



ACER
Azienda Casa Emilia-Romagna
Provincia di Rimini



Provincia di Rimini

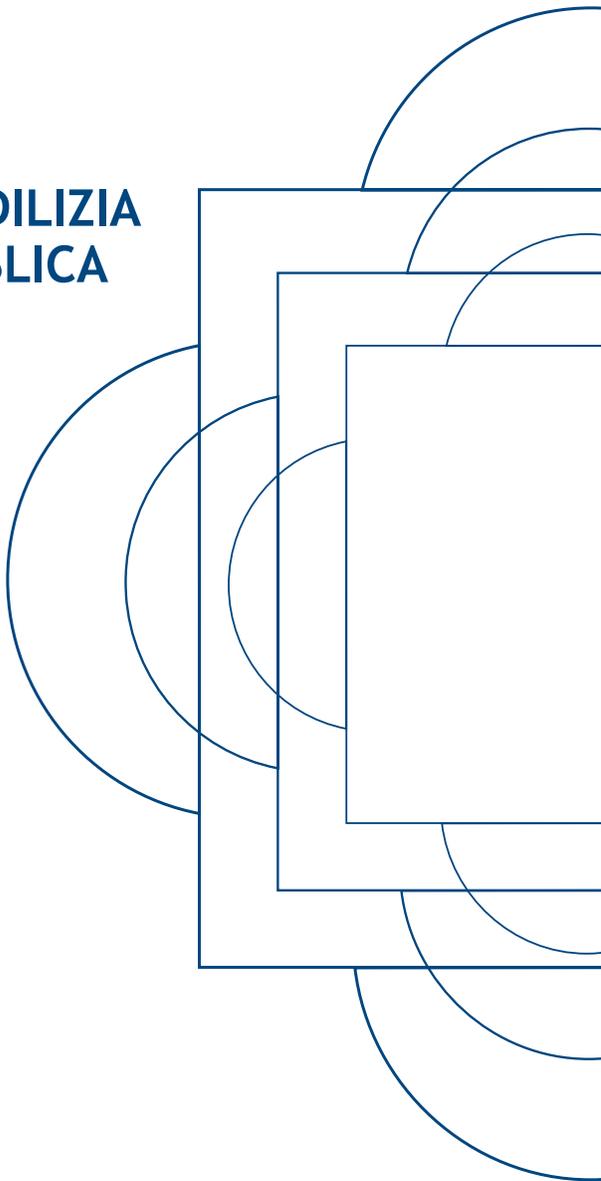
REGOLAMENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI
ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI DA PARTE DEGLI
ASSEGNATARI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
APPROVATO DAL TAVOLO DI CONCERTAZIONE IN
DATA 15/05/2003

REGOLAMENTO PER L'OSPITALITÀ E L'AMPLIAMENTO
DEL NUCLEO FAMILIARE NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA ASSOGGETTATI ALLA LEGGE
REGIONALE 08/08/2001, N. 24 APPROVATO DAL
TAVOLO DI CONCERTAZIONE IN DATA 15/05/2003

REGOLAMENTO DI USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA LEGGE REGIONALE
08/08/2001 n° 24 APPROVATO DAL TAVOLO DI
CONCERTAZIONE IN DATA 15/05/2003

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DELLE
SPESE DI MANUTENZIONE E DEGLI ONERI
ACCESSORI FRA ENTE PROPRIETARIO E
ASSEGNATARI APPROVATO DAL TAVOLO DI
CONCERTAZIONE IN DATA 15/05/2003



ACER

REGOLAMENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Coordinamento editoriale

Franco Carboni - Direttore ACER

Alessandra Atzei - Dirigente amministrativo ACER

Giampiero Pecci - Dirigente Provincia di Rimini

Progetto grafico e impaginazione Colpo d'occhio - Rimini

Pre-stampa Linotipia Riminese

Stampa La Pieve Poligrafica Editore Villa Verucchio - RN

Finito di stampare nel mese di luglio 2006

a cura dell'ACER

indice

- 5 > PRESENTAZIONE

- 7 > REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA APPROVATO DAL TAVOLO DI CONCERTAZIONE IN DATA 15/05/2003

- 15 > REGOLAMENTO PER L'OSPITALITÀ E L'AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ASSOGGETTATI ALLA LEGGE REGIONALE 08/08/2001, N. 24 APPROVATO DAL TAVOLO DI CONCERTAZIONE IN DATA 15/05/2003

- 21 > REGOLAMENTO DI USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA LEGGE REGIONALE 08/08/2001 n° 24 APPROVATO DAL TAVOLO DI CONCERTAZIONE IN DATA 15/05/2003

- 29 > REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE E DEGLI ONERI ACCESSORI FRA ENTE PROPRIETARIO E ASSEGNATARI APPROVATO DAL TAVOLO DI CONCERTAZIONE IN DATA 15/05/2003

Presentazione

Il Tavolo di Concertazione Provinciale previsto dalla legge Regionale n°24/2001, a cui è affidato il compito di unificare, su scala provinciale, le politiche abitative e la gestione del patrimonio pubblico, ha ritenuto utile dare vita insieme ai Comuni, all'Azienda Casa Emilia Romagna, della provincia di Rimini, alle rappresentanze sindacali dei lavoratori e degli inquilini, alla elaborazione e successiva approvazione dei regolamenti sulla disciplina dell'ERP ai sensi dell'art.25 della Legge Regionale n. 24/01 e successive modifiche.

Da questo importante lavoro, sono emersi i regolamenti per l'Accesso all'ERP (graduatorie, punteggi e mobilità); il regolamento d'uso degli alloggi; il regolamento relativo alla ripartizione degli oneri manutentivi ed accessori fra Ente proprietario ed assegnatari; il regolamento per l'autogestione dei servizi accessori; il regolamento per l'ospitalità e l'ampliamento del nucleo familiare negli alloggi di ERP.

Ciascun Comune della Provincia di Rimini ha successivamente approvato questi regolamenti apportando alcune modifiche che vengono richiamate nei testi qui pubblicati.

L'insieme di questi atti vanno a costituire una vera e propria carta dei diritti e dei doveri degli assegnatari/utenti ai quali non può sfuggire la consapevolezza di beneficiare di una prestazione sociale, da parte della comunità, alla quale occorre corrispondere con comportamenti improntati al massimo rispetto del bene locato, ad una convivenza condominiale che richiede uno spiccato senso civico, ed all'esigenza ineludibile di fornire dati certi ed attendibili sui redditi percepiti al fine di imputare il giusto canone di locazione a ciascuno. Se tutti i soggetti coinvolti ed interessati sapranno svolgere fino in fondo il loro compito siamo certi che l'obiettivo strategico dell'autogestione, dell'autofinanziamento e del governo unitario dell'ERP potrà essere raggiunto nell'interesse dell'intera comunità.

*L'Assessore Provinciale
alle politiche abitative*
Giancarlo Rossi

*Il Presidente f.f. dell'ACER
della Provincia di Rimini*
Carlo Alberto Celli

DEGLI SPAZI COMUNI DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA APPROVATO DAL TAVOLO DI CONCERTAZIONE IN DATA 15/05/2003

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 che informeranno, mediante comunicazione scritta, l'Azienda che gestisce l'immobile (in seguito denominata ACER). Può essere altresì promossa dall'Ente proprietario tramite l'ACER qualora risultino 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'ACER con diritto di voto per gli alloggi vuoti.

L'assemblea delibera la costituzione dell'Autogestione, ne elegge gli organi ed 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'ACER 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'ACER.

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 (relativamente alle fasce orarie di accensione ed alla fornitura di carburante), 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, ed eventuali altri da individuarsi fra l'ACER e l'autogestione interessata.

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.

8]

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

All'Ente proprietario, che si potrà avvalere dei servizi dell'ACER, 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.

L'assemblea di autogestione potrà definire e concordare modalità e costi relativi a consumi individuali.

L'ente proprietario, in caso di alloggi vuoti, si farà carico di tutte le spese con esclusione del 50% di quelle relative al riscaldamento centralizzato e alla produzione di acqua calda ove si provveda alla chiusura degli elementi radianti negli alloggi vuoti. Tale riduzione decorrerà dalla data della comunicazione all'Autogestione da parte dell'Ente proprietario tramite l'ACER.

Art.10 > Organi dell'Autogestione

Sono organi dell'Autogestione:

- 1) l'Assemblea degli assegnatari,
- 2) il Presidente dell'Autogestione.
- 3) Il Comitato di autogestione se istituito.

Art.11 > Assemblea dell'Autogestione e sua validità

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

L'assemblea è valida in prima convocazione se interviene direttamente o per delega la maggioranza degli assegnatari.

Ogni partecipante può avere al massimo tre deleghe compresa la propria. In seconda convocazione è valida con la presenza di almeno n° 3 (tre) partecipanti (assegnatari e ACER per gli alloggi vuoti).

Art.12 > Compiti dell'Assemblea d'Autogestione

L'assemblea di Autogestione provvede:

- 1) alla elezione, conferma e revoca del Presidente dell'autogestione;

- 2) alla approvazione dei preventivi e consuntivi annuali di spesa, dei piani di riparto e di rateizzazione;
- 3) 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;
- 4) a disciplinare l'uso delle cose assegnate in godimento comune e le prestazioni dei servizi di competenza dell'autogestione;
- 5) a nominare eventualmente un comitato di autogestione che coadiuva il Presidente;
- 6) a discutere e deliberare ogni argomento all'ordine del giorno.

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 degli 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 faccia richiesta.

L'avviso di convocazione dell'assemblea deve essere trasmesso agli assegnatari, all'ACER e all'Ente proprietario, almeno 10 giorni prima della data fissata. Va recapitato all'indirizzo dell'alloggio assegnato, con modalità tali da dare riscontro dell'avvenuta comunicazione 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 se validamente costituita secondo quanto previsto all'art.11, e in caso di mancanza del numero legale, in seconda convocazione con le relative modalità.

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

Sono valide le deliberazioni approvate dall'assemblea in prima e seconda convocazione con un numero di voti rappresentanti la maggioranza degli intervenuti.

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 maggio-

ranza 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 e dall'ACER attinenti l'uso degli alloggi e delle parti comuni, la ripartizione delle spese e degli oneri accessori, ecc.; in tal caso con semplice comunicazione dell'ACER, al Presidente dell'Autogestione viene dichiarata la non validità totale o parziale della delibera assunta.

Copia del verbale dell'assemblea, e di tutte le eventuali comunicazioni dell'ACER, 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, contestando 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'ACER copia dei verbali delle assemblee, nonché dei preventivi e rendiconti di spesa, con relativo stato di riparto, approvati.

Nei limiti dei poteri attribuitigli il Presidente ha la rappresentanza legale 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 altra attività attinente per la 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 sei 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, a seguito di richiesta scritta del Presidente dell'autogestione, l'ACER, senza ulteriori formalità, provvede al pagamento delle quote dovute ed applica all'assegnatario l'indennità di mora fissata dall'Azienda con propria deliberazione.

Art. 19 > Rendiconto annuale d'esercizio

L'esercizio annuale, ove non diversamente disposto dall'Assemblea decorre dal 1° gennaio e termina al 31 dicembre.

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 dovrà approvare il consuntivo deve essere inviato il rendiconto annuo.

Art. 20 > Rapporti dell'Autogestione con l'Ente proprietario e per esso con l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Rimini
L'ACER, in caso di ritardo o mora nel pagamento da parte dell'assegnatario degli acconti e delle quote relative ai servizi e alla manu-

tenzione effettuata, versa le somme non pagate nel conto dell'autogestione dietro tempestiva richiesta del Presidente. L'ACER provvede al recupero delle somme non pagate oltre agli interessi, all'indennità di mora 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'ACER sono addebitate all'Ente proprietario e trattenute dall'importo dei canoni di spettanza con modalità di accredito definite fra Ente Proprietario e ACER.

L'ACER, su incarico dell'assemblea di autogestione, può assumere la consulenza tecnica, amministrativa, legale e contabile, dietro compenso che verrà definito con l'autogestione in funzione dei servizi amministrati dall'autogestione. In tal caso l'ACER provvede direttamente alla ripartizione delle spese, alla contabilità delle rate d'acconto e di saldo annuo, alla riscossione dagli assegnatari tramite il bollettino del canone di locazione, a rilevare i ritardi e le morosità per cui l'assegnatario si trovi ed, in caso di mancata riscossione, ad attivare subito le procedure previste nei confronti degli assegnatari inadempienti.

L'ACER, 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, presso un Istituto bancario o postale, di un conto corrente intestato all'autogestione, da utilizzarsi per la riscossione e il deposito dei versamenti effettuati dagli assegnatari o dall'ACER, e per il pagamento delle spese relative ai servizi e alla manutenzione effettuata dall'autogestione.

Art.22 > Diritto di controllo

L'ACER 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'ACER impartirà

opportune disposizioni per regolarizzare la situazione.

In caso di situazioni di particolari difficoltà l'ACER, 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, oppure, in caso di impossibilità a rimuovere tali cause, a sciogliere l'autogestione.

Art.23 > Modalità di contestazione delle infrazioni al regolamento

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

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

ha facoltà di prendere visione degli atti del procedimento, ferma restando la tutela del diritto alla riservatezza di altri soggetti;

ha facoltà di presentare controdeduzioni, entro il termine di dieci giorni decorrenti dalla data della contestazione.

In caso di persistente o grave inottemperanza alle disposizioni regolamentari, l'Azienda Casa, a conclusione del procedimento, potrà comminare le sanzioni previste dal presente Regolamento e dal Regolamento d'Uso degli alloggi.

Art.24 > Autogestioni in atto

Le autogestioni in atto, alla prima assemblea utile, adottano e si adeguano, d'intesa con l'ACER, ai contenuti del presente regolamento.

Art. 25 > Delega

L'Azienda Casa è delegata all'applicazione del presente regolamento ed esercita tutte le funzioni sopra menzionate.

**FAMILIARE NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
ASSOGGETTATI ALLA LEGGE REGIONALE 08/08/2001, N. 24
APPROVATO DAL TAVOLO DI CONCERTAZIONE IN DATA 15/05/2003**

Art.1

L'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica assoggettati alla legge regionale 8/8/2001, n. 24 avviene unicamente a seguito dell'emanazione dei formali provvedimenti di assegnazione ed ampliamento del nucleo familiare, fatte salve le particolari disposizioni dettate dal successivo art. 6.

Art.2

La composizione del nucleo familiare avente diritto all'utilizzo dell'alloggio pubblico è stabilita dall'Amministrazione Comunale all'atto dell'assegnazione.

Art.3

L'ingresso nell'alloggio di altri soggetti avviene nel rispetto delle norme dettate dal presente Regolamento.

15

Art.4

L'entrata nell'alloggio di soggetti differenti da quelli costituenti il nucleo familiare autorizzato dall'Amministrazione Comunale all'utilizzo dell'alloggio al momento dell'assegnazione deve essere preventivamente comunicata all'Azienda Casa a tutti gli effetti ed è subordinata alla formale autorizzazione da parte della stessa Azienda Casa.

Art.5

Gli assegnatari sono tenuti a segnalare il matrimonio, la nascita di figli, l'adozione e l'affido di minori che costituiscono accrescimento naturale del nucleo familiare.

Il canone di locazione viene aggiornato a far tempo dal mese successivo rispetto al momento in cui l'ACER viene a conoscenza dell'accrescimento naturale. In caso di matrimonio l'assegnatario è tenuto a segnalare l'accrescimento all'ACER entro un mese dall'avvenuto matrimonio. In tale ipotesi il canone di locazione viene aggiornato a far data dal mese successivo alla comunicazione.

Art.6 > Ospitalità *

L'ospitalità deve essere segnalata all'Azienda Casa entro 2 mesi dall'ingresso nell'alloggio dell'ospite. L'ospitalità nell'alloggio viene autorizzata da parte dell'Azienda Casa per una durata di anni due. Il termine di anni due, in considerazione di giustificate e gravi motivazioni, valutate nella fattispecie concreta, può essere prorogata per un uguale termine, sulla base di una espressa richiesta dell'assegnatario. La proroga può essere autorizzata dall'ACER fino a quando sussistano i presupposti che la giustificano.

L'ospitalità non dà adito al subentro né può dare luogo all'ampliamento del nucleo familiare.

In caso di ospitalità, l'assegnatario è tenuto a corrispondere una indennità pari ad € 110,00 mensili per ciascun ospite, importo aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT.

Qualora l'ospitalità non venga affatto segnalata all'ACER oppure venga segnalata in ritardo (ossia oltre i due mesi di cui al primo comma), l'assegnatario è tenuto a corrispondere una indennità pari ad € 150,00 mensili per ciascun ospite non segnalato oppure segnalato in ritardo, a far data dalla verifica dell'effettivo ingresso nell'alloggio; tale importo viene aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT.

L'assegnatario che ospiti nell'alloggio soggetti deputati a fornire assistenza domiciliare è tenuto a corrispondere una indennità pari ad € 12,91 per ciascun ospite che fornisca assistenza domiciliare. L'assegnatario, nella fattispecie di cui sopra, deve produrre all'ACER il regolare contratto di lavoro stipulato con il soggetto che presta assistenza domiciliare. In caso contrario l'assegnatario sarà tenuto a corrispondere una indennità pari ad € 110,00.

L'Azienda Casa provvede ad aggiornare il canone di locazione con le relative indennità per le persone entrate nell'alloggio con decorrenza dal mese successivo all'ingresso.

In caso di allontanamento dall'alloggio di uno o più componenti l'assegnatario deve espressamente richiedere, fornendo la relativa documentazione, la variazione del canone di locazione.

La variazione del canone eventualmente conseguente all'uscita di uno o più componenti decorre dal 1 Luglio se la domanda è stata presentata nel primo semestre dell'anno e dal 1 Gennaio dell'anno successivo se la domanda è stata presentata nel secondo semestre. Nel caso di morte dell'assegnatario o di un componente nonché in caso di allontanamento di un ospite, comprovato da idonea documentazione anagrafica, l'eventuale variazione del canone decorrerà

dal mese successivo a quello della richiesta.

Art.7 > Ampliamento

Al di fuori degli accrescimenti naturali di cui al precedente art. 5, è possibile un ampliamento del nucleo familiare del titolare dell'assegnazione.

L'ampliamento del nucleo familiare è riconosciuto esclusivamente a favore del convivente more uxorio, del coniuge che rientra nell'alloggio dopo una separazione, del figlio che, presente nel nucleo familiare al momento dell'assegnazione, risulta uscito dall'alloggio e successivamente rientra nell'alloggio stesso (per esempio a seguito di separazione), degli ascendenti e degli affini in linea ascendente ovvero a seguito di affidamento stabilito con provvedimento giudiziario.

L'assegnatario è tenuto a comunicare all'ACER l'inizio della convivenza, per i soggetti sopradescritti, precisando che non si tratta di ospitalità. Dal terzo mese successivo a detta comunicazione l'ACER provvede ad integrare il canone di locazione di una indennità pari al 10% del reddito individuale di ciascun convivente.

Trascorsi *quattro* anni dalla data di comunicazione di inizio convivenza l'assegnatario, con motivata domanda, può richiedere al Comune l'autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare per i soggetti di cui al 2° comma del presente articolo.

Entro 90 giorni dalla presentazione della suddetta richiesta, il Comune, valutati i motivi posti alla base della domanda, autorizza l'ampliamento del nucleo familiare, provvedendo ad aggiornare la composizione del nucleo familiare originale e dandone comunicazione all'assegnatario richiedente, previo accertamento da parte dell'ACER delle condizioni previste per la permanenza nell'alloggio. L'ampliamento non può essere concesso qualora l'inclusione dei nuovi componenti nel nucleo comporti la perdita dei requisiti per la permanenza nell'alloggio, in particolare tenuto conto del reddito previsto dalle vigenti deliberazioni regionali in merito alla fascia di permanenza. L'ampliamento non può essere altresì concesso nel caso di mancato rispetto del regolamento d'uso dell'alloggio e in caso di morosità nel pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori.

Art.8 > Subentro

In caso di decesso o di abbandono dell'alloggio da parte dell'assegnatario subentrano rispettivamente i componenti del nucleo originario (coniuge, figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi con-

viventi con l'assegnatario) nonché il convivente more uxorio, il coniuge che rientra nell'alloggio dopo una separazione, il figlio che, presente nel nucleo familiare al momento dell'assegnazione, risulta uscito dall'alloggio e successivamente rientra nell'alloggio stesso (per esempio a seguito di separazione), gli ascendenti e gli affini in linea ascendente ovvero a seguito di affidamento stabilito con provvedimento giudiziario decorsi quattro anni di stabile convivenza.

In caso di decesso dell'assegnatario il Comune, a seguito di segnalazione dell'ACER, può ammettere il subentro del convivente anche in deroga alla durata di quattro anni di cui all'art. 7 del presente regolamento, in presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate.

Art.9

L'Azienda Casa è delegata all'applicazione del presente Regolamento ed esercita tutte le funzioni sopra menzionate.

Art.10

In sede di prima applicazione, le indennità previste nei casi di ospitalità di cui al precedente articolo 6 del presente regolamento decorrono a far data dal 01/01/2004.

* Il Comune di Rimini ed il Comune di Santarcangelo di Romagna hanno approvato l'articolo 6 del presente regolamento come di seguito indicato:

Art. 6 - Ospitalità

L'ospitalità deve essere segnalata all'Ente Gestore entro 2 mesi dall'ingresso nell'alloggio dell'ospite. L'ospitalità nell'alloggio viene autorizzata da parte dell'Ente Gestore per una durata di anni due. Il termine di anni due, in considerazione di giustificate e gravi motivazioni, valutate nella fattispecie concreta, può essere prorogata per un uguale termine, sulla base di una espressa richiesta dell'assegnatario. La proroga può essere autorizzata dall'Ente Gestore fino a quando sussistano i presupposti che la giustificano.

L'ospitalità non dà titolo al subentro né può dare luogo all'ampliamento del nucleo familiare.

In caso di ospitalità regolare l'Ente Gestore provvede ad integrare il canone di locazione di una somma pari al 20% del reddito individuale di ciascun ospite, fino ad un limite massimo di 110 euro e con un minimo pari a 30 euro. Qualora l'ospite regolare non sia percettore di alcun reddito l'Ente Gestore provvede ad integrare il canone di locazione di una somma pari a 30 euro. Qualora l'ospite sia un minore non dovrà essere corrisposta alcuna quota accessoria.

In caso di ospitalità irregolare l'Ente Gestore provvede ad integrare il canone di locazione di una somma pari al 20% del reddito individuale di ciascun ospite, fino ad un limite massimo di 150 euro e con un minimo pari a 62 euro. Qualora l'ospite irregolare non sia percettore di alcun reddito l'Ente Gestore provvede ad integrare il canone di locazione di una somma pari a 62 euro. Qualora l'ospite sia un minore non dovrà essere corrisposta alcuna quota accessoria.

L'assegnatario portatore di una invalidità, pari al 100%, non è tenuto a corrispondere nessuna indennità per ciascun ospite che fornisca regolare assistenza domiciliare.

L'assegnatario che ospiti nell'alloggio soggetti deputati a fornire assistenza domiciliare è tenuto a corrispondere una indennità pari ad € 12,91 per ciascun ospite che fornisca assistenza domiciliare. L'assegnatario, nella fattispecie di cui sopra, deve produrre all'Ente Gestore il regolare contratto di lavoro stipulato con il soggetto che presta assistenza domiciliare.

L'Ente Gestore provvede ad aggiornare il canone di locazione con le relative indennità per le persone entrate nell'alloggio con decorrenza dal mese successivo all'ingresso.

In caso di allontanamento dall'alloggio di uno o più componenti l'assegnatario deve espressamente richiedere, fornendo la relativa documentazione, la variazione del canone di locazione.

La variazione del canone eventualmente conseguente all'uscita di uno o più componenti decorre dal 1 Luglio se la domanda è stata presentata nel primo semestre dell'anno e dal 1 Gennaio dell'anno successivo se la domanda è stata presentata nel secondo semestre. Nel caso di morte dell'assegnatario o di un componente nonché in caso di allontanamento di un ospite, comprovato da idonea documentazione anagrafica, l'eventuale variazione del canone decorrerà dal mese successivo a quello della richiesta.

**PUBBLICA LEGGE REGIONALE 08/08/2001 n° 24 APPROVATO DAL
TAVOLO DI CONCERTAZIONE IN DATA 15/05/2003**

Art.1

Gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle norme contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso ed è adottato in virtù dei poteri attribuiti dalla L.R. 24/2001.

Art.2

Gli assegnatari devono:

- a) 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 sono stati loro consegnati, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso corretto e dalla vetustà, ed idonei alla locazione;
- b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, secondo la loro destinazione, consentendo agli altri assegnatari di farne parimenti utilizzo, provvedendo anche alla pulizia degli stessi, alla cura degli spazi verdi e a quant'altro previsto con le modalità stabilite dall'Autogestione, dal Condominio o, in mancanza, dall'Azienda Casa;
- c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dell'Azienda Casa, nel rispetto della normativa vigente;
- d) servirsi del garage, della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso;
- e) svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uopo riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini.

ni negli orari previsti (dalle ore 14,00 alle 16,00 e dopo le 22,00), salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti delle Autogestioni e/o dei Condomini;

- f) astenersi dal tenere 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;
- g) provvedere, entro 48 ore, alla denuncia all'Autorità di Pubblica Sicurezza, ai sensi della Legge 18/05/1978, n° 191, circa l'ingresso nell'alloggio di soggetti la cui presenza non era stata precedentemente comunicata e contestualmente comunicare all'Azienda Casa le variazioni che avvengono nello stato di famiglia. Ai sensi dell'art. 27, comma 3, della L.R. 24/2001 l'ampliamento del nucleo familiare ed eventualmente l'ospitalità sono soggette a formale autorizzazione ai sensi dell'apposito Regolamento comunale;
- h) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico degli assegnatari poiché l'Azienda Casa è esentata da responsabilità al riguardo;
- i) consentire al personale della proprietà e dell'Azienda Casa le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze, come disciplinato dal contratto di locazione;
- j) in caso di rilascio, per qualsiasi ragione, dell'alloggio essere disponibili a consentire la visita allo stesso da parte di eventuali interessati all'assegnazione o alla mobilità;
- k) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune degli assegnatari;
- l) parcheggiare i veicoli negli appositi spazi all'uopo adibiti;
- m) provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni relative all'alloggio o agli spazi comuni che secondo il regolamento per la ripartizione degli oneri risultano essere a loro carico;
- n) corrispondere i danni di qualsiasi specie derivanti dal loro comportamento doloso o colposo;
- o) corrispondere, oltre al canone di locazione, quanto di loro spettanza ai sensi del regolamento per la ripartizione degli oneri, con le modalità e nel rispetto dei termini definiti dai regolamenti sull'autogestione e sull'uso degli alloggi di erp. Si precisa che fino all'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti al rimborso all'Azienda Casa dei costi diretti ed indiretti dei servizi erogati. Inoltre pur costituita l'autogestione,

qualora questa non vi provveda direttamente, l'Azienda Casa addebita, in base ai dati forniti dalle autogestioni medesime, sulle bollette di riscossione del canone di locazione degli assegnatari interessati le quote relative ai servizi accessori, specificandone la voce;

- p) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo gli obblighi di legge;
- q) provvedere alla pulizia ed alla manutenzione delle canne fumarie degli apparecchi a gas;
- r) garantire la pulizia e la manutenzione delle parti comuni, quali in particolare atrii, scale, giardini, cortili;
- s) provvedere alla regolare manutenzione e pulizia dell'alloggio;
- t) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere ant igienico l'uso dei locali;
- u) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
- v) rispettare ogni norma e consuetudine d'uso anche non espressamente menzionata.

Art.3

Negli stabili e negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica non è consentito:

- a) scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati e negli orari consentiti;
- b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie salvo preventiva autorizzazione scritta dell'Azienda Casa, o dell'Assemblea dell'Autogestione, o del Condominio;
- c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo. In specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate.

L'Azienda Casa ha facoltà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione

- ai proprietari degli stessi, o, qualora gli stessi non siano identificati, agli assegnatari dell'edificio;
- d) spaccare legna ed altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
 - e) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;
 - f) tenere depositi di sostanza maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
 - g) tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza;
 - h) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
 - i) gettare e/o lasciare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;
 - j) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;
 - k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
 - l) depositare sul balcone, sulle finestre e sulle terrazze, utensili, attrezzi ed oggetti che possano costituire pericolo; 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;
 - m) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano 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, ai sensi dell'art. 2052 c.c., dei danni arrecati a persone e cose;
 - o) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli; in particolare gli autoveicoli, i motocicli e le biciclette devono essere parcheggiate esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dall'assemblea dell'Autogestione o del Condominio;
 - p) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Azienda Casa, o delle altre Autorità e/o Enti preposti;
 - q) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltiva-

re ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Autogestione, del Condominio o, in mancanza, dell'Azienda Casa e/o della proprietà, fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità.

I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartiti fra tutti gli assegnatari;

- r) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Azienda Casa e/o della proprietà, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti.

Art.4

L'assegnatario è custode del bene assegnatogli e ne risponde ai sensi dell'art. 2051 c.c.

Antecedentemente alla materiale consegna dell'immobile, l'assegnatario è tenuto a corrispondere all'Azienda Casa, a titolo di deposito cauzionale (oltre le spese per i bolli del contratto di locazione e per i diritti di segreteria), una somma pari a due mensilità del canone di locazione.

Gli interessi legali sul deposito cauzionale vengono corrisposti agli assegnatari secondo le disposizioni di legge.

L'Amministrazione Comunale può stabilire di esonerare gli assegnatari meno abbienti dal pagamento del deposito cauzionale.

L'Azienda Casa, su direttive della Conferenza degli Enti, può esigere, in costanza del rapporto di locazione, l'adeguamento dell'importo del deposito cauzionale.

Art.5

Qualora l'assegnatario o altro componente il nucleo familiare avente diritto violi le norme del presente Regolamento, l'Azienda Casa provvede, previa formale contestazione dell'addebito ad imputare all'assegnatario stesso il rimborso dei costi di ripristino dei beni danneggiati e di quello dei servizi aggiuntivi prestati.

In caso di persistente o grave inottemperanza alle disposizioni dettate, l'Azienda Casa propone all'Amministrazione Comunale, di comminare sanzioni da un importo minimo di € 150,00 ad un importo massimo di € 300.

Resta ferma l'applicabilità delle procedure di decadenza e di risoluzione del contratto di locazione previste dagli artt. 30 e 31 della L.R. 08/08/2001 n° 24.

Art.6

Il canone di locazione e gli oneri accessori devono essere pagati utilizzando gli appositi bollettini prestampati, entro il 15 del mese corrispondente o rispettando le altre forme attivate dall'Azienda Casa. In mancanza, l'Azienda Casa applica un'indennità di mora pari al saggio degli interessi legali determinato annualmente dal Ministero del tesoro.

Art.7

I reclami relativi ai comportamenti posti in essere da altri assegnatari o condomini, devono essere trasmessi, unicamente per iscritto, all'Azienda Casa (anche tramite le Organizzazioni Sindacali degli utenti) eventualmente corredati dal verbale di assemblea dell'Autogestione o del Condominio e con le prove a dimostrazione della fondatezza delle lamentele.

L'Azienda Casa non sarà tenuta a dare riscontro alle istanze inoltrate dagli assegnatari non in regola con il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori.

Art.8

E' vietato all'assegnatario apportare addizioni o innovazioni alla casa locata senza il preventivo consenso scritto dell'Azienda.

In caso di violazione del presente divieto, oltre alle eventuali azioni di risoluzione o di risarcimento danni, l'Azienda potrà esigere la rimessa in pristino dell'immobile o ritenere, a sua scelta, le addizioni o innovazioni senza che l'assegnatario abbia diritto ad alcuna indennità o rimborso spese, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 del codice civile.

Le addizioni o migliorie realizzate dagli assegnatari dopo l'entrata in vigore della L.R. 24/2001, previo parere tecnico dell'Azienda Casa e consenso formale dell'Ente proprietario danno diritto ad un indennizzo.

L'importo dell'indennizzo è stabilito con il provvedimento comunale che ne autorizza la realizzazione.

Con provvedimento comunale, sentita la Conferenza degli Enti, vengono stabilite le tipologie degli interventi indennizzabili e le modalità di corresponsione dell'indennizzo.

Non sono riconosciuti indennizzi per le migliorie o addizioni realizzate in epoca antecedente all'entrata in vigore della L.R. 24/2001.

Art.9

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono soggetti, oltre che alle norme dettate dal presente Regolamento, alle disposizioni stabilite dal R.D. 28/4/38, n. 1165, dal D.P.R. 30/12/72, n. 1035 e dall'art. 27 della legge 28/12/2001, n. 448, in quanto applicabili.

Art.10

L'Azienda Casa, avuto notizia, per iscritto, di un atto o comportamento che possa violare le disposizioni dettate dal presente regolamento, espleta gli eventuali accertamenti e contesta, in forma scritta, i fatti all'assegnatario.

Nell'atto di contestazione l'Azienda Casa comunica all'assegnatario che:

- 1) ha diritto di prendere visione degli atti, ferma restando la tutela del diritto alla riservatezza di altri soggetti;
- 2) ha facoltà di presentare controdeduzioni, entro il termine di giorni quindici, decorrenti dalla data della contestazione;
- 3) ha diritto alla conclusione della procedura consistente nell'addebito di cui al precedente articolo 5 del presente regolamento d'uso oppure, in mancanza dei presupposti, all'archiviazione entro il termine di novanta giorni dalla data della contestazione.

Nell'atto conclusivo del procedimento l'Azienda Casa 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.11

L'Azienda Casa è delegata all'applicazione del presente Regolamento ed esercita tutte le funzioni sopra menzionate.

DI MANUTENZIONE E DEGLI ONERI ACCESSORI FRA ENTE PROPRIETARIO E ASSEGNATARI APPROVATO DAL TAVOLO DI CONCERTAZIONE IN DATA 15/05/2003

- Art. 1 **MANUTENZIONE - SERVIZI E FORNITURE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELL'IMMOBILE**
 - Art. 1.1 STRUTTURE - SCALE - ATRI
 - Art. 1.2 COPERTI
 - Art. 1.3 FOGNATURE E SCARICHI
 - Art. 1.4 CORTILI E GIARDINI
- Art. 2 **IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA**
- Art. 3 **ASCENSORE**
- 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'UNITA' IMMOBILIARE**
 - Art. 8.1 IMPIANTO ELETTRICO
 - Art. 8.2 IMPIANTO IDRICO - SANITARIO - GAS
 - Art. 8.3 RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA IMPIANTI AUTONOMI
 - Art. 8.4 PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTE, VERNICI, PARATI
 - Art. 8.5 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
 - Art. 8.6 SERRAMENTI ED INFISSI
 - Art. 8.7 APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI
- Art. 9 **ONERI AMMINISTRATIVI**
- Art. 10 **INIZIO DELLA LOCAZIONE**
- Art. 11 **CAMBIO ALLOGGIO RICHIESTO DALL'ASSEGNATARIO**
- Art. 12 **CAMBIO ALLOGGIO PER ESIGENZE DELL'ENTE PROPRIETARIO**
- Art. 13 **TERMINE DELLA LOCAZIONE**

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 fra locatore e conduttore in tema di riparazioni.

In particolare l'articolo 1609: (Piccole riparazione 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.

30

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.

CRITERI GENERALI

I criteri generali per la ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione fra Ente proprietario e Assegnatari sono:

- 1) è a carico dell'Ente proprietario ogni intervento di restauro, di ristrutturazione, di ampliamento, e di sopraelevazione dell'immobile, la manutenzione programmata volta a ricostituire e ad incrementare la qualità edilizia e degli impianti dell'immobile;
- 2) è a carico dell'Ente proprietario la manutenzione e il pronto intervento di componenti edilizi o loro porzioni, di finiture o loro parti, e degli impianti o loro componenti, che necessitino di riparazioni e/o sostituzioni per cause indipendenti dall'uso degli assegnatari;
- 3) sono a carico degli assegnatari la manutenzione e il pronto inter-

- vento di componenti edilizi o loro porzioni, di finiture o loro parti, e degli impianti o loro componenti, che necessitino di riparazioni e/o sostituzioni per cause dipendenti dall'uso degli assegnatari;
- 4) sono a carico degli assegnatari tutti gli oneri per le opere di normale e regolare mantenimento d'uso quali le tinteggiature, le verniciature, la lubrificazione, ecc., di qualsiasi parte, delle finiture e degli impianti o loro componenti, dell'immobile;
 - 5) sono a carico degli assegnatari la manutenzione e il pronto intervento di componenti edilizie o loro porzioni, finiture o loro parti, ed impianti o loro componenti, che necessitino di riparazioni o sostituzione per danni provocati dagli assegnatari, da conviventi, o da qualsiasi persona che non sia stata individuata come diretto responsabile;
 - 6) sono a carico degli assegnatari gli oneri per le pulizie necessarie per l'uso riguardanti i locali assegnati e gli spazi comuni interni ed esterni, la pulizia e la manutenzione degli spazi verdi, delle piante e degli alberi, delle fognature verticali e orizzontali, delle canne fumarie, ecc.;
 - 7) sono a carico degli assegnatari gli oneri relativi all'amministrazione, la fornitura di servizi, la contabilizzazione e la ripartizione, secondo le tariffe e le modalità previste per la gestione diretta dell'ente gestore, per l'autogestione e dall'amm.ne condominiale; sono pure compresi gli oneri per i contratti di assistenza per gli impianti o i servizi;
 - 8) sono a carico degli assegnatari gli oneri relativi ai consumi individuali e collettivi quali: telefono, acqua, luce, gas, carburanti, energie alternative, ecc., nonché per le assicurazioni obbligatorie o volontarie inerenti alla responsabilità civile per la conduzione dell'immobile;
 - 9) sono a carico dell'ente proprietario le tasse immobiliari statali e comunali e i contributi per i consorzi idraulici ; sono a carico degli assegnatari le tasse e imposte attinenti i servizi pubblici quali nettezza urbana, passi carrai, fognature, ecc.
 - 10) è a carico degli assegnatari qualsiasi intervento che si fosse necessario, compreso la demolizione, in componenti edilizie o loro porzioni, di finiture o loro parti, e degli impianti o loro componenti, costruiti o modificati direttamente dagli assegnatari in assenza di autorizzazione dell'Ente proprietario/ gestore, mentre in presenza di autorizzazione valgono le prescrizioni contenute;
 - 11) verificandosi interventi che per loro natura, per economicità, o

per altri motivi, possono comprendere sia oneri a carico dell'Ente proprietario, sia oneri a carico dell'assegnatario, si procederà ad un'equa e congrua ripartizione fra le parti in relazione alle singole componenti di costo attribuibili e in base ad un accordo preliminare;

L'Assegnatario, i famigliari conviventi, le altre persone conviventi nell'alloggio sono tenuti al pagamento in solido degli oneri di manutenzione, di gestione e dei consumi.

Ai fini del presente Regolamento si deve intendere per:

Ente proprietario: il proprietario dell'immobile sia esso il Comune, l'ACER, o altri soggetti.

Ente gestore: il gestore del rapporto locativo con gli assegnatari sia esso l'ACER , il COMUNE, o altri soggetti.

Assegnatario: il conduttore assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica, ma anche altri soggetti a qualsiasi titolo occupanti l'alloggio, famigliari o altre persone conviventi.

Autogestione: gli organismi rappresentativi dell'autogestione quali il presidente o assegnatario incaricato dall'assemblea, il consulente esterno munito di delega di rappresentanza specifica.

Amministratore Condominiale: è la persona incaricata dall'amministrazione condominiale munita dei poteri derivanti dalle deliberazioni dell'assemblea condominiale.

Art.1 MANUTENZIONE-SERVIZI E FORNITURE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELL'IMMOBILE

Art 1.1 STRUTTURE - SCALE - ATRII

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) tutti gli interventi generali di manutenzione, così come quelli di riparazione e consolidamento riguardanti le strutture portanti dell'edificio: fondazioni, murature portanti, pilastri e travi in cemento armato o prefabbricato o in acciaio, solai portanti, soffitti e di copertura, solette di scale o di terrazzi, ecc.
- 2.a) le sostituzioni per vetustà degli infissi esterni alle parti comuni nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria; mentre la loro verniciatura è con oneri **al 50%**.
- 3.a) gli interventi di riparazione e sostituzione per vetustà delle opere fisse relative alle parti comuni dell'edificio quali: cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, intonaci, pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature esterne, ecc., purchè il danneggiamento non derivi da cause d'uso o responsabilità degli assegnatari.
- 4.a) le tinteggiature e le verniciature interne dei locali comuni quali scale , corridoi, lavanderie, con oneri **al 50%**.
- 5.a) le tasse e le imposte attinenti la proprietà immobiliare, gli oneri per le ispezioni e i collaudi previsti da norme o disposte da pubbliche autorità, le spese per la progettazione, l'appalto, la direzione e il collaudo dei lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ecc..
- 6.a) controlli e ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza delle manichette antincendio installate nelle parti comuni.

Sono a carico degli assegnatari:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ESEMPLIFICAZIONI E NOTAZIONI INTERPRETATIVE	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO AL QUALE E' FATTO CARICO L'ONERE ECONOMICO
<p>1.b) Ripiantamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti al medesimo.</p>	<p>Sono le riparazioni di pavimenti, rivestimenti, soglie, banchine, finte, intonaci, infissi e in genere di ogni elemento di finitura danneggiati da inquilini / loro familiari/ conviventi/terzi.</p>	<p>Il responsabile del danneggiamento, previo accordo con l'ente gestore. L'autogestione previa decisione assembleare. L'amministratore condominiale. L'ente gestore interviene d'ufficio al rinvenimento del danno.</p>	<p>Al responsabile del danno. Qualora non sia noto, si addebita agli assegnatari pro quota per vano scala o per edificio.</p>
<p>2.b) Riparazione e opere di mantenimento d'uso degli infissi. Onere di verniciatura e riparazione al 50%.</p>	<p>Sono da considerarsi tutte le riparazioni necessarie comprensive delle sostituzioni di ferramenta, stecche, cinghie, molle, rulli, supporti, apparecchi inghiotti cinghie, vetri, molle di autochiusura, elettroserature, di qualsiasi infisso delle parti comuni, realizzato in qualsiasi materiale. Sono compresi tutti gli interventi necessari al normale mantenimento d'uso quali l'equilibratura, livellamento, lubrificazione, e trattamenti anticorrosivi, antitarlo, ecc.</p>	<p>Verifica e intervento dell'ente gestore su chiamata o per decisione d'ufficio. L'autogestione previa eventuale decisione assembleare. L'amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per vano scala e/o per edificio.</p>
<p>3.b) Installazione e sostituzione di tappeti e guide, tende e veneziane.</p>	<p>Trattasi dei tappeti nappiedi negli atri e ingressi interni o esterni, di guide per le rampe scale, di tende e veneziane nelle porte e finestre di uso comune.</p>	<p>Se costituita è onere esclusivo dell'autogestione. L'amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per vano scala.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/AI/ QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>5.b) Verniciature e tinteggiature delle parti comuni (scala, lavanderia, corridoi cantine, infissi di uso comune) al 50%.</p>	<p>Gli interventi di verniciatura e imbiancatura del vano scala e di tutte le altre parti comuni compreso gli infissi e gli eventuali accessori quali ringhiere, corrimani, ecc. Le riprese di tinta dovute al danneggiamento sono a carico degli assegnatari.</p>	<p>L'autogestione d'intesa col tecnico ACER sulle modalità. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per vano scala e/o per edificio. In caso di danno e/o incuria è a totale carico degli assegnatari responsabili.</p>
<p>6.b) Sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani scale, sale riunioni, lavanderie, ecc.), eccezion fatta per i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali, nonché da difetti di installazione.</p>	<p>Si tratta della sostituzione dei vetri delle parti comuni dell'edificio.</p>	<p>Intervento diretto del Responsabile. Intervento dell'ente gestore su chiamata degli inquilini. L'autogestione previa eventuale decisione assembleare. L'amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito al responsabile della rottura, o in mancanza pro quota per vano scala.</p>

Art. 1.2 COPERTI

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) tutti gli interventi di riparazione necessari derivanti da danneggiamenti per eventi naturali, quali danni dovuti a eventi sismici, a frane, alluvioni, vento e grandine, ecc..

- 2.a) gli interventi di riparazione e di sostituzione per vetustà dei tetti, terrazzi, camini e dei lucernai, con esclusioni dei danni per incuria.

- 3.a) gli interventi di riparazione e di sostituzione per vetustà delle opere da lattoniere quali gronde, pluviali, terminali, parafumini, ecc..

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGETTO/AL/QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b) Riparazione di tetti , terrazzi, lucernai, e opere da lattoniere per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta alla installazione di antenne.</p>	<p>Sono da considerarsi le riparazioni di manti, pavimenti di lastici solari, parapetti murari o metallici, guaine, lucernai, gronde, pluviali e terminali e in genere ogni elemento del coperto danneggiato da inquilini o terzi.</p> <p>Es.: antennista che rompe tegole per cambiare antenna, lucernajo divelto dal vento perché non chiuso dagli assegnatari, ecc.</p>	<p>L'ente gestore interviene su chiamata degli inquilini o d'ufficio al rinvenimento del danno.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito al responsabile, e in mancanza pro quota per vano scala e/o per edificio, anche per riscontro della ditta incaricata della riparazione.</p>
<p>2.b) Pulizia e disotturazione delle gronde e pluviali da fogliame, muschio e polveri.</p>	<p>Sono le pulizie preventive e in caso di otturazione di gronde e pluviali dai residui naturali per la caduta delle foglie, per le polveri e i muschi che si formano.</p>	<p>L'ente gestore interviene su chiamata degli inquilini o d'ufficio al rinvenimento del danno.</p> <p>Se costituita onere dell'Autogestione.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota agli assegnatari.</p>

Art. 1.3 FOGNATURE E SCARICHI

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) tutti gli interventi di riparazione, e di rifacimento per vetustà di tubazioni, condutture relative agli scarichi comuni dell'edificio.

- 2.a) tutti gli interventi di riparazione, e di rifacimento per vetustà della rete interrata di fognatura, fosse biologiche, pozzetti, ecc..

- 3.a) gli interventi di sostituzione per vetustà di chiusini, caditoie, griglie, con esclusione di quelli danneggiati dall'uso o da incuria.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO ALI QUALE/E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b) Riparazione delle colonne montanti, della rete idrante, dei pozzetti compreso coperchi, griglie e caditoie per guasti e rotture derivanti dall'uso o per incuria.</p>	<p>Sono da considerarsi le riparazioni delle colonne montanti quando sono lesionate o otturate da corpi e/o liquidi estranei che sono scaricati dai vari apparecchi (W.C., vasche, lavatrici, bidet, lavandini e lavelli, ecc.). E' compresa la riparazione e sostituzione di motori e pompe per l'eliminazione di acque piovane o luride al servizio di fognature. Sono comprensive le opere murarie se necessarie.</p>	<p>L'ente gestore interviene su chiamata degli inquilini o d'ufficio al rinvenimento del danno. L'Autogestione previa eventuale decisione assembleare. Amministratore condominiale previa eventuale decisione assembleare.</p>	<p>Addebito agli assegnatari utenti pro quota.</p>
<p>2.b) Espurgo delle fosse biologiche, dei pozzetti, disotturazione e disinquinazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie e delle reti fognarie sia in caso di intoppo sia in caso di intoppo derivante dall'uso o per incuria.</p>	<p>Sono gli interventi necessari per prevenire o rimuovere l'otturazione delle colonne e delle reti fognarie nere o piovane, nonché la pulizia dei pozzetti delle fosse settiche biologiche o Imhoff. Emblematico è il caso di otturazione per panni o pannolini gettati nel w.c. E' consigliato un contratto di abbonamento annuo.</p>	<p>L'ente gestore su chiamata o per interventi preventivi in abbonamento, nelle gestioni dirette. Se costituita, onere di intervento esclusivo dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota in relazione al tipo di intervento.</p>

Art. 1.4 CORTILI E GIARDINI

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) tutti gli interventi di sostituzione di alberi, cespugli e prati, e la potatura degli alberi d'alto fusto ad intervallo minimo di cinque anni.
- 2.a) tutti gli interventi di riparazione, e di rifacimento per vetustà delle pavimentazioni esterne, e dei vialetti.
- 3.a) gli interventi di sostituzione per vetustà di arredi quali panchine, giochi, cestelli, ecc. con esclusione di quelli danneggiati dall'uso, da incuria o da mancata verniciatura per il mantenimento d'uso e per cattivo uso.
- 4.a) gli interventi di sostituzione per vetustà di attrezzature a completamento dell'edificio quali cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, bidoni dell'immondizia, ecc. con esclusione di quelli danneggiati dall'uso, da incuria o da mancata verniciatura per il mantenimento d'uso.
- 5.a) gli interventi di sostituzione per vetustà di cancelli, cancellate, recinzioni, parapetti in aree comuni, e ogni altro componente metallico con esclusione di quelli danneggiati dall'uso, o da incuria. Verniciatura delle recinzioni e dei cancelli.
- 6.a) Servizio di derattizzazione ove occorrente.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/ AL/ QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b) Pulizia, mantenimento di alberi, prati, consistenti nelle normali operazioni agronomiche di potatura, concimazione, innaffiatura, vangatura, trattamenti antiparassitari ecc. Pulizia e riparazioni di pavimentazioni esterne e ricarica con ghiaia e inerti di cortili, vialetti e aree carrabili.</p>	<p>Sono gli interventi di mantenimento dei cortili e delle aree verdi occorrenti per gli alberi, siepi, prati compreso i trattamenti disinfestanti e antiparassitari occorrenti. E' consigliato un contratto di abbonamento annuo. In caso di sostituzione di alberi secchi o deteriorati si procede all'addebito ove si riscontrino negligenza nel mantenimento. Sono compresi gli interventi di installazione e manutenzione di pozzi irrigui, di pompe, di impianti irrigui fissi o mobili, se richiesti dall'assegnatario. In caso di intervento congiunto di grossa e ordinaria potatura l'onere da addebitare è ridotto di norma al 50%.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini solo nelle gestioni dirette. <u>Qualora non sia costituita l'Autogestione, non è consentita la manutenzione direttamente da parte di inquilini, escluso l'innaffiatura e la pulizia delle aree verdi.</u> Qualora costituita è onere esclusivo dell'Autogestione ; in tal caso la manutenzione eseguita direttamente non deve presentare rischi per l'incolumità degli inquilini e non può dar luogo a addebiti non concordati fra tutti gli assegnatari in assemblea. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio.</p>
<p>2.b) Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento.</p>	<p>Sono gli oneri per tutti i consumi di acqua e energia elettrica per i servizi comuni.</p>	<p>L'ente gestore nelle gestioni dirette. Se costituita, onere esclusivo di gestione contratti e di ripartizione spese dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Si addebita pro quota per edificio, salvo eventuali consumi esclusivi segnalati dagli assegnatari.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO AL/ QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>3. b) Manutenzione, riparazione e verniciature degli arredi quali panchine, giochi, cestelli, ecc. e di attrezzature quali cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, bidoni dell'immondizia, ecc.</p>	<p>Sono tutti gli interventi di riparazione, verniciatura, protezione, e manutenzione occorrenti alle panchine, giochi, cestelli, arredi e attrezzature del verde, e delle parti comuni compreso gli stenditoi.</p> <p>Sono compresi gli interventi occorrenti per uso improprio o derivanti da atti vandalici da chiunque commessi.</p>	<p>L'ente gestore su richiesta degli inquilini solo nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, onere di intervento esclusivo dell'Autogestione previa decisione assembleare.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio o ai responsabili del danno.</p>
<p>4. b) Manutenzione, e riparazione di cancelli, cancellate, recinzioni, parapetti in aree comuni, e ogni altro componente metallico</p>	<p>Sono tutti gli interventi di riparazione, e manutenzione di cancelli, cancellate, recinzioni, parapetti in aree comuni, e ogni altro componente metallico, ecc..</p> <p>Sono compresi gli interventi occorrenti per riparare i danni da uso improprio o derivanti da atti vandalici da chiunque commessi.</p>	<p>L'ente gestore su richiesta degli inquilini solo nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, onere di intervento esclusivo dell'Autogestione previa decisione assembleare.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio o ai responsabili del danno.</p>
<p>5. b) Acquisto di attrezzi, materiale, per la gestione ordinaria del verde.</p>	<p>Sono gli acquisti di tosaerba, vanghe, zappe, concimi, antiparassitari, seghe, forbici, ecc..</p>	<p>E' ammesso l'acquisto e l'uso di attrezzi solo in presenza dell'Autogestione previa decisione assembleare.</p> <p>L'Amministratore condominiale previa decisione assembleare.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio.</p>

TESTO DEL REGOLAMENTO	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGETTO AL/ QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>6.b) Servizi di disinfestazioni, debiatizzazione, in abbonamento o per interventi specifici. Interventi di pulizia e disinfestazione dovuti ad animali domestici o liberi quali cani, gatti, piccioni, ecc., particolarmente quelli previsti dalle norme di igiene e di regolamento sanitario.</p>	<p>Comprende il servizio di lotta alle blatte, formiche, scarafaggi, mosche, zanzare, ecc.. Sono comprese le pulizie degli escrementi degli animali domestici, dei piccioni o di altri volatili, i presidi igienico sanitari per le colonie feline, o ogni intervento che fosse necessario o richiesto dalla presenza di sostanze tossiche o nocive e per la salvaguardia dell'igiene negli spazi comuni e nella area di pertinenza dell'edificio</p>	<p>Ogni inquilino deve intervenire in proprio nei locali e cantine di uso singolo con i prodotti in commercio.</p> <p>L'ente gestore interviene a richiesta nelle parti comuni solo nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, onere di intervento esclusivo dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio o ai responsabili delle situazioni che originano l'intervento. In tal senso sono considerati responsabili coloro che detengono animali con incuria, che danno cibo a gatti randagi o a piccioni.</p>
<p>7.b) Manodopera e sale per lo sgombero neve.</p>	<p>Sono compresi gli oneri per lo sgombero di tutti gli spazi esterni di uso comune, dei coperti, dei lastrici solari, terrazzi, gronde, ecc..</p>	<p>ACER su richiesta, solo nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, onere di intervento esclusivo dell'Autogestione.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio.</p>

Art.2 IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) tutti gli interventi di rifacimento dell'impianto o sostituzione di apparecchiature.
- 2.a) tutti gli interventi di adeguamento normativo a leggi, regolamenti, e prescrizioni degli organi di controllo.
- 3.a) gli interventi di riparazione della rete di distribuzione fino ai radiatori.
- 4.a) gli interventi murari che si rendono necessari nel locale centrale termica.
- 5.a) i controlli periodici e preventivi nella misura del 50%.
- 6.a) gli oneri per collaudi e pratiche per gli enti preposti.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO ALI/QUALE/E' FATTO CARICO DEL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b) Riparazione e sostituzione di apparecchiature e accessori di regolazione, di controllo, e parti accessorie per deterioramento d'uso. E' compresa la sostituzione di scambiatori, motori elettrici e pompe, valvole e saracinesche, minuteria della caldaia, del bruciatore, qualora ciò sia dovuto a cattivo uso.</p>	<p>Sono gli interventi di manutenzione, sostituzione e riparazione che si rendono necessari per il funzionamento di tutte le apparecchiature dell'impianto; taluni già compresi nel contratto di conduzione (ai sensi del DPR 412). Sono incluse le sostituzioni di contattoriferi, di contatori e dello scaldacqua termoelettrico installato nell'alloggio.</p>	<p>L'ente gestore tramite il centro assistenza incaricato e su segnalazione degli inquilini. Autogestione, se costituita, con autorizzazione dell'ACER in caso di necessità di sostituzione di apparecchiature. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio. Il boyley interno all'alloggio è a carico del singolo inquilino.</p>
<p>2.b) Oneri per la conduzione compreso tutti quelli derivanti dai sistemi computerizzati.</p>	<p>E' il corrispettivo per il servizio della ditta incaricata della conduzione e manutenzione in abbonamento ai sensi del DPR 412 compreso l'onere eventuale del terzo responsabile.</p>	<p>L'ente gestore in caso di appalto del servizio. Se costituita, è onere dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio</p>
<p>3.b) Assicurazione contro gli infortuni del conduttore (facoltativa)</p>	<p>E' normalmente compresa nell'onere della conduzione affidata a ditta che provvede in proprio.</p>	<p>L'ente gestore in caso di appalto del servizio. Se costituita, è onere dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/ ALI QUALI/E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>4.b) Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento.</p>	<p>Sono quasi tutti interventi previsti nei contratti di conduzione. Sono compresi gli interventi di pulizia e disincrostazione dei corpi scaldanti, della rete di tubazioni di distribuzione, degli scambiatori centralizzati per la produzione di acqua calda; il rifacimento con refrattari delle camere di combustione e degli isolamenti vari presenti nell'impianto.</p>	<p>L'ente gestore tramite il centro assistenza incaricato su segnalazione degli inquilini. Autogestione, se costituita. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio.</p>
<p>5.b) Controllo preventivo periodico al 50%.</p>	<p>E' l'onere per i controlli periodici preventivi effettuati anche dagli organi preposti per legge, compreso gli oneri di assistenza delle ditte incaricate.</p>	<p>Alia gestione dei controlli e delle verifiche, provvede l'ente gestore con il proprio personale tecnico. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio.</p>
<p>6.b) Forza motrice, combustibile, acqua, lubrificanti e altro materiale di consumo.</p>	<p>Sono tutti i consumi di combustibile, elettricità e acqua relativi all'impianto e alla produzione di acqua calda. In caso di contratti " servizio calore tutto compreso" l'intera spesa è a carico degli assegnatari</p>	<p>L'ente gestore nelle gestioni dirette. Se costituita, onere di gestione contratti forniture e ripartizione spese dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>La ripartizione dei consumi avviene in base ai millesimi di riscaldamento e/o dei dati forniti dagli altri sistemi presenti nell'impianto per la contabilizzazione del calore e dell'acqua calda.</p>

Art. 3 ASCENSORE

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) il rifacimento completo dell'impianto per vetustà e gli adeguamenti richiesti dalle normative.
- 2.a) la sostituzione del motore di trazione e del gruppo argano riduttore completo per vetustà, e negli oleodinamici del pistone di elevazione e della pompa.
- 3.a) la sostituzione dei pattini di scorrimento della cabina e del contrappeso.
- 4.a) gli interventi alle strutture in cemento armato, murarie, e quelli relativi alle strutture in acciaio portante che si rendono necessari nel vano corsa.
- 5.a) gli oneri per collaudi e pratiche per gli enti preposti.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/ ALI/ QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b) Revisione del gruppo argano riduttore, Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra. Negli impianti oleodinamici, oltre a quelli previsti, sono compresi interventi di revisione del pistone e sull'elettropompa di carico, compreso l'olio occorrente al ripristino del livello.</p>	<p>Sostituzione di guarnizioni, sostituzione dei premistoppa paraoli, raschiaolio, ghiera, spessori, dadi, bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione; sostituzione delle parti logore: contatti, condensatori, relais, ecc.. Sono interventi generalmente compresi nel contratto di assistenza obbligatorio.</p>	<p>L'ente gestore nelle gestioni dirette e in caso di richiesta dell'organo preposto alle verifiche tecniche. Se costituita onere d'intervento esclusivo dell'Autogestione, tramite la ditta di assistenza. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito, compreso l'onere del contratto di gestione obbligatorio per legge che comprende parte degli interventi descritti, pro quota per millesimi di ascensore</p>
<p>2.b) Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione con rettificazione delle gole, revisione del gruppo freno (50% a carico dell'assegnatario).</p>	<p>Sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno.</p>	<p>Idem come alla voce precedente</p>	<p>Addebito pro quota per millesimi di ascensore (50%)</p>
<p>3.b) Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina Riavvolgimento motori.</p>	<p>Sostituzione dei contatti di controllo. Regolizzazione della tensione (riduzione a valori 50V) ai contatti elettrici delle serrature di piano.</p>	<p>Idem come alla voce precedente</p>	<p>Addebito pro quota per millesimi di ascensore</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGETTO/ ALI QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>4.b) Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete (50% a carico dell'assegnatario). Sostituzione del linoleum del pavimento di cabina. Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte. Sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del selettore, fotocellule, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo comando porte di cabina (50% a carico dell'assegnatario).</p>	<p>Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interuttore sotto vetro al P. T. Compreso danni per atti vandalici o incuria alla cabina e alle porte di piano</p>	<p>L'ente gestore nelle gestioni dirette e in caso di richiesta dell'organo preposto alle verifiche tecniche. Se costituita onere d'intervento esclusivo dell'Autogestione, tramite la ditta di assistenza. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per millesimi di ascensore (50%) Al responsabile del danno.</p>
<p>5.b) Revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisione dei congegni di autochiusura delle porte di piano, sostituzione delle guarnizioni e applicazione di autolubrificatori dei pattini di scorrimento.</p>	<p>Riparazione e sostituzione di pulsantiera di emergenza, telemandatore, dispositivi di allarme completo di batteria, lampada portatile.</p>	<p>Idem come alla voce precedente</p>	<p>Addebito pro quota per millesimi di ascensore</p>
<p>6.b) Oneri del contratto di assistenza e forza motrice.</p>	<p>Sono gli oneri di gestione in abbonamento obbligatorio e i consumi specifici per gli ascensori o per servoscala o montacarichi.</p>	<p>Idem come alla voce precedente</p>	<p>Addebito pro quota per millesimi di ascensore</p>
<p>7.b) Visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.</p>	<p>E' il corrispettivo per i controlli richiesto dagli enti o ditte preposte, compreso l'assistenza delle ditte</p>	<p>Idem come alla voce precedente</p>	<p>La ripartizione è per millesimi di proprietà.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/ AL/ QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>8.b) Sostituzione delle funi su parere dell'ingegnere collaudatore. complete di regolatore di tensione, compresa sostituzione o rettifica della puleggia di frizione (50% a carico dell'assegnatario).</p> <p>8.c) Per gli impianti oleodinamici la sostituzione completa dell'olio relativo al pistone di sollevamento</p>	<p>E' compreso il regolatore di tensione, la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione. Comprende la sostituzione del perno regolatore di velocità l'accorciamento delle funi con rifacimento del testa corde.</p>	<p>Intervento di competenza esclusiva dell'ente gestore. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito della spesa per millesimi di ascensore.</p>

Art. 4 IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) il rifacimento completo dell'impianto per vetustà e gli adeguamenti richiesti dalle normative.

- 2.a) gli oneri per collaudi e pratiche per gli enti preposti e il controllo preventivo periodico al 50%.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO ALI QUALE/E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b) Riparazione di apparecchiature, di compressori ed accessori: pompe, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici, valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interruttori di livello, valvole di ritagno ecc... Le sostituzioni di cui sopra sono poste al 50% a carico dell'assegnatario</p>	<p>Descrizione già dettagliata. E' compreso l'onere della riparazione e sostituzione di motori, pompe, anche sommerse, in pozzi ad uso irriguo o domestico. E' compresa la sostituzione delle idroferre di capacità fino a 24 litri. E' consigliata una assistenza in abbonamento.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette. Se costituita, onere dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio</p>
<p>2.b) Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.</p>	<p>Descrizione già dettagliata.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette. Se costituita onere dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/ AL/1 QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
4.b) Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave.	Descrizione già dettagliata. E' consigliata una assistenza in abbonamento .	L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette. Se costituita, onere d'intervento esclusivo dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.	Addebito pro quota per edificio
5.b) Forza motrice	Si tratta dei consumi elettrici.	Idem come sopra.	Ove siano scorparabili mediante sottocontatori l'addebito è in proporzione ai singoli consumi d'acqua, diversamente pro quota.
6.b) Controllo periodico preventivo al 50% .	Si tratta di controlli non obbligatori per legge ma opportuni per la verifica e la sicurezza dell'impianto. E' effettuato in presenza di non frequente manutenzione e riparazione dell'impianto.	Competenza esclusiva d'intervento dell'ente gestore, eventualmente su richiesta. L'Amministratore condominiale.	Addebito pro quota per edificio

Art. 5 IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA

Sono a carico dell'Ente proprietario:

1.a) il rifacimento completo dell'impianto per vetustà.

2.a) controlli preventivi periodici al 50%.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/ AL/ A QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b) Riparazione di apparecchiature, ed accessori, di parti, filtri, ecc., taratura periodica e sostituzione delle elettrovalvole di governo. Sostituzione degli organi elettromeccanici per il funzionamento automatico. Le sostituzioni di cui sopra sono poste al 50% a carico dell'assegnatario</p>	<p>Descrizione già dettagliata. Manutenzione degli organi di tenuta. E' consigliata una assistenza in abbonamento.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette. Se costituita, onere dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio</p>
<p>2.b) Sali e resine</p>	<p>Sono i sali e le resine per l'addolcimento e i filtri dell'impianto.</p>	<p>L'ente gestore nelle gestioni dirette. Se costituita onere dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio.</p>
<p>3.b) Controlli preventivi periodici al 50%.</p>	<p>E' il corrispettivo per i controlli richiesto dagli enti o ditte preposte, compreso l'assistenza delle ditte incaricate e ogni qualsiasi onere.</p>	<p>L'ente gestore nelle gestioni dirette. Se costituita onere dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio</p>

Art. 6 IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI

Sono a carico dell'Ente proprietario:

1.a) il rifacimento completo dell'impianto per vetustà, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza.

2.a) controlli preventivi periodici al 50%.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/ ALI QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1. b) Riparazione dell'impianto elettrico con sostituzione di apparecchiature: suoneria, comando ariporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono esterno e interno, compresi i relais, gli interruttori differenziali, elettro serrature ed i temporizzatori.</p>	<p>Sono le riparazioni degli impianti elettrici per corto circuito, sovraccarico, ecc. e sono comprese le sostituzioni di interruttori differenziali, magnetotermici, commutatori, relais, temporizzatori, crepuscolari, compreso placche e accessori, dei temporizzatori, dei crepuscolari, e delle suonerie, compresa la relativa regolazione. E' compresa qualsiasi manutenzione degli impianti di produzione elettrica al servizio del fabbricato (cogenerazione, fotovoltaico, energie eolica)</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette. Se costituita, è onere d'intervento dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>L'addebito è pro quota per vano scala o per edificio. In caso di danno al responsabile individuato.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/ ALI QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>2.b) Manutenzione dei dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature.</p>	<p>Descrizione già dettagliata. E' compresa la regolazione delle apparecchiature e la sostituzione dei componenti.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette. Se costituita, è onere d'intervento dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per vano scala.</p>
<p>3.b) Riparazioni e sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampadine, interruttore, plafoniere, portalamпада, ecc.. Controlli preventivi periodici al 50%.</p>	<p>Sono le riparazioni e le sostituzioni relative ai comandi degli interruttori, alle plafoniere deteriorate o usurate, alle lampade e lampadine, compreso i lampioni e i punti luce esterni.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette. Se costituita, è onere d'intervento dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito è pro quota per vano scala o per edificio.</p>
<p>4.b) Energia elettrica</p>	<p>Sono i consumi di energia elettrica per le parti comuni compreso gli eventuali consumi specifici per servo scale, pompe per pozzi, ecc. In assenza dei sotto contatori per consumi specifici occorre stabilire un accordo per addebiti individuali.</p>	<p>L'ente gestore, se gestione diretta. Se costituita, competenza esclusiva dell'Autogestione per contratti e riparto spesa. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebiti di norma pro quota per vano scala. Addebiti individuali per consumi specifici.</p>

ART. 7 IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) il rifacimento completo dell'impianto per vetustà, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza.

- 2.a) controlli preventivi periodici al 50%.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO ALI QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b Ampliamento dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali.</p>	<p>Comprende tutte le installazioni in ampliamento del primo impianto, escluso il caso di completo rifacimento.</p> <p>Sono comprese le antenne aggiuntive, satellitari o direzionali i centralini, e gli altri componenti necessari.</p> <p>L'installazione singola satellitare è ammessa in forma di condominiale con facoltà di accesso per gli altri inquilini che devono concorrere pro quota alle spese.</p>	<p>L'ente gestore interviene nelle gestioni dirette, su richiesta degli inquilini.</p> <p>Se costituita, competenza esclusiva dell'Autogestione. Questi interventi devono essere approvati dalla totalità degli assegnatari.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per fruitori dell'impianto.</p>
<p>2.b Riparazione e sostituzione dei componenti dell'impianto centralizzato TV.</p> <p>Controlli preventivi periodici al 50%.</p>	<p>Sono le riparazioni occorrenti compreso la sostituzione di antenne, componenti del centralino, cavi, prese, ecc.</p> <p>E' compresa la regolazione della direzione in caso di spostamento dell'antenna.</p>	<p>L'ente gestore interviene nelle gestioni dirette su richiesta degli inquilini.</p> <p>Se costituita, è onere d'intervento dell'Autogestione.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per vano scala o edificio.</p> <p>Le riparazioni all'interno dell'alloggio sono a carico dell'inquilino</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/ ALI/ QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>3.b Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione in un maggior numero di locali o canali.</p>	<p>Sono gli interventi sulla distribuzione del segnale occorrenti per l'ampliamento o una migliore ricezione dei canali televisivi. Sono compresi gli interventi per consentire la ricezione digitale.</p>	<p>L'ente gestore su richiesta degli inquilini. Se costituita, è onere d'intervento dell'Autogestione con l'accordo unanime degli inquilini. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Pro quota per edificio o per gli alloggi interessati</p>

**Art. 8 MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA'
IMMOBILIARE**

Art. 8.1 IMPIANTO ELETTRICO

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) il rifacimento completo dell'impianto per vetustà particolarmente negli alloggi di risulta, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/AL/QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b Riparazioni dell'impianto elettrico e relativa sostituzione delle apparecchiature: interruttori differenziali e magnetotermici, interruttori, prese, deviatori, cavi, pulsanti, citofono, segnalatori acustici e luminosi, lampade e lampadine, apparecchi elettrici in dotazione quali aspiratori, sedili aspiranti, ecc.,</p>	<p>Sono tutti gli interventi occorrenti per la riparazione dell'impianto elettrico, televisivo, telefonico, citofonico, installato all'interno dell'alloggio.</p> <p>Sono compresi tutti gli interventi di ripristino delle manomissioni, modifiche incongrue, nonché incuria o negligenza nell'uso.</p> <p>All'atto del rilascio dell'alloggio sarà effettuato un accurato controllo dell'impianto, con addebito delle riparazioni e sostituzioni occorrenti.</p>	<p>Ogni assegnatario è tenuto a far riparare direttamente l'impianto del proprio alloggio rivolgendosi a ditta autorizzata a norma di legge, eventualmente previo accordo col tecnico dell'Istituto.</p> <p>L'ente gestore su richiesta dell'inquilino con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>In caso di intervento richiesto all'ente gestore, addebito all'assegnatario.</p>

Art. 8.2 IMPIANTO IDRICO/SANITARIO/GAS

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) i rifacimenti completi degli impianti per vetustà particolarmente negli alloggi di risulta, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza.

- 2.a) le riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio comprese compresi i rubinetti di sezionamento e le relative opere murarie, con esclusione degli attacchi e degli scarichi esterni agli apparecchi igienico sanitari, la sostituzione delle cassette di scarico e dei contatori divisionali ove non riparabili, ecc..

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGETTO/AL/QUALE/È FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b) Riparazione e sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina o loro componenti: vasi, bidet, vasche, lavabi e lavelli, rubinetterie, docce; la riparazione cassette di scarico, scarichi e sifoni, attacchi.</p>	<p>Sono tutte le riparazioni degli apparecchi igienico sanitari e delle cassette discarico, compreso la sostituzione dei rubinetti idrici e del gas, dei flessibili, piatte, scarichi, ecc.. E' compreso il fissaggio, la stuccatura e siliconatura delle apparecchiature.</p> <p>Sono compresi tutti gli interventi di ripristino delle manomissioni, modifiche incongrue, nonché incuria o negligenza nell'uso.</p> <p>All'atto del rilascio dell'alloggio sarà effettuato un accurato controllo degli impianti, con addebito delle riparazioni e sostituzioni occorrenti.</p>	<p>Ogni assegnatario deve far riparare direttamente gli impianti del proprio alloggio rivolgendosi a ditta autorizzata a norma di legge</p> <p>L'ente gestore su richiesta dell'assegnatario con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>In caso di intervento richiesto all'ente gestore, addebito all'assegnatario.</p>
<p>2.b) Manutenzione e riparazione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda.</p>	<p>Sono gli interventi di sostituzione, riparazione e di pulizia dei contatori e le verifiche di regolarità compreso lo smontaggio e il rimontaggio.</p>	<p>L'inquilino direttamente.</p> <p>L'ente gestore su richiesta dell'assegnatario con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>In caso di intervento richiesto all'ente gestore, addebito all'assegnatario.</p>
<p>3.b) Disincrostazione dai depositi calcarei e riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento</p>	<p>Sono le disincrostazioni e le riparazioni alle tubazioni idriche, e di scarico con le relative assistenze murarie occorrenti, per eliminare intoppi, forature e ogni danno causato dall'inquilino.</p> <p>In caso di rottura per corrosione o usura l'onere è dell'ente proprietario, rimanendo a carico dell'assegnatario l'onere della tempestiva comunicazione per la denuncia all'Assicurazione</p>	<p>L'inquilino direttamente.</p> <p>L'ente gestore su richiesta dell'inquilino con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>In caso di intervento dell'ente gestore addebito all'assegnatario.</p>

Art. 8.3 RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA PER IMPIANTI AUTONOMI

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) I rifacimenti completi degli impianti per vetustà particolarmente negli alloggi di risulta, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGETTO/AI QUALE/E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1. b) Interventi di manutenzione sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso espansione, sbloccaggio pompe, messa a punto combustione, sfiato elementi riscaldanti, sostituzione guarnizioni di tenuta, sostituzione anodo ecc...</p>	<p>Sono tutti gli interventi di pulizia, manutenzione e riparazione di apparecchiature relative all'impianto di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda. Si intendono per apparecchiature le caldaie, i radiatori, le tubazioni, i boiler, le pompe di circolazione.</p> <p>Sono comprese le sostituzioni di componenti : valvole a tre vie, bruciatori, corpi caldaia in ghisa o in rame, centraline elettroniche di programmazione o di controllo, valvole, detentori, rubinetti, termostati, pressostati di controllo e sicurezza, glijet, pompe di circolazione, valvole di sicurezza, scambiatori e accumulatori di acqua calda, anodi, canali da fumo e di presa d'aria, griglie, schede elettroniche, altre componenti elettriche, ecc.. E' compreso l'onere per la tenuta del libretto di impianto, per le prove di rendimento, e per i controlli di legge.</p> <p>All'atto del rilascio dell'alloggio sarà effettuato un accurato controllo dell'impianto, del relativo libretto, e delle apparecchiature, con addebito delle riparazioni e sostituzioni occorrenti compresi tutti gli interventi di ripristino delle manomissioni, modifiche incongrue, nonché incuria o negligenza nell'uso, particolarmente le caldaie che fossero state gestite in difformità al DPR412 rilevabile dalla mancanza o insufficienza del libretto d'impianto</p>	<p>Tramite i centri assistenza onere di intervento dell'assegnatario che è responsabile della conduzione e manutenzione dell'impianto ai sensi del DPR 412 e successive modifiche.</p> <p>A richiesta interviene anche l'ente gestore con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>In caso di intervento richiesto all'ente gestore addebito all'assegnatario.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/ ALI/ OUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>2.b) Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda. A totale carico della proprietà fino al 4° anno di locazione. Dal 5° anno di locazione in poi la percentuale di spesa a carico dell'assegnatario sarà del 20% con un incremento annuo del 5% fino a raggiungere il 50% della spesa complessiva all'undicesimo anno di locazione. Dopo l'undicesimo anno di locazione la percentuale del 50% rimarrà invariata.</p>	<p>Sono gli interventi di rifacimento totale o parziale dell'impianto compreso le opere murarie relative. Sono comprese le sostituzioni delle apparecchiature: caldaie, boiler esterni, radiatori.</p>	<p>Interventi di esclusiva competenza dell'ente proprietario che ne definisce le modalità in relazione alle necessità e ai relativi costi.</p>	<p>Addebito all'assegnatario. Ove si riscontrasse la mancata manutenzione anche dall'esame del libretto d'impianto si procederà all'addebito del 100% della spesa per incuria, ciò particolarmente per la sostituzione delle caldaie.</p>
<p>3.b) Pulizia del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale del serpentino.</p>	<p>Sono gli interventi annuali previsti dal DPR 412 per la pulizia e corretta gestione delle apparecchiature dell'impianto e vanno riportati sul libretto d'impianto.</p> <p>All'atto della consegna dell'alloggio ad un nuovo assegnatario l'ente gestore provvederà alla pulizia e revisione della caldaia e a fornire ove mancasce il libretto d'impianto, mentre le prove di combustione se richieste dall'Assegnatario sono a suo carico.</p>	<p>L'assegnatario è per legge obbligato a tali adempimenti. Lo stesso provvederà annualmente alle prove di combustione e a inviare la documentazione agli organi di controllo. L'ente gestore, a richiesta, solo in casi eccezionali (utenti anziani, seguiti dai Servizi Sociali, ecc.)</p>	<p>In caso di intervento richiesto all'ACER addebito all'assegnatario con maggiorazione per quota di servizio.</p>

Art. 8.4 PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTE, VERNICI, PARATI

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) i rifacimenti completi o parziali degli intonaci per vetustà particolarmente negli alloggi di risulta, e gli interventi di deumidificazione con intonaci speciali o altri sistemi al piano terra / rialzato nei locali abitati dell'alloggio.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/ I AL/ I QUALE/ I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1. b) Ripristino di intonaci per deterioramento d'uso e per danni causati dall'utente</p>	<p>Sono le riparazioni per deterioramento d'uso e danni di qualsiasi tipo in relazione all'incuria o al disuso dell'alloggio compreso le muffe e condense.</p> <p>Sono comprese le eliminazioni di carte da parati, rivestimenti e le relative stuccature e rasature.</p>	<p>Inquilino direttamente. Ente gestore interviene su richiesta con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>Onere a carico dell'assegnatario.</p>
<p>2. b) Rinnovi periodici delle tinteggiature nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione.</p>	<p>Sono le imbiancature da eseguirsi ogni 3-4 anni nelle cucine e ogni 5/7 anni nelle altre stanze. Sono inclusi i trattamenti antimacchia, antifumo, anticondensa, necessari.</p>	<p>L'assegnatario direttamente. Ente gestore interviene su richiesta con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>Onere a carico dell'assegnatario.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/AL/ QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>3.b Interventi nel corso del rapporto di locazione, concordati con la proprietà.</p>	<p>Per quanto riguarda le pareti e soffitti si tratta di carta da parati, decori, stucchi e cornici. L'ente gestore ne può richiedere la rimozione e il ripristino con oneri a carico dell'assegnatario Anche i costi di manutenzione relativi sono a suo carico</p>	<p>In ogni caso è in facoltà dell'assegnatario apportare migliori e innovazioni che dovranno essere autorizzate dall'Ente proprietario e conformi alle normative.</p>	<p>Per le innovazioni e migliori autorizzate dall'Ente si fa riferimento alle norme del codice civile. Per le innovazioni e migliori non autorizzate dall'Ente l'assegnatario, come previsto dall'art. 11 del contratto di locazione, non ha diritto a rimborsi in occasione del rilascio dell'alloggio.</p>

Art. 8.5 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) i rifacimenti completi o parziali dei pavimenti e rivestimenti per vetustà e quelli conseguenti ad interventi di riparazione degli impianti, anche con materiale simile.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/ AL/ QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere per danni dovuti a negligenza o colpa. Lavaggio dei pavimenti tessili.</p>	<p>Sono le riparazioni dei danni ai pavimenti e ai rivestimenti causati da colpa o incuria dell'inquilino. Potranno comportare la sostituzione di mattonelle, il rifacimento di porzioni di pavimentazioni, la nuova levigatura dei pavimenti di graniglia e marmo deteriorati, la sostituzione di battiscopa in legno. Sono comprese le assistenze murarie. Saranno particolarmente rilevati all'atto del rilascio dell'alloggio danni a pavimenti e rivestimenti che saranno addebitati all'assegnatario uscente.</p>	<p>L'assegnatario direttamente. L'ente gestore interviene su richiesta con maggioranza per quota di servizio.</p>	<p>Assegnatario</p>

Art. 8.6 SERRAMENTI E INFISSI

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) e sostituzioni complete o parziali dei serramenti ed infissi: porte telai, finestre, avvolgibili, persiane , scuri non riparabili per vetustà, con esclusione di quelli deteriorati per incuria o mancata verniciatura per il mantenimento d'uso.

- 2.a) la riparazioni dei rulli e dei relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte delle autorimesse.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/AL/QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b) Riparazione e verniciatura degli infissi di pertinenza dell'unità immobiliare: porte, telai a vetri, persiane, scuri, avvolgibili e relativi accessori (cordelle, rulli, molle, stecche, ecc.), basculanti, portoncini d'ingresso e porte di accesso alle cantinette o alle pertinenze dell'alloggio. Sono esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza o difetto costruttivo di detti infissi.</p>	<p>Sono tutte le riparazioni degli infissi interni ed esterni e la verniciatura già dettagliatamente descritta.</p>	<p>L'assegnatario direttamente.</p>	<p>L'assegnatario</p>

ART. 8.7 APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO AL/QUALE/È FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b Manutenzione pulizia e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione dei locali.</p>	<p>Sono gli interventi di pulizia e riparazione degli aspiratori elettrici, compreso la sostituzione di componenti, griglie e filtri, generalmente installati in cucina e nei bagni.</p> <p>Nel caso degli aspiratori applicati ai W.C. è compresa la sostituzione della ciambella aspirante.</p>	<p>L'assegnatario direttamente.</p> <p>L'ente gestore interviene su richiesta con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>Assegnatario</p>

Art. 9 ONERI AMMINISTRATIVI

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) l'assicurazione degli edifici e degli impianti: polizza globale fabbricati e di responsabilità civile.

- 2.a) le imposte e le tasse afferenti la proprietà, contributi per i consorzi idraulici, tasse di occupazione del suolo pubblico per i lavori a carico della proprietà.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi:

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO ALI QUALE/ E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1. b) I costi diretti e indiretti relativi ai servizi erogati.</p>	<p>Sono i costi per la gestione tecnica e amministrativa dei servizi dell'ente gestore, compreso le quote di ammine condominiale e autogestione di spettanza dell'inquinato.</p> <p>Costituiscono l'onere per i bilanci, la ripartizione delle spese dei consumi e dei servizi vari relativi alle parti comuni, le competenze tecniche amministrative per gli interventi di manutenzione e riparazione a carico degli assegnatari e per loro eseguiti dall'ente gestore o dagli amministratori condominiali.</p> <p>Con delibere dell'ente proprietario e dell'ente gestore sono fissati e aggiornati i compensi e i criteri di applicazione.</p> <p>Per quanto riguarda le spese relative all'amministratore il 50% sono poste a carico del proprietario ed il 50% sono poste a carico dell'assegnatario.</p>	<p>L'onere di ripartizione delle spese, dei consuntivi e in generale della gestione è in carico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'ente gestore in caso di gestione diretta del patrimonio di totale proprietà pubblica. - all'Autogestione se costituita. - all'amministratore, se condominio. 	<p>Assegnatario</p>
<p>2. b) Imposte e tasse su passi carrai e per la nettezza urbana, fognature e depurazione. L'assicurazione per responsabilità civile.</p>	<p>Sono le tasse e le imposte varie attinenti la gestione e i servizi pubblici : passi carrai, nettezza urbana, fognature, occupazione di suolo pubblico per lavori di competenza degli assegnatari, ecc..</p> <p>All'assegnatario compete l'eventuale assicurazione per R. C. per i danni derivanti dalla conduzione dell'alloggio.</p> <p>Sono compresi gli oneri di assistenza tecnica dell'ente gestore connessi al disbrigo e ai dati forniti per queste pratiche su richiesta degli assegnatari.</p>	<p>Sono oneri generalmente regolati direttamente dagli assegnatari.</p> <p>Qualora corrisposte dall'ente gestore, dall'Autogestione o dal Condominio devono essere rimborsate al medesimo.</p>	<p>Assegnatario</p>

Art.10 INIZIO DELLA LOCAZIONE

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- 1.a) eventuale l'installazione completa dell'impianto di riscaldamento ove precedentemente mancante, revisione di quello autonomo esistente compreso la messa a punto e la pulizia della caldaia autonoma.
- 2.a) la sostituzione degli apparecchi igienico - sanitari e delle rubinetterie vetuste e revisione di quelle esistenti.
- 3.a) le rasature e tinteggiature di intonaci alle pareti e ai soffitti compresi eventuali trattamenti antimuffa e antimacchia.
- 4.a) la revisione e verniciatura di infissi interni ed esterni, ove necessario.
- 5.a) la sostituzione di pavimentazioni e rivestimenti deteriorati o vetusti e levigatura di pavimenti in graniglia, ove necessario.
- 6.a) la revisione dell'impianto elettrico con la sostituzione di interruttori, prese, comandi deteriorati o vetusti.

Sono a carico dell'assegnatario:

- 1.a) il costo della tinteggiatura effettuata in occasione della riconsegna dell'alloggio, qualora non venga svolta direttamente dall'inquilino, è posto a carico dell'assegnatario medesimo all'atto della riconsegna.
- 2.a) le eventuali prove di rendimento della caldaia autonoma.
- 3.a) le spese di trasloco e di arredo.
- 4.a) le eventuali migliorie e personalizzazioni dell'alloggio comunque soggette ad autorizzazione dell'ente proprietario/gestore.

Art. 11 CAMBIO ALLOGGIO RICHIESTO DALL'ASSEGNATARIO

Sono a carico dell'Ente proprietario per il nuovo alloggio, salvo diversi accordi con l'assegnatario in mobilità:

- 1.a) eventuale installazione completa dell'impianto di riscaldamento ove precedentemente mancante, revisione di quello autonomo esistente compreso la messa a punto e la pulizia della caldaia autonoma.
- 2.a) la sostituzione degli apparecchi igienico - sanitari e delle rubinetterie vetuste e revisione di quelle esistenti.
- 3.a) le rasature e tinteggiature di intonaci alle pareti e ai soffitti compresi eventuali trattamenti antimuffa e antimacchia.
- 4.a) la revisione e verniciatura di infissi interni ed esterni, ove necessario.
- 5.a) la sostituzione di pavimentazioni e rivestimenti deteriorati o vetusti e levigatura di pavimenti in graniglia ove necessario.
- 6.a) la revisione dell'impianto elettrico con la sostituzione di interruttori, prese, comandi deteriorati o vetusti.

Sono a carico dell'assegnatario in mobilità, salvo diversi accordi con l'ente proprietario/gestore:

- 1.a) il costo della tinteggiatura effettuata in occasione della riconsegna dell'alloggio per mobilità, qualora non venga svolta direttamente dall'inquilino, è posto a carico dell'assegnatario medesimo all'atto della riconsegna.
- 2.a) ogni qualsiasi danno provocato all'alloggio rilasciato; lo sgombero completo dal mobilio e masserizie; la rimozione di carte da parati, rivestimenti in legno, sughero o altro, stucchi e controsoffitti posticci, lo smontaggio di lampadari e di qualsiasi altra attrezzatura.
- 3.a) la sostituzione o revisione degli apparecchi igienico - sanitari, rubinetterie, e cassetta di scarico; della caldaia e delle appa-

recchiature dell'impianto di riscaldamento; del lavello e mobile sottolavello. L'intervento comprende la pulizia della caldaia, e della canna fumaria, la predisposizione, ove mancante, del libretto d'impianto, le sigillature con silicone degli apparecchi igienico - sanitari, ecc. dell'alloggio rilasciato per portarlo in condizioni analoghe a quello riassegnato.

- 4.a) la sostituzione di componenti e revisione dell'impianto elettrico, televisivo e del telefonico dell'alloggio rilasciato per portarlo in condizioni analoghe a quello riassegnato. Sono esclusi gli interventi dovuti a vetustà e fatiscenza.
- 5.a) la sostituzione di componenti e la revisione compresa la riverniciatura degli infissi interni ed esterni e degli avvolgibili dell'alloggio rilasciato per portarlo in condizioni analoghe a quello riassegnato. Sono esclusi gli interventi dovuti a vetustà e fatiscenza.
- 6.a) la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti deteriorati o lesionati per incuria compresi i battiscopa e le rilevigature dei pavimenti di graniglia o di marmo ove necessario, dell'alloggio rilasciato per portarlo in condizioni analoghe a quello riassegnato. Sono esclusi gli interventi dovuti a vetustà e fatiscenza.
- 7.a) la riparazione di intonaci lesionati con chiusura di fori ed eventuali rasature occorrenti dell'alloggio rilasciato per portarlo in condizioni analoghe a quello riassegnato. Sono esclusi gli interventi dovuti a vetustà e fatiscenza.

Art. 12 CAMBIO ALLOGGIO PER ESIGENZE DELL'ENTE PROPRIETARIO (RISTRUTTURAZIONE, EFFETTUAZIONE LAVORI, ECC.)

Sono a carico dell'Ente proprietario per il nuovo alloggio:

- 1.a) l'installazione completa dell'impianto di riscaldamento ove precedentemente mancante, revisione di quello autonomo esistente compreso la messa a punto e la pulizia della caldaia autonoma.
- 2.a) la sostituzione degli apparecchi igienico - sanitari e delle rubinetterie vetuste e revisione di quelle esistenti.
- 3.a) le rasature e tinteggiature di intonaci alle pareti e ai soffitti compresi eventuali trattamenti antimuffa e antimacchia.
- 4.a) la revisione e verniciatura di infissi interni ed esterni, ove necessario.
- 5.a) la sostituzione di pavimentazioni e rivestimenti deteriorati o vetusti e levigatura di pavimenti in graniglia ove necessario.
- 6.a) la revisione dell'impianto elettrico con la sostituzione di interruttori, prese, comandi deteriorati o vetusti.
- 7.a) le spese di trasloco.

Sono a carico dell'assegnatario in mobilità, salvo diversi accordi con l'ente proprietario/gestore:

- 1.a) il costo della tinteggiatura effettuata in occasione della riconsegna dell'alloggio per mobilità, qualora non venga svolta direttamente dall'inquilino, è posto a carico dell'assegnatario medesimo all'atto della riconsegna.
- 2.a) ogni qualsiasi danno provocato all'alloggio rilasciato, la rimozione di carte da parati, rivestimenti in legno, sughero o altro, stucchi e controsoffitti posticci.
- 3.a) la piccola manutenzione degli apparecchi igienico - sanitari, rubinetterie, della cassetta di scarico; della caldaia e delle

apparecchiature dell'impianto di riscaldamento; del lavello e mobile sotto lavello.

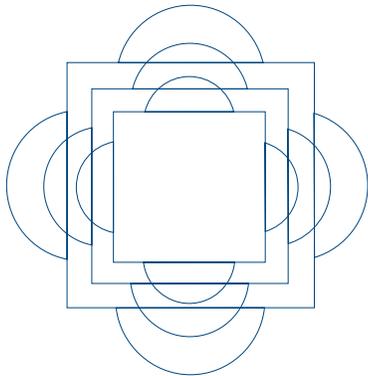
- 4.a) la piccola manutenzione di componenti e revisione dell'impianto elettrico, televisivo e del telefonico dell'alloggio rilasciato.
- 5.a) la piccola manutenzione degli infissi interni ed esterni e degli avvolgibili dell'alloggio rilasciato.
- 6.a) la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti danneggiati.

Art.13 TERMINE DELLA LOCAZIONE

Sono a carico dell'assegnatario al termine della locazione:

- 1.a) ogni qualsiasi danno provocato all'alloggio; lo sgombero completo dal mobilio e masserizie; la rimozione di carte da parati, rivestimenti in legno, sughero o altro, stucchi e controsoffitti posticci, lo smontaggio di lampadari e di qualsiasi altra attrezzatura.
- 2.a) ove necessario, per incuria, la sostituzione o revisione degli apparecchi igienico - sanitari, rubinetterie, e cassetta di scarico; della caldaia e delle apparecchiature dell'impianto di riscaldamento; del lavello e mobile sottolavello.
- 3.a) ove necessario, per incuria, la sostituzione di componenti e la revisione dell'impianto elettrico, televisivo e del telefonico dell'alloggio.
- 4.a) ove necessario, per incuria, la sostituzione di componenti e la revisione compresa la riverniciatura degli infissi interni ed esterni e degli avvolgibili dell'alloggio.
- 5.a) ove necessario, per incuria, la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti compresi i battiscopa e le nuove levigature dei pavimenti di graniglia o di marmo, dell'alloggio.
- 6.a) la riparazione di intonaci lesionati con chiusura di fori ed eventuali rasature occorrenti dell'alloggio.

TUTTI GLI INTERVENTI SOPRAIDICATI SARANNO REALIZZATI DALL'ENTE GESTORE AL TERMINE DELLA LOCAZIONE E VERRANNO ADDEBITATI ALL'ASSEGATARIO, AI FAMILIARI O AGLI EREDI.



www.acerimini.it