

# ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI ISERNIA

## *REGOLAMENTO D'USO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' O IN GESTIONE DELL'IACP DI ISERNIA*

### **Art. 1**

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

### **Art. 2 – OBBLIGHI**

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 **2 (due) mesi**, il locatario è obbligato ad ottenere dall'Ente la preventiva autorizzazione ad assentarsi precisandone il motivo;
- c) mantenere in buono ordine l'alloggio ed 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'Ente. 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 20 (venti)** giorni all'Ente 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'Ente da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- i) sostituire tempestivamente a propria cura e spesa i vetri rotti dell'alloggio;
- l) attenersi alle norme impartite dall'Ente 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 – DIVIETI**

**E' vietato agli inquilini di:**

- a) scuotere e/o battere, ovvero esporre dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed 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 nei luoghi di passaggio biciclette, materiali ingombranti, ecc., anche per breve tempo;
- c) spaccare legna od altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
- d) gettare nei vasi da latrina e nei lavabi materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
- e) tenere depositi di materie nocive all'igiene ovvero infiammabili, esplosive o comunque pericolose nell'interno o in prossimità delle case;
- f) lasciare aperto il portone e gli ingressi dopo la chiusura notturna;
- g) abbandonare immondizie ed altri generi di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;
- h) tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi, sui solai, nelle botteghe o magazzini cantinati;
- i) recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura;
- l) depositare sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi per fiori e piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo e in ore tali da non riuscire incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno all'edificio;
- m) infiggere, sia all'esterno che nell'interno, dei locali, paletti, ferri e simili;
- n) tenere nell'alloggio, nelle cantine e nelle soffitte e lasciare nei luoghi di uso comune, animali che possano arrecare molestia al vicinato o danni all'immobile;

- o) percorrere i cortili con qualsiasi tipo di veicolo e parcheggiare al di fuori degli spazi a ciò destinati;
- p) servirsi delle portinerie, dei muri e dei luoghi di uso comune come posto di pubblicità, esponendo cartelli o manifesti;
- q) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati;
- r) effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso dell'Ente e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze;
- s) immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente previsti;
- t) provocare rumori molesti anche con l'uso di elettrodomestici durante le ore fissate dall'assemblea o dal Rappresentante degli assegnatari o dei condomini;
- u) costruire manufatti, recinzioni, baracche, verande o altre opere senza il preventivo assenso delle autorità competenti e dell'Ente.

#### **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 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'Ente e consegnato in copia all'affittuario, completo di planimetria vistata dalle parti. La restituzione dell'alloggio, libero da persone e cose e opportunamente ridipinto, deve aver luogo entro il termine stabilito nella disdetta mediante consegna all'incaricato dell'Ente autorizzato a riceverlo.

L'inquilino che lascia l'alloggio è tenuto a rifondere eventuali danni arrecati allo stesso.

#### **Art. 5 – SPAZI VERDI AD USO ESCLUSIVO**

Per gli appezzamenti assegnati ad 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:

- a) 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'Ente;
- b) è vietato all'inquilino eseguire sull'appezzamento costruzioni, anche provvisorie, o modifiche senza l'espresso consenso dell'Ente, rimanendo sempre a suo carico eventuali altre autorizzazioni. È vietato, inoltre, servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci ed oggetti di qualsiasi specie;
- c) 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'Ente, a ridurre e/o rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Ente, dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione che fosse ritenuta antiestetica o dannosa;
- d) nessun indennizzo è dovuto dall'Ente all'inquilino all'atto del rilascio dell'alloggio per le piantagioni di qualsiasi specie poste nel giardino, o per lavori che vi fossero eseguiti;
- e) nessuna modificazione ed alterazione ai viali, ai cancelli, alle recinzioni, alle murature ed all'insieme dell'area può essere effettuata senza autorizzazione scritta dell'Ente. 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 generale ed avere l'altezza fissata dall'Ente che potrà far togliere quanto non rispondesse alle condizioni fissate.

#### **Art.6 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

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

Si intendono per interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, di edifici, nonché per realizzare ed 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:

- a) muri maestri e strutture in c.a.;
- b) androni ed ingresso scale;
- c) scale e pianerottoli;
- d) corridoi e locali comuni;
- e) lavatoi, stenditoi, locali caldaie, autoclave, vani ascensore e cabine;
- f) alloggi e locali accessori e relativi impianti e servizi destinati al servizio del portierato, custodia e guardiana;
- g) cortili e strade di accesso, spazi verdi, ripostigli comuni, alberature, prati, ecc.;
- h) terrazze, tetti e sottotetti;
- i) 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.

**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 in appresso indicato:

## 1. Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni

A carico dell'Ente proprietario	A carico degli assegnatari
<b>1.1 - Strutture murarie - scale - atri</b>	
<p>1.a - Interventi sulle strutture dello stabile.</p> <p>2.a – Sostituzione di infissi nell’ambito dei programmi di manutenzione straordinaria.</p> <p>3.a - Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, poggiole, marciapiedi, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura esterna).</p> <p>4.a - Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (VV.FF. – I.S.P.E.L.S.).</p>	<p>1.b - Ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall’utente o da terzi per servizi forniti allo stesso.</p> <p>2.b - Riparazione degli infissi per comuni guasti dovuti all’uso; riparazione porte; portoncini, finestre (inclusi vetri, cerniere, maniglie, apriporta e serrature); riparazione di scuri e persiane (inclusa la sostituzione di parti quali: serrature, maniglie, cremonesi, chiavistelli, nonché stecche, ganci, rulli, perni, cinghie e meccanismi di avvolgimento in genere.</p> <p>3.b - Installazione e sostituzione di tappeti e guide.</p> <p>5.b - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni.</p> <p>6.b - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne (vani scala, lavanderia, corridoi, cantine, infissi di uso comune).</p> <p>7.b - Sostituzione vetri delle parti comuni (lavanderie, sale comuni, vani scala, atri, ecc.) inclusi i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali.</p> <p>- Per i punti 5.b, 6.b, 7.b l’Istituto si riserva la facoltà in mancanza o inadempienza di affittuari ripartendone successivamente i costi di condominio sui singoli condomini in rapporto alle tabelle dei millesimi.</p>
<b>1.2 - Coperture</b>	
<p>1.a - Ripristino a causa di infiltrazioni, di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari.</p> <p>2.a - Interventi di sostituzione su tutte le opere da lattoniere (grondaie, pluviali e converse).</p>	<p>1.b - Riparazione di tetti, terrazzi, lucernari per danni causati da negligenza degli assegnatari ed in particolare per danni causati dall’installazione di antenne.</p> <p>2.b - Riparazione alle lattonerie per danni causati da negligenza degli assegnatari, per danni causati dall’installazione di antenne.</p> <p>3.b – Pulizia periodica con cadenza annuale di grondaie per accumulo di sedimenti portati dal vento e/o dai volatili o inadempienza dei condomini l’Istituto si riserva di effettuare, in caso di necessità, dei lavori di pulizia, addebitando successivamente i costi ai singoli condomini in rapporto delle tabelle millesimali.</p> <p>4.b - Pulizia con cadenza annuale di camini, canne fumarie e di ventilazione.</p>
<b>1.3 - Fognature e scarichi</b>	
<p>1.a - Ripristino a seguito di rottura e/o sostituzione di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all’interno del fabbricato.</p> <p>2.a - Rifacimento o riconnessione della rete di fognatura, fosse biologiche, pozzetti cortilivi e vasche Imhoff ed adeguamento a norme di legge.</p>	<p>1.b - Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa</p> <p>2.b - Espurgo periodico con cadenza semestrale delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognanti cortilive e relativi pozzetti con pulizia idrodinamica per prevenire disfunzioni conseguenti all’uso.</p>

4.a - Sostituzione chiusini e caditoie.	3.b – Disincrostazione colonna di scarico, compresa la rete degli apparecchi utilizzati.
5.a - Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compresa sostituzione pompe di sollevamento.	4.b - Rifacimento avvolgimento elettrico delle pompe di sollevamento, compressori, parti semplici di impianti elettrici.
6.a - Impianto di depurazione. Sostituzione di compressori, pompe di sollevamento, tubazioni interne, diffusori d'aria, ecc.	5.b - Vuotatura periodica dei fanghi necessaria a ristabilire il corretto processo di depurazione, eseguita da ditta specializzata. In mancanza di inadempienze dei condomini ad effettuare i lavori, l'Istituto si riserva la facoltà, nei casi di necessità ad effettuare i lavori addebitando successivamente i costi ai condomini secondo il riporto delle tabelle millesimali.

### 1.4 - Cortili e giardini

1.a – Abbattimento di alberi (se necessario).	1.b - Opere di manutenzione degli alberi e prati, consistente nella concimazione, annaffiatura, vangatura, sfalcio e potatura.
2.a - Rifacimento pavimentazione.	2.b – Approvvigionamento e spandimento di inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive.
	4.b - Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni.
	5.b - Manutenzione degli arredi di cui alla voce 5.a
	6.b - Sostituzione e manutenzione delle attrezzature di arredo a completamento dello stabile (cartelli indicatori, plafoniere, bidoni per l'immondizia, casellari postali, segnaletica orizzontale, ecc).
	7.b - Acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde.
	8.b - Servizio di derattizzazione e disinfestazione.
	9.b - Verniciatura di cancelli, ringhiere e rete metallica.
	10.b - Sostituzione di cancelli, ringhiere e rete metallica dovuta a mancata manutenzione degli inquilini e/o cattivo utilizzo.

## 2. Ascensore

1.a – Lavori di adeguamento normativo impianto di sollevamento.	1.b - Sostituzione e/o revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschiaolio, ghiere, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore: contatti, condensatori, relais, alimentatore scheda, ecc.
2.a – Modifica del sistema frenante.	2.b - Sostituzione di tutti i componenti soggetti ad usura a servizio dell'uso dell'impianto;
	3.b - Rettifica delle gole sulla puleggia.
4.a - Sostituzione del motore di trazione.	4.b - Revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno.
	5.b - Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti di controllo. Regolizzazione della tensione, dei contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori.
	6.b - Sostituzione del pattino retrattile, dell'elettromagnete e della batteria tampone.
	7.b - Sostituzione del linoleum del pavimento di cabina. Riattivazione della illuminazione di cabina e del vano corsa. Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori

8.a - Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina su prescrizione dell'Ente certificatore.

11.a - Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione, compresa la sostituzione della puleggia al 50%.

servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al P.T. Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte.

8.b - Revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisione dei congegni di autochiusura delle porte di piano, sostituzione delle guarnizioni dei pattini di scorrimento.

9.b - Pulizia impianto, sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del selettore ai piani e per il comando dei controlli di direzione, dell'amplificazione impulsi per alimentazione dei segnali di rilevamento-fotocellula impulsori, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo di comando delle porte di cabina, motoriduttore per comando motorino porte.

10.b - Manutenzione in abbonamento obbligatoria con ditta specializzata del settore, visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione comunali.

11.b - Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione, compresa la sostituzione della puleggia al 50%.

12.b - Energia elettrica per forza motrice

### **3. Impianto sollevamento acqua**

1.a - Sostituzione dell'intero impianto esistente

2.b - Riparazione e/o modeste sostituzioni di parti quali i: riavvolgimento motori elettrici, valvole di sicurezza, membrane pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interruttori livello, galleggianti, valvole di ritegno, filtri, ecc.

3.b - Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.

4.b - Tasse di concessione degli Enti preposti relativi alle verifiche e collaudi periodici. Ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti con assistenza alle verifiche.

5.b - Pulizia lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e serbatoio autoclave.

6.b - Energia elettrica per forza motrice.

7.b - Sostituzione di tutti gli elementi soggetti ad usura per l'uso (pompe, quadri elettrici, ecc.)

### **4. Impianto addolcimento acqua**

1.a - Sostituzione impianto esistente.

2.a - Sostituzione dell'apparecchiatura elettromeccanica per il funzionamento automatico, componenti ed accessori di rilevante entità.

2.b - Riparazioni, modeste sostituzioni di parti, filtri, guarnizioni, ecc., taratura periodica sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo.

3.b - Energia elettrica per forza motrice e conduzione.

4.b - Sali e resine di consumo.

### **5. Impianto di illuminazione e suoneria parti comuni**

1.a - Sostituzione delle reti dell'impianto elettrico.

1.b - Riparazione dell'impianto elettrico e relativi componenti:

suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazioni parti comuni, citofono ivi compresi i relais, le elettroserrature ed i temporizzatori, interruttori, interruttori crepuscolari, orologi, lampade, prese di corrente, globi, pulsantiera, plafoniere, portalampada, armature, ecc, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta ad uso improprio.

2.b - Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta all'uso.

3.b - Energia elettrica.

## 6. Impianto centralizzato Tv

1.a – Installazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali (antenna normale).

1.b - Integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali.

2.b - Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione di singoli componenti quali: centralina, amplificatori, antenne, ecc.

3.b - Sostituzione di cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione.

E' fatto divieto assoluto a personale non specializzato di accedere alle antenne per i lavori di cui al punto 1.b, 2.b, 3.b. Comunque l'accesso da parte del personale specializzato dovrà avvenire seguendo i protocolli di sicurezza ed evitando di compromettere la copertura. Qualunque danno in tal senso sarà posto a carico dei condomini.

## 7. Manutenzione e forniture all'interno dell'unità immobiliare

### 7.1 - Impianto elettrico

1.a - Rifacimento dell'impianto elettrico.

1.b - Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti, segnalatori acustici e luminosi, lampade, alimentatori e trasformatori, interruttori differenziali salvavita e interruttori magnetotermici).

### 7.2 - Impianto idrico/sanitario/gas

1.a - Adeguamento e rifacimento dell'impianto di adduzione rete idrica e gas e riparazione in caso di perdite gravi o vizi.

1.b - Riparazione e sostituzione delle apparecchiature sanitarie del bagno e della cucina, relative rubinetterie, flessibili in acciaio, scarichi esterni, pilette, troppopieno, ecc.

2.b - Sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda.

3.b - Manutenzione e pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso, compreso la pulizia da incrostazioni di calcare o sabbia.

4.a - Riparazione di tubazioni di rete e condotte interne all'alloggio comprese relative opere murarie.

4.b - Riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento; sostituzione cassette di scarico wc esterne.

5.b - Sostituzione boiler termo-elettrico.

6.b - Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche di carico e scarico.

7.b – Sostituzione di tutti gli elementi ed impianti soggetti ad usura per l'uso.

### 7.3 - Riscaldamento e produzione di acqua calda per impianti autonomi

1.a - Installazione, rifacimento e adeguamento normativo degli impianti autonomi di riscaldamento e produzione di acqua calda, su programma dell'Ente gestore, in caso di nuova riassegnazione.

1.b - Interventi di manutenzione e mantenimento in efficienza della caldaia autonoma di riscaldamento e produzione di acqua calda per uso sanitario o di solo riscaldamento compresa la sostituzione dei singoli componenti quali:

bruciatore, circolatore, valvole 3 vie, scambiatore, termostati, termometri, rubinetto termostato ambiente, regolazione fiamma pilota, vaso d'espansione, pompe, termocoppia, pressostati, ugelli, guarnizioni di tenuta, sostituzione bollitore, messa a punto combustione, saracinesche, schede elettriche, rilevatore temperatura, ecc

2.a - Per l'applicazione delle casistiche di seguito elencate è indispensabile che l'assegnatario abbia a corredo della caldaia sia il vecchio libretto che il nuovo libretto (DM 10 febbraio 2014); in mancanza l'eventuale sostituzione della caldaia sarà a totale carico degli inquilini.

2.b - Tenuta libretto di impianto con obbligo di manutenzione in abbonamento.

3.a - La sostituzione del generatore dell'impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda avverrà con le seguenti modalità:

3.b - Pulizia delle canne fumarie e di ventilazione, del bollitore con eventuale lavaggio chimico almeno una volta all'anno.

- fino a 10 anni a totale carico degli inquilini sempre che non venga rilevato un difetto costruttivo;
- dal 10° anno con comprovata tenuta del libretto (DM 10 febbraio 2014 e precedente) e con manutenzione periodica annuale, il 50% a carico degli inquilini ed il 50% a carico dello IACP. Se manca il libretto (DM 10 febbraio 2014 e precedente) e/o la relativa manutenzione periodica il 80% a carico degli inquilini ed il 20% a carico dello IACP;
- dopo 15 anni con comprovate tenute del libretto (DM 10 febbraio 2014 e precedente) e con manutenzione periodica il 100% a carico dello IACP. Se manca il libretto (DM 10 febbraio 2014 o precedente) e la relativa manutenzione periodica l'50% a carico degli inquilini ed il 50% a carico dello IACP.

4.b - verniciatura dei corpi scaldanti, con cadenza biennale loro riparazione, manutenzione e sostituzione, comprese Valvole e manopole.

5.b - fornitura e posa in opera o sostituzione apparecchi addolcitori acqua, filtri ecc. per usi sanitari o per caldaie per riscaldamento autonomo.

6.b - manutenzione annuale delle caldaie da parte di tecnici specializzati, annotando gli interventi sul libretto di impianto.

### 7.4 - Pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici e parati

1.a - Ripristino di intonaci conseguenti a difetti costruttivi o ad interventi manutentivi.

1.b - Ripristino di intonaci per danni causati dall'utente.

2.b - Rinnovi periodici delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione.

3.b - Innovazione e migliorie nel corso del rapporto di locazione, concordati con la proprietà.

### 7.5 - Pavimenti e rivestimenti

1.a - Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi o dovuti ad interventi manutentivi sugli impianti, anche con impiego di materiali similari.

1.b - Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere, manutenzione con sigillatura delle fughe o modeste sostituzioni di piastrelle o listelli e zoccolino battiscopa. Lavaggio pavimenti tessili

## 7.6 - Serramenti ed infissi

1.a - Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza conseguente ad ammaloramento del materiale di impiego, in caso di riassegnazione.	1.b - Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzioni di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, cerniere, cremonesi, ganci, rulli, cinghie, perni, puleggia e meccanismi di avvolgimento in genere, esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza.
2.a - Ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte basculanti dei garages che comportino necessità di opere murarie.	2.b - Riparazione e sostituzione rulli e relativi sostegni, cordelle, pulegge, attacchi al rullo, molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori dei basculanti dei garages.
3.a - Verniciatura serramenti esterni, serrande e avvolgibili, persiane scure e ringhiere balconi solo su programma di manutenzione straordinaria.	3.b - Verniciatura di serramenti interni: porte e finestre.
	4.b - Verniciatura periodica di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri e ringhiere di balconi (previo trattamenti antiruggine).

## 7.7 - Apparecchi di estrazione e ventilazione locali

1.a - Sostituzione degli impianti ed apparecchi di estrazione meccanica e ventilazione locali garages e comuni in caso di riassegnazione.	1.b - Sostituzione e manutenzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione all'interno dell'alloggio.
---	--

## 8. Oneri amministrativi

	1.b - Le spese di amministrazione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati.
	2.b - Assicurazione dello stabile e degli impianti.
3.a - Imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici.	3.b - Imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana.

Nel caso in cui l'Ente debba intervenire, in via sostitutiva, per riparazioni e sostituzioni a carico degli inquilini, o ad essi imputabili per negligenza o colpa, previa diffida, potrà procedere direttamente addebitando il relativo onere, incluse le proprie spese generali, al responsabile ove individuato o a tutti i fruitori del servizio in proporzione ai millesimi o, in difetto, alle superfici dei locali usufruiti.

L'Ente si impegna a rispondere per iscritto entro trenta giorni dalla richiesta segnalando il responsabile del procedimento.

L'Ente si impegna altresì ad effettuare eventuali sopralluoghi entro quindici giorni.

### **NON VERRANNO ESEGUITI I LAVORI IN PRESENZA DI INADEMPIENZE CONTRATTUALI (MOROSITÀ NEL PAGAMENTO DI CANONI E/O ALTRI ONERI CONTRATTUALI E/O DI LEGGE).**

#### **Art. 8**

Diritto di chiamata

Ove l'inquilino chieda l'intervento dello IACP per riparazioni o manutenzioni o verifiche che, a seguito del sopralluogo, risultino immotivate o comunque non di competenza dell'Ente, gli verrà addebitato, a titolo di rimborso spese forfettario, l'importo di Euro 30 (trenta), salvo ulteriori variazioni determinate annualmente dall'Ente.

#### **Art. 9**

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'Ente per iscritto.

#### **Art. 10**

Uso dell'ascensore



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

#### **Art. 11**

Rappresentante degli assegnatari

Per ogni fabbricato a più alloggi, dovrà essere designato un Rappresentante degli assegnatari, eletto dall'assemblea dei locatari, che ne fisserà l'eventuale compenso, al quale spetta far rispettare la disciplina dello stabile, la gestione dei servizi comuni, nonché stabilire i turni di pulizia dei servizi comuni e quant'altro previsto nel presente regolamento. Dovranno altresì essere osservate le norme del Regolamento per l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni.

#### **Art. 12**

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 Euro 50 (cinquanta), salvo successivi aggiornamenti determinati dall'Ente, quale rimborso delle spese sostenute dall'Ente per i sopralluoghi e, più in generale, per l'attività ispettiva svolta.

La replicata inosservanza delle disposizioni del presente regolamento potrà inoltre comportare l'avvio della procedura di decadenza dell'assegnazione con conseguente sfratto.

L'ASSEGNETARIO