

SCHEMA TIPO DI REGOLAMENTO PER GLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI IN LOCAZIONE

(Art. 9 del Contratto di locazione)

Art. 1 – Osservanza del contratto di locazione

1. Gli assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e a quelle del presente regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso.
2. Gli assegnatari sono altresì tenuti alla scrupolosa osservanza del regolamento di condominio e/o fabbricato specifico ove esistente, ed altresì a tutti gli obblighi derivanti da quanto deliberato dalle specifiche assemblee di fabbricato/condominio di loro competenza.
2. 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 immondezzai 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 miglioriale, 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 murature e all'insieme dell'area può essere effettuata senza autorizzazione scritta dell'ente proprietario.
2. Qualora il conduttore intendesse recingere con siepe o in altro modo il proprio appezzamento, la chiusura dovrà corrispondere ai criteri di armonia e di estetica, nonché avere l'altezza fissata dall'ente proprietario; detta chiusura è preventivamente autorizzata dall'ente proprietario.

Art. 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.

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE	A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO
---	---------------------------------

7/A – RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE	7/A – RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE
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;	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;
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/B – RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO E IMPIANTO ANTINCENDIO	7/B – RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO E IMPIANTO ANTINCENDIO
1. Oneri per canoni di abbonamento obbligatorio per la conduzione, gestione e manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati, compreso l'onere per il terzo responsabile;	1. Installazione e sostituzione integrale impianto riscaldamento;
2. Pulizia annuale impianto, messa e riposo stagionale;	2. Sostituzione e rifacimento 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 radiati ed eventuali opere edili;
3. 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. 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. Manutenzione e sostituzione valvole, detentori e sfiati all'interno degli alloggi, posti sui radiatori o comunque manovrabili dall'assegnatario;	4. Adeguamento in caso di modifiche imposte dalla normativa vigente;
5. Manutenzione ordinaria e/o riparazione delle caldaie, del bruciatore, dei bollitori, 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;	5. Oneri conseguenti alle verifiche effettuate dagli enti preposti;
6. Pulizia periodica della caldaia, delle canne fumarie, dei bruciatori, disinquinamento scambiatori e boiler mediante lavaggio chimico, ripristino refrattari e isolamenti, sostituzione dei sali o polifosfati per l'addolcimento dell'acqua;	6. Adeguamento impianto riscaldamento alle norme legislative;
7. 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;	7. Adeguamento impianto antincendio alle norme legislative;
8. Sostituzione della centrale antincendio completa di batterie, suonerie e pulsanti manuali di allarme;	
9. Verifica periodica delle porte antincendio con eventuale sostituzione di parti soggette ad usura delle stesse;	
7/C – IMPIANTO AUTOCLAVE DI SOLLEVAMENTO	7/C – IMPIANTO AUTOCLAVE DI SOLLEVAMENTO
1. Manutenzione ordinaria, riparazioni e piccole sostituzioni di parti per usura;	1. Installazione ed integrale rifacimento impianti;
2. Consumi elettricità forza motrice, sali, resine, decalcificazione;	2. Manutenzione straordinaria;
3. Manutenzione in abbonamento, pulizia, depurazione e disinfestazione, spese per ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori d'aria;	3. Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, motori, compressori, elementi rotanti, quadro elettrico) degli impianti autoclave per vetustà;
4. Servizio lettura contatori (se presente);	4. Adeguamento impianto/i alle norme legislative vigenti;

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE	A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO
5. 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;	5. Ispezioni e collaudi eseguiti da enti preposti, imposte e tasse;
6. Riparazione e modeste sostituzioni di parti: riavvolgimento motori elettrici, valvole di sicurezza, membrane pressostati, componenti elettrici cuscinetti, paracqua, interruttori livello, galleggianti, valvole di ritegno, filtri, ecc.;	
7. Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e serbatoio autoclave;	
7/D – IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA	7/D – IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA
1. Manutenzione in abbonamento e verifiche periodiche;	1. Sostituzione dell'impianto;
2. Riparazioni, modeste sostituzioni di parti, filtri, guarnizioni, ecc., taratura periodica sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo;	2. Sostituzione dell'apparecchiatura elettromeccanica per il funzionamento automatico, componenti ed accessori di rilevante entità;
3. Consumi energia elettrica per forza motrice;	3. Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti;
4. Sali e resine;	
5. Conduzione;	
7/E – ANTENNE TV CENTRALIZZATE	7/E – ANTENNE TV CENTRALIZZATE
1. Sostituzione cavi per vetustà e/o fatto accidentale;	1. Installazione completa di nuovo impianto di antenna, solo in occasione di interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria o programmata;
2. Installazione antenna parabolica centralizzata ad uso condominiale su richiesta della maggioranza (o totalità) degli assegnatari (con allegato Certificato di conformità);	
3. Riparazione impianto tv centralizzato in tutte le sue componenti: centralina, amplificatori, antenne, ecc.;	
4. F.m. energia elettrica per la centralina tv;	
5. Sostituzione prese ed altri accessori all'interno dell'alloggio;	
7/F – ASCENSORE	7/F – ASCENSORE
1. Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e tasse di concessione comunali;	1. Installazione, sostituzione integrale dell'impianto;
2. Spese per forza motrice necessaria al funzionamento e all'illuminazione;	2. Adeguamento impianto alle norme legislative ed alle disposizioni degli organi preposti al controllo;
3. Canone di manutenzione ordinaria in abbonamento, obbligatoria con ditta specializzata del settore, riparazioni delle parti meccaniche ed elettroniche, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiera della cabina, sostituzione lampade e fusibili;	3. Imposte e tasse e rinnovo licenza di esercizio;
4. Rinnovo licenza di esercizio;	4. Sostituzione del gruppo argano riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole, chiavette di blocco e puleggia;
5. Riparazioni per danni derivanti da atti vandalici ad opera di ignoti (pulizie straordinarie, qualsivoglia riparazione);	5. Rettifica delle gole sulla puleggia e modifica del sistema frenante;
6. Riparazioni per danni dovuti a negligenza o colpa dell'assegnatario;	6. Sostituzione del motore di trazione;
7. Revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschiaolio, ghiera, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore: contatti, condensatori, relais, ecc.;	7. Sostituzione del pattino retrattile, dell'elettromagnete e della batteria tampone;
8. Revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno;	8. Sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del selettore ai piani e per il comando dei controlli di direzione, dell'amplificatore impulsi per alimentazione dei segnali di rilevamento-fotocellula impulsori, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo di comando delle porte di cabina;
9. Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti di controllo. Regolarizzazione delle tensioni, dei contatti elettrici delle serrature di piano.	9. Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione,

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE	A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO
Riavvolgimento motori;	compresa la sostituzione o rettifica della puleggia: al 50%;
10. Sostituzione del linoleum del pavimento della cabina. Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al P.T. Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte;	
11. Revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisione dei congegni di autochiusura delle porte di piano, sostituzione delle guarnizioni dei pattini di scorrimento;	
12. Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia: al 50%;	
7/G - COPERTURA - LASTRICI SOLARI - ELEMENTI DI FACCIATA	7/G - COPERTURA - LASTRICI SOLARI - ELEMENTI DI FACCIATA
1. Sgombro neve e pulizia grondaia nei lastrici agibili;	1. Rifacimento e manutenzione straordinaria della copertura salvo cause imputabili agli inquilini (ad esempio opere abusive, anche se condonate);
2. Pulizia grondaie accessibili, pluviali, pozzetti acque meteoriche e fognarie, etc.;	2. Restauro parziale o integrale di intonaci di facciate, poggioni, parapetti in muratura (in ferro e/o vetro), pensiline, cornici di grondaia e ogni altro motivo ornamentale;
3. Pulizia camini e disostruzione accidentale e non degli stessi;	3. Restauro parziale o integrale di intonaci interni;
4. Disostruzione dei pluviali, e sostituzione degli stessi se danneggiati da urti o da atti vandalici;	4. Rifacimento e manutenzione – nei lastrici solari – del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione;
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 (ad esempio colpa dovuta ad installazione di antenne);	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. Consumi di acqua per servizi comuni;	6. Riparazione o sostituzione e pulizia canali di gronda, riparazione di pluviali, converse, lucernai;
7. Targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiere citofoni e delle porte; apposizione di numeri civici;	7. Rifacimento torrette di camini;
	8. Riparazione o sostituzione di canne fumarie e di sfiato;
7/H - FACCIATE	7/H - FACCIATE
1. Pulizia e ritinteggiatura delle parti imbrattate da scritte o danneggiamenti provocati da uno o più condomini;	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	7/I - SCALE
1. Fornitura zerbini;	1. Ricostruzione e manutenzione struttura portante della scala, dei rivestimenti gradini e dei pavimenti dei pianerottoli dovuti ad usura od imperfetta esecuzione lavori;
2. Riparazione e manutenzione dell'armadietto/i per contatori per l'energia elettrica o altri apparecchi misuratori;	2. Fornitura e montaggio di armadietto per contatori per l'energia elettrica o altri apparecchi misuratori;
3. Riparazioni e sostituzioni e spostamento all'esterno di casellari postali;	3. Adeguamento impianti alle norme legislative;
4. Applicazione targhette nominative personale;	
5. Sostituzione e riparazione di dispositivi automatici di chiusura cancelli semplici o motorizzati e porte (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi;	
6. Consumo energia elettrica;	
7. Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano;	
8. Fornitura, montaggio e sostituzione per usura e vetustà di casellari postali;	
9. Riparazione dei dispositivi di chiusura non automatici cancelli e porte, compresi chiudi porta a braccio o a pavimento, con relative chiavi;	
10. Sostituzione dei vetri dei vani scala e dei locali comuni (esclusi	

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE	A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO
i casi di danno provocato da grandine) salvo l'individuazione del responsabile in caso di danno;	
11. 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;	
7/J – FOGNATURE E SCARICHI	7/J – FOGNATURE E SCARICHI
1. Riparazione e sostituzione di parti avariate (cuscinetti, paracqua, avvolgimento elettrico pompe di sollevamento, compressori, etc.) dell'impianto di sollevamento;	1. Allacciamento rete fognaria comunale;
2. Pulizie e spurgo dei pozzetti a sifone;	2. Rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso, installazione del sifone;
3. Pulizia della rete fognaria e disotturazione delle colonne di scarico, compresa la rete degli apparecchi utilizzatori, dei relativi pozzetti e delle tubazioni orizzontali;	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. Disotturazione ed eventuale consequenziale riparazione di sifone a valle dell'impianto fognario causa rottura dovuta a colpa dell'assegnatario;	4. Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compresa la sostituzione della pompa;
5. Pulizia delle fosse biologiche, dei pozzi neri, condensagrassi, caditoie, pozzetti a sifone e svuotatura periodica dei fanghi necessari a ristabilire il corretto processo di depurazione eseguita da ditta specializzata;	5. Impianto di depurazione: Sostituzione di compressori, pompe di sollevamento, tubazioni interne, diffusori d'aria, ecc.;
6. Riparazioni dell'impianto fognario;	6. Adeguamento impianti alle norme legislative;
7. Imposte per il conferimento dei liquami al depuratore comunale;	
7/K – CORSIE – RAMPE – AUTORIMESSE – POSTI AUTO	7/K – CORSIE – RAMPE – AUTORIMESSE – POSTI AUTO
1. Realizzazione e/o rifacimento di segnaletica per la delimitazione dei posti auto all'aperto;	1. Rifacimento e manutenzione straordinaria delle pavimentazioni;
2. Manutenzione ordinaria della segnaletica;	2. Sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo;
3. Consumi energia elettrica ed acqua;	3. Adeguamento impianti alle norme legislative;
4. Pulizia corsie, rampe e sgombero neve;	4. Sostituzione degli impianti ed apparecchi di estrazione meccanica e ventilazione locali garages e comuni;
7/L – PULIZIA SCALE/AREE VERDI/AREE SCOPERTE	7/L – PULIZIA SCALE/AREE VERDI/AREE SCOPERTE
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;	1. Acquisto e messa in dimora di alberi, cespugli, formazione prati (solo primo impianto);
2. Servizio pulizia scale e aree verdi;	2. Installazione eventuale impianto irrigazione e relative attrezzature;
3. Sgombero marciapiedi stabile in caso di neve;	3. Manutenzione straordinaria delle pavimentazioni esterne;
4. Derattizzazione, disinfestazione;	4. Abbattimento piante ad alto fusto e relative pratiche autorizzative;
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. Realizzazione e/o rifacimento di segnaletica per la circolazione e delimitazione posti auto esterni;	
10. Abbattimento arbusti e piante a medio fusto;	
7/M – CANCELLI E RECINZIONI	7/M – CANCELLI E RECINZIONI
1. Riparazione e sostituzione di parti di apparecchiature automatiche e non automatiche di apertura cancelli, recinzioni, etc.;	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;
2. Verifica periodica del funzionamento di cancelli, serrande o basculanti motorizzati ed eventuale riparazione di motori e	2. Sostituzione motorizzazione cancelli;

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE	A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO
---	---------------------------------

sostituzione di fotocellule;	
3. Verniciatura e lubrificazione cancelli e della ferramenta relativa;	
7/N – IMPIANTO ELETTRICO	7/N – IMPIANTO ELETTRICO
1. Riparazione parziale e sostituzione di tutte le componenti dell'impianto elettrico degli alloggi (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti, segnalatori acustici e luminosi, lampade, alimentatori e trasformatori, interruttori differenziali salvavita e interruttori magnetotermici), 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;	1. Adeguamento impianto alle norme di legge;
2. Riparazione parziale e sostituzione dell'impianto elettrico e relativi componenti delle parti comuni, autorimesse collettive, scale, illuminazione esterna (suoneria, comando apriporta e cancelli pedonali e carrai, illuminazioni parti comuni, citofono ivi compresi i relais, le elettroserrature ed i temporizzatori, interruttori, interruttori crepuscolari, orologi, lampade, prese di corrente, globi, plafoniere, portalamпада, armature, ecc.), compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta ad uso improprio;	2. Sostituzione parziale o completa delle linee di alimentazione e degli impianti di terra;
3. Controllo della funzionalità degli interruttori differenziali e magnetotermici, anche in relazione ai dispersori di terra e loro sostituzione;	3. Riparazione impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico, salvo fatti imputabili all'assegnatario;
4. Verifica periodica, ove esistenti, degli impianti luci emergenza, con eventuale sostituzione delle lampade e delle batterie;	4. Installazione e sostituzione completa degli impianti-elettrici per vetustà;
5. Manutenzione impianti di aspirazione cucine e bagni ciechi, con sostituzione di aspiratore;	5. Manutenzione straordinaria degli impianti elettrici;
	6. Sostituzione di motori di serrande;
	7. Installazione sistema di messa a terra;
7/O – IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS	7/O – IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS
1. Riparazione e sostituzione delle apparecchiature sanitarie 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;	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. Riparazione e sostituzione delle rubinetterie gas in conseguenza dell'uso;	2. Sostituzione di chiavi di arresto gas e acqua incassate;
3. Sostituzione delle tubazioni rigide o in gomma di raccordo tra chiave stessa e gli apparecchi utilizzatori;	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. Pulizia sifone a pavimento;	4. Opere murarie conseguenti e necessarie all'esecuzione dei suddetti lavori;
5. Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti acque in entrata ed uscita;	5. Installazione contatori acqua potabile fredda e calda;
6. Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua fredda e calda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione e/o manutenzione;	6. Sostituzione di sifoni a pavimento, salvo negligenza da parte dell'assegnatario;
7. Disostruzione di tutte le tubazioni di scarico orizzontali e verticali, provenienti da qualsiasi apparecchio igienico sanitario;	7. Riparazione di tubazioni e condotte intramurarie salvo che non sia provata in merito la responsabilità dell'assegnatario;
8. Riparazione e sostituzione di prese acqua esterna, congegni cassetta w.c. e suoi elementi, sifoni degli acquai, lavabi e lavandini, bidet, vaso w.c.;;	
9. Sostituzione cassetta w.c. esterna;	
10. Sostituzione boiler termo-elettrici;	
11. Documentazione relativa al mantenimento e controllo degli impianti idrotermosanitari e gas (manutenzione in abbonamento, controllo periodico fumi e pulizia caldaie, tenuta linea gas). In caso di inottemperanza la proprietà potrà agire con ogni azione ritenuta opportuna per tutelare la sicurezza e	

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE	A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO
l'incolumità dei residenti e/o terzi;	
7/P - PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI, ETC.)	7/P - PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI, ETC.)
1. Rasatura e/o tinteggiatura soffitti e pareti;	1. Ripristino di intonaci conseguenti a difetti costruttivi o ad interventi manutentivi, salvo fatti imputabili all'assegnatario;
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. Tinteggiatura periodica dell'alloggio e verniciatura dei serramenti interni ai fini del contenimento dello stato di degrado;	
5. Ritinteggiatura e ricoloritura completa dell'alloggio prima della riconsegna per cessata locazione;	
7/Q - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	7/Q - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
1. Riparazione di pavimenti e rivestimenti per danni causati dall'assegnatario;	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;
2. Stuccatura, levigatura e verniciatura periodica di pavimenti in legno;	
3. Siliconatura e stuccatura di pavimenti e rivestimenti in piastrelle;	
7/R - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI	7/R - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI
1. Pulizia periodica della caldaia e prove di combustione 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), con obbligo di manutenzione in abbonamento e tenuta del libretto di impianto;	1. Installazione, rifacimento e adeguamento normativo degli impianti autonomi di riscaldamento e produzione di acqua calda, su programma dell'Ente gestore;
2. Interventi di manutenzione e sostituzione sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda, regolazione, fiamma, ricarica vaso di espansione, con eventuale sostituzione dei singoli componenti quali: vaso di espansione, pompe, bruciatore, termocoppia, pressostati, ugelli, guarnizioni di tenuta, sostituzione bollitore, messa a punto combustione, saracinesche, ecc.;	2. Sostituzione del generatore dell'impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda, su specifica indicazione del Centro di assistenza, con le seguenti modalità: - in ogni caso, purché siano trascorsi almeno 15 anni dalla data di messa in funzione, e i danni non siano causati da colpa grave, inerzia o danneggiamento; - con oneri della sostituzione al 65% dal 10° al 15° anno, anche se non è totalmente documentata una costante manutenzione, sempre in assenza di danneggiamento o evidente colpa dell'assegnatario; - in ogni caso, fino al 10° anno escluso, purché risulti una costante manutenzione documentata con ricevute fiscali delle varie annualità;
3. Pulizia del bruciatore, della caldaia, delle canne fumarie e di ventilazione, del bollitore con eventuale lavaggio chimico. Sostituzione delle valvole e dei detentori dei radiatori e compreso altresì lo scaricamento dell'acqua dell'impianto;	3. Sostituzione e/o riparazione dei corpi scaldanti e delle reti di distribuzione orizzontali e verticali;
4. Sostituzione del generatore dell'impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda con le seguenti modalità: - a totale carico, qualora non sia documentata la costante manutenzione con bolle e ricevute fiscali delle varie annualità, fino al 10° anno escluso, o per danni causati da colpa grave, inerzia o danneggiamento; - con oneri della sostituzione al 35% dal 10° al 15° anno, anche se non è totalmente documentata una costante manutenzione, sempre in assenza di danneggiamento o evidente colpa dell'assegnatario;	
5. Disostruzione e pulizia delle canne fumarie;	
6. Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi;	
In base a quanto previsto dal D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 l'assegnatario è tenuto ad affidare la manutenzione	

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE	A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO
---	---------------------------------

<p>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. 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. Per gli impianti di nuova installazione l'ENTE PROPRIETARIO fornirà all'assegnatario la documentazione necessaria per il collaudo e per l'affidamento della manutenzione a ditta abilitata a sensi della normativa vigente.</p>	
7/S - SERRAMENTI ED INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE	7/S - SERRAMENTI ED INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE
1. Riparazione delle porte, dei telai e ante delle finestre, delle persiane, degli scuri all'interno degli alloggi, del vano scale e dei locali condominiali, compresa sostituzioni di parti accessorie, maniglie, serrature, cornici, cerniere, cremonesi, ganci, rulli, cinghie, perni, puleggia e meccanismi di avvolgimento in genere, esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza;	1. Sostituzione e riparazione portoncini dell'alloggio in caso di danneggiamento per effrazione (previa presentazione di copia della denuncia all'Autorità di Polizia;
2. Riparazione e sostituzione rulli e relativi sostegni, cordelle, pulegge, attacchi al rullo, molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori dei basculanti dei garages;	2. Installazione di armadi in legno copri contatori;
3. Sostituzione vetri;	3. Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza conseguente ad ammaloramento del materiale di impiego;
4. Verniciatura di serramenti interni: porte e finestre;	4. Ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte basculanti dei garage che comportino necessità di opere murarie;
5. Riparazione di armadi copri contatori;	5. Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri e ringhiere di balconi su programma di manutenzione straordinaria;
7/T - SERRAMENTI ED INFISSI IN FERRO	7/T - SERRAMENTI ED INFISSI IN FERRO
1. Riparazione dei suddetti manufatti, sostituzione della ferramenta, compresa la riparazione o sostituzione di tutti gli accessori necessari al loro funzionamento;	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 ex novo o sostituzione di chiudiporta.	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
