

## Regolamento relativo ai diritti e doveri degli assegnatari (art 9 del contratto di locazione) di cui all'Allegato A del DGR n° 1175 del 7 Agosto 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**

- a) servirsene 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) servirsene della cosa locata secondo la destinazione contrattuale e nel rispetto delle norme del contratto stesso; qualora l'utente provochi situazioni che compromettano l'igiene e la salute dei condòmini l'Azienda dispone gli accertamenti anche a mezzo delle strutture sanitarie. Se tali condizioni sono certificate da tali organi, l'Azienda potrà procedere all'esecuzione dei necessari lavori di ripristino i cui costi saranno addebitati all'inquilino. La perdita dei requisiti di igienicità dell'alloggio, per qualunque ragione, può comportare come conseguenza l'inabitabilità dello stesso con la conseguente revoca dell'assegnazione;
- 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 servirsene, 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; Nel caso che le parti comuni, (cassette postali, citofoni, campanelli, portoni d'ingresso, ecc.) siano oggetto di atti vandalici, causati da ignoti, i costi per le riparazioni dei danni, saranno a totale carico degli utenti, fatta salva la possibilità che i responsabili siano identificati e rispondano personalmente. Inoltre per salvaguardare l'estetica dell'edificio è obbligatorio applicare targhette, cassette postali, tende parasole ecc. di eguale misura e forma.
- j) utilizzare per le comunicazioni con l'ente proprietario esclusivamente la modulistica predisposta. Le richieste per interventi di manutenzione potranno essere presentate in via prioritaria in forma scritta e trasmesse per la normale corrispondenza. Tutte le richieste inoltrate dovranno essere adeguatamente documentate con foto che potranno essere inviate anche a mezzo mail all'indirizzo [manutenzione@ater.rovigo.it](mailto:manutenzione@ater.rovigo.it). Richieste generiche trasmesse sia da utenti che da loro intercessori (Comuni, sindacati ecc.) non saranno prese in considerazione.
- k) per l'evasione delle richieste di manutenzione, nel caso in cui l'intervento si configuri come un onere a carico dell'assegnatario, verrà addebitato in una successiva rata di affitto l'importo forfettario di € 20,00, oltre ad IVA quale compenso per il sopralluogo del tecnico Ater che ne ha verificato la competenza posta a carico dell'assegnatario.

**Art. 3 - Divieti**

Agli assegnatari è vietato:

- a) utilizzare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo agli altri assegnatari; ciò vale anche per quanto riguarda il rispetto della normativa urbanistica, per cui se un utente realizza interventi edilizi abusivi sull'immobile assegnato, o su di un terreno ad uso comune, risponde delle infrazioni commesse all'Autorità preposta e sarà obbligato a pagare tutte le spese necessarie per la rimozione dei manufatti non autorizzati. Qualora tali fatti siano causa di danni diretti all'Azienda è possibile l'azione legale nei confronti dei responsabili per ottenere il risarcimento. Non è consentito ingombrare o recitare le parti comuni o comunque impedire stabilmente il normale utilizzo da parte di tutti gli utenti del fabbricato installando catene, cancelli, recinti o altro.
- 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 materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
- f) tenere materiali infiammabili o materie comunque pericolose, sia nell'alloggio che nei locali accessori. Per l'installazione e l'utilizzo di stufe a pellet, a legna o a gas è fatto obbligo di chiedere ad Ater formale autorizzazione. Resta comunque vietato immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei condotti di esalazione dei prodotti della combustione derivanti dai piani di cottura in quanto dedicati esclusivamente a questo scopo nel rispetto della norma 7129;
- 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 risultare 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. I cani devono essere censiti all'anagrafe canina e dotati del chip previsto dalla vigente legislazione;
- l) Nelle aree comuni i cani vanno condotti al guinzaglio e le deiezioni devono essere raccolte e smaltite. L'assegnatario dell'alloggio che tiene in casa un animale è comunque responsabile per gli eventuali disturbi alla quiete condominiale, specialmente durante le ore notturne, mentre nei casi di danni a terzi il responsabile è ritenuto il proprietario dell'animale;
- m) 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 che stabiliscono le ore di rispetto del silenzio ed il massimo volume ammissibile delle emissioni sonore. Le ore di silenzio sono dalle 22,00 alle 7,00 del mattino e quelle dalle 14,00 alle 16,00.
- n) servirsene delle portinerie, delle pareti dei locali comuni come posto di pubblicità, esponendo cartelli pubblicitari;
- o) 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. In assenza di tale consenso tali installazioni saranno di fatto abusive e l'Ater, in assenza di ottemperanza alla diffida, potrà farle rimuovere con riaddebito delle spese nei bollettini per l'incasso dei canoni di locazione
- p) costruire manufatti, recinzioni, baracche, verande o altre opere, anche amovibili, senza la preventiva autorizzazione della proprietà; ricoverare negli spazi comuni camper, roulotte e barche senza autorizzazione dell'autogestione, o dell'assemblea del condominio se esistente, o dell'Ater in assenza di entrambi; inoltre non possono essere lasciate sulle aree comuni auto parcheggiate in maniera permanente o destinate alla demolizione (con o senza targhe) o altri veicoli ed attrezzi che impediscano in modo stabile l'utilizzo da parte di tutti gli altri utenti. In questo caso verrà formalizzata apposita diffida da parte dell'Azienda e nel perdurare della violazione verrà attivata la procedura per la revoca dell'assegnazione. In caso si rendessero necessari interventi di rimozione forzata l'Azienda si riserva la facoltà di addebitare la spesa all'assegnatario che ha all'interno del suo nucleo familiare l'intestatario dell'auto da demolire.
- q) effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche con lo scopo di migliorarle, 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**

Per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino, catastalmente assegnati all'unità immobiliare e quindi indicati nel contratto di locazione, l'assegnatario dovrà osservare i seguenti obblighi:

- a) è assolutamente vietato all'assegnatario eseguire sull'appezzamento assegnato costruzioni o modifiche senza l'espresso consenso dell'Ente proprietario; è vietato inoltre servirsene dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie; Nel caso in cui l'assegnatario non provveda alla rimozione dei manufatti abusivi, nei termini indicati dall'Ater, sarà cura della proprietà provvedere alle opere richieste con riaddebito delle spese nei bollettini per l'incasso dei canoni di

**Regolamento relativo ai diritti e doveri degli assegnatari (art 9 del contratto di locazione) di cui all'Allegato A del DGR n° 1175 del 7 Agosto 2018**

locazione- Ciò vale anche per quanto riguarda il rispetto della normativa urbanistica per cui se un utente realizza interventi edilizi abusivi sull'immobile assegnato, o su di un terreno ad uso comune, risponde delle infrazioni commesse all'Autorità preposta e sarà obbligato a pagare tutte le spese necessarie per la rimozione dei manufatti non autorizzati e delle relative oblazioni. Qualora tali fatti causino danni diretti all'Azienda è possibile l'azione legale nei confronti dei responsabili per ottenere il risarcimento.

- 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 essenze arboree interessate. Nel caso in cui l'assegnatario non vi provveda nei termini indicati dall'Ater, sarà cura della proprietà provvedere alle opere richieste con riaddebito della spesa nei bollettini per l'incasso dei canoni di locazione;
- c) nessun indennizzo è dovuto dall'Ente proprietario all'assegnatario all'atto del rilascio dell'alloggio per le piantumazioni 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 all'insieme dell'area può essere effettuata senza autorizzazione scritta dell'Ente proprietario.
- e) Qualora il conduttore intendesse recingere con siepe il proprio appezzamento, la piantumazione dovrà corrispondere ai criteri di armonia e di estetica, nonché avere l'altezza fissata dall'Ente proprietario nella misura massima di 180 cm ; 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;
2. è fatto assoluto divieto di cederne l'uso a terzi, anche temporaneamente.
3. Nel caso di autorimessa ad uso comune l'assegnatario è obbligato a parcheggiare l'autovettura unicamente nel posto assegnatogli.
4. È fatto assoluto divieto di depositare nelle autorimesse e negli altri locali accessori all'abitazione materiale infiammabile e/o pericoloso, nonché auto da demolire anche se fossero in fermo amministrativo.

**Art. 7 - Oneri di manutenzione**

1. Tutte le manutenzioni straordinarie (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti di edifici nonché realizzare, integrare e sostituire 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 e/o rinnovamento delle rifiniture degli alloggi e quelle necessarie ad integrare a 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.
3. **Fognature** : l'utente è tenuto a fare un uso corretto dell'impianto fognario evitando di gettare oggetti che ne possano ostruire le colonne di scarico. In questo caso la disotturazione, anche con intervento di manodopera qualificata, viene posto a carico degli utenti che condividono la medesima colonna di scarico. E' importante che l'utente segnali all'Ufficio Manutenzione il malfunzionamento dell'impianto fognario e di scarico. Gli utenti devono provvedere periodicamente alla pulizia delle vasche biologiche, condensagrassi e relativa linea di collegamento alla fognatura pubblica mediante uso di canaljet per il lavaggio completo delle tubazioni. Per una garanzia di buon funzionamento dell'impianto fognario tale pulizia deve avvenire almeno una volta all'anno. Le ricevute di avvenuto pagamento dei lavori sopracitati devono essere conservate ed esibite ai tecnici ATER a dimostrazione dell'avvenuta regolare manutenzione. Qualora ciò non avvenisse l'Azienda può intervenire d'ufficio addebitando pro-quota ai singoli utenti sia le spese relative all'espurgo che le competenze tecniche per la gestione dell'intervento. La suddivisione di tali oneri avverrà in relazione alla superficie calpestabile dell'alloggio. Nel caso in cui i condomini provvedano direttamente alla pulizia ed un utente non contribuisca alla propria quota parte della spesa, l'Azienda su esplicita richiesta degli altri utenti procederà al recupero nel bollettino affitti dell'importo pro-quota rimborsandolo successivamente agli altri utenti che hanno anticipato detta spesa.
4. **Impianti di riscaldamento centralizzato** : per nessuna ragione vanno apportate, salvo apposita autorizzazione, modifiche all'impianto quali, lo spostamento, la sostituzione, l'aumento o la diminuzione del numero dei radiatori. Non è ammessa la chiusura dei fori di ventilazione e la disattivazione del condotto dei gas di combustione del piano di cottura, entrambi obbligatori secondo la vigente normativa. All'utente competono i costi relativi alla manutenzione ordinaria dei radiatori quali la verniciatura, la riguratura di elementi o dei tappi, la sostituzione degli sfiiati. L'inquilino è inoltre tenuto a corrispondere il costo di rilevamento dei dati, acquisiti anche in via telematica, necessari per il relativo riparto pro-quota delle spese per riscaldamento. Inoltre è a carico dell'utente il pagamento della prestazione annuale del terzo Responsabile della centrale termica. Sono a carico degli utenti le spese di energia elettrica e relativo canone per il funzionamento della centrale termica. L'utente deve segnalare tempestivamente i guasti che richiedono interventi urgenti all'Amministratore di Condominio o all'ATER.
5. **Impianti TV condominiali** : l'installazione di un nuovo impianto digitale terrestre, satellitare, o per collegamenti wifi, deve essere sempre autorizzato dall' ATER a cui dovrà essere comunicato formalmente il nominativo del tecnico installatore. In via prioritaria in presenza di impianti condominiali l'utente dovrà far riferimento ad essi e procedere di comune accordo con gli altri utenti alla sostituzione od adeguamento tecnologico degli stessi. Quindi l'inserimento di ogni nuovo impianto dovrà essere eseguito in prossimità degli esistenti e possibilmente sullo stesso supporto. Nel caso questo non sia adeguatamente robusto (effetto vento su parabole) dovrà essere sostituito in modo da non danneggiare l'impianto esistente e convogliando i cavi esclusivamente dal sottotetto e mai direttamente dalle facciate. E' espressamente vietata l'installazione di impianti individuali in presenza di impianti centralizzati. Tutti gli oneri derivanti da queste installazioni o manutenzioni degli impianti esistenti sono totalmente a carico degli utenti, residenti nel medesimo vano scala, i quali dovranno ripartire la spesa in parti uguali a prescindere dalle dimensioni dell'alloggio. In caso di assenza di impianto centralizzato l'utente può installare una parabola per la ricezione di segnale satellitare purchè l'alloggio sia provvisto di una loggia o balcone fissando l'apparecchio sul muro interno in modo da non deturpare la facciata, e sempre e comunque nel rispetto dei regolamenti comunali che l'inquilino è tenuto a conoscere informandosi presso il Comune di residenza. In nessun caso è ammessa l'installazione della parabola direttamente in facciata.
6. **Impianto antincendio** : ove vi sia la presenza dell'impianto antincendio l'utente è il custode del bene e deve vigilare affinché estintori e manichette non vengano sottratti o manomessi. Eventuali atti vandalici saranno oggetto di addebito del costo di ripristino nel bollettino dell'affitto con suddivisione pro-quota in parti uguali a prescindere dalla superficie dell'alloggio.
7. **Nettezza urbana** : ubito dopo la presa in consegna dell'alloggio l'utente è tenuto a dichiarare la presa di possesso al locale ufficio presso il Comune di Residenza preposto all'imposizione del tributo. In tal modo egli viene iscritto a ruolo per il pagamento della tassa comunale per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Gli uffici dell'Azienda (Ufficio Patrimonio) sono a disposizione per fornire le indicazioni (superficie) eventualmente utili per il calcolo dell'imposta.
8. **Ascensori** : nei fabbricati dotati di tale servizio sono posti a carico degli utenti, suddivise in quote millesimali, se presenti, od in relazione alla superficie calpestabile dell'alloggio, le seguenti spese di funzionamento e manutenzione :
  - energia elettrica e relativo canone
  - manutenzione ordinaria in convenzione con ditte autorizzate dall'Azienda
  - sostituzione delle funi al 50%;
  - riparazione o sostituzione di parti meccaniche ed elettriche per guasti o danni causati da negligenza o dolo ( pulsantieri, porte, vetri, lampade, chiusure)
  - visite periodiche degli organi competenti o degli organi preposti al controllo.
9. **Impianti di pressurizzazione e trattamento dell'acqua potabile** : nei fabbricati dotati di tale servizio sono posti a carico degli utenti, suddivise in quote millesimali, se presenti, od in relazione alla superficie dell'alloggio le seguenti spese :
  - Ricarica dei sali di depurazione; sostituzione anodo al magnesio in serbatoi metallici; pulizia periodica della cisterna di contenimento dell'acqua (bacino di raccolta);
  - energia elettrica e relativo canone;
  - manutenzione annuale in cconvenzione che preveda reperibilità in caso di guasto, controllo dei vasi di espansione, della funzionalità di centraline e pompe;
  - sostituzione di minuteria soggetta ad usura rapida (pressostati, oring ecc.).
10. **Impianti d'illuminazione, suoneria , citofoni nelle parti comuni** : sono posti a carico degli utenti suddivise in quote millesimali, se presenti, o in relazione alla superficie dell'alloggio le seguenti spese :
  - riparazione e/o sostituzione di parti in conseguenza dell'uso e dell'usura di lampade, lampadine, interruttori (sia quelli del vano scala devianti o a relè che quelli nel quadro elettrico quali magnetotermici differenziali e trasformatore BT per suoneria e interruttore crepuscolare), suoneria e posto esterno per citofono per conversazione bicanale e citofono interno alloggio;
  - energia elettrica e relativo canone.

## Regolamento relativo ai diritti e doveri degli assegnatari (art 9 del contratto di locazione) di cui all'Allegato A del DGR n° 1175 del 7 Agosto 2018

11. Acqua potabile : L'utente, in caso di consumi anomali (segnalati dall'ente erogatore) è tenuto ad accertare, prima di richiedere l'intervento dell'Azienda, la natura dell'anomalia, interpellando un tecnico specializzato (idraulico) che stabilisca se è necessario un intervento di manutenzione ordinaria (sostituzione di rubinetterie, raccordi, valvole, cassette wc) la cui spesa è a carico dell'inquilino, oppure se l'anomalia è causata da perdite occulte, nel qual caso segnalerà la necessità di un intervento di straordinaria manutenzione all'Ufficio Manutenzione dell'Azienda tramite mail, o fax.
- L'utente è responsabile di eventuali danni provocati alle parti comuni degli edifici o agli alloggi a seguito di mancata segnalazione di guasto o di suo colpevole disinteresse. In presenza di eventuali danni all'impianto è tenuto ad adoperarsi per limitarne al massimo l'aggravamento.
  - Esuberi di consumo per rotture occulte
- Qualora si dovessero riscontrare rotture occulte della rete idrica a valle del contatore, che comunque devono essere tempestivamente segnalate all'Azienda, l'utente che si ritrovasse a dover pagare bollette di entità notevolmente superiore a quelle riferite alla media di consumo annuale, potrà fare esplicita richiesta di rimborso della spesa per la parte eccedente il consumo, allegando alla richiesta una dichiarazione dell'Ente erogatore dell'acqua contenente l'elenco dei consumi e delle bollette versate dall'utente nell'ultimo triennio. L'Azienda provvederà alla verifica dei consumi medi, riferendoli all'esubero riscontrato, ed al successivo rimborso dell'importo corrispondente (che rimane vincolato all'adesione da parte dell'utente al "fondo di garanzia" proposto dall'Ente erogatore del servizio proprio a copertura delle perdite occulte). In assenza di tale adesione al fondo di garanzia, l'ATER non corrisponderà alcun rimborso all'utente.
12. Energia Elettrica : Ai fini della sicurezza l'utente deve evitare di sovraccaricare l'impianto con apparecchiature estranee al normale uso domestico ed è tenuto ad assicurarsi che l'interruttore magnetotermico generale dell'impianto dell'abitazione e del relativo dispositivo "salvavita" siano sempre in efficienza.
- Si fa divieto di ostruire i corridoi delle parti comuni che accedono ai contatori Enel con deposito di materiale di vario genere.
- L'eventuale modifica dell'impianto elettrico dell'alloggio deve essere preventivamente autorizzata dall'Azienda, su specifica richiesta, ed eseguito da personale specializzato. Al termine dei lavori dovrà essere prodotta all'Ater la relativa dichiarazione di conformità.
- L'utente, in caso di guasto agli impianti elettrici è tenuto, prima di richiedere l'intervento dell'Azienda, ad accertare la natura del guasto, interpellando un tecnico specializzato (elettricista) che possa stabilire se sia necessario un intervento di manutenzione ordinaria ( sostituzione di frutti, cavi sfilabili entro condotti predisposti, interruttori ivi inclusi quelli del quadro), la cui spesa è a carico dell'inquilino, oppure se l'anomalia è riconducibile alla vetustà dell'impianto, nel qual caso segnalerà la necessità di un intervento di straordinaria manutenzione all'Ufficio Manutenzione dell'Azienda tramite mail, o fax.
- L'utente è responsabile di eventuali danni provocati alle parti comuni degli edifici o agli alloggi a seguito di mancata segnalazione di guasto o di sue colpevoli omissioni.
13. Impianti di condizionamento
- L'installazione di impianti di condizionamento è sempre soggetta a richiesta di autorizzazione scritta da parte dell'utente. L'ATER concede l'autorizzazione solamente a condizione che l'unità esterna possa essere ubicata a pavimento in terrazze ad uso esclusivo in modo da non arrecare disturbo agli altri condòmini. In assenza di terrazza ad uso esclusivo l'utente potrà oviare con l'utilizzo di condizionatori non dotati di unità esterne. E' altresì obbligatorio che il collegamento elettrico sia eseguito allacciandosi direttamente al quadro alloggio o al contatore con un adeguato magnetotermico di protezione.
  - Si ricorda che i condizionatori assorbono molta energia e questo può compromettere, a seguito di sovratensioni, l'integrità dei montanti elettrici che possono essere oggetto di cortocircuiti fonti di potenziali incendi.
  - E' ammessa l'installazione di unità esterne fissate direttamente alle facciate degli edifici previa autorizzazione Comunale e versamento di un deposito cauzionale di euro 700,00 all'Ater quale garanzia della futura rimozione e ripristino dei danni causati, al momento del rilascio dell'alloggio o nel caso di rimozione anticipata dell'unità esterna.
14. Interventi in concorso di spesa con condòmini proprietari (fabbricati in proprietà mista)
- L'intervento dell'Azienda in concorso di spesa con proprietari di alloggi presenti nel medesimo fabbricato avviene esclusivamente per lavori di manutenzione straordinaria, e solo sulle parti comuni degli immobili. La procedura è attivata dalla richiesta formale unanime dei proprietari i quali sottoscrivono la loro disponibilità a partecipare alla spesa che sarà suddivisa pro-quota in base ai millesimi di proprietà, se presenti, o in base alla superficie calpestabile dell'alloggio. Nel caso in cui siano i proprietari stessi ad individuare la ditta di loro fiducia le spese poste a carico dell'Ente proprietario dovranno essere fatturate dalla ditta all'Ater solo dopo che sarà stata concluso l'iter procedurale per opere in affidamento diretto. Diversamente i proprietari possono richiedere un preventivo di spesa all'ATER, a cui seguirà la relativa richiesta di assenso da parte dell'Azienda, e la conseguente emissione di fattura inclusiva anche delle spese tecniche al 12 %. Se il lavoro riveste carattere di somma urgenza, quali motivi igienico-sanitari e di pericolo, l'Azienda si riserva la facoltà di intervenire in tempi rapidi informando i singoli proprietari e comunicando solo successivamente il consuntivo dei lavori.
15. Intervento dell'ATER in sostituzione dell'utente
- Qualora gli utenti non contribuiscano alla quota parte delle spese sostenute per interventi di manutenzione posti a loro carico sulle parti comuni esterne o interne dell'immobile, su formale richiesta scritta degli altri utenti l'Azienda potrà anticipare tali somme procedendo poi al recupero pro-quota nei confronti degli utenti inadempienti con addebito nel bollettino per la riscossione dei canoni di locazione.
- Nei casi in cui possa essere compromessa la sicurezza dell'alloggio (Caldaie, impianti gas), al fine di non interrompere il servizio e compromettere la situazione alloggiativa, l'ATER potrà eseguire gli interventi necessari rivalendosi, senza aggiunta di spese accessorie, sull'utente, caricando la spesa nei bollettini per l'incasso dei canoni di locazione.
16. Intervento dell'utente in sostituzione dell'Ater con richiesta di contributo
- Gli utenti possono eseguire lavori in sostituzione dell'Azienda nei locali ad uso esclusivo previa richiesta scritta e successiva autorizzazione da parte dell'Azienda. I lavori autorizzati dovranno fare salvi i diritti di terzi e le prescrizioni di altri Enti sollevando l'Azienda da qualsiasi responsabilità attuale o futura in ordine ad eventuali danni a persone e cose in conseguenza del lavoro autorizzato. E' facoltà dell'utente proporre l'esecuzione di interventi chiedendo il contributo economico da parte dell'Ater, che, valutata la congruità dei prezzi presentati, potrà concedere un contributo che potrà variare in funzione della tipologia del lavoro: se trattasi di riparazioni di impianti potrà arrivare anche al 100% mentre per finiture edili in genere non sarà superiore al 50% dell'importo della fattura quietanzata (iva inclusa) da produrre a fine lavori.
- Per il ripristino dei danni subiti da infiltrazioni dalle coperture o da perdite di reti idriche e di scarico, l'utente potrà inoltrare apposita richiesta, documentata con fotografie, e corredata di un preventivo di una ditta a fronte del quale l'Ater si riserva la facoltà di corrispondere un contributo diretto all'utente pari al 70% dell'importo iva inclusa.

**A CARICO DELL'UTENTE**
**A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO**

<p>7/A - RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>2. riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso;</li> <li>3. le 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;</li> </ol>	<p>7/A - RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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;</li> </ol>
<p>7/B RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO E IMPIANTO ANTINCENDIO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. canone prese antincendio;</li> <li>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;</li> <li>3. pulizia annuale impianto, messa e riposo stagionale;</li> <li>4. manutenzione e sostituzione valvole, detentori e sfiati all'interno degli alloggi, posti sui radiatori o comunque manovrabili dall'assegnatario;</li> <li>5. manutenzione ordinaria e/o riparazione delle caldaie, del bruciatore, di pompe, valvole miscelatrici, centralina di termoregolazione e telecontrollo, sostituzione componenti quadri elettrici, sostituzione vasi di espansione, saracinesche, valvole di sfiato o di sicurezza, ogni altro componente posto in centrale termica;</li> <li>6. oneri per canoni di abbonamento obbligatorio per la conduzione, gestione e manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati;</li> <li>7. 7 diritti per visite e controlli dei Vigili del Fuoco;</li> <li>8. manutenzione ordinaria in convenzione compreso l'onere per il Terzo Responsabile;</li> <li>9. manutenzione ordinaria e riparazione di tutte le apparecchiature di controllo, regolazione, funzionamento e sicurezza poste nella centrale termica, della caldaia, per l'erogazione dell'acqua calda sanitaria o fredda in presenza di un impianto di pressurizzazione, del bruciatore, delle varie tubazioni, dei bollitori e delle saracinesche 'dei collettori principali;</li> <li>10. pulizia periodica della caldaia, delle canne fumarie, sostituzione dei sali o polifosfati per l'addolcimento dell'acqua;</li> <li>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;</li> <li>12. sostituzione della centrale antincendio completa di batterie,</li> <li>13. suonerie e pulsanti manuali di allarme;</li> <li>14. verifica periodica delle porte antincendio con eventuale sostituzione di parti soggette ad usura delle stesse;</li> </ol>	<p>7/B RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO E IMPIANTO ANTINCENDIO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Installazione e sostituzione integrale impianto riscaldamento;</li> <li>2. sostituzione della caldaia, e pezzi di ricambio quali: 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;</li> <li>3. installazione e sostituzione impianto antincendio: spese per collaudo, installazione e sostituzione integrale estintori; impianto rilevazione fumi, porte e barriere antifuoco, ove richiesto dagli organi competenti;</li> <li>4. adeguamento in caso di modifiche imposte dalla normativa vigente;</li> <li>5. oneri conseguenti alle verifiche effettuate dagli enti preposti;</li> <li>6. adeguamento impianto riscaldamento alle norme legislative;</li> <li>7. adeguamento impianto antincendio alle norme legislative;</li> </ol>
<p>7/C - IMPIANTO AUTOCLAVE DI SOLLEVAMENTO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. manutenzione ordinaria, riparazioni e piccole sostituzioni di parti per usura;</li> <li>2. consumi elettricità forza motrice, sali, resine, decalcificazione;</li> <li>3. manutenzione in convenzione, pulizia, depurazione e disinfezione, spese per ricarica pressione serbatoio autoclave, fornitura acqua calda e fredda;</li> <li>4. servizio lettura contatori (se presente);</li> <li>6. espurgo fanghi di supero (depuratori);</li> <li>7. imposte relative al conferimento del materiale di risulta al depuratore comunale</li> </ol>	<p>7/C - IMPIANTO AUTOCLAVE DI SOLLEVAMENTO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. installazione ed integrale rifacimento impianti;</li> <li>2. manutenzione straordinaria;</li> <li>3. sostituzione di soffianti degli impianti di depurazione di collettore e diffusori aria;</li> <li>4. sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, motori, quadro elettrico) degli impianti autoclave per vetustà;</li> <li>5. collaudo, imposte e tasse di conduzione e controllo impianto;</li> <li>6. adeguamento impianto/i alle norme legislative vigenti;</li> <li>7. ispezioni e collaudi eseguiti da enti preposti;</li> </ol>
<p>7/D - IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. manutenzione in convenzione e verifiche periodiche;</li> <li>2. consumi energia elettrica per forza motrice;</li> <li>3. sali e resine ed altri prodotti chimici richiesti dalla tipologia d'impianto;</li> </ol>	<p>7/D - IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sostituzione dell'impianto;</li> <li>2. sostituzione di qualsiasi parte od accessorio per vetustà o danno accidentale;</li> <li>3. adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti</li> </ol>

**Regolamento relativo ai diritti e doveri degli assegnatari (art 9 del contratto di locazione) di cui all'Allegato A del DGR n° 1175 del 7 Agosto 2018**

<p><b>7/E ANTENNE TV CENTRALIZZATE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>sostituzione cavi per vetustà e/o fatto accidentale;</li> <li>installazione antenna parabolica satellitare centralizzata su richiesta della maggioranza (o totalità) degli assegnatari;</li> <li>manutenzione impianto tv centralizzato in tutte le sue componenti;</li> <li>f.m. energia elettrica per la centralina tv;</li> <li>sostituzione prese ed altri accessori posti all'interno dell'alloggio;</li> <li>installazione di antenna parabolica per ricezione di canali non visibili con l'antenna di cui al punto 2, a condizione che essa possa essere utilizzata anche dagli altri condòmini, con hub ed amplificatori dedicati (con allegato certificato di conformità);</li> </ol>	<p><b>7/E ANTENNE TV CENTRALIZZATE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>installazione completa di nuovo impianto di antenna per digitale terrestre, satellitare o parabolica , solo in occasione di interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria o programmata;</li> </ol>
<p><b>7/F -ASCENSORE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti;</li> <li>spese per forza motrice necessaria al funzionamento e all'illuminazione;</li> <li>canone di manutenzione ordinaria in convenzione-, riparazioni delle parti meccaniche ed elettroniche, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiera della cabina, sostituzione lampade e fusibili;</li> <li>rinnovo licenza di esercizio;</li> <li>riparazioni per danni derivanti da atti vandalici ad opera di ignoti (pulizie straordinarie, qualsivoglia riparazione);</li> <li>riparazioni per danni dovuti a negligenza o colpa dell'assegnatario;</li> <li>sostituzione delle funi al 50%</li> </ol>	<p><b>7/F -ASCENSORE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>installazione, sostituzione integrale dell'impianto;</li> <li>manutenzione straordinaria, compresa sostituzione motore, parti meccaniche, parti elettriche principali, funi (al 50%);</li> <li>adeguamento impianto alle norme legislative ed alle disposizioni degli organi preposti al controllo;</li> <li>imposte e tasse;</li> </ol>
<p><b>7/G COPERTURA - LASTRICI SOLARI - ELEMENTI DI FACCIATA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>sgombro neve e pulizia grondaia nei lastrici agibili;</li> <li>pulizia grondaie accessibili, pluviali, pozzetti acque meteoriche e fognarie etc.,</li> <li>sostituzione dei pluviali e terminali se danneggiati da urti o da atti vandalici;</li> <li>riparazione dei manti di copertura delle botole di accesso, dei vetri antisfondamento, dei camini, se conseguenza dell' accesso non autorizzato ai tetti per negligenza o per l'installazione di antenne da parte di personale non autorizzato o da parte degli stessi assegnatari;</li> <li>consumi di acqua per servizi comuni;</li> <li>targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiera citofoni e delle porte; apposizione di numeri civici;</li> <li>Le spese conseguenti a lavorazioni sulle coperture che si sono rese necessarie a seguito di danni causati dagli utenti o da ditte da loro incaricate, che verranno eseguite comunque dall'Ater e saranno riacdebitate suddivise tra i condòmini in relazione alla superficie dell'alloggio.</li> </ol>	<p><b>7/G COPERTURA - LASTRICI SOLARI - ELEMENTI DI FACCIATA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>refacimento e manutenzione straordinaria della copertura salvo cause imputabili agli inquilini (ad esempio opere abusive, anche se condonate). Le coperture pericolanti eseguite su opere abusive verranno messe in sicurezza con addebito all'utente interessato delle relative spese di demolizione dei manufatti o altro per garantire la sicurezza dei luoghi;</li> <li>restauro parziale o integrale di intonaci di facciate, poggiosi, parapetti in muratura (in ferro e/o vetro), pensiline, cornici di grondaia e ogni altro motivo ornamentale;</li> <li>restauro parziale o integrale di intonaci interni;</li> <li>refacimento e manutenzione - nei lastrici solari - del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione;</li> <li>riparazione delle pavimentazioni di locali e spazi comuni, qualora l'assegnatario ne abbia il diritto d'uso, purché non derivanti da cattivo uso;</li> <li>riparazione o sostituzione e pulizia di canali di gronda, riparazione di pluviali, converse, lucernai;</li> <li>refacimento di torrette di camini;</li> <li>riparazione o sostituzione di canne fumarie e di sfatio;</li> <li>installazione sistema di messa a terra;</li> </ol>
<p><b>7/H · FACCIATE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>pulizia e ritinteggiatura delle parti imbrattate da scritte o danneggiamenti provocati da uno o più condòmini;</li> <li>Ripristino dei danni causati dall'installazione di unità esterne di condizionamento;</li> </ol>	<p><b>7/H · FACCIATE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>restauro integrale della facciata, refacimento di intonaci, tinteggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale</li> </ol>
<p><b>7/I SCALE E PARTI COMUNI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>riparazioni e/o sostituzioni di parti dell'impianto elettrico condominiale per vani scala, androni comuni, autorimesse comuni, accessi alle autorimesse, illuminazione di aree cortilive, lampioncini portalampade esterni, lampade e plafoniere sia a muro che a soffitto, lampadine, interruttori, neon, starter, reattori, crepuscolari, temporizzatori, orologi astronomici, interruttori di protezione, trasformatori di corrente, etc) per guasti dovuti all'uso e/o cause naturali (scariche elettrostatiche, etc.); fornitura zerbini;</li> <li>riparazione e manutenzione dell'armadietto/i per contatori per l'energia elettrica o altri apparecchi misuratori;</li> <li>riparazioni e sostituzioni e spostamento all'esterno di casellari postali;</li> <li>relativamente all'impianto citofonico la sostituzione del cavo e della cornetta, dell'alimentatore e del posto esterno di conversazione;</li> <li>applicazione targhette nominative personale;</li> <li>riparazioni di dispositivi automatici o meccanici di chiusura cancelli semplici o motorizzati e porte con relative chiavi;</li> <li>sostituzione vetri degli infissi (esclusi i casi di danno provocato da grandine) a seguito di rottura da parte degli assegnatari (nel caso di impossibile individuazione di chi ha fatto il danno, la spesa verrà ripartita tra i vari condòmini in parti uguali);</li> <li>consumo energia elettrica;</li> <li>tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano;</li> <li>fornitura, montaggio e sostituzione per usura e vetustà di casellari</li> </ol>	<p><b>7/I SCALE E PARTI COMUNI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ricostruzione e manutenzione struttura portante della scala, dei rivestimenti gradini e dei pavimenti dei pianerottoli dovuti ad usura od imperfetta esecuzione lavori;</li> <li>fornitura e montaggio di armadietto per contatori per l'energia elettrica o altri apparecchi misuratori;</li> <li>installazione e sostituzione completa dell'impianto elettrico condominiale per vani scala, androni comuni, autorimesse comuni, accessi alle autorimesse, di illuminazione di aree cortilive per vetustà. L'impianto è da considerarsi non idoneo per vetustà nei casi in cui non sia presente una dichiarazione di conformità di avvenuto adeguamento oppure che siano trascorsi anni 30 dalla data di costruzione. Usualmente l'impianto condominiale è composto da suoneria con o senza impianto citofonico, comandi di apertura al portone d'ingresso e al cancello pedonale, illuminazione vano scala e delle parti comuni interne ed esterne al fabbricato complete di temporizzatori e/o crepuscolari, quadro elettrico dedicato etc.</li> <li>sostituzione per -vetustà e/o installazione ex novo dei dispositivi di chiusura (chiudi porta a braccio o a pavimento) con relative chiavi per portoni di ingresso ai vani scala condominiali;</li> <li>installazione di porta lampada e plafoniere e lampadine a basso consumo (led) solo nei casi di refacimento dell'impianto di illuminazione (prima installazione);</li> <li>adeguamento impianti alle norme legislative;</li> </ol>

## Regolamento relativo ai diritti e doveri degli assegnatari (art 9 del contratto di locazione) di cui all'Allegato A del DGR n° 1175 del 7 Agosto 2018

<p>postali;</p> <p>12. riparazione dei dispositivi di chiusura di cancelli pedonali, carrai , porte e portoni di ingresso al vano scala , compresi chiudi porta a braccio o a pavimento, con relative chiavi;</p> <p>13. 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;</p> <p>14. 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 portacantatori e serramenti di chiusura dei garages e dei locali comuni;</p>	
<p>7/J - FOGNATURE E SCARICHI</p> <p>1. riparazione e sostituzione di parti avariate (cuscinetti, paracqua etc.) in caso sia presente un impianto di sollevamento per acque nere;</p> <p>2. pulizie e spurgo dei pozzetti a sifone ;</p> <p>3. pulizia della rete fognaria e disotturazione delle colonne di scarico, dei relativi pozzetti e delle tubazioni orizzontali;</p> <p>4. disotturazione ed eventuale consequenziale riparazione di sifone a valle dell'impianto fognario causa rottura dovuta a colpa dell'assegnatario;</p> <p>5. pulizia delle vasche biologiche, dei pozzi neri, delle vasche condensagrassi, dei pozzetti di linea e delle relative caditoie sifonate, se presenti;</p> <p>6. sostituzione dei sigilli di vasche biologiche, condensagrassi e pozzetti di linea fino ad un peso di 25 kg cadauno ;</p> <p>7. imposte per il conferimento dei liquami al depuratore comunale;</p>	<p>7/J - FOGNATURE E SCARICHI</p> <p>1. allacciamento alla rete fognaria comunale;</p> <p>2. rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso, inclusa l'installazione del sifone se richiesto dal regolamento comunale;</p> <p>3. installazione, rifacimento e manutenzione della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i nuovi pozzetti con caditoia a sifone;</p> <p>4. installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso la sostituzione della pompa;</p> <p>5. adeguamento impianti alle norme legislative vigenti;</p>
<p>7/K - CORSIE - RAMPE - AUTORIMESSE - POSTI AUTO</p> <p>1. realizzazione e/o rifacimento di segnaletica per la delimitazione dei posti auto all'aperto;</p> <p>2. sostituzione lampade, riparazione impianto elettrico e del temporizzatore;</p> <p>3. manutenzione ordinaria della segnaletica;</p> <p>4. consumi energia elettrica ed acqua;</p> <p>5. pulizia corsie, rampe e sgombero neve;</p> <p>6. verifica periodica del funzionamento di cancelli, serrande o basculanti motorizzate ed eventuali riparazioni di motori e sostituzioni di fotocellule;</p>	<p>7/K - CORSIE - RAMPE - AUTORIMESSE - POSTI AUTO</p> <p>1. rifacimento e manutenzione straordinaria della pavimentazione</p> <p>2. rifacimento impianto elettrico d'illuminazione come specificato al punto 7/i comma 3</p> <p>3. sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo;</p> <p>4. sostituzione di motori di serrande, cancelli e basculanti motorizzate;</p> <p>5. adeguamento impianti alle norme legislative;</p>
<p>7/L - PULIZIA SCALE/AREE VERDI/AREE SCOPERTE</p> <p>1. la manutenzione area verde : manodopera per il taglio dell'erba, potatura siepi ed arbusti, innaffiatura, acquisto concimi, concimazione, potature di alberi d'alto fusto, piccole riparazioni per il giardino; potatura piante anche se già presenti al momento dell'assegnazione dell'alloggio. Nel caso in cui gli assegnatari non provvedano alla manutenzione del verde condominiale la proprietà interviene d'ufficio con riaddebito delle spese nei bollettini per l'incasso dei canoni di locazione;</p> <p>2. Servizio di pulizia delle scale e del verde condominiale;</p> <p>3. sgombero marciapiedi dello stabile in caso di neve;</p> <p>4. derattizzazione, disinfestazione;</p> <p>5. pulizia del selciato, di cortili e viottoli condominiali;</p> <p>6. consumi acqua per servizi comuni (aree verdi e scale);</p> <p>7. riparazione dell'impianto di irrigazione e delle relative attrezzature;</p> <p>8. consumo di energia elettrica e manutenzione ordinaria impianti e pulizia;</p> <p>9. sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico esterno e temporizzatore;</p> <p>10. realizzazione e/o rifacimento di segnaletica per la circolazione e delimitazione posti auto esterni.</p> <p>11. abbattimenti piante di altezza inferiore di ml. 9,50;</p>	<p>7/L - PULIZIA SCALE/AREE VERDI/AREE SCOPERTE</p> <p>1. acquisto e messa in dimora di alberi, cespugli, formazione prati (solo primo impianto);</p> <p>2. installazione eventuale impianto irrigazione e relative attrezzature;</p> <p>3. manutenzione straordinaria delle pavimentazioni esterne;</p> <p>4. abbattimenti piante ad alto fusto di altezza superiore ai 9,50 ml. e relative pratiche autorizzative;</p>
<p>7/M - CANCELLI E RECINZIONI</p> <p>1. riparazione e sostituzione di parti di apparecchiature automatiche e non automatiche di apertura cancelli, recinzioni, etc.;</p> <p>2. verniciatura e lubrificazione cancelli e della ferramenta relativa;</p>	<p>7/M - CANCELLI E RECINZIONI</p> <p>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;</p>

**Regolamento relativo ai diritti e doveri degli assegnatari (art 9 del contratto di locazione) di cui all'Allegato A del DGR n° 1175 del 7 Agosto 2018**

<p><b>7/N IMPIANTO ELETTRICO ALLOGGIO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>sostituzione di tutte le componenti dell'impianto elettrico degli alloggi, ad esclusione delle linee di alimentazione e di terra;</li> <li>sostituzione delle linee (cavi) interno alloggio in caso di cattivo uso (come ad esempio l'installazione impropria di apparecchiature a forte assorbimento di energia elettrica) o di manomissione dell'impianto da parte dell'utente; in questi casi è sempre richiesta una relazione da parte di tecnico abilitato.</li> <li>controllo della funzionalità degli interruttori differenziali e magnetotermici, anche in relazione ai dispersori di terra;</li> <li>riparazione o anche sostituzione degli impianti di suoneria o citofonici, escluse le linee;</li> <li>verifica periodica del funzionamento di cancelli, serrande o basculanti motorizzate ed eventuali riparazioni di motori e sostituzioni di fotocellule;</li> <li>manutenzione impianti di aspirazione cucine e bagni ciechi, con sostituzione di aspiratore;</li> <li>motorizzazione di cancelli pedonali o carrai attualmente non motorizzati;</li> </ol>	<p><b>7/N IMPIANTO ELETTRICO ALLOGGIO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>adeguamento impianto alle norme di legge;</li> <li>sostituzione parziale o completa delle linee di alimentazione e degli impianti di terra;</li> <li>riparazione impianto elettrico per cortocircuito, salvo fatti imputabili all'assegnatario ;</li> <li>installazione di nuovi impianti di suoneria, citofono;</li> <li>manutenzione straordinaria degli impianti elettrici;</li> <li><del>6</del> sostituzione di motori di serrande, cancelli ebasculanti</li> </ol>
<p><b>7/O IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>riparazione e sostituzione delle rubinetterie acqua del bagno e della cucina, inclusi gruppi miscelatori esterni completi di raccorderie, di soffioni doccia, di chiavi d'arresto poste esternamente alla muratura, di gruppi sifonati di bagni e cucine, di attacchi lavatrice e lavastoviglie;</li> <li>sostituzione delle rubinetterie gas in conseguenza dell'uso</li> <li>sostituzione dei flessibili di collegamento dell'apparecchio sanitario al raccordo a muro provvisto o meno di rubinetto d'intercettazione;</li> <li>pulizia sifone a pavimento;</li> <li><del>5</del> disotturazione delle braghe in colonna di scarico;</li> <li>riparazioni ai componenti degli impianti idro termo sanitari e gas manovrabili dall'utente (rubinetterie, termostati ambiente, ecc);</li> <li>sostituzione e/o manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua fredda e calda in conseguenza dell'uso</li> <li>disostruzione di tutte le tubazioni di scarico orizzontali e verticali, provenienti da qualsiasi apparecchio igienico sanitario;</li> <li>riparazione e sostituzione di prese acqua esterna congegni cassetta w.c. e suoi elementi, sifoni degli acquai, dei lavabi, dei lavandini, del bidet e degli apparecchi sanitari danneggiati per cause accidentali;</li> <li>manutenzione periodica annuale degli apparecchi per la produzione di acqua calda sanitaria con la pulizia degli scaldabagni istantanei a gas e la sostituzione dell'anodo al magnesio per bollitori ad accumulo sia per apparecchi a gas che elettrici;</li> <li>sostituzione di contatori acqua di difalco;</li> <li>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;</li> </ol>	<p><b>7/O IMPIANTO ID.RO TERMO SANITARIO E GAS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>sostituzione di chiavi di arresto gas ed acqua incassate;</li> <li>sostituzione di vasca da bagno e piatto doccia, completi di pielle di scarico, escluso il danno provocato da cattivo uso o negligenza nell'uso degli stessi;</li> <li>opere murarie conseguenti e necessarie all'esecuzione dei suddetti lavori;</li> <li>installazione nuovi contatori (divisionali) acqua potabile fredda e calda e valvole di zona per impianti centralizzati;</li> <li>sostituzione di sifoni a pavimento, salva negligenza da parte dell'assegnatario;</li> <li>riparazione o sostituzione di tubazioni intramurarie salvo che non sia provata in merito la responsabilità dell'assegnatario;</li> </ol>
<p><b>7/P PARETI E SOFFITTI INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>tinteggiatura soffitti e pareti, con trattamenti antimuffa con tinte termoriflettenti se necessari;</li> <li>tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti obbligatoria alla riconsegna dell'alloggio;</li> <li>rimozione di carta da parati o materiali simili di rivestimento se posti in opera dall'utente stesso;</li> <li>manutenzione ordinaria delle pareti e soffitti;</li> </ol>	<p><b>7/P PARETI E SOFFITTI INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ripristino di intonaci salvo fatti imputabili all'assegnatario;</li> <li>Rimozione carta da parati o altro paramento purchè non posta in opera dall'assegnatario che ne fa richiesta.</li> <li>Rasatura alle pareti e soffitti nei casi in cui la tinteggiatura non sia sufficiente</li> <li>Fornitura e posa di controsoffitti strutturali nel caso di sfondamento dei solai esistenti</li> <li>Ripristino delle tinteggiature per danni causati da infiltrazioni di varia natura;</li> </ol>
<p><b>7/Q PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>riparazione di pavimenti e di rivestimenti per danni causati dall'assegnatario;</li> <li>stuccatura, levigatura e verniciatura periodica di pavimenti in legno;</li> <li>siliconatura e stuccatura di pavimenti e rivestimenti in piastrelle;</li> </ol>	<p><b>7/Q PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>Reincollaggio o nuova esecuzione di rivestimenti in fase di distacco causato da infiltrazioni dalla muratura o da errata posa in opera;</li> </ol>

**Regolamento relativo ai diritti e doveri degli assegnatari (art 9 del contratto di locazione) di cui all'Allegato A del DGR n° 1175 del 7 Agosto 2018**

<p>7/R IMPIANTI AUTONOMI DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>la pulizia periodica della caldaia per tutta la durata della locazione fatta eseguire dal Centro di Assistenza Tecnico abilitato come previsto dalla Legge 46/90, Legge 10/91, dal relativo regolamento di attuazione DPR 412/93 al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, oltre alla compilazione del libretto di impianto (CIRCE); 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.</li> <li>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;</li> <li>videoispezione delle canne fumarie;</li> <li>entro i primi 10 anni di funzionamento della caldaia, a decorrere dalla data di prima accensione, la riparazione e/o sostituzione dei sottoelencati pezzi di ricambio e di ogni altra parte della caldaia e del gruppo produzione acqua calda sanitaria: valvola a tre vie, circolatore, scambiatori di calore, vasi di espansione, scheda elettronica, ventilatori, bruciatori, valvola gas, pressostati e termostati, valvole di sicurezza, tutta la componentistica inerente lo smaltimento della condensa all'interno della caldaia, camera di combustione, bollitori ad accumulo per caldaie non istantanee gruppo di accensione, ed altri sistemici tecnologici ed elettronici che sono posti all'interno dell'apparecchio che variano a seconda del modello ;</li> <li>La sostituzione del termostato ambiente o controllo remoto</li> </ol>	<p>7/R IMPIANTI AUTONOMI DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 tramite il "certificato di avvenuta manutenzione", il cui modello è allegato al presente regolamento, su specifica indicazione del Centro di Assistenza;</li> <li>oltre i 10 anni, la riparazione della caldaia solo ed esclusivamente ad esibizione del certificato di avvenuta manutenzione degli ultimi 5 anni che dovrà risultare regolare.</li> <li>oltre i 15 anni a decorrere dalla data di prima accensione, la sostituzione della caldaia per vetustà dell'apparecchio. L'Ente proprietario, previa verifica della regolarità contabile e della presenza di morosità in capo all'assegnatario, si riserva di valutare l'effettuazione degli interventi di propria competenza. 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.</li> <li>sostituzione e/o accorpamento di elementi dei corpi scaldanti, delle reti di distribuzione orizzontali e verticali a seguito sia di rotture che per potenziamento di impianti esistenti;</li> <li>sostituzione della rete di distribuzione acqua del collettore;</li> <li>sostituzione del bollitore ad accumulo o dello scaldabagno istantaneo a gas o elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Nel caso di scaldabagno ad accumulo, per ottenere l'intervento da parte dell'Ente proprietario, l'utente deve dimostrare di aver sostituito annualmente l'anodo al magnesio.</li> </ol>
<p>7/S SERRAMENTI ED INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>riparazione di ferramenta quale maniglie serrature, cremonesi, cerniere, per finestre, portefinestre, fatto salvo per vetustà superiore ad anni 30;</li> <li>Riparazione di serrande avvolgibili e degli organi di funzionamento delle stesse (albero e supporti a muro, puleggia, cappellotti, cintino, scatola riavvolgitore);</li> <li>Sostituzione della ferramenta e tinteggiatura degli oscuri esterni in legno o, limitatamente per la sola ferramenta per quelli in pvc. fatto salvo per vetustà superiore ad anni 30;</li> <li>sostituzione di vetri di qualsiasi tipo;</li> <li>riparazione o sostituzione delle porte interne degli alloggi, compresa la ferramenta e gli accessori, fatto salvo per vetustà superiore ad anni 30;</li> <li>riparazione di armadi copricontatori;</li> <li>la manutenzione periodica della porta basculante dell'autorimessa con uso di adeguati lubrificanti, con tinteggiatura e riparazione del serramento con sostituzione della ferramenta quale maniglie, serrature, funi o molle, cerniere, contrappesi. Fatto salvo per vetustà superiore ad anni 30;</li> </ol>	<p>7/S SERRAMENTI ED INFISSI IN LEGNO, ALTRO MATERIALE</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>sostituzione di finestre, portefinestre, serrande avvolgibili, oscuri in legno o pvc, porte basculanti, porte interne e portoncini d'ingresso alloggio, nei casi di vetustà superiore ad anni 30;</li> <li>sostituzione e riparazione portoncini dell'alloggio in caso di danneggiamento per effrazione (previa presentazione di copia della denuncia all'Autorità di Polizia e con un massimo di spesa fino alla concorrenza del rimborso assicurativo);</li> <li>installazione di armadi in legno copricontatori;</li> </ol>
<p>7/T SERRAMENTI ED INFISSI IN FERRO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>riparazione di serramenti in ferro siano essi del tipo a monoblocco che tradizionale, con sostituzione della ferramenta, qualora reperibile in commercio.</li> </ol>	<p>7/T SERRAMENTI ED INFISSI IN FERRO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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, per vetustà maggiore di anni 30 ;</li> <li>installazione di armadi copricontatori.</li> </ol>

**Art. 8 - Ispezioni negli alloggi**

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**

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).

Tuttavia nei casi di scasso ed atti di vandalismo in genere prodotti da terzi, l'utente, corredandola di denuncia fatta all'autorità giudiziaria competente, potrà richiedere il ripristino dei locali a cui Ater provvederà attivando apposita denuncia di sinistro presso la propria compagnia assicurativa.

Per il ripristino dei danni subiti da infiltrazioni dalle coperture o da perdite di rete idriche e di scarico l'utente potrà inoltrare apposita richiesta, documentata con fotografie, chiedendo l'intervento dell'ente proprietario.



Regolamento relativo ai diritti e doveri degli assegnatari (art 9 del contratto di locazione) di cui all'Allegato A del DGR n° 1175 del 7 Agosto 2018

**Art. 10 – Infrazioni per mancato rispetto delle norme**

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 degli assegnatari**

1. Nei fabbricati a proprietà mista, nei casi in cui sia obbligatorio per legge, le spese per l'incarico di amministratore del Condominio sono ripartite al 50 per cento tra l'Ente proprietario e l'assegnatario a locazione .
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**

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**

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.

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

---

---

**Modello per "certificato di avvenuta manutenzione periodica della caldaia"**

da compilare a cura del CAT che ha eseguito l'ultima manutenzione

L'azienda: .....

con sede in Via..... CAP..... Città.....

P.IVA .....E-mail .....

**CERTIFICA**

all'utente Sig./Sig.ra .....

(da intendersi l'assegnatario dell'alloggio desumibile dal bollettino degli affitti)

residente in Via .....: n°.....

CAP ..... Città ..... Cell .....

che negli ultimi 5 anni alla caldaia sotto indicata:

MARCA..... MODELLO.....

MATICOLA..... DATA 1^ ACCENSIONE.....

Sono state eseguite le seguenti manutenzioni annuali complete di analisi della combustione :

1. Ric. Fiscale n°..... del..... di € ..... : manutenzione + analisi fumi ditta.....
2. Ric. Fiscale n°..... del..... di € ..... : manutenzione + analisi fumi ditta.....
3. Ric. Fiscale n°..... del..... di € ..... : manutenzione + analisi fumi ditta.....
4. Ric. Fiscale n°..... del..... di € ..... : manutenzione + analisi fumi ditta.....
5. Ric. Fiscale n°..... del..... di € ..... : manutenzione + analisi fumi ditta.....

L'impianto è regolarmente registrato a Catasto Impianti Regionale:

CODICE CATASTO:..... CODICE CHIAVE: .....

\_\_\_\_\_  
Data\_\_\_\_\_  
Timbro e Firma