

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA**

REGOLAMENTO PER GLI INQUILINI

Capo primo: diritti e doveri degli inquilini

Art. 1

Gli inquilini sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e di quelle previste dal presente *Regolamento*.

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

Art. 2 - Gli inquilini sono tenuti a:

- a) servirsi correttamente della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del codice civile e ad attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti autorità per quanto non sia contenuto nel presente *Regolamento*;
- b) occupare stabilmente l'alloggio; qualora l'alloggio dovesse rimanere disabitato per un periodo di tempo superiore ai due mesi, il locatario è obbligato ad ottenere dall'Azienda la preventiva autorizzazione ad assentarsi precisandone il motivo;
- c) mantenere in buono ordine l'alloggio e i locali e gli spazi di uso comune;
- d) osservare le norme di buon vicinato;
- e) servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione, salvo quanto diversamente stabilito nel contratto di locazione o per espressa autorizzazione dell'Azienda. Pertanto non è consentito negli alloggi l'impianto di uffici professionali, né l'esercizio di industrie, commerci, laboratori, officine, scuole né il deposito di merci;
- f) sorvegliare con la massima cura i propri bambini perché non abbiano a recare danni o disturbi. I bambini dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistano, secondo le indicazioni che verranno date dall'assemblea o dal rappresentante degli assegnatari o di condominio;
- g) notificare entro venti giorni all'Azienda tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia;
- h) tenere accuratamente chiusi dopo l'uso i rubinetti dell'acqua e del gas, essendo, in caso diverso, a loro carico i danni di qualsiasi specie che ne derivassero, rimanendo esonerata l'Azienda da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- i) sostituire tempestivamente a propria cura e spesa i vetri rotti dell'alloggio;
- l) attenersi alle norme impartite dall'Azienda o dal rappresentante degli assegnatari per la pulizia e la manutenzione delle scale di accesso all'appartamento, degli spazi comuni e delle aree scoperte;
- m) provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal codice civile, dal contratto e dal presente *Regolamento*, come specificato ai successivi articoli 6 e 7.

Art. 3 - E' vietato agli inquilini:

- a) scuotere e/o battere, ovvero esporre dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini e oggetti di vestiario. Tale operazione è permessa solo dai balconi e finestre verso il cortile oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia urbana;
- b) depositare materiali ingombranti o parcheggiare automezzi, motocicli o altro, 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;
- c) occupare pianerottoli, corridoi e altri spazi comuni con materiale proprio (anche piante), senza autorizzazione dell'autogestione o del condominio;
- d) utilizzare gli ascensori per gioco o comunque per usi non strettamente connessi alla loro funzione;
- e) gettare nei vasi da latrina e nei lavabi materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
- f) tenere depositi di materie nocive all'igiene ovvero infiammabili, esplosive o comunque pericolose all'interno dell'alloggio o delle sue pertinenze o nelle vicinanze degli stessi;
- g) lasciare aperto il portone e gli ingressi dopo la chiusura notturna;
- h) abbandonare immondizie e altri generi di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;
- i) tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi, sui solai, nelle botteghe o magazzini o cantine;
- j) installare antenne, parabole, condizionatori o altro senza preventiva autorizzazione della proprietà;
- l) tenere vasi da fiori all'esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre;
- m) tenere nell'alloggio, nelle sue pertinenze e lasciare nei luoghi di uso comune, animali che possano arrecare molestia al vicinato o danni all'immobile, nonché rappresentare precarie condizioni igieniche;
- n) ricoverare negli spazi esterni comuni camper, barche e roulotte senza l'autorizzazione dell'autogestione o del condominio;
- o) servirsi delle portinerie, dei muri e dei luoghi di uso comune come posto di pubblicità, esponendo cartelli o manifesti;
- p) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati, anche con il montaggio di tende esterne parasole se non in possesso delle dovute preventive autorizzazioni;
- q) effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso dell'Azienda e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze, nonché utilizzare in modo improprio gli impianti elettrici condominiali.
- r) 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;
- s) provocare rumori molesti, anche con l'uso di elettrodomestici, durante le ore di silenzio fissate dall'assemblea o dal rappresentante degli assegnatari o dei condomini e comunque dalle 13:00 alle 15:30 e dalle 22:00 alle 8:00;
- t) costruire manufatti, recinzioni, baracche, verande o altre opere, anche amovibili, nonché installare controfinestre, senza il preventivo assenso delle autorità competenti e della proprietà.

Art. 4 - Consegna e rilascio dei locali

All'atto della consegna dell'alloggio e non oltre, l'inquilino dovrà esporre per iscritto le eccezioni che egli dovesse eventualmente fare sullo stato di esso, in mancanza di che i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni.

La consegna e la riconsegna dell'alloggio dovranno risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con un incaricato dell'Azienda e consegnato in copia all'affittuario, completo di planimetria vistata dalle parti.

La comunicazione di disdetta deve essere presentata all'Ater nei termini indicati dal contratto di locazione; il canone e le spese per i servizi dovranno essere corrisposti per tutto il periodo di preavviso e, in caso di ritardo nella restituzione dovuto a inadempienza dell'assegnatario o dei suoi eredi, comunque fino al mese compreso in cui vengono riconsegnate le chiavi dell'alloggio. L'assegnatario (o i suoi eredi) è tenuto a regolare ogni competenza a suo carico con il rappresentante degli assegnatari o l'amministratore di condominio e farsi rilasciare apposita attestazione in merito, da presentare in copia all'addetto dell'Ater all'atto della restituzione dell'alloggio.

L'alloggio deve essere riconsegnato dipinto (di bianco, con pittura lavabile traspirante), vuoto e sgombero da mobili, materiali vari, lampadari, tendaggi, box doccia, condizionatori, tende esterne e baracche non autorizzate, con bonifica eseguita da materiale contenente amianto e con consegna del relativo formulario rifiuti. La disdetta delle utenze domestiche sarà a completo carico dell'assegnatario, eccetto le utenze Veritas, per le quali dovrà comunicare all'Ater il codice utente, la matricola del contatore e la lettura del contatore. All'atto della riconsegna dell'alloggio l'assegnatario è tenuto a consegnare anche il libretto della caldaia, completo delle registrazioni dei controlli annuali di legge.

Qualsiasi opera eseguita senza una preventiva autorizzazione formale dell'Ater (ad esempio chiusura o apertura di porte, finestre o balconi, montaggio di controfinestre, costruzione di pertinenze quali garage, magazzini o baracche, abbattimento o edificazione di pareti divisorie ecc.) dovrà essere rimossa, ripristinando la situazione iniziale. Qualora in relazione alle predette opere esistessero autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune, queste dovranno essere fornite in copia all'addetto dell'Ater all'atto della restituzione. Qualora invece dette opere fossero state presenti nell'alloggio al momento della sua consegna all'assegnatario e non fossero state annotate sul verbale di consegna, dovrà essere rilasciata (sempre all'addetto dell'Ater all'atto della restituzione) una autodichiarazione accompagnata da un valido documento di identità nella quale se ne attesta la preesistenza.

Nel caso di modifiche autorizzate, ma per le quali non siano stati eseguiti l'aggiornamento catastale e/o la legittimazione edilizia, i relativi oneri saranno addebitati all'assegnatario.

Sono da considerarsi a carico degli assegnatari le riparazioni di tutti i danni, guasti e/o deterioramenti causati da uso negligente della cosa locata, delle sue pertinenze e delle parti di uso comune.

Art. 5 - Spazi verdi a uso esclusivo

Per gli appezzamenti assegnati a uso orto o giardino l'inquilino dovrà osservare scrupolosamente anche le speciali norme all'uopo emanate. Si precisano a suo carico, fin d'ora, i seguenti obblighi:

- l'inquilino si impegna a coltivare a fiori, a orto o a prato il terreno locato, in modo da dargli un aspetto gradevole e rispondente agli scopi di quiete, di utile familiare e di estetica che si propone l'Azienda;
- è vietato all'inquilino eseguire sull'appezzamento costruzioni, anche provvisorie, o modifiche senza l'espreso consenso della proprietà. È vietato, inoltre, servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie;
- l'inquilino che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato, sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Azienda, a ridurre e/o rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Azienda, dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione che fosse ritenuta antiestetica o dannosa;
- nessun indennizzo è dovuto dall'Azienda all'inquilino all'atto del rilascio dell'alloggio per le piantagioni di qualsiasi specie poste nel giardino, o per lavori che vi fossero eseguiti;
- nessuna modificazione e alterazione ai viali, ai cancelli, alle recinzioni, alle murature e all'insieme dell'area può essere effettuata senza autorizzazione scritta della proprietà. Qualora il conduttore intendesse recingere con siepe o in altro modo il proprio appezzamento, la chiusura dovrà essere preventivamente autorizzata, corrispondere ai criteri di armonia e di estetica e avere l'altezza fissata dalla proprietà, che potrà far togliere quanto non rispondesse alle condizioni fissate.

Art. 6 - Interventi di manutenzione

Si intendono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle rifiniture degli edifici e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Si intendono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, di edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni di uso.

Ai fini di una migliore comprensione dei punti successivi si considerano parti di uso comune in particolare:

- muri maestri, androni, scale, pianerottoli, corridoi e locali comuni;
- lavatoi, stenditoi, locali caldaie e/o autoclave, vani ascensore e cabine;
- alloggi e locali accessori e relativi impianti e servizi destinati al servizio del portierato, custodia e guardiania;
- cortili e strade di accesso, spazi verdi, ripostigli comuni, alberature, prati, ecc.;
- terrazze, tetti e sottotetti;
- fognature, pozzi neri, pozzi idrici e tutti gli eventuali impianti esistenti per luce, gas, ascensore, autoclave, termosifone centralizzato, energia industriale, fognature, immondezze, sino alle diramazioni ai locali pertinenti ciascun alloggio.

Capo secondo: ripartizione degli obblighi e degli oneri

Art. 7 - Ripartizione di taluni obblighi e oneri derivanti dal rapporto di locazione

Gli obblighi e gli oneri derivanti dal rapporto di locazione di seguito descritti sono ripartiti tra proprietario e inquilino come di seguito indicato, fermo restando che 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
<p>7/ A – RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE</p> <ol style="list-style-type: none"> riparazioni di tutti i danni o deterioramenti causati per il cattivo uso, negligenza e imperizia all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni; riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso; 	<p>7/ A – RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE</p> <ol style="list-style-type: none"> 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;
<p>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;</p>	
<p>7/B – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO, A PANNELLI SOLARI E GEOTERMICO</p> <ol style="list-style-type: none"> acquisto combustibile (GPL, gas, metano, gasolio), acqua, energia elettrica per il bruciatore e componenti centrale termica, compenso per spese del personale preposto alla conduzione, manutenzione e gestione della centrale termica; pulizia annuale impianto, messa e riposo stagionale; manutenzione e sostituzione valvole, detentori e sfiati all'interno degli alloggi, posti sui radiatori o comunque manovrabili 	<p>7/B – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO, A PANNELLI SOLARI E GEOTERMICO</p> <ol style="list-style-type: none"> installazione e sostituzione integrale impianto riscaldamento e impianto solare; sostituzione, 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

<p>dall'assegnatario;</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. manutenzione ordinaria e/o riparazione delle caldaie, del bruciatore, di pompe, valvole miscelatrici, centralina di termoregolazione e telecontrollo, sostituzione componenti quadri elettrici, sostituzione vaso di espansione, saracinesche, valvole di sfiato o di sicurezza, ogni altro componente posto in centrale termica; 5. oneri per canoni di abbonamento obbligatorio per la conduzione, gestione e manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati, coordinati, nel caso delle autogestioni, dal Servizio Manutenzione dell'Ater; 6. diritti per visite e controlli dei Vigili del Fuoco; 7. manutenzione ordinaria in abbonamento compreso l'onere per il Terzo Responsabile, coordinato, nel caso delle autogestioni, dal Servizio Manutenzione dell'Ater; 8. manutenzione ordinaria e riparazione di tutte le apparecchiature di controllo, regolazione, funzionamento e sicurezza poste nella centrale termica, della caldaia, del bruciatore, delle varie tubazioni, dei bollitori e delle saracinesche dei collettori principali; 9. pulizia periodica della caldaia, delle canne fumarie, sostituzione dei sali o polifosfati per l'addolcimento dell'acqua; 10. pulizia dei pannelli solari, effettuata da ditta specializzata, verifiche delle guarnizioni di tenuta e ricarica liquido interno al circuito; 	<p>opere edili;</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. adeguamento in caso di modifiche imposte dalla normativa vigente; 4. oneri conseguenti alle verifiche effettuate dagli enti preposti; 5. adeguamento impianto riscaldamento alle norme legislative; 6. sostituzione contabilizzatori calore;
<p>7/C – IMPIANTO ANTINCENDIO E C.P.I.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. rinnovo del C.P.I. e diritti per visite e controlli dei Vigili del Fuoco; 2. 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; 3. sostituzione della centrale antincendio, quale il sistema di allarme, completa di batterie, suonerie e pulsanti manuali di allarme; 4. verifica periodica delle porte antincendio con eventuale sostituzione di parti soggette ad usura delle stesse; 5. ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi; 6. tenuta e compilazione del registro antincendio; 	<p>7/C – IMPIANTO ANTINCENDIO E C.P.I.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione e sostituzione impianto antincendio: spese collaudo, installazione e sostituzione integrale estintori; impianto rilevazione fumi, porte e barriere antifuoco, ove richiesto dagli organi competenti; 2. adeguamento in caso di modifiche imposte dalla normativa vigente;
<p>7/D – IMPIANTO AUTOCLAVE DI SOLLEVAMENTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. manutenzione ordinaria, riparazioni e piccole sostituzioni di parti per usura; 2. consumi elettricità forza motrice, sali, resine, decalcificazione; 3. manutenzione in abbonamento, pulizia, depurazione e disinfezione, spese per ricarica pressione serbatoio autoclave; 4. fornitura acqua potabile dalla linea dell'acquedotto e spese per l'energia elettrica; 5. servizio lettura contatori (se presente); 6. riparazione e sostituzione di tutte le apparecchiature meccaniche ed elettriche necessarie a mantenere l'impianto nelle migliori condizioni di esercizio sotto il profilo sanitario, della sicurezza e del contenimento della rumorosità; 	<p>7/D – IMPIANTO AUTOCLAVE DI SOLLEVAMENTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione, collaudo ed integrale rifacimento impianti; 2. manutenzione straordinaria; 3. sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, motori, quadro elettrico) degli impianti autoclave per vetustà; 4. adeguamento impianto/i alle norme legislative vigenti;
<p>7/E – IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. manutenzione in abbonamento e verifiche periodiche; 2. riparazioni e piccole sostituzioni che siano conseguenza dell'uso; 3. consumi energia elettrica per forza motrice; 4. sali e resine; 5. conduzione dell'impianto; 	<p>7/E – IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione dell'impianto; 2. sostituzione di qualsiasi parte od accessorio per vetustà o danno accidentale; 3. adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti;
<p>7/F - ANTENNE TV CENTRALIZZATE, LINEE FIBRE OTTICHE E COMUNICAZIONE DATI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione impianto TV per fatti accidentali quali ad esempio eventi meteorologici; 2. installazione antenna parabolica centralizzata su richiesta della maggioranza (o totalità) degli assegnatari; 3. manutenzione impianto tv centralizzato in tutte le sue componenti; 4. f.m. energia elettrica per la centralina tv; 5. sostituzione prese ed altri accessori all'interno dell'alloggio; 6. installazione di antenna parabolica, a condizione che essa sia costruita in funzione di un uso condominiale (con allegato certificato di conformità); ne è severamente vietata l'installazione ad uso personale su poggioli e altre parti dell'alloggio; 	<p>7/F - ANTENNE TV CENTRALIZZATE, LINEE FIBRE OTTICHE E COMUNICAZIONE DATI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione completa di nuovo impianto di antenna, solo in occasione di interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria o programmata;
<p>7/G – ASCENSORE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti; 2. spese per forza motrice necessaria al funzionamento e all'illuminazione; 3. canone di manutenzione ordinaria in abbonamento, riparazioni delle parti meccaniche ed elettroniche, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiera della cabina, sostituzione lampade e fusibili; 4. rinnovo licenza di esercizio; 5. riparazioni per danni derivanti da atti vandalici ad opera di ignoti (pulizie straordinarie, qualsivoglia riparazione); 6. riparazioni per danni dovuti a negligenza o colpa dell'assegnatario; 	<p>7/G – ASCENSORE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione, sostituzione integrale dell'impianto; 2. manutenzione straordinaria, compresa sostituzione motore, parti meccaniche, parti elettriche principali; 3. sostituzione funi con oneri al 50% a carico dell'assegnatario e al 50% a carico dell'ente proprietario 4. adeguamento impianto alle norme legislative ed alle disposizioni degli organi preposti al controllo;

<p>7. sostituzione funi con oneri al 50% a carico dell'assegnatario e al 50% a carico dell'ente proprietario</p> <p>8. imposte e tasse;</p>	
<p>7/H - COPERTURA - LASTRICI SOLARI - ELEMENTI DI FACCIATA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sgombrò neve e pulizia grondaia nei lastrici agibili; 2. pulizia grondaie, pluviali, pozzetti acque meteoriche e fognarie etc. eseguite esclusivamente da ditte specializzate; 3. pulizia camini e disostruzione accidentale e non degli stessi; 4. disostruzione dei pluviali, e sostituzione degli stessi se danneggiati da urti o da atti vandalici; 5. riparazione dei manti di copertura delle botole di accesso, dei vetri antisfondamento, dei camini, se conseguenza dell'accesso non autorizzato ai tetti per negligenza da parte degli stessi assegnatari; 6. consumi di acqua per servizi comuni; 7. targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantieri citofoni e delle porte; apposizione di numeri civici; 	<p>7/H - COPERTURA - LASTRICI SOLARI - ELEMENTI DI FACCIATA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. rifacimento e manutenzione straordinaria della copertura salvo cause imputabili agli inquilini (ad esempio opere abusive, anche se condonate); 2. restauro parziale o integrale di intonaci di facciate, poggioni, parapetti in muratura (in ferro e/o vetro), pensiline, cornici di grondaia e ogni altro motivo ornamentale; 3. restauro parziale o integrale di intonaci interni; 4. rifacimento e manutenzione – nei lastrici solari – del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione; 5. riparazione delle pavimentazioni di locali e spazi comuni, qualora l'assegnatario ne abbia il diritto d'uso, purché non derivanti da cattivo uso; 6. riparazione o sostituzione di canali di gronda, eccetto gli elementi danneggiati da urti e atti vandalici; riparazione di pluviali, converse, lucernai; 7. rifacimento torrette di camini; 8. riparazione o sostituzione di canne fumarie e di sfiato; 9. installazione sistema di messa a terra;
<p>7/I - FACCIATE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pulizia e ritinteggiatura delle parti imbrattate da scritte o danneggiamenti provocati da uno o più condomini; 	<p>7/I - FACCIATE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. restauro integrale della facciata, rifacimento di intonaci, tinteggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale;
<p>7/J - SCALE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazioni e/o sostituzioni di parti dell'impianto elettrico (portalampade, lampade, lampadine, interruttori, neon, starter, reattori, etc) e citofonico per guasti dovuti all'uso e/o cause naturali (scariche elettrostatiche, etc.); 2. fornitura zerbini; 3. riparazione e manutenzione dell'armadietto/i per contatori per l'energia elettrica o altri apparecchi misuratori; 4. riparazioni e sostituzioni e spostamento all'esterno di casellari postali; 5. sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico; 6. applicazione targhette nominative personale; 7. riparazioni di dispositivi automatici di chiusura cancelli semplici o motorizzati e porte con relative chiavi; 8. sostituzione vetri degli infissi a seguito di rottura da parte degli assegnatari; 9. consumo energia elettrica; 10. tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano; 11. fornitura, montaggio e sostituzione per usura e vetustà di casellari postali; 12. riparazione dei dispositivi di chiusura non automatici cancelli e porte, compresi chiudi porta a braccio o a pavimento, con relative chiavi; 13. sostituzione dei vetri dei vani scala (antisfondamento) e dei locali comuni (esclusi i casi di danno provocato da grandine) salvo l'individuazione del responsabile in caso di danno; 14. sostituzione delle porte a vetri antisfondamento e delle bussole di ingresso ai vani scala (esclusi i casi in cui esistano coperture assicurative) salvo l'individuazione del responsabile; 15. riparazione o sostituzione di tutta la ferramenta d'uso (maniglie, cerniere, serrature, ecc.) di porte finestre, balconi dei vani scala, cancelli pedonali e carrai, armadi portacontatori e serramenti di chiusura dei garage e dei locali comuni; 16. tinteggiatura periodica dell'alloggio e verniciatura dei serramenti interni ai fini del contenimento dello stato di degrado; 17. ritinteggiatura e ricoloritura completa dell'alloggio prima della riconsegna per cessata locazione; 	<p>7/J - SCALE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ricostruzione e manutenzione struttura portante della scala, dei rivestimenti gradini e dei pavimenti dei pianerottoli dovuti ad usura od imperfetta esecuzione lavori; 2. fornitura e montaggio di armadietto per contatori per l'energia elettrica o altri apparecchi misuratori; 3. installazione e sostituzione completa dell'impianto elettrico per vetustà, suoneria, comandi tiro porte e cancelli, illuminazione vano scala, citofono, temporizzatori e/o crepuscolari etc.; 4. sostituzione per vetustà e/o installazione ex novo dei dispositivi di chiusura (chiudi porta a braccio o a pavimento) con relative chiavi; 5. installazione di porta lampada plafoniere (prima installazione); 6. adeguamento impianti alle norme legislative;
<p>7/K – FOGNATURE, SCARICHI E IMPIANTI DI DEPURAZIONE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione e sostituzione di parti avariate (cuscinetti, paracqua etc.) dell'impianto di sollevamento; 2. pulizie e spurgo dei pozzetti a sifone; 3. pulizia della rete fognaria e disotturazione delle colonne di scarico, dei relativi pozzetti e delle tubazioni orizzontali; 4. disotturazione ed eventuale consequenziale riparazione di sifone a valle dell'impianto fognario causa rottura dovuta a colpa dell'assegnatario; 5. pulizia delle fosse biologiche, dei pozzi neri, condensagrassi, caditoie e pozzetti a sifone; 6. imposte per il conferimento dei liquami al depuratore comunale; 	<p>7/K – FOGNATURE, SCARICHI E IMPIANTI DI DEPURAZIONE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. allacciamento rete fognaria comunale; 2. rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e al suo interno, installazione del sifone; 3. installazione, rifacimento e riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti a sifone; 4. installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso la sostituzione della pompa; 5. adeguamento impianti alle norme legislative; 6. spurgo fanghi di supero (depuratori) e relative imposte; 7. sostituzione di soffianti degli impianti di depurazione, del collettore e di e diffusori di aria;

<p>7/L - CORSIE – RAMPE – AUTORIMESSE – POSTI AUTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. realizzazione e/o rifacimento di segnaletica per la delimitazione dei posti auto all'aperto; 2. sostituzione lampade, riparazione impianto elettrico e del temporizzatore; 3. manutenzione ordinaria della segnaletica; 4. consumi energia elettrica ed acqua; 5. pulizia corsie, rampe e sgombero neve; 6. manutenzione ordinaria impianto antincendio 	<p>7/L - CORSIE – RAMPE – AUTORIMESSE – POSTI AUTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. rifacimento e manutenzione straordinaria delle pavimentazioni; 2. rifacimento impianto elettrico d'illuminazione; 3. sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; 4. adeguamento impianti alle norme legislative;
<p>7/M - PULIZIA DI SCALE, AREE VERDI E AREE SCOPERTE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. manutenzione area verde: taglio periodico dell'erba, potatura periodica siepi ed arbusti, innaffiatura, acquisto concimi, concimazione, potature in genere, piccole riparazioni per il giardino; potatura piante anche se non installate dalla proprietà; 2. servizio pulizia scale e aree verdi; 3. sgombero marciapiedi stabile in caso di neve; 4. derattizzazione, disinfestazione da volatili quali colombi e piccioni o insetti quali api, vespe, ecc.; 5. pulizia del selciato, di cortili e viottoli condominiali; 6. consumi acqua per servizi comuni (aree verdi e scale); 7. riparazione dell'impianto di irrigazione e delle relative attrezzature; 8. consumo di energia elettrica e manutenzione ordinaria impianti e pulizia; 9. sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico esterno e temporizzatore; 10. realizzazione e/o rifacimento di segnaletica per la circolazione e delimitazione posti auto esterni; 11. abbattimenti piante e relative pratiche autorizzative; 12. manutenzione periodica dell'attrezzatura per la manutenzione del verde; 	<p>7/M - PULIZIA DI SCALE, AREE VERDI E AREE SCOPERTE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. primo acquisto e messa in dimora di alberi, cespugli, formazione prati (solo primo impianto); 2. installazione eventuale impianto irrigazione e relative attrezzature; 3. manutenzione straordinaria delle pavimentazioni esterne; 4. acquisto per la prima volta dell'attrezzatura per la manutenzione del verde;
<p>7/N - CANCELLI E RECINZIONI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione e sostituzione di parti di apparecchiature automatiche e non automatiche di apertura cancelli, recinzioni, etc.; 2. verniciatura e lubrificazione cancelli e della ferramenta relativa; 	<p>7/N - CANCELLI E RECINZIONI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione meccanismi di apertura/chiusura, comprese eventuali rotture dovute a qualsivoglia causa non imputabile agli assegnatari;
<p>7/O - IMPIANTO ELETTRICO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione di tutte le componenti dell'impianto elettrico degli alloggi, dei vani scala ed esterni, ad esclusione delle linee di alimentazione e di terra; sostituzione delle linee in caso di cattivo uso o di manomissione dell'impianto da parte dell'utente; 2. controllo della funzionalità degli interruttori differenziali e magnetotermici, anche in relazione ai dispersori di terra e loro sostituzione; 3. riparazione o anche sostituzione degli impianti di suoneria o citofonici, escluse le linee; 4. sostituzione di plafoniere e lampade degli impianti condominiali interni ed esterni; 5. verifica periodica, ove esistenti, degli impianti luci emergenza, con eventuale sostituzione delle lampade e delle batterie; 6. verifica periodica del funzionamento di cancelli, serrande o basculanti motorizzati ed eventuali riparazioni di motori e sostituzioni di fotocellule; 7. manutenzione impianti di aspirazione cucine e bagni ciechi, con sostituzione di aspiratore, nonché di impianti di ventilazione meccanica controllata; 8. motorizzazione di cancelli pedonali o carrai; 	<p>7/O - IMPIANTO ELETTRICO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. adeguamento impianto alle norme di legge; 2. sostituzione parziale o completa delle linee di alimentazione e degli impianti di terra; 3. riparazione impianto elettrico per cortocircuito, salvo fatti imputabili all'assegnatario; 4. installazione di nuovi impianti di suoneria, citofono; 5. manutenzione straordinaria degli impianti elettrici; 6. sostituzione di motori di serrande, avvolgibili, cancelli e basculanti;
<p>7/P - IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS ALLOGGIO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione e sostituzione delle apparecchiature e rubinetterie acqua del bagno e della cucina, gruppi miscelatori completi di raccorderie, di soffioni doccia, di chiavi d'arresto esterne, di gruppi sifonati di bagni e cucine, di attacchi lavatrice e lavastoviglie; 2. riparazione delle rubinetterie gas in conseguenza dell'uso e loro sostituzione; 3. sostituzione delle tubazioni rigide o in gomma di raccordo tra chiave stessa e gli apparecchi utilizzatori; 4. pulizia sifone a pavimento; 5. disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti acque in entrata ed uscita; 6. riparazioni ai componenti degli impianti idro termo sanitari e gas manovrabili dall'utente; 7. pulizia dei contatori divisionali dell'acqua fredda e calda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione e/o manutenzione; 8. disostruzione di tutte le tubazioni di scarico orizzontali e verticali, provenienti da qualsiasi apparecchio igienico sanitario; 9. riparazione e sostituzione di prese acqua esterna congegni cassetta w.c. e suoi elementi, sifoni degli acquai, lavabi e lavandini, bidet, vaso w.c.; 10. manutenzione periodica degli apparecchi per la produzione di acqua 	<p>7/P - IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS ALLOGGIO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione o sostituzione delle tubazioni di alimentazione idrica, di condotte di scarico orizzontali/verticali e di sfiato di bagni, cucine e della rete di distribuzione gas, compresi gli adeguamenti a norme di legge; 2. sostituzione di chiavi di arresto gas e acqua incassate; 3. sostituzione di vasca da bagno e piatto doccia, completi di pilette di scarico, escluso il danno provocato da cattivo uso o negligenza nell'uso degli stessi; 4. opere murarie conseguenti e necessarie all'esecuzione dei suddetti lavori; 5. installazione contatori acqua potabile fredda e calda; 6. sostituzione di sifoni a pavimento, salva negligenza da parte dell'assegnatario; 7. riparazione di tubazioni intramurarie salvo che non sia provata in merito la responsabilità dell'assegnatario; 8. pulizia circuito impianto;

<p>calda sanitaria;</p> <ol style="list-style-type: none"> sostituzione di contatori acqua di diffalco; 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; 	
<p>7/Q - PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI, ETC.)</p> <ol style="list-style-type: none"> rasatura e/o tinteggiatura soffitti e pareti; tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti (obbligatoria alla riconsegna dell'alloggio); rimozione di carta da parati o materiali simili di rivestimento, rivestimenti plastici, perline, marmorini, graffiati e spatolati; manutenzione ordinaria delle pareti e soffitti; esecuzione da parte di ditta specializzata della tinteggiatura, previa carteggiatura delle pareti e dei soffitti dei locali condominiali e dei vani scala con materiale a carico degli assegnatari; 	<p>7/Q - PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI, ETC.)</p> <ol style="list-style-type: none"> ripristino di intonaci salvo fatti imputabili all'assegnatario; a seguito di sinistri, ripristino di tinteggiatura solo ed esclusivamente con pittura di colore bianco lavabile traspirante;
<p>7/R - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</p> <ol style="list-style-type: none"> riparazione di pavimenti e di rivestimenti per danni causati dall'assegnatario; stuccatura, levigatura e verniciatura periodica di pavimenti in legno; siliconatura e stuccatura di pavimenti e rivestimenti in piastrelle; ripristino pavimenti e rivestimenti originali se le modifiche non sono state preventivamente autorizzate; 	<p>7/R - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</p> <ol style="list-style-type: none"> 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;
<p>7/S - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI</p> <ol style="list-style-type: none"> pulizia periodica della caldaia come previsto dalla Legge 46/90, Legge 10/91, dal relativo regolamento di attuazione DPR 412/93 e al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, oltre alla compilazione del libretto di impianto (CIRCE); 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; disostruzione e pulizia delle canne fumarie sia singole che collettive, con rilascio di rapporto di intervento da parte di ditta specializzata; riparazione e/o sostituzione di ogni altra parte della caldaia e del gruppo produzione acqua calda sanitaria diversa da quella posta a carico dell'Ente proprietario; prove di combustione e verifiche in conformità alla Legge 9.1.1991 n. 10, al D.P.R. 26.8.1993 n. 412 e al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, oltre alla compilazione del libretto di impianto (CIRCE); sostituzione della scheda elettronica della caldaia; 	<p>7/S - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI</p> <ol style="list-style-type: none"> sostituzione della caldaia o del gruppo produzione acqua calda sanitaria o di parti degli stessi per vetustà e/o normale usura solo in presenza di regolare manutenzione documentata, su specifica indicazione del Centro di Assistenza; sostituzione e/o riparazione dei corpi scaldanti, delle reti di distribuzione orizzontali e verticali; sostituzione della rete di distribuzione acqua del collettore;
<p><u>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 non più funzionante saranno addebitate nella misura del 65% del costo della stessa (solo il costo della caldaia) all'inquilino medesimo. Il centro assistenza interpellato dall'assegnatario dovrà fornire specifica dichiarazione sull'entità del guasto della caldaia non più riparabile e sulla valutazione economica della stessa. Comunque oltre i 15 anni la caldaia non funzionante viene considerata vetusta e sostituita dall'ENTE PROPRIETARIO, fatto salvo l'adempimento degli obblighi di legge da parte dell'assegnatario. L'Ater di Venezia si riserva di valutare l'effettuazione degli interventi di propria competenza previa verifica della regolarità contabile e della presenza di morosità in capo all'assegnatario. La riparazione risulterà a carico dell'ente proprietario solo ed esclusivamente a esibizione avvenuta della certificazione di manutenzione periodica degli ultimi 5 anni a carico dell'assegnatario.</u></p> <p>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>	
<p>7/T - SERRAMENTI E INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE</p> <ol style="list-style-type: none"> riparazione di ogni parte di finestre, portefinestre, serrande avvolgibili; riparazione o sostituzione di tutta la ferramenta, maniglie e accessori necessari per il funzionamento dei manufatti in questione; sostituzione vetri; riparazione o sostituzione delle porte interne degli alloggi, del vano scala, dei locali condominiali compresa la ferramenta, maniglie e accessori; riparazione di armadi copri contatori; 	<p>7/T - SERRAMENTI E INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE</p> <ol style="list-style-type: none"> sostituzione di finestre, portefinestre, serrande avvolgibili e relativi alberi avvolgitori non più riparabili; sostituzione e riparazione portoncini dell'alloggio in caso di danneggiamento per effrazione (previa presentazione di copia della denuncia all'Autorità di Polizia e fino alla concorrenza del rimborso assicurativo); installazione di armadi in legno copri contatori;
<p>7/U - SERRAMENTI ED INFISSI IN FERRO</p> <ol style="list-style-type: none"> riparazione dei suddetti manufatti, sostituzione della ferramenta e delle maniglie, compresa la riparazione o sostituzione di tutti gli accessori necessari al loro funzionamento; installazione ex novo o sostituzione di chiudiporta; 	<p>7/U - SERRAMENTI ED INFISSI IN FERRO</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; installazione di armadi copri contatori;

7/V – SPESE DI TIPO AMMINISTRATIVO	7/V – SPESE DI TIPO AMMINISTRATIVO
<ol style="list-style-type: none"> 1. i depositi cauzionali per i contratti di somministrazioni comuni (luce, energia elettrica, telefono, ecc.) 2. PER IL CONDOMINIO: 50% dell'onorario dell'amministratore, delle spese di tenuta conto corrente bancario e/o postale, delle spese di cancelleria e dei modelli fiscali; 100% delle spese postali per comunicazioni spedite agli inquilini dall'amministrazione o dal proprietario; 3. PER L'AUTOGESTIONE: 100% dell'onorario del rappresentante dell'autogestione, delle spese di tenuta conto corrente bancario e/o postale, delle spese di cancelleria e dei modelli fiscali, nonché delle spese postali per comunicazioni spedite agli inquilini dall'amministrazione o dal proprietario. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. le imposte, le tasse per l'occupazione di spazi pubblici e tasse in genere, l'assicurazione dello stabile e degli impianti; 2. PER IL CONDOMINIO: 50% dell'onorario dell'amministratore, delle spese di tenuta conto corrente bancario e/o postale, delle spese di cancelleria e dei modelli fiscali; 100% delle spese postali per comunicazioni spedite agli inquilini dall'amministrazione o dal proprietario; 3. PER L'AUTOGESTIONE: 50% dell'onorario del rappresentante dell'autogestione per gli appartamenti sfiti (non locati).

Art. 8 – Obblighi dell'assegnatario in ordine alla manutenzione della caldaia e dell'impianto termico autonomo

Per le unità immobiliari dotate di impianti termici individuali, l'inquilino è responsabile della conduzione dell'impianto ed è tenuto all'osservanza di alcune norme basilari di sicurezza. In particolare è obbligatorio – ai sensi del DPR n. 412/93, modificato dal DPR n. 551/99 e successive modifiche ed integrazioni – far revisionare e pulire la caldaia almeno una volta l'anno (e comunque in conformità alle istruzioni tecniche elaborate dal costruttore dell'impianto) da una ditta specializzata. La ditta deve anche verificare il tiraggio della canna fumaria e il rendimento della caldaia tramite un'analisi dei prodotti della combustione. Verifiche e dati dovranno essere annotati nel "rapporto di intervento" e trascritti sul "libretto di impianto". Nel caso il "rapporto di intervento" evidenzia una anomalia, l'inquilino deve far pervenire copia del "rapporto" e dei dati della prova strumentale al Servizio Manutenzione dell'Ater.

In caso di restituzione dell'alloggio, l'inquilino è tenuto a consegnare all'Ater il "libretto di impianto", aggiornato e con gli allegati. Se il libretto dovesse mancare, o non essere aggiornato, gli oneri per le necessarie verifiche per il rilascio di un nuovo libretto saranno a carico dell'inquilino.

Il locale dove è posta la caldaia deve essere aerato dall'esterno e, in ogni caso, non ne va modificato per alcuna ragione il regime di aerazione in quanto verrebbe compromesso il sistema di evacuazione dei gas combusti e non, con conseguente pericolo per l'incolumità dei residenti e per la sicurezza dei rimanenti alloggi, con le relative responsabilità penali.

Art. 9 - Diritto di chiamata e interventi dell'Ater in sostituzione dell'inquilino o per cause a lui imputabili

Ove l'inquilino chieda l'intervento dell'Ater per riparazioni o manutenzioni o verifiche che, a seguito del sopralluogo, risultino immotivate o comunque non di competenza dell'Azienda, gli verrà addebitato, a titolo di rimborso spese forfettario, l'importo di € 20,00 oltre all'IVA – salvo ulteriori variazioni determinate annualmente dall'Azienda – più il costo di eventuali interventi a carico dell'assegnatario stesso.

Nel caso in cui l'Azienda debba intervenire, in via sostitutiva, per riparazioni e sostituzioni a carico degli Inquilini, o ad essi imputabili per negligenza o colpa, potrà procedere direttamente, previa diffida, addebitando il relativo onere ai fruitori del Servizio in proporzione ai millesimi o, in difetto, alle superfici dei locali usufruiti.

Art. 10 - Norme particolari per le autorimesse

L'assegnatario è responsabile della buona conservazione del vano autorimessa e dei relativi accessori. Nel caso di autorimessa ad uso comune, l'assegnatario è obbligato a parcheggiare la vettura unicamente nel posto assegnato. Lo scambio di posto con altro assegnatario può essere effettuato solo se preventivamente autorizzato dall'Azienda per iscritto.

Art. 11 - Uso dell'ascensore

Qualora i locali affittati siano serviti da ascensore, l'inquilino dovrà, nell'uso del medesimo, uniformarsi al regolamento esposto in cabina e alle norme consuetudinarie vigenti in materia, esonerando l'Azienda da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisti e conseguenti alla manutenzione e alla riparazione dell'impianto.

Capo terzo: regolamento per le autogestioni

Art. 12 – Costituzione dell'autogestione

In tutti i fabbricati dotati di spazi e/o servizi comuni deve essere costituita, con apposita assemblea regolarmente convocata, una autogestione per la gestione degli stessi, con contestuale nomina del Rappresentante degli assegnatari. Nel caso in cui nessun assegnatario si proponga per tale ruolo, dovrà essere nominato un professionista, il cui onorario sarà interamente a carico degli assegnatari.

Alla assemblea costitutiva dell'Autogestione deve partecipare anche l'Ater di Venezia che, qualora lo ritenesse necessario, avrà facoltà di decidere in autonomia in merito all'affidamento della gestione e della manutenzione degli impianti comuni, con oneri a carico degli assegnatari.

Art. 13 – Competenze dell'autogestione

Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 12 del presente Regolamento, all'autogestione sono demandati la conduzione e la manutenzione ordinaria dei servizi e degli impianti comuni (affidata esclusivamente a ditte a ciò abilitate); la pulizia e l'uso degli spazi comuni, ivi compresi gli spazi a verde; la fornitura di acqua, energia e riscaldamento ove centralizzati. Nel caso di più organismi abitativi costituenti un complesso insediativo residenziale con spazi e/o servizi generali comuni, i rappresentanti delle singole autogestioni confluiranno in un comitato di coordinamento per la gestione dei servizi comuni. Le deliberazioni dell'autogestione vanno assunte dall'assemblea degli assegnatari di cui all'articolo successivo, da convocarsi nelle forme di legge e alle quali può partecipare anche un rappresentante dell'Ater.

Art. 14 – Assemblea degli assegnatari

L'assemblea ordinaria si riunisce entro 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo che dovranno essere spediti agli assegnatari almeno 15 giorni prima della data fissata per l'assemblea. L'assemblea, inoltre, si riunisce tutte le volte che il Rappresentante lo reputi necessario, o quando lo stesso ne abbia avuto richiesta da almeno un quarto degli assegnatari.

L'assemblea si considera regolarmente costituita quando siano presenti almeno due terzi degli assegnatari in prima convocazione e almeno un terzo degli assegnatari in seconda convocazione. Per ogni adunanza dell'assemblea vengono eletti un presidente e un segretario. Ogni assegnatario ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona con delega scritta in calce all'avviso di convocazione; non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona. Le deliberazioni si considerano valide se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti.

Il Rappresentante degli assegnatari dovrà dare comunicazione delle delibere assunte agli assegnatari assenti mediante affissione negli appositi spazi stabiliti dall'assemblea. Agli assegnatari che ne facciano richiesta deve essere rilasciata copia del verbale d'assemblea entro 30 giorni dalla data dell'assemblea stessa, mediante lettera a mano con ritiro della ricevuta di comunicazione.

Art. 15 – Compiti del Rappresentante degli assegnatari

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 nel presente Regolamento.

Nella fattispecie, il Rappresentante degli assegnatari deve:

- a) redigere, all'inizio di ciascun esercizio, il bilancio preventivo da cui risultino le spese che si prevedono nell'esercizio medesimo per i servizi autogestiti; le quote a carico di ciascun assegnatario sulla base dei singoli valori per alloggio determinati dall'Ater e la ripartizione delle quote in rate periodiche suddivise ognuna nelle voci suddette;
- b) aggiornare e conservare il registro dei verbali dell'assemblea vistato dall'Ater e il registro di contabilità d'entrata e uscita sul quale debbono essere annotati tutti i movimenti di denaro;
- c) convocare l'assemblea degli assegnatari ed eseguirne le relative deliberazioni;
- d) stipulare in nome dell'autogestione i contratti per la fornitura dei servizi, nonché tutti gli atti e i contratti che si rendessero necessari, restando ferma in ogni caso la responsabilità solidale di tutti gli assegnatari nei confronti dei terzi e dell'Ater;
- e) assicurare l'osservanza del presente Regolamento e proporre uno interno da sottoporsi all'approvazione dell'assemblea;
- f) segnalare tempestivamente all'Ater, che procederà al recupero secondo la legge, eventuali situazioni di morosità riguardanti il versamento delle quote relative alle spese per i servizi autogestiti;
- g) in presenza di alloggi sfitti, far pervenire in visione all'Ater alla fine dell'esercizio finanziario e prima della convocazione dell'assemblea per l'approvazione, tutte le pezze giustificative delle spese inserite nel bilancio consuntivo
- h) segnalare eventuali problemi manutentivi dell'edificio all'Ater;
- i) segnalare immediatamente a mezzo fax o telegramma eventuali situazioni di pericolo ai competenti uffici preposti (Vigili del Fuoco, Servizio Incolumità Pubblica del Comune), nonché all'Ater;
- j) provvedere, previa diffida, alla rimozione di qualunque costruzione, manufatto o cosa mobile collocata negli spazi comuni addebitando la spesa ai responsabili.

Art. 16 – Poteri e supporto dell'Ater nei confronti dell'autogestione

Al solo scopo della tutela dei beni oggetto dell'autogestione, è riconosciuto all'Ater il potere d'ispezione e di controllo. Qualora si dovessero riscontrare nella conduzione dell'autogestione danneggiamenti all'immobile o agli impianti, l'Ater notificherà i rilievi effettuati all'autogestione provvedendo, nel caso questa non intervenisse, ad eseguire gli interventi necessari, con successivo addebito delle spese a carico degli assegnatari.

Qualora nell'organismo abitativo vi siano alloggi non locati, l'Ater provvede a sostenere le spese comuni per la quota relativa a detti alloggi, ivi compreso l'eventuale compenso del Rappresentante professionista.

Poiché nessun assegnatario può sottrarsi al pagamento delle spese comuni deliberato in sede d'assemblea, gli assegnatari che si rendano morosi verso l'autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Al solo fine di consentire il regolare funzionamento dell'autogestione, l'Ater, per le quote riferite ai servizi e alle spese comuni, provvederà ad anticipare all'autogestione le somme dovute dai morosi con l'obbligo di esperire immediatamente l'azione di recupero, adottando contemporaneamente i provvedimenti previsti dalla normativa regionale in materia di erp, dal contratto di locazione e dal presente Regolamento.

Art. 17 – Norme in caso di cessione di alloggi

All'autogestione sono demandati la conduzione e la manutenzione ordinaria dei servizi e degli impianti comuni (affidata esclusivamente a ditte a ciò abilitate); la pulizia e l'uso degli spazi comuni, ivi compresi gli spazi a verde; la fornitura di acqua, energia e riscaldamento ove centralizzati. Nel caso di più organismi abitativi costituenti un complesso insediativo residenziale con spazi e/o servizi generali comuni, i rappresentanti delle singole autogestioni confluiranno in un comitato di coordinamento per la gestione dei servizi comuni. Le deliberazioni dell'autogestione vanno assunte dall'assemblea degli assegnatari di cui all'articolo successivo, da convocarsi nelle forme di legge e alle quali può partecipare anche un rappresentante dell'Ater.

Dalla data della formale costituzione del condominio l'amministrazione dello stabile in cui sono compresi gli alloggi, sia in locazione che ceduti, passa direttamente al condominio stesso. L'Ater venditore, con la sottoscrizione degli atti di vendita, viene autorizzato, sino alla formale costituzione del condominio, ad intervenire per lavori necessari di manutenzione straordinaria dello stabile. La facoltà di provvedere transitoriamente e direttamente alla manutenzione degli stabili non comporta assunzione di responsabilità proprie dell'amministratore condominiale da parte dell'Ater.

Le spese eventualmente sostenute direttamente dall'Ater per la manutenzione dello stabile, per imposte, tributi e tasse erariali, provinciali e comunali per l'assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno sugli alloggi, sugli accessori e sulle parti comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte, saranno rimborsate dagli assegnatari acquirenti.

Quale compenso per le prestazioni eventualmente rese, gli assegnatari acquirenti si impegnano a rimborsare l'Ater dei costi pro quota sostenuti, maggiorati del 10 per cento per spese tecniche e di una aliquota per spese generali pari al 2 per cento, con le modalità e nei termini stabiliti dalla stessa Azienda.

Dalla formale costituzione del condominio, tutte le spese di cui ai precedenti commi saranno stabilite dal condominio ed a questo corrisposte dalla parte acquirente. Gli assegnatari che riscattino l'alloggio rimangono obbligati all'osservanza del presente Regolamento sino alla sua sostituzione con il regolamento del condominio. Sono tenuti all'osservanza del presente Regolamento anche i conduttori di negozi e locali vari compresi nel fabbricato in autogestione.

Capo quarto: norme finali

Art. 18 – Segnalazioni di eventuali inosservanze del Regolamento

La segnalazione di eventuali inosservanze da parte di altri assegnatari delle norme contrattuali e regolamentari saranno prese in considerazione dall'Ater solo se presentate in forma scritta e debitamente sottoscritte. Nei suoi eventuali atti conseguenti, l'Ater 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. 19 - Inosservanza delle disposizioni

Qualora l'inquilino già diffidato per il mancato rispetto delle norme fissate dal Regolamento per gli inquilini dovesse perseverare nell'inosservanza, gli verrà addebitato l'importo di € 51,00, salvo successivi aggiornamenti determinati dall'Azienda, quale rimborso delle spese sostenute per i sopralluoghi e, più in generale, per l'attività ispettiva svolta.

La replicata inosservanza delle disposizioni del presente regolamento potrà inoltre comportare, ai sensi della normativa vigente in materia di Erp, l'avvio della procedura di decadenza dell'assegnazione con conseguente sfratto.

Letto, approvato e sottoscritto.

L'ASSEGnatARIO

IL DIRETTORE