti ove ciò non sia affidato a consulente esterno;
- 7) conservare il registro dei verbali dell'assemblea;
- 8) inviare all'ente gestore copia dei verbali delle assemblee.

Nei limiti dei poteri attribuitigli il Presidente ha la rappresentanza dell'Autogestione.

Art. 17 - Il comitato di gestione

L'assemblea può eleggere un comitato di autogestione fra gli utenti.

I membri collaborano col Presidente allo svolgimento delle attività e in particolare:

- 1) fanno osservare le norme regolamentari per l'uso e manutenzione degli alloggi e parti comuni;
- 2) concorrono a mettere in atto le riparazioni alle parti comuni e ai servizi assicurando la piena funzionalità;
- 3) provvedono al buon uso dei servizi e degli spazi curandone la conduzione tecnica;
- 4) svolgono ogni altro incarico attinente per il quale siano stati incaricati.

Art. 18 - Ripartizione e riscossione delle quote di spesa degli assegnatari

Il Presidente dell'autogestione provvede, sulla base delle tabelle di ripartizione, ad attribuire a ciascun assegnatario la quota di spesa per la manutenzione e gestione dei servizi.

A tal fine viene inviato avviso di pagamento secondo scadenze periodiche non superiori a quattro mesi.

Gli assegnatari devono provvedere al pagamento delle quote alle scadenze fissate e comunque non oltre dieci giorni dal ricevimento dell'avviso.

Decorso tale termine viene applicata dall'ente gestore all'assegnatario l'indennità di mora fissata dal Regolamento.

Art. 19 - Rendiconto annuale d'esercizio

L'esercizio annuale, ove non diversamente disposto dall'Assemblea decorre dal 1° ottobre e termina al 30 settembre de ll'anno successivo.

Il Presidente è tenuto a convocare, e a presentare all'assemblea, entro 90 giorni dalla chiusura, il rendiconto annuale della gestione e il preventivo per l'anno successivo.

I documenti contabili della gestione sono a disposizione degli assegnatari che volessero prenderne visione nei dieci giorni prima dell'assemblea.

Con l'avviso di convocazione dell'assemblea che approva il consuntivo deve essere inviato il rendiconto annuo.

Art. 20 - Rapporti dell'Autogestione con l'Ente proprietario e per esso con l'ente gestore

L'ente gestore in caso di ritardo o mora nel pagamento da parte dell'assegnatario degli acconti e delle quote relative ai servizi e alla manutenzione effettuata, versa le somme non pagate nel conto dell'autogestione dietro tempestiva richiesta del Presidente.

L'ente gestore provvede al recupero delle somme non pagate oltre agli interessi e alle spese amministrative conseguenti tramite il bollettino con cui viene richiesto il canone di locazione.

Il mancato pagamento di tali oneri è assimilato alla morosità del canone, e dà luogo nei confronti dell'assegnatario ai provvedimenti previsti nel contratto di locazione. Le somme non corrisposte dagli assegnatari all'ente gestore sono addebitate all'Ente proprietario e trattenute dall'importo dei canoni di spettanza con modalità di accredito definite fra Ente Proprietario e ente gestore.

L'Ente gestore, anche su segnalazione del Presidente dell'autogestione, adotta i provvedimenti nei confronti degli assegnatari che contravvengono alle norme del Regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni.

Art. 21 - Conto dell'autogestione

Il Presidente provvede all'apertura di un conto corrente intestato all'autogestione, a firma disgiunta del Presidente e del VicePresidente, da utilizzarsi per la riscossione e il deposito dei versamenti effettuati dagli assegnatari o dall'Ente gestore e per il pagamento delle spese relative ai servizi e alla manutenzione effettuata dall'autogestione.

Art. 22 - Diritto di controllo

L'Ente gestore anche per conto dell'Ente proprietario può accertare in ogni momento anche mediante sopralluogo lo stato di manutenzione e di

conduzione dei servizi e degli spazi comuni in autogestione e la regolarità dei conti e dell'amministrazione dell'autogestione.

Qualora si riscontrassero irregolarità contabili e/o una conduzione dei servizi e della manutenzione inadeguata, l'Ente gestore impartirà opportune disposizioni per regolarizzare la situazione.

In caso di situazioni di particolari difficoltà l'Ente gestore, sentito l'Ente proprietario e previa convocazione dell'assemblea degli assegnatari, può sospendere l'autogestione per il tempo necessario a rimuovere le cause ostative alla regolare funzionalità.

Art. 23 - Fondo per la manutenzione

L'Ente Gestore può gestire un fondo, istituito con provvedimento della Conferenza degli Enti, per le piccole manutenzioni alle quali le Autogestioni possono provvedere direttamente.

Art. 24- Modalità di contestazione delle infrazioni al regolamento

L'Ente Gestore, avuto notizia, per iscritto, di un atto o comportamento che possano violare le disposizioni dettate dal presente regolamento, espleta gli eventuali accertamenti e contesta, in forma scritta, i fatti all'assegnatario e/o al responsabile dell'autogestione.

Nell'atto di contestazione, l'Ente Gestore comunica all'assegnatario e/o al responsabile dell'autogestione che:

1. ha facoltà di prendere visione degli atti del procedimento, ferma restando la tutela del diritto alla riservatezza di altri soggetti;
2. ha facoltà di presentare controdeduzioni, entro il termine di dieci giorni decorrenti dalla data della contestazione;
3. ha diritto alla conclusione della procedura entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla data della contestazione.

Nell'atto conclusivo del procedimento, l'Ente Gestore informa l'assegnatario che ha facoltà di impugnare il provvedimento, indicandogli il soggetto cui deve essere presentata l'impugnazione ed i termini entro i quali questa deve essere presentata.

Art. 25 - Autogestioni in atto

Le autogestioni in atto, alla prima assemblea utile, adottano e si adeguano, ai contenuti del presente regolamento.

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI TRA ENTE GESTORE E ASSEGNATARI AI SENSI DELL'ART.25 COMMA 6, LETTERA B DELLA LEGGE REGIONALE n. 24 DEL 08.08.2001

PREMESSA

La Legge Regionale 24/01 all'art. 25 comma 6 attribuisce al Comune la disciplina della ripartizione degli oneri tra l'ente gestore e gli assegnatari.

Gli articoli 1576, 1583, 1609, 1610, 1621, 2764, del Codice Civile (R.D. 262 del 1942) regolano i rapporti tra locatore e conduttore in tema di riparazioni.

In particolare l'articolo 1609: (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino). Le riparazioni di piccola manutenzione che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelli dipendenti da vetustà o da caso fortuito. Le suddette riparazioni, in mancanza di patto sono determinate dagli usi locali.

L'Ente proprietario/gestore ha assicurato gli immobili per i danni da incendi, è assicurato per i danni da responsabilità civile verso terzi in relazione al rischio derivante dagli immobili.

Per quanto riguarda i rapporti tra ente gestore e Comuni, sono a carico dell'ente gestore con diritto di rivalsa nei confronti dell'ente proprietario gli oneri stabiliti nel regolamento comunale, qualora siano la conseguenza di attività non ricomprese tra quelle di cui alla delibera del Consiglio Regionale relativa ai massimali di costo di gestione degli alloggi di erp.

ART. 1 - MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

- 1. 1 – Strutture Murarie – Scale – Atrii
- 1. 2 – Coperti
- 1. 3 – Fognature e Scarichi
- 1. 4 – Cortili e Giardini

ART. 2 - ASCENSORE

ART. 3 - IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE

ART. 4 - IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

ART. 5 - IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA

ART. 6 - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI

ART. 7 - IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

ART. 8 - MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE

- 8. 1 - Impianto Elettrico
- 8. 2 - Impianti idrico/ Sanitario/ Gas
- 8. 3 - Riscaldamento e Produzione di acqua calda per impianti autonomi
- 8. 4 - Pareti e soffitti: Intonaci, Tinteggi, Vernici e Coperti
- 8. 5 - Pavimenti e Rivestimenti
- 8. 6 - Serramenti e Infissi
- 8. 7 - Apparecchi di estrazione di estrazione e ventilazione locali

ART. 9 - ONERI AMMINISTRATIVI

**A CARICO DELL'ENTE GESTORE
ASSEGNATARI**

A CARICO DEGLI

**ART. 1 - MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI
COMUNI**

ART. 1. 1 – STRUTTURE MURARIE – SCALE – ATRII

1.a - Interventi sulle strutture degli stabili.

1.b - Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso.

2.a - Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di

2.b - Riparazione degli infissi per i comuni guasti

- manutenzione straordinaria.
- 3.a - Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, ecc.).
 - 4.a - Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (VV.FF.).
 - 5.a - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni.
 - 6.a - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 70% (scale, corridoi, cantine, lavanderie e infissi di uso comune).

- dovuti all'uso.
- 3.b - Installazione e sostituzione di tappeti e guide.

- 5.b - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manomissione o sottrazione.
- 6.b - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 30% (scala, lavanderia corridoi, cantine, infissi, di uso comune)
A totale carico in caso di danni causati da incuria o dolo
- 7.b - Sostituzione vetri delle parti comuni. (vetri, vani scale, sale riunioni, lavanderie), eccezion fatta per i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali, nonché da difetti di installazione.

ART. 1. 2 – COPERTI

- 1.a - Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari.
- 2.a - Interventi su tutte le opere da lattoniere. Esclusa la pulizia. Costo del nolo di mezzi meccanici al 70%
- 3.a - Installazione parafulmini.
- 1.b - Riparazione di tetti, terrazzi, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta alla installazione di antenne.
- 2.b – Riparazione alle grondaie per i motivi di cui sopra.
Pulizia delle grondaie e dei pozzetti sifonati In caso di utilizzo di mezzi meccanici, il costo del nolo del mezzo è a carico degli assegnatari per il 30%.

ART. 1. 3 – FOGNATURE E SCARICHI

- 1.a - Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.
- 2.a - Rifacimento della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzetti cortilivi.
- 3.a - Sostituzione di chiusini, caditoie e lapidi.
- 4.a - Disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi.
- 5.a - Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa.

- 1.b - Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.
- 2.b – Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.

ART. 1. 4 – CORTILI E GIARDINI

- 1.a - Impianto e sostituzione alberi, cespugli, prati e loro grossa potatura.

- 1.b - Opere di mantenimento alberi, prati, consistente nella concimazione, annaffiatura, vangatura,

- 2.a - Fornitura inerti, rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazioni esterne.
- 3.a - Installazione impianto di illuminazione, impianto di prese d'acqua nell'organismo abitativo.

5.a - Fornitura di panchine, giochi, cartelli indicatori, casellari postali, plafoniere, ecc.

6.a - Sostituzione al 70% delle attrezzature di arredo a completamento dello stabile di cui al punto 5.a.

7.a - Fornitura attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale (tosaerba).

8.a - Servizio di derattizzazione (topi).

10.a - Installazione, sostituzione e verniciatura di cancelli, cancellate e rete metallica.

potatura, ecc.

La grossa potatura verrà addebitata al 50% nei casi in cui non sia stata eseguita in precedenza la potatura ordinaria.

2.b - Stesa di inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive a Mac-Adams. Rappezzi parziali del manto di usura di pavimentazioni in asfalto (chiusura buche).

4.b - Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento.

5.b - Manutenzione arredi di cui alla voce 5.a (panchine, giochi, ecc.).

6.b - Sostituzione delle attrezzature indicate alla voce 5.a al 30% in caso di fatiscenza e al 100% in caso di negligenza.

7.b - Acquisto attrezzi comuni per la gestione del verde (vanghe ecc.).

8.b - Servizio di deblattizzazione (scarafaggi ed anche api).

9.b - Servizio sgombero neve.

ART. 2 – ASCENSORE

1.a - Installazione ascensore;

2.a - Sostituzione del gruppo argano riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole e chiavette di blocco.

3.a - Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione, con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante

4.a - Sostituzione del motore di trazione

5.a - Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete

6.a - Sostituzione di pattini di scorrimento cabina e contrappeso con applicazione degli autolubrificatori

7.a - Sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del selettore ai piani e per il comando dei controlli di direzione, dell'amplificatore impulsi per alimentazione dei segnali di rilevamento –

2.b - Revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschiaolio, 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.

3.b - Revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno

4.b - Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori

5.b - Sostituzione del linoleum del pavimento di cabina Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al P.T. – Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte.

6.b - Revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisione dei congegni di autochiusura delle porte di piano, sostituzione delle guarnizioni dei pattini di scorrimento. Opere di ripristino porte e cabina ascensore per negligenza ripetuta e/o vandalismo.

7.b - Forza motrice.

fotocellula impulsori, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo di comando delle porte di cabina

- 8.a - Fornitura e posa in opera di pulsantiera di emergenza sul tetto di cabina, di dispositivo teleritardatore a protezione della bassa velocità del motore di trazione e di dispositivo di allarme, completo di batteria a tampone
- 9.a - Rifacimento dei collegamenti a terra delle apparecchiature e fornitura di lampada portatile
- 10.a - Sostituzione del perno regolatore di velocità e accorciamento funi con rifacimento del testa corde
- 11.a - Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina
- 12.a - Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50%.
- 13.a - Adeguamento impianto alle norme vigenti.

9.b - Visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.

12.b - Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50%.

ART. 3 - IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE

- 1.a - Installazione impianto e sue variazioni per danni accidentali, per modifiche legislative e per prescrizioni degli organi di controllo.
- 2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.
- 3.a - Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore, comprese le relative opere murarie.
- 4.a - Opere murarie che si rendono necessarie nel locale della centrale termica.
- 5.a - Pratiche ed oneri per collaudi vari Enti preposti.
- 8.a - Controllo preventivo periodico al 50% da parte degli Enti preposti.
- 1.b - Riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e piccole sostituzioni di parti accessorie (vasi espansione, pompe, riavvolgimento dei motori elettrici, rettifiche assi rotazione, di valvole, saracinesche, guarnizioni, premistoppa, regolazione radiatori ecc.).
- 5.b - Conduzione.
- 6.b - Assicurazione contro gli infortuni del conduttore.
- 7.b - Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino

- refrattari e isolatori
- 8.b - Controllo preventivo periodico al 50% da parte degli Enti preposti.
- 9.b - Forza motrice e combustibile.

ART. 4 - IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

- 1.a - Installazione dell'impianto.
- 2.a - Sostituzione di apparecchiature e di compressori, di accessori: pompa, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici. ecc.
- 4.a - Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione.
- 7.a - Controllo preventivo periodico: al 50% da parte degli Enti preposti.
- 1.b - Riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interruttori., livello, valvole di ritegno, pompe e serbatoi autoclave, ecc.
- 3.b - Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.
- 4.b - Ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione.
- 5.b - Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave.
- 6.b - Forza motrice.
- 7.b - Controllo preventivo periodico: al 50% da parte degli Enti preposti.

ART. 5 - IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA

- 1.a - Installazione impianto.
- 2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.
- 5.a - Controllo preventivo periodico: al 50%.
- 6.a - Sostituzione della apparecchiatura elettromeccanica per il funzionamento automatico.
- 1.b - Riparazione, piccole sostituzioni di parti, filtri, ecc.; taratura periodica sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo
- 3.b - Forza motrice e conduzione.
- 4.b - Sali e resine.
- 5.b - Controllo preventivo periodico: al 50%.

7.b - Manutenzione organi di tenuta.

ART. 6 - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI

- 1.a - Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporte e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono, ecc.

- 2.a - Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi
- 1.b - Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ivi compreso i relais, le eletroserrature ed i temporizzatori, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta a uso improprio.
- 2.b - Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature.
Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, interruttore, plafoniere, portalampade ecc.
- 4.b - Energia elettrica.

ART. 7 - IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

- 1.a - Installazione e sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali pubblici.
- 1.b - Integrazione dell'impianto centralizzato TV per l'ampliamento della ricezione di eventuali altri canali.

- 2.b - Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione di singoli componenti.
- 3.b - Sostituzione cavi, prese, e altri accessori per l'ampliamento della ricezione
- 4.b - Installazione, previa autorizzazione dell'Ente gestore, di antenna parabolica, nel rispetto del regolamento d'uso dell'alloggio.

ART. 8 - MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE

ART. 8.1 - IMPIANTO ELETTRICO

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

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

ART. 8. 2 - IMPIANTO IDRICO / SANITARIO / GAS

- 1.a - Installazione e rifacimento dell'impianto idrico, gas e apparecchiature sanitarie.
- 2.a - Installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda.
- 3.a - Riparazione tubazioni e condotte interne all'alloggio, sostituzione cassette di scarico WC, comprese le relative opere murarie.
- 4.a - Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.
 - 1.b - Riparazione ed eventuale sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina.
 - 2.b - Manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso.
 - 3.b - Riparazioni tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento.

ART. 8. 3 - RISCALDAMENTO E PRODUZIONE D'ACQUA CALDA PER IMPIANTI AUTONOMI

- 1.a - Installazione e rifacimento degli impianti autonomi di riscaldamento a produzione di acqua calda, su programma dell'ente gestore.

- 2.a - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dall'inizio e fino al 5° anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente gestore per l'70% e del conduttore per il 30%

- 3.a - Adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti.
 - 1.b - Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento a produzione di acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso espansione, sbloccaggio pompe, messa a punto combustione, sfiato elementi riscaldanti, sostituzione guarnizioni di tenuta, sostituzione anodo ecc..
 - 2.b - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo il 5° anno di locazione: al 30%. Al 100% nei casi in cui l'assegnatario non esegua annualmente le opere descritte al punto 3.b, e la prova biennale di combustione di cui al DPR 412 del 26.9.93.

- 3.b - Pulizia del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale del serpentino, lavaggio impianto.
- 4.b - Unificazione di caldaia e scaldabagno con installazione di caldaia a produzione di acqua calda (50% a carico assegnatario)

ART. 8. 4 - PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTEGGI, VERNICI E PARETI

- 1.a - Ripristino intonaci conseguenti a difetti costruttivi

o manutentivi, con le relative tinte, vernici e parati per le sole zone interessate.

1.b - Ripristino intonaci per danni causati dall'utente.

2.b - Tinteggio dell'alloggio, se voluto dal conduttore.

3.b - Innovazioni e migliorie nel corso della locazione, concordati con la proprietà.

ART. 8.5 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

1.a - Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi od usura o dovuti ad interventi manutentivi degli impianti, anche con impiego di materiali similari.

1.b - Riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti per usura del medesimo conduttore, o per danni dovuti a negligenza o colpa e lavaggio di pavimenti tessili.

ART. 8.6 – SERRAMENTI E INFISSI

1.a - Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza.

2.a - Riparazione rulli e relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte dei garages.

3.a - Verniciatura di serramenti esterni , serrande avvolgibili, persiane, scuri, e parapetti dei balconi.

1.b - Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrande, cornici, ecc., esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza. Al 50% nei casi in cui l'assegnatario non esegua periodicamente le opere di manutenzione ordinaria descritte successivo al punto 3.b.

2.b – Riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché negli accessori delle porte dei garages.

3.b - Verniciatura di serramenti interni, porte e telai finestre, se voluta dal conduttore.

ART. 8.7 - APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI

1.a - Installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

1.b - Manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

2.b - Installazione di impianto di condizionamento, previa autorizzazione dell'Ente gestore.

ART. 9 - ONERI AMMINISTRATIVI

- 1.a - Le spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi diretti e indiretti relativi ai servizi erogati.
- 2.a - Assicurazione dello stabile e degli impianti.
- 3.a - Imposte e tasse per occupazione di spazi e tasse in genere.

- 1.b – I costi diretti e indiretti relativi ai servizi erogati.
- 2.b - Imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana.
- 3.b - Quote di assicurazione per la conduzione dell'alloggio.

Note:

(1) Per gli interventi di manutenzione non previsti dal presente regolamento, la compartecipazione alla spesa tra ente gestore e assegnatari sarà definita sulla base di preventivi e di condizioni concordate tra le parti.

(2) Interventi di manutenzione ordinaria nelle parti comuni e dentro l'alloggio per inadempienza degli assegnatari, potrà essere disposta d'ufficio dall'ente gestore, previa comunicazione agli interessati con recupero delle spese, maggiorate dei costi di gestione. (10% della spesa).