



**REGOLAMENTO
DI ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE
VENETO N. 39/2017**

**Approvato con deliberazione di c.c.
n. ___ del _____**

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente regolamento:

1. approva lo schema di contratto di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in esecuzione della DGRV n. 1174 del 07/08/2018.
2. disciplina i diritti e doveri degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica in esecuzione della DGRV n. 1175 del 05/08/2018
3. Individua i punteggi aggiuntivi di cui all'art. 8 comma 4 del REGOLAMENTO REGIONALE N. 4 DEL 10 AGOSTO 2018 (Regolamento Regionale in materia di edilizia residenziale pubblica. Articolo 49, comma 2, legge regionale 3 novembre 2017, n. 39).

TITOLO II SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLOGGI ERP

Art. 1 - Oggetto del contratto di locazione

1. Con la presente scrittura privata l'Ente proprietario o delegato, con sede in _____ cod. fisc. _____, in persona del suo Direttore _____, nato a _____ il _____, autorizzato ai sensi _____

concede in locazione

a _____ nato/a _____ il _____ - cod. fisc. _____ - residente in Comune di _____ in _____

l'alloggio sito nel Comune di _____ in _____ - contraddistinto al N.C.E.U. sezione urbana foglio _____

___ particella ___ subalterno ___ - garage/posto auto sezione urbana foglio ___ particella ___ sub. ___ -

costituito da n. ___ vani utili oltre agli accessori e per una superficie convenzionale di mq. ___.

2. I locali sono assegnati ad uso esclusivo di abitazione dell'assegnatario e dei familiari con lui conviventi al momento dell'assegnazione o subentrati ai sensi del successivo art. 3.

3. A tutti gli effetti l'assegnatario dichiara che la sua famiglia è composta così come risulta dal certificato depositato all'atto della presente stipula.

Art. 2 - Durata della locazione

1. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 giorni dalla data della sua effettiva consegna, pena la decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. b) della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

Il presente contratto, stipulato ai sensi dell'articolo 24, comma 3, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, che avrà decorrenza a far tempo dal _____ al _____, ha la durata di anni 5 (cinque) ed è rinnovato ad ogni scadenza per uguale periodo, salvo che si verifichino le ipotesi di perdita dei requisiti per l'assegnazione dell'alloggio ai sensi dell'art. 25, comma 3, o di decadenza dall'assegnazione, o di annullamento ai sensi rispettivamente dell'art. 32, comma 1 e dell'art. 31, comma 3 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

2. L'assegnatario può recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, dandone avviso all'Ente proprietario o delegato con lettera raccomandata (A.R.), almeno 3 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, lasciando l'alloggio libero e vuoto di cose e persone, anche interposte, secondo le modalità previste dall'art. 4 del regolamento di cui agli artt. 22, comma 5 e 49, comma 2 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, del quale ritira copia.

Art. 3 - Disciplina degli ampliamenti del nucleo familiare, dei subentri e della ospitalità temporanea

1. Gli ampliamenti, i subentri, e le ospitalità temporanee del nucleo familiare dell'assegnatario sono disciplinati rispettivamente dagli artt. 14, 16 e 17 del regolamento di cui all'art. 49, comma 2, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, approvato con D.G.R. n. 1119 del 31 luglio 2018.

Art. 4 - Mobilità

1. L'assegnatario potrà essere trasferito in altro alloggio nei casi e con le modalità di cui all'art. 21 del regolamento di cui all'art. 49, comma 2, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, approvato con D.G.R. n. 1119 del 31 luglio 2018.

Art. 5 - Annullamento

1. Qualora l'assegnatario abbia conseguito l'assegnazione dell'alloggio in contrasto con le norme vigenti al tempo dell'assegnazione o sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false, sarà disposto l'annullamento dell'assegnazione secondo quanto previsto dall'art. 31 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, previo parere della commissione alloggi, ai sensi dell'art. 33, comma 5, lett. b) della predetta legge regionale.

2. Il provvedimento di annullamento dall'assegnazione dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio. Tale provvedimento conterrà il termine, che non potrà prevedere graduazioni o proroghe, per il rilascio dell'alloggio e comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

Art. 6 - Decadenza dell'assegnazione

1. La decadenza dell'assegnazione dell'alloggio, dichiarata a norma dell'art. 32 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione, nei seguenti casi:

a) mancata presentazione del richiedente, senza giustificati motivi, alla data convenuta per la stipulazione del contratto;

b) mancata occupazione dell'alloggio entro trenta giorni dalla consegna, senza gravi e giustificati motivi;

c) abitazione non stabile nell'alloggio assegnato per un periodo superiore a sei mesi continuativi, salvo che non sia intervenuta una autorizzazione per gravi motivi familiari, di salute o di lavoro;

d) cessione o sublocazione, in tutto o in parte, dell'alloggio o mutamento della destinazione d'uso;

e) aver adibito l'alloggio ad attività illecite;

f) perdita dei requisiti per l'accesso di cui all'art. 25, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36, comma 3, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39;

g) morosità di cui all'art. 38, comma 1, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39; h) l'aver causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;

i) grave e reiterata inosservanza alle norme del regolamento condominiale e, qualora sia di competenza dell'assegnatario, mancata gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni;

l) mancata accettazione della mobilità nei casi di cui all'art. 43 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

2. L'Ente proprietario o delegato procede alla dichiarazione di decadenza dall'assegnazione secondo tempi e modalità di cui all'art. 19 del regolamento di cui all'art. 49, comma 2, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, approvato con D.G.R. n. 1119 del 31 luglio 2018.

Art. 7 - Risoluzione del contratto

1. I provvedimenti di annullamento e decadenza dall'assegnazione comportano la risoluzione di diritto del contratto di locazione. L'assegnatario prende inoltre atto e conviene che il presente atto è stipulato con patto di risoluzione espressa, di cui l'Ente proprietario o delegato potrà avvalersi ai sensi dell'art. 1456 del c.c., qualora ricorrano le condizioni di cui agli artt. 31 e 32 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, indipendentemente dalla pronuncia del provvedimento di annullamento o decadenza.

Art. 8 - Canone di locazione, quote di gestione dei servizi comuni e modalità di pagamento

1. Il canone di locazione relativo all'alloggio oggetto del presente contratto è determinato ai sensi dell'art. 7 del regolamento di cui all'art. 49, comma 2, approvato con D.G.R. 1119 del 31 luglio 2018 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39. L'importo effettivamente dovuto dall'assegnatario per l'anno in corso è

pattuito in Euro _____, oltre agli eventuali oneri fiscali di cui all'art. 10 - primo comma - numero 8 del D.P.R. 633/1972, come risulta dalla scheda canone, ed è soggetto a variazioni annuali in funzione del variare della situazione economica del proprio nucleo familiare risultante dalla dichiarazione ISEE.

2. Il canone di locazione dovuto dall'assegnatario dovrà essere corrisposto, tramite addebito diretto su c/c bancario o postale continuativo (SEPA ex RID), in rate mensili entro i primi 10 giorni del mese di riferimento, nella misura e modalità determinate dall'Ente proprietario o delegato e ciò anche per addebito di eventuali conguagli sia di canoni che di spese condominiali e/o accessorie, eventualmente anticipate dall'ente proprietario o delegato o dall'amministratore.

3. L'assegnatario accetta sin d'ora di uniformarsi, senza eccezione alcuna, al sistema di riscossione del corrispettivo in uso e alle eventuali successive modifiche che l'Ente proprietario o delegato stabilirà in qualsiasi momento dell'esecuzione del presente contratto; il pagamento eseguito in modo difforme darà facoltà all'Ente proprietario o delegato di richiedere il ristoro delle spese da questo sostenute per la riscossione delle somme richieste; sono altresì a carico dell'assegnatario le eventuali spese per la bollettazione anticipate dall'Ente proprietario o delegato e recuperate in bolletta.

4. L'obbligo del pagamento del canone di locazione, nonché delle quote di gestione dei servizi comuni anticipate dall'Ente proprietario o delegato o inviate da amministratori condominiali, grava sull'assegnatario ed in via solidale su tutti gli occupanti dell'immobile. L'assegnatario si impegna al versamento delle quote di gestione dei servizi comuni direttamente all'amministratore condominiale.

Art. 9 - Obblighi dell'assegnatario

1. A garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione, l'assegnatario versa all'atto della sottoscrizione un deposito cauzionale, che le parti convengono essere infruttifero, non imputabile in conto canoni, pari a due mensilità di canone di cui all'art. 8, che sarà restituito al termine del contratto di locazione.

2. L'Ente proprietario o delegato è espressamente autorizzato a trattenere dal deposito cauzionale, all'atto della restituzione dell'alloggio, l'ammontare dei danni apportati nella conduzione all'alloggio medesimo, al fabbricato ed alle pertinenze per propria colpa, incuria od altro; detti danni saranno quantificati dall'Ente proprietario o delegato; dette trattenute si intendono senza pregiudizio dei maggiori obblighi incombenti all'assegnatario o delle maggiori spese che lo stesso è sempre tenuto a rimborsare all'Ente proprietario o delegato.

3. L'assegnatario è tenuto inoltre a rimborsare all'Ente proprietario o delegato i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati fino alla costituzione dell'Autogestione o gestione con terzi amministratori di cui all'art. 39 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, nonché tutte le spese per gli oneri ed i servizi accessori secondo le modalità fissate dall'Ente proprietario o delegato stessa.

4. Per nessuna ragione l'assegnatario potrà sospendere o ritardare il pagamento del canone degli eventuali oneri fiscali di cui e delle spese per servizi ed oneri accessori.

5. Sono inoltre a carico dell'assegnatario le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'art. 1576 del c.c., e cioè a titolo esplicativo agli impianti d'acqua, gas, luce e sanitari, a serrature e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti e alla pavimentazione, secondo quanto più in dettaglio specificato nel regolamento per gli inquilini elaborato dall'Ente proprietario o delegato, del quale gli assegnatari con la sottoscrizione del presente atto, dichiarano di conoscere e di accettare.

6. L'assegnatario non può apportare alcuna modifica all'alloggio o alle parti comuni salvo diversa autorizzazione dell'Ente proprietario o delegato. Comunque, in nessun caso l'assegnatario avrà diritto di pretendere nulla a titolo di rimborso, rinunciando espressamente sin d'ora al disposto dell'art. 1592 c.c.; è escluso inoltre ogni risarcimento di cui all'art. 1584 c.c.

7. È fatta salva ogni diversa pattuizione con l'Ente proprietario o delegato; ove, in assenza anche temporanea dell'assegnatario, si rendano necessarie riparazioni che non possono essere in alcun modo differite senza compromettere la situazione dell'immobile e l'incolumità dei terzi, l'Ente proprietario o delegato è autorizzato a far aprire l'alloggio ed a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dall'assegnatario qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico.

8. L'assegnatario è tenuto al risarcimento di qualunque danno arrecato da cose e persone, sia all'alloggio che alle parti comuni, per causa a lui imputabile.

9. Per la ripartizione delle ulteriori spese relative alle parti comuni si rinvia al regolamento di cui agli artt. 22, comma 5 e 49, comma 2 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

Art. 10 - Mancato pagamento del canone, delle quote di gestione dei servizi comuni e di altri costi indiretti accessori alla locazione

1. In caso di mancato pagamento totale o parziale entro i primi 10 giorni del mese di riferimento del canone di locazione e/o delle quote di gestione dei servizi comuni o ad altri costi indiretti accessori alla locazione, anche nel caso che questi siano forniti in regime di autogestione (anche con gestione di terzi professionisti), l'assegnatario è tenuto al pagamento nei confronti dell'Ente proprietario o delegato e/o della autogestione degli interessi legali.

2. Per morosità superiore ai 4 mesi del canone di cui all'art. 8 e/o mancato pagamento delle quote di gestione dei servizi comuni l'Ente proprietario o delegato applica l'art. 32 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, che comporta la decadenza dall'assegnazione. Sono comunque fatte salve le norme di cui agli artt. 657 e seguenti del c.p.c. (dunque anche lo sfratto per morosità), nonché quelle relative all'art. 32 del R.D. 1165/38.

3. I pagamenti del canone o di qualsiasi altra somma dovuta saranno sempre ricevuti dall'Ente proprietario o delegato senza pregiudizio alcuno delle azioni legali eventualmente in corso nei confronti dell'assegnatario e verranno imputati nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 1193 e 1194 c.c..

4. Per ogni contestazione per ritardato pagamento viene imputata una spesa a carico dell'assegnatario pari ad € 20,00 oltre IVA di legge.

5. Le spese legali sostenute dall'Ente proprietario o delegato per il recupero della morosità sono a carico dell'assegnatario.

Art. 11 - Consegna dei locali e responsabilità di contraenti

1. L'assegnatario dichiara di aver accettato, senza riserva alcuna, i locali proposti prima della stipulazione del presente contratto.

2. Si conviene espressamente che l'Ente proprietario o delegato resta esonerato da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero provenire alle persone, all'alloggio o allo stabile, derivanti da fatti, omissioni o colpe di altri assegnatari e di terzi in genere.

3. L'assegnatario risponde di tutti i deterioramenti o danni prodotti per colpa sua, dei suoi familiari, conviventi o dipendenti all'alloggio, allo stabile ed alle sue pertinenze.

4. Al termine del rapporto di locazione, i miglioramenti e le addizioni eseguiti nei locali dall'assegnatario, anche se autorizzati, resteranno di proprietà dell'Ente proprietario o delegato, senza che essa sia tenuto a versare alcun compenso. È in ogni caso riservato il diritto all'Ente proprietario o delegato di pretendere la restituzione dell'alloggio e delle relative pertinenze in buono stato, tinteggiati e liberi da persone, animali e cose anche interposte, salvo il normale deperimento d'uso, a pena del risarcimento del danno. Eventuali spese che l'ente gestore o delegato dovesse sostenere per lo sgombero o il ripristino dell'alloggio e delle pertinenze sono poste a carico dell'assegnatario, dei soggetti obbligati in solido o degli eredi; i beni che verranno in genere rinvenuti nell'alloggio o nelle pertinenze sono ritenuti abbandonati.

Art. 12 - Impianto di riscaldamento

1. Se lo stabile di cui fanno parte i locali oggetto del presente contratto è dotato di impianto di riscaldamento centrale o autonomo, l'assegnatario è obbligato ad attenersi alle norme e condizioni dettate nel Regolamento, di cui agli artt. 22, comma 5 e 49, comma 2 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

Art. 13 - Autogestione e condominio

1. Per quanto riguarda la regolamentazione degli alloggi in autogestione e in amministrazioni condominiali, ai sensi dell'art. 39 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, si rimanda a quanto previsto dal regolamento di cui agli artt. 22, comma 5 e 49, comma 2 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, dal regolamento di autogestione e dal regolamento di condominio, ove presente.

2. L'assegnatario dichiara di accettare come riferimenti essenziali del presente contratto i regolamenti di cui al comma 1.

Art. 14 - Elezione di domicilio e Foro competente.

1. Per ogni controversia dipendente o inerente al presente contratto, competente è esclusivamente il Foro di _____ secondo le vigenti disposizioni processuali.

Art. 15 - Norme finali

1. Sono a carico dell'assegnatario le spese e le imposte che troveranno origine dal presente contratto, secondo le modalità indicate dalla legislazione vigente nonché quelle per eventuali innovazioni di esso, anche se tacite.

2. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto o dai regolamenti prima citati, le parti fanno riferimento alle disposizioni vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica.

3. Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare, come previsto dal D.lgs. n. 192 del 19/08/2005 e successive modifiche.

Letto, confermato e sottoscritto.

Luogo, data

L'ASSEGNATARIO

p. L'ENTE PROPRIETARIO O DELEGATO

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del c.c., dichiaro di aver preso esatta visione e di

approvare specificatamente le clausole di cui agli articoli:

Art. 7 - Risoluzione del contratto;

Art. 8 - Canone di locazione, quote di gestione dei servizi comuni e modalità di pagamento;

Art. 9 - Obblighi dell'assegnatario;

Art. 10 - Mancato pagamento del canone, delle quote di gestione dei servizi comuni e di altri costi indiretti accessori alla locazione;

Art. 11 - Consegna dei locali e responsabilità di contraenti;

Art. 13 - Autogestione e condominio.

L'ASSEGNATARIO

TITOLO II

DIRITTI E DOVERI DEGLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN ESECUZIONE DELLA DGRV N. 1175 DEL 05/08/2018

Art. 1 – Osservanza del contratto di locazione

1. Gli assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle Disposizioni contenute nel contratto di locazione e a quelle del presente regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso.

2. Gli assegnatari sono altresì tenuti alla scrupolosa osservanza del regolamento di condominio e/o fabbricato specifico ove esistente, ed altresì a tutti gli obblighi derivanti da quanto deliberato dalle specifiche assemblee di fabbricato/condominio di loro competenza.

3. Il mancato rispetto anche di una sola delle disposizioni indicate dal Regolamento, che possa configurarsi quale comportamento grave dell'assegnatario e/o dei componenti il suo nucleo familiare, previa diffida, comporta l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione a sensi della normativa vigente e comporta altresì l'avvio di ogni altra azione ritenuta opportuna da parte della proprietà, compreso il meccanismo sanzionatorio previsto dall'art. 70 disp. Attuazione Codice Civile.

Art. 2 – Doveri degli assegnatari

1. Gli assegnatari debbono:

a) servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile ed attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento;

b) servirsi della cosa locata secondo la destinazione contrattuale e nel rispetto delle norme del contratto stesso;

c) provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal Codice Civile, dal contratto e dal presente regolamento, come specificato al successivo art. 7;

d) notificare entro 30 (trenta) giorni all'ente proprietario tutte le variazioni che avvenissero nello stato della famiglia;

e) osservare ed attenersi alle deliberazioni prese dagli organi di autogestione ai sensi del regolamento vigente;

f) mantenere in buon ordine i locali e gli impianti, gli spazi di uso comune attenendosi alle norme impartite dal locatore o dagli organi dell'autogestione o condominiali;

g) chiudere la porta d'ingresso del proprio alloggio, arieggiare i locali aprendo periodicamente le finestre ed usare gli appositi esalatori e/o aspiratori nelle cucine e nei bagni, ove installati;

h) sorvegliare con la maggior cura i propri bambini che dovranno servirsi, per i giochi, degli spazi a ciò destinati. In ogni caso i genitori o i parenti che li hanno in custodia, sono tenuti a rispondere dei danni arrecati dai propri bambini alle persone o cose;

i) osservare le norme di buon vicinato;

- j) utilizzare per le comunicazioni con l'ente proprietario esclusivamente la modulistica predisposta. Le richieste per intervento di manutenzione presentate in qualsiasi altra modalità o non utilizzando la modulistica predisposta, non verranno prese in considerazione;
- k) per l'evasione delle richieste per interventi di manutenzione, verranno addebitati €. 20,00, oltre ad IVA, quali "diritti di chiamata" nel caso in cui la richiesta comporti intervento manutentivo a carico dell'assegnatario stesso; pertanto tale somma, se dovuta, verrà addebitata all'atto della fatturazione della successiva rata di affitto.

Art. 3 – Divieti

1. Agli assegnatari è vietato:

- a) utilizzare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo agli altri assegnatari;
- b) esercitare negli alloggi e relative pertinenze attività produttive, commerciali, professionali o analoghe ed il deposito di merci da vendersi all'ingrosso o al minuto;
- c) comportarsi, per la battitura di tappeti, zerbini, stuoie, coperte, materassi ecc., in modo difforme dalle prescrizioni del regolamento di Polizia Urbana;
- d) depositare o parcheggiare automezzi, biciclette, materiali ingombranti ecc., anche per breve tempo, nei luoghi di passaggio, negli spazi di manovra o davanti gli ingressi delle scale e dei garage. Il parcheggio è consentito solo negli spazi a ciò adibiti;
- e) gettare negli scarichi e negli immondezzi materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
- f) tenere materiali infiammabili o materie comunque pericolose, sia nell'alloggio che nei locali accessori, mantenere stufe a pellet, legna o quant'altro senza autorizzazione della proprietà e comunque immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente previsti;
- g) lasciare aperto il portone e gli ingressi;
- h) tenere materiali di peso eccedente quello del normale arredo negli alloggi, sui balconi, nei solai;
- i) stendere o depositare all'esterno delle finestre, sui ballatoi, sui pianerottoli, sulle terrazze e negli spazi comuni, biancheria, indumenti, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi;
- j) tenere vasi da fiori o altri recipienti all'esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre in posizione pericolosa per l'incolumità delle persone; l'annaffiatura dei vasi e dei fiori deve essere fatta in ore e con modalità tali da non riuscire di incomodo agli altri assegnatari ed ai passanti o recare danno allo stabile;
- k) tenere cani, gatti od altri animali che rechino molestia agli altri assegnatari e/o rappresentino pericolo di danno per le condizioni igieniche dello stabile;
- l) provocare rumori molesti, anche con l'uso di elettrodomestici, durante le ore di silenzio fissate dall'autogestione, dal condominio e comunque nel rispetto dei regolamenti comunali;
- m) servirsi delle portinerie, delle pareti dei locali comuni come posto di pubblicità, esponendo cartelli pubblicitari;
- n) deturpare l'estetica dei fabbricati con l'apposizione e/o l'installazione di targhe pubblicitarie, antenne ricettive di qualsiasi tipo, condizionatori e quant'altro, senza il preventivo consenso scritto da parte dell'ente proprietario;
- o) costruire manufatti, recinzioni, baracche, verande o altre opere, anche amovibili, senza la preventiva autorizzazione delle autorità competenti e della proprietà;
- p) ricoverare negli spazi comuni camper, roulotte e barche senza l'autorizzazione dell'autogestione o del condominio;
- q) effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche con lo scopo di migliorale, senza il preventivo consenso scritto da parte dell'ente proprietario;
- r) usare impianti di amplificazione sonora in forma tale da recare disturbo agli altri assegnatari;
- s) effettuare modifiche agli impianti esistenti.

Art. 4 – Aree esclusive

1. Per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino, l'assegnatario dovrà osservare i seguenti obblighi:

- a) è assolutamente vietato all'assegnatario eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza l'espresso consenso dell'Ente proprietario; è vietato inoltre servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie come pure stendervi biancheria, indumenti ed altro;
- b) l'assegnatario che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, dovesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Ente proprietario, a ridurre o a

rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Ente proprietario dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione ritenuta antiestetica o dannosa;

c) nessun indennizzo è dovuto dall'Ente proprietario all'assegnatario all'atto dello soggio per le piantagioni di qualsiasi specie fatte nel giardino, o per lavori ornamentali che vi fossero stati eseguiti;

d) nessuna modificazione e alterazione ai viali, ai cancelli, alle recinzioni, alle muratori e all'insieme dell'area può essere effettuata senza autorizzazione scritta dell'Ente proprietario.

2. Qualora il conduttore intendesse recingere con siepe o in altro modo il proprio appezzamento, la chiusura dovrà corrispondere ai criteri di armonia e di estetica, nonché avere l'altezza fissata dall'Ente proprietario; detta chiusura è Preventivamente autorizzata dall'Ente proprietario.

Art. 5 – Ascensori

1. Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore o da impianto di sollevamento in genere (abbattimento barriere architettoniche), l'assegnatario dovrà nell'uso degli stessi uniformarsi al regolamento di funzionamento e/o alle norme consuetudinarie vigenti in materia, esonerando l'Ente proprietario da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi od occorrenti per la manutenzione e riparazione degli impianti suddetti.

2. È comunque fatto divieto utilizzare gli ascensori per gioco, per traslochi o comunque per usi non strettamente connessi alla loro funzione.

Art. 6 – Autorimesse e locali accessori all'abitazione

1. L'assegnatario è responsabile della buona conservazione del vano autorimessa e degli altri locali accessori all'abitazione; è fatto assoluto divieto di cederne l'uso a terzi, anche temporaneamente.

2. Nel caso di autorimessa ad uso comune l'assegnatario è obbligato a parcheggiare l'autovettura unicamente nel posto assegnatogli.

3. È fatto assoluto divieto di depositare nelle autorimesse e negli altri locali accessori all'abitazione materiale infiammabile e/o pericoloso.

Art. 7 – Oneri di manutenzione

1. Tutte le manutenzioni straordinarie ed ordinarie (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti di edifici nonché realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici) e comunque tutte quelle manutenzioni che non sono da considerarsi a carico degli utenti, salvo il caso di evento dannoso imputabile a negligenza, inerzia, imperizia, incuria e fatto illecito dell'utente, sono a carico dell'Ente proprietario.

2. S'intendono come interventi di piccola manutenzione, a carico degli assegnatari quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle rifiniture degli alloggi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti per deterioramenti derivanti dall'uso. Le verifiche periodiche di impianti di qualsiasi tipo, previste a carico degli assegnatari, devono essere idoneamente documentate a richiesta dell'Ente proprietario.

7/ A – RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. riparazioni di tutti i danni o deterioramenti causati per il cattivo uso, negligenza e imperizia all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni;

2. riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso;

3. riparazioni poste a carico degli inquilini potranno essere eseguite a cura dell'Ente proprietario in caso di inerzia degli stessi che dovranno rimborsare le spese sostenute dall'Ente proprietario. Nel caso in cui si tratti di riparazioni che debbano intendersi a carico dell'Ente proprietario, gli inquilini sono tenuti a denunciare tempestivamente all'Ente proprietario i guasti comunque verificatisi. In caso di mancata o ritardata denuncia, si intende che la responsabilità dei danni ricade sugli inquilini inadempienti;

7/ A – RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. provvedere a mantenere l'immobile in stato da servire all'uso convenuto eseguendo tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore;

7/B - RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO E IMPIANTO ANTINCENDIO A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. canone prese antincendio;
2. acquisto combustibile (gas - metano), acqua, energia elettrica per il bruciatore e componenti centrale termica, compenso per spese del personale preposto alla conduzione, manutenzione e gestione della centrale termica;
3. pulizia annuale impianto, messa e riposo stagionale;
4. manutenzione e sostituzione valvole, detentori e sfiati all'interno degli alloggi, posti sui radiatori o comunque manovrabili dall'assegnatario;
5. manutenzione ordinaria e/o riparazione delle caldaie, del bruciatore, di pompe, valvole miscelatrici, centralina di termoregolazione e telecomando, sostituzione componenti quadri elettrici, sostituzione vaso di espansione, saracinesche, valvole di sfiato o di sicurezza, ogni altro componente posto in centrale termica;
6. oneri per canoni di abbonamento obbligatorio per la conduzione, gestione e manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati;
7. diritti per visite e controlli dei Vigili del Fuoco;
8. manutenzione ordinaria in abbonamento compreso l'onere per il Terzo Responsabile;
9. manutenzione ordinaria e riparazione di tutte le apparecchiature di controllo, regolazione, funzionamento e sicurezza poste nella centrale termica, della caldaia, del bruciatore, delle varie tubazioni, dei bollitori e delle saracinesche dei collettori principali;
10. pulizia periodica della caldaia, delle canne fumarie, sostituzione dei sali o polifosfati per l'addolcimento dell'acqua;
11. verifica periodica di tutte le apparecchiature atte alla prevenzione incendi; ricarica e sostituzione degli estintori, controllo delle manichette e pulizia o sostituzione dei sensori fumi, controllo della funzionalità delle bocche antincendio;
12. sostituzione della centrale antincendio completa di batterie, suonerie e pulsanti manuali di allarme;
13. verifica periodica delle porte antincendio con eventuale sostituzione di parti soggette ad usura delle stesse;

7/B - RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO E IMPIANTO ANTINCENDIO A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. installazione e sostituzione integrale impianto riscaldamento;
2. sostituzione, rifacimento e riparazione caldaia, bruciatore, serbatoio combustibile, vaso di espansione, pompe, serpentine, valvole miscelatrici, saracinesche, sonde ambiente, centralina a comando, salvamotori, quadri elettrici, impianti elettrici completi, rete distribuzione acqua, corpi radianti, tubazioni, canna fumaria, rete sfiati, sostituzione elementi radianti ed eventuali opere edili;
3. installazione e sostituzione impianto antincendio: spese collaudo, installazione e sostituzione integrale estintori; impianto rilevazione fumi, porte e barriere antifuoco, ove richiesto dagli organi competenti;
4. adeguamento in caso di modifiche imposte dalla normativa vigente;
5. oneri conseguenti alle verifiche effettuate dagli enti preposti;
6. adeguamento impianto riscaldamento alle norme legislative;
7. adeguamento impianto antincendio alle norme legislative;

7/C - IMPIANTO AUTOCLAVE DI SOLLEVAMENTO A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. manutenzione ordinaria, riparazioni e piccole sostituzioni di parti per usura;
2. consumi elettricità forza motrice, sali, resine, decalcificazione;
3. manutenzione in abbonamento, pulizia, depurazione e disinfezione, spese per ricarica pressione serbatoio autoclave;
4. fornitura acqua calda e fredda;
5. servizio lettura contatori (se presente);
6. riparazione e sostituzione di tutte le apparecchiature meccaniche ed elettriche necessarie a mantenere l'impianto nelle migliori condizioni di esercizio sotto il profilo sanitario, della sicurezza e del contenimento della rumorosità;
7. espurgo fanghi di supero (depuratori);
8. imposte relative al conferimento del materiale di risulta al depuratore comunale;

7/C – IMPIANTO AUTOCLAVE DI SOLLEVAMENTO A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. installazione ed integrale rifacimento impianti;
2. manutenzione straordinaria;
3. sostituzione di soffianti degli impianti depurazione, di collettore e diffusori aria;
4. sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, motori, quadro elettrico) degli impianti autoclave per vetustà;
5. collaudo, imposte e tasse di conduzione e controllo impianto;
6. adeguamento impianto/i alle norme legislative vigenti;
7. ispezioni e collaudi eseguiti da enti preposti;

7/D – IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. manutenzione in abbonamento e verifiche periodiche;
2. riparazioni e piccole sostituzioni che siano conseguenza dell'uso;
3. consumi energia elettrica per forza motrice;
4. sali e resine;
5. conduzione;

7/D – IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. sostituzione dell'impianto;
2. sostituzione di qualsiasi parte od accessorio per vetustà o danno accidentale;
3. adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti;

7/E - ANTENNE TV CENTRALIZZATE A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. sostituzione cavi per vetustà e/o fatto accidentale;
2. installazione antenna parabolica centralizzata su richiesta della maggioranza (o totalità) degli assegnatari;
3. manutenzione impianto tv centralizzato in tutte le sue componenti;
4. f.m. energia elettrica per la centralina tv;
5. sostituzione prese ed altri accessori all'interno dell'alloggio;
6. installazione di antenna parabolica, a condizione che essa sia costruita in funzione di un uso condominiale (con allegato certificato di conformità);

7/E - ANTENNE TV CENTRALIZZATE A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. installazione completa di nuovo impianto di antenna, solo in occasione di interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria o programmata;

7/F – ASCENSORE A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti;
2. spese per forza motrice necessaria al funzionamento e all'illuminazione;
3. canone di manutenzione ordinaria in abbonamento, riparazioni delle parti meccaniche ed elettroniche, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiera della cabina, sostituzione lampade e fusibili;
4. rinnovo licenza di esercizio;
5. riparazioni per danni derivanti da atti vandalici ad opera di ignoti (pulizie straordinarie, qualsivoglia riparazione);
6. riparazioni per danni dovuti a negligenza o colpa dell'assegnatario;

7/F – ASCENSORE A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. installazione, sostituzione integrale dell'impianto;
2. manutenzione straordinaria, compresa sostituzione motore, parti meccaniche, parti elettriche principali, funi (al 50%);
3. adeguamento impianto alle norme legislative ed alle disposizioni degli organi preposti al controllo;
4. imposte e tasse;

7/G - COPERTURA - LASTRICI SOLARI – ELEMENTI DI FACCIATA A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. sgombro neve e pulizia grondaia nei lastrici agibili;
2. pulizia grondaie accessibili, pluviali, pozzetti acque meteoriche e fognarie etc.;
3. pulizia camini e disostruzione accidentale e non degli stessi;
4. disostruzione dei pluviali, e sostituzione degli stessi se danneggiati da urti o da atti vandalici;

7/G - COPERTURA - LASTRICI SOLARI – ELEMENTI DI FACCIATA A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. rifacimento e manutenzione straordinaria della copertura salvo cause imputabili agli inquilini (ad esempio opere abusive, anche se condonate);
2. restauro parziale o integrale di intonaci di facciate, poggioni, parapetti in muratura (in ferro e/o vetro), pensiline, cornici di grondaia e ogni altro motivo ornamentale;
5. riparazione dei manti di copertura delle botole di accesso, dei vetri antisfondamento, dei camini, se conseguenza dell'accesso non autorizzato ai tetti per negligenza da parte degli stessi assegnatari;
6. consumi di acqua per servizi comuni;
7. targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiere citofoni e delle porte; apposizione di numeri civici;
3. restauro parziale o integrale di intonaci interni;
4. rifacimento e manutenzione – nei lastrici solari – del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione;
5. riparazione delle pavimentazioni di locali e spazi comuni, qualora l'assegnatario ne abbia il diritto d'uso, purché non derivanti da cattivo uso;
6. riparazione o sostituzione e pulizia di canali di gronda, riparazione di pluviali, converse, lucernai;
7. rifacimento torrette di camini;
8. riparazione o sostituzione di canne fumarie e di sfiato;
9. installazione sistema di messa a terra;

7/H – FACCIATE A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. pulizia e ritinteggiatura delle parti imbrattate da scritte o danneggiamenti provocati da uno o più condomini;

7/H – FACCIATE A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. restauro integrale della facciata, rifacimento di intonaci, tinteggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale;

7/I - SCALE A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. riparazioni e/o sostituzioni di parti dell'impianto elettrico (portalampade, lampade, lampadine, interruttori, neon, starter, reattori, etc) e citofonico per guasti dovuti all'uso e/o cause naturali (scariche elettrostatiche, etc.);
2. fornitura zerbini;
3. riparazione e manutenzione dell'armadietto/i per contatori per l'energia elettrica o altri apparecchi misuratori;
4. riparazioni e sostituzioni e spostamento all'esterno di casellari postali;
5. sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico;
6. applicazione targhette nominative personale;
7. riparazioni di dispositivi automatici di chiusura cancelli semplici o motorizzati e porte con relative chiavi;
8. sostituzione vetri degli infissi a seguito di rottura da parte degli assegnatari;
9. consumo energia elettrica;
10. tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano;
11. fornitura, montaggio e sostituzione per usura e vetustà di casellari postali;
12. riparazione dei dispositivi di chiusura non automatici cancelli e porte, compresi chiudi porta a braccio o a pavimento, con relative chiavi;
13. sostituzione dei vetri dei vani scala (antisfondamento) e dei locali comuni (esclusi i casi di danno provocato da grandine) salvo l'individuazione del responsabile in caso di danno;
14. sostituzione delle porte a vetri antisfondamento e delle bussole di ingresso ai vani scala (esclusi i casi in cui esistano coperture assicurative) salvo l'individuazione del responsabile;

15. riparazione o sostituzione di tutta la ferramenta d'uso (maniglie, cerniere, serrature, ecc.) di porte finestre, balconi dei vani scala, cancelli pedonali e carrai, armadi portacontatori e serramenti di chiusura dei garages e dei locali comuni;

16. tinteggiatura periodica dell'alloggio e verniciatura dei serramenti interni ai fini del contenimento dello stato di degrado;

17. ritinteggiatura e ricoloritura completa dell'alloggio prima della riconsegna per cessata locazione;

7/I – SCALE A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. ricostruzione e manutenzione struttura portante della scala, dei rivestimenti gradini e dei pavimenti dei pianerottoli dovuti ad usura od imperfetta esecuzione lavori;

2. fornitura e montaggio di armadietto per contatori per l'energia elettrica o altri apparecchi misuratori;

3. installazione e sostituzione completa dell'impianto elettrico per vetustà, suoneria, comandi tiro porte e cancelli, illuminazione vano scala, citofono, temporizzatori e/o crepuscolari etc.;

4. sostituzione per vetustà e/o installazione ex novo dei dispositivi di chiusura (chiudi porta a braccio o a pavimento) con relative chiavi;

5. installazione di porta lampada plafoniere (prima installazione);

6. adeguamento impianti alle norme legislative;

7/J - FOGNATURE E SCARICHI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. riparazione e sostituzione di parti avariate (cuscinetti, paracqua etc.) dell'impianto di sollevamento;

2. pulizie e spurgo dei pozzetti a sifone;

3. pulizia della rete fognaria e disotturazione delle colonne di scarico, dei relativi pozzetti e delle tubazioni orizzontali;

4. disotturazione ed eventuale consequenziale riparazione di sifone a valle dell'impianto fognario causa rottura dovuta a colpa dell'assegnatario;

5. pulizia delle fosse biologiche, dei pozzi neri, condensagrassi, caditoie e pozzetti a sifone;

6. riparazioni dell'impianto fognario;

7. imposte per il conferimento dei liquami al depuratore comunale;

7/J - FOGNATURE E SCARICHI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. allacciamento rete fognaria comunale;

2. rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso, installazione del sifone;

3. installazione, rifacimento e manutenzione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti a sifone;

4. installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso la sostituzione della pompa;

5. adeguamento impianti alle norme legislative;

7/K - CORSIE – RAMPE – AUTORIMESSE – POSTI AUTO A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. realizzazione e/o rifacimento di segnaletica per la delimitazione dei posti auto all'aperto;

2. sostituzione lampade, riparazione impianto elettrico e del temporizzatore;

3. manutenzione ordinaria della segnaletica;

4. consumi energia elettrica ed acqua;

5. pulizia corsie, rampe e sgombero neve;

7/K - CORSIE – RAMPE – AUTORIMESSE – POSTI AUTO A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. rifacimento e manutenzione straordinaria delle pavimentazioni;

2. rifacimento impianto elettrico d'illuminazione;

3. sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo;

4. adeguamento impianti alle norme legislative;

7/L - PULIZIA SCALE/AREE VERDI/AREE SCOPERTE A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. manutenzione area verde: manodopera per il taglio dell'erba, potatura siepi ed arbusti, innaffiatura, acquisto concimi, concimazione, potature in genere, piccole riparazioni per il giardino; potatura piante anche se non installate dalla proprietà;
2. servizio pulizia scale e aree verdi;
3. sgombero marciapiedi stabile in caso di neve;
4. derattizzazione, disinfestazione;
5. pulizia del selciato, di cortili e viottoli condominiali;
6. consumi acqua per servizi comuni (aree verdi e scale);
7. riparazione dell'impianto di irrigazione e delle relative attrezzature;
8. consumo di energia elettrica e manutenzione ordinaria impianti e pulizia;
9. sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico esterno e temporizzatore;
10. realizzazione e/o rifacimento di segnaletica per la circolazione e delimitazione posti auto esterni.
11. abbattimenti piante (dai 9.50 metri di altezza in giù);

7/L - PULIZIA SCALE/AREE VERDI/AREE SCOPERTE A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. acquisto e messa in dimora di alberi, cespugli, formazione prati (solo primo impianto);
2. installazione eventuale impianto irrigazione e relative attrezzature;
3. manutenzione straordinaria delle pavimentazioni esterne;
4. abbattimenti piante ad alto fusto (dai 10 metri di altezza in su) e relative pratiche autorizzative;

7/M - CANCELLI E RECINZIONI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. riparazione e sostituzione di parti di apparecchiature automatiche e non automatiche di apertura cancelli, recinzioni, etc.;
2. verniciatura e lubrificazione cancelli e della ferramenta relativa;

7/M - CANCELLI E RECINZIONI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. installazione e sostituzione maglie di recinzione, cancelli e/o meccanismi di apertura/chiusura, comprese eventuali rotture dovute a qualsivoglia causa non imputabile agli assegnatari;

7/N - IMPIANTO ELETTRICO A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. sostituzione di tutte le componenti dell'impianto elettrico degli alloggi, dei vani scala ed esterni, ad esclusione delle linee di alimentazione e di terra; sostituzione delle linee in caso di cattivo uso o di manomissione dell'impianto da parte dell'utente;
2. controllo della funzionalità degli interruttori differenziali e magnetotermici, anche in relazione ai dispersori di terra e loro sostituzione;

7/N - IMPIANTO ELETTRICO A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. adeguamento impianto alle norme di legge;
2. sostituzione parziale o completa delle linee di alimentazione e degli impianti di terra;
3. riparazione impianto elettrico per cortocircuito, salvo fatti imputabili all'assegnatario;
4. installazione di nuovi impianti di suoneria, citofono;
5. manutenzione straordinaria degli impianti elettrici;
6. sostituzione di motori di serrande, cancelli e basculanti;
3. riparazione o anche sostituzione degli impianti di suoneria o citofonici, escluse le linee;
4. sostituzione di plafoniere e lampade degli impianti condominiali interni ed esterni;
5. verifica periodica, ove esistenti, degli impianti luci emergenza, con eventuale sostituzione delle lampade e delle batterie;
6. verifica periodica del funzionamento di cancelli, serrande o basculanti motorizzati ed eventuali riparazioni di motori e sostituzioni di fotocellule;
7. manutenzione impianti di aspirazione cucine e bagni ciechi, con sostituzione di aspiratore;
8. motorizzazione di cancelli pedonali o carrai;

7/O - IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. riparazione e sostituzione delle apparecchiature e rubinetterie acqua del bagno e della cucina, gruppi miscelatori completi di raccorderie, di soffioni doccia, di chiavi d'arresto esterne, di gruppi sifonati di bagni e cucine, di attacchi lavatrice e lavastoviglie;
2. riparazione delle rubinetterie gas in conseguenza dell'uso e loro sostituzione;
3. sostituzione delle tubazioni rigide o in gomma di raccordo tra chiave stessa e gli apparecchi utilizzatori;
4. pulizia sifone a pavimento;
5. disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti acque in entrata ed uscita;
6. riparazioni ai componenti degli impianti idro termo sanitari e gas manovrabili dall'utente;
7. pulizia dei contatori divisionali dell'acqua fredda e calda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione e/o manutenzione;
8. disostruzione di tutte le tubazioni di scarico orizzontali e verticali, provenienti da qualsiasi apparecchio igienico sanitario;
9. riparazione e sostituzione di prese acqua esterna congegni cassetta w.c. e suoi elementi, sifoni degli acquai, lavabi e lavandini, bidet, vaso w.c.;
10. manutenzione periodica degli apparecchi per la produzione di acqua calda sanitaria;
11. sostituzione di contatori acqua di diffalco;
12. documentazione relativa al mantenimento e controllo periodico fumi e pulizia caldaie: in caso di inottemperanza la proprietà potrà agire con ogni azione ritenuta opportuna per tutelare la sicurezza e l'incolumità dei residenti e/o terzi;

7/O - IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. riparazione o sostituzione delle tubazioni di alimentazione idrica, di condotte di scarico orizzontali/verticali e di sfiato di bagni, cucine e della rete di distribuzione gas, compresi gli adeguamenti a norme di legge;
2. sostituzione di chiavi di arresto gas e acqua incassate;
3. sostituzione di vasca da bagno e piatto doccia, completi di pilette di scarico, escluso il danno provocato da cattivo uso o negligenza nell'uso degli stessi;
4. opere murarie conseguenti e necessarie all'esecuzione dei suddetti lavori;
5. installazione contatori acqua potabile fredda e calda;
6. sostituzione di sifoni a pavimento, salva negligenza da parte dell'assegnatario;
7. riparazione di tubazioni intramurarie salvo che non sia provata in merito la responsabilità dell'assegnatario;

7/P - PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI, etc.) A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. rasatura e/o tinteggiatura soffitti e pareti;
2. tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti (obbligatoria alla riconsegna dell'alloggio);
3. rimozione di carta da parati o materiali simili di rivestimento;
4. manutenzione ordinaria delle pareti e soffitti;

7/P - PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI, etc.) A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. ripristino di intonaci salvo fatti imputabili all'assegnatario;

7/Q - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. riparazione di pavimenti e di rivestimenti per danni causati dall'assegnatario;
2. stuccatura, levigatura e verniciatura periodica di pavimenti in legno;
3. siliconatura e stuccatura di pavimenti e rivestimenti in piastrelle;

7/Q - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. riparazione o sostituzione di pavimenti degli alloggi, dei vani scala e dei portici se relativi a danni provocati da fenomeni di assestamento, con esclusione di quelli causati da cattivo uso;

7/R - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. pulizia periodica della caldaia come previsto dalla Legge 46/90, Legge 10/91, dal relativo regolamento di attuazione DPR 412/93 e al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, oltre alla compilazione del libretto di impianto (CIRCE);
2. riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento manovrabili dall'assegnatario, compresa la sostituzione delle valvole e dei detentori dei radiatori e compreso altresì lo scaricamento dell'acqua dell'impianto;
3. disostruzione e pulizia delle canne fumarie;
4. riparazione e/o sostituzione di ogni altra parte della caldaia e del gruppo produzione acqua calda sanitaria diversa da quella posta a carico dell'Ente proprietario;
5. prove di combustione e verifiche in conformità alla Legge 9.1.1991 n. 10, al D.P.R. 26.8.1993 n. 412 e al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, oltre alla compilazione del libretto di impianto (CIRCE);
6. ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi;

7/R - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. sostituzione della caldaia o del gruppo produzione acqua calda sanitaria o di parti degli stessi per vetustà e/o normale usura solo in presenza di regolare manutenzione documentata, su specifica indicazione del Centro di Assistenza;
2. sostituzione e/o riparazione dei corpi scaldanti, delle reti di distribuzione orizzontali e verticali della pompa di circolazione, scambiatori di calore e vaso di espansione sanitario;
3. sostituzione della rete di distribuzione acqua del collettore;
4. sostituzione del bollitore;

In base a quanto previsto dal D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 l'assegnatario è tenuto ad affidare la manutenzione dell'impianto autonomo a personale abilitato, nonché a conservare il libretto d'impianto che dovrà riconsegnare

all'ENTE PROPRIETARIO in caso di cessata locazione, per la sua consegna al successivo assegnatario. Se l'inquilino non provvede alla regolare manutenzione degli impianti (manutenzione ordinaria e prova di combustione), le spese relative alla sostituzione della caldaia saranno addebitate nella misura del 35% del costo della stessa all'inquilino medesimo. Comunque oltre i 15 anni la caldaia viene considerata vetusta e sostituita da ENTE PROPRIETARIO.

L'ENTE PROPRIETARIO si riserva di valutare l'effettuazione degli interventi di propria competenza previa verifica della regolarità contabile e della presenza di morosità in capo all'assegnatario.

La riparazione risulterà a carico dell'ente proprietario solo ed esclusivamente a esibizione avvenuta della certificazione di manutenzione periodica degli ultimi 5 anni a carico dell'assegnatario.

Per gli impianti di nuova installazione l'ENTE PROPRIETARIO fornirà all'assegnatario la documentazione necessaria per il collaudo e per l'affidamento della manutenzione a ditta abilitata a sensi della normativa vigente.

7/S - SERRAMENTI ED INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. riparazione di ogni parte di finestre, portefinestre, serrande avvolgibili;
2. riparazione o sostituzione di tutta la ferramenta e gli accessori necessari per il funzionamento dei manufatti in questione;
3. sostituzione vetri;
4. riparazione o sostituzione delle porte interne degli alloggi, del vano scala, dei locali condominiali compresa la ferramenta e gli accessori;
5. riparazione di armadi copri contatori;

7/S - SERRAMENTI ED INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. sostituzione di finestre, portefinestre, serrande avvolgibili e relativi alberi avvolgitori non più riparabili;
2. sostituzione e riparazione portoncini dell'alloggio in caso di danneggiamento per effrazione (previa presentazione di copia della denuncia all'Autorità di Polizia e fino alla concorrenza del rimborso assicurativo);
3. installazione di armadi in legno copri contatori;

7/T - SERRAMENTI ED INFISSI IN FERRO A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1. riparazione dei suddetti manufatti, sostituzione della ferramenta, compresa la riparazione o sostituzione di tutti gli accessori necessari al loro funzionamento;
2. installazione ex novo o sostituzione di chiudiporta;

7/T - SERRAMENTI ED INFISSI IN FERRO A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. installazione di nuovi serramenti metallici di porte, finestre, portefinestre, portoni vani scala e garages, basculanti, scorrevoli ed estensibili completi della ferramenta e di ogni accessorio;
2. installazione di armadi copri contatori;

Art. 8 – Ispezioni negli alloggi

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

Art. 9 – Danni

1. L'Ente proprietario non garantisce per danni derivanti da comportamenti illeciti o dal mancato rispetto delle norme vigenti in materia ovvero per mancata erogazione di servizi pubblici (es. acqua, gas, energia elettrica).

Art. 10 – Infrazioni per mancato rispetto delle norme

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

Art. 11 – Amministratore e rappresentante

1. Nei fabbricati a proprietà mista, le spese per l'incarico di amministratore del condominio sono ripartite al 50 per cento tra l'Ente proprietario e l'assegnatario.
2. Per ogni fabbricato a più alloggi, dovrà essere designato un rappresentante degli assegnatari, eletto dall'assemblea che ne fisserà anche l'eventuale compenso, al quale spetta far rispettare la disciplina dello stabile, la gestione degli spazi e dei servizi comuni, nonché le modalità di pulizia dei medesimi e quanto altro previsto dal presente regolamento.
3. Nei fabbricati in autogestione, le spese per l'incarico dell'eventuale soggetto terzo nominato ai sensi dell'art. 39 della legge regionale n. 39/2017 è a totale carico degli assegnatari.

Art. 12 - Segnalazioni di eventuali inosservanze del regolamento

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

Art. 13 – Varie

1. Gli assegnatari non possono rinunciare ai diritti ed obblighi loro spettanti sugli impianti e sulle parti di uso comune, né esimersi dal contribuire alle relative spese di esercizio e/o manutenzione ordinaria.
 2. Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa espresso richiamo al Codice Civile ed al disposto delle vigenti norme contrattuali.
- Letto, approvato e sottoscritto.

L'ASSEGNATARIO

p. L'ENTE PROPRIETARIO

TITOLO III

PUNTEGGI AGGIUNTIVI DI CUI ALL'ART. 8 COMMA 4 DEL REGOLAMENTO REGIONALE N. 4 DEL 10 AGOSTO 2018 (REGOLAMENTO REGIONALE IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. ARTICOLO 49, COMMA 2, LEGGE REGIONALE 3 NOVEMBRE 2017, N. 39).

Art. 1 - Punteggi.

1. Sono attribuiti ai richiedenti del bando erp i sottoelencati punteggi aggiuntivi rispetto:

- A) richiedenti che siano seguiti continuativamente dai Servizi Sociali del Comune con interventi di sostegno psico-sociale, con assistenza economica, e/o domiciliare da almeno 5 anni alla data di scadenza del bando, punti 8;
- B) richiedenti che siano seguiti continuativamente dai Servizi Sociali del Comune con interventi di sostegno psico-sociale, con assistenza economica, e/o domiciliare da meno di 5 anni ma almeno 2 anni alla data di scadenza del bando, punti 4.