



*Istituto Autonomo per le Case Popolari
della Provincia di Lecce*

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E L'USO DEGLI ALLOGGI DI E.R.P. E PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI DERIVANTI AL PROPRIETARIO ED ALL'INQUILINO DAL RAPPORTO DI LOCAZIONE

Art.1

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

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. Qualora gli autori di eventuali danni alle parti comuni non vengano identificati strettamente dallo I.A.C.P., oppure attraverso segnalazioni di assegnatari, comitati o rappresentanti di inquilini, regolarmente eletti, la spesa di ripristino verrà addebitata a coloro che lo hanno causato, gli stessi saranno denunciati all'Autorità Giudiziaria per i dovuti provvedimenti;
- B) occupare stabilmente l'alloggio loro assegnato; qualora l'appartamento dovesse rimanere disabitato per un periodo di tempo superiore ai 2 (due) mesi, l'inquilino è obbligato ad ottenere dallo I.A.C.P. a preventiva autorizzazione ad assentarsi, precisandone il motivo, e indicare la persona di fiducia presso la quale vengono depositate le chiavi dell'alloggio. In caso contrario, qualora si rendesse necessario l'accesso all'alloggio per eliminare danni agli appartamenti limitrofi verrà richiesta autorizzazione alla magistratura (apertura forzata –art.700 c.p.c.), con rivalsa spese;
- 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'Istituto, che sarà concessa a condizione che sia salvaguardata la sicurezza dell'immobile e non sia arrecata molestia agli altri occupanti. Detta prescrizione vale anche per i box, le cantine, cortili e gli spazi comuni;
- 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 semestralmente all'I.A.C.P. tutte le variazioni che dovessero avvenire 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 dovessero derivare, rimanendo esonerato l'Istituto da qualsiasi responsabilità a riguardo;

- I) sostituire tempestivamente a propria cura e spesa i vetri dell'alloggio rotti per incuria dell'assegnatario;
- L) attenersi alle norme impartite dallo I.A.C.P. 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.

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 ed oggetti di vestiario.
Tale operazione e 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 nelle tazze dei bagni e nei lavabi materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
- E) depositare sostanze nocive all'igiene ovvero infiammabili, esplosive o comunque pericolose sia all'interno che in prossimità degli edifici;
- 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) depositare materiale di peso eccessivo negli appartamenti, 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 dotati di sottovaso ed opportunamente assicurati, onde evitarne eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere eseguito 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 per la delimitazione di spazi liberi senza la preventiva autorizzazione dello I.A.C.P.;
- 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 veicoli che possono arrecare danni alle strutture ed alle pavimentazioni 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, se non in apposita bacheca preventivamente installata ;
- 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 dello I.A.C.P. e, comunque, utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze; Distaccarsi dall'impianto centralizzato e installare caldaie autonome senza l'autorizzazione dello IACP e degli altri organi competenti. Tali abusi saranno perseguiti a norma di legge, con rivalsa economica di tutti i danni e con pagamento integrale dei costi derivanti dall'erogazione del servizio centralizzato. Tutte le opere comunque realizzate dagli inquilini sugli immobili locati saranno ritenuti dall'Ente, al termine del rapporto locativo senza alcun onere a suo carico. L'Ente potrà sempre chiedere all'inquilino la rimozione di quanto realizzato abusivamente ed il ripristino dello stato dei luoghi.
- 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, in ogni caso non in contrasto con le norme e gli usi locali;
- U) costruire manufatti, recinzioni, baracche, verande o altre opere senza il preventivo assenso delle autorità competenti e dello I.A.C.P.
- Installare antenne radio e TV di qualsiasi genere senza autorizzazione scritta dello I.A.C.P.;
 - Parcheggiare nella autorimesse singole e comuni nonché nei vani interrati automezzi dotati di impianti funzionanti a G.P.L.;

Art.4

Consegna e rilascio dei locali

La consegna e/o la riconsegna dell'appartamento, la cui data dovrà essere preventivamente concordata fra l'inquilino e lo IACP, dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con un incaricato dell'Istituto e consegnato in copia all'affittuario, che può essere assistito da tecnico di propria fiducia. Detto verbale sarà corredato di planimetria, vistata dalle parti. La restituzione dell'alloggio, libero da persone e cose, deve aver luogo entro il termine stabilito nella disdetta mediante consegna all'incaricato dello I.A.C.P. autorizzato a riceverlo.

L'inquilino che lascia l'appartamento assegnatogli è tenuto a rifondere l'Ente dei suddetti danni eventualmente arrecati tanto allo stesso appartamento, quanto alle parti comuni, così come riportati nel predetto verbale di riconsegna.

In caso di rilascio di alloggio dotato di impianto autonomo di riscaldamento l'inquilino uscente dovrà consegnare allo IACP il libretto di caldaia con le annotazioni delle operazioni di manutenzione eseguite da ditta specializzata, ai sensi del DPR 412/93. In caso contrario lo IACP richiederà il costo relativo ai danni provocati per mancata manutenzione obbligatoria;

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'I.A.C.P.;
- B) è vietato all'inquilino eseguire sull'appezzamento costruzioni, anche provvisorie, o modifiche senza l'espresso consenso dell'Ente proprietario. E' vietato, inoltre, servirsi dell'appezzamento per depositarvi, merci, ed oggetti di qualsiasi specie, nonché veicoli inutilizzabili;

- 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'Istituto, 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 dallo I.A.C.P. all'inquilino all'atto del rilascio dell'appartamento 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 dello I.A.C.P. e, se necessario, di altri Enti preposti. 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 dallo I.A.C.P., 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 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 integrate 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 precisa che si considerano parti di uso comune:

- a) muri maestri;
- 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 guardiania;
- 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 appartamento.

Art.7

Ripartizione di taluni obblighi e oneri derivanti dal rapporto di locazione

Fermo restando il principio che al proprietario spetta l'onere del mantenimento dell'immobile in stato tale da servire all'uso convenuto, nonché quello di tutte le riparazioni necessarie ad eccezione di quelle a carico del conduttore, ed all'inquilino spettano gli oneri per la manutenzione ordinaria, compresa la riparazione di tutti i danni o deterioramenti causati, per uso o per negligenza, all'appartamento ed alle sue pertinenze, gli obblighi e gli oneri derivanti dal rapporto di locazione sono ripartiti fra il proprietario e l'inquilino come meglio in appresso indicato:

A PER LA MANUTENZIONE E GESTIONE DI PARTI E SERVIZI COMUNI DELLO EDIFICIO

In generale:

CARICO DEL PROPRIETARIO

1. la riparazione straordinaria dei tetti e dei lastrici solari;
2. la sostituzione e la riparazione di grondaie e tubi pluviali;
3. la sostituzione e la riparazione delle colonne di scarico;
4. la riparazione straordinaria della rete di fognatura, delle fosse biologiche e dei pozzi neri e la riparazione straordinaria degli impianti di depurazione;
5. La riparazione di tubazioni interne alle murature;
6. Le opere murarie di manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile;
7. Gli intonaci, le verniciature e le tinteggiature delle parti murarie e le verniciature delle parti comuni esterne allo stabile;
8. La sostituzione dei marmi, ringhiere e corrimani, se non in conseguenza di cattivo uso;
9. La riparazione e la sostituzione di inferriate, cancellate, infissi, seminfissi e vetrate.
10. La derattizzazione e la disinfestazione delle parti comuni.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a) la pulizia delle tubazioni di scarico (compresa la rete di smaltimento delle acque meteoriche), lo spurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, la disostruzione delle colonne di scarico e dei relativi pozzetti, le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione degli impianti di depurazione delle fognature;
- 2a) la riparazione e la disostruzione dei sifoni (braghe);
- 3a) la verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne dello edificio;
- 4a) la riparazione di infissi e seminfissi e loro verniciatura in conseguenza al cattivo uso o danno da parte degli inquilini;
- 5a) la riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli e dei portoni;
- 6a) l'installazione e la sostituzione di tappeti, guide e zerbini;
- 7a) la sostituzione e la riparazione di serrature e chiudiporte;
- 8a) i consumi di acqua per servizi comuni;
- 9a) il canone da corrispondere alle Aziende per impianti antincendio;
- 10a) la sostituzione degli amplificatori dell'impianto centralizzato, delle antenne TV e i relativi contratti di fornitura dell'energia elettrica;
- 11a) la sostituzione dei cavi e dell'antenna dell'impianto centralizzato, per la ricezione dei programmi;
- 12a) la manutenzione o l'eventuale sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi;

- 13a) le targhette dei nominativi personali dei casellari postali, delle pulsantiere dei citofoni e delle porte
- 14a) l'acquisto e la sostituzione degli arredi nei locali di uso comune
- 15a) la sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni rotti dagli inquilini;
- 16a) il taglio dell'erba, la potatura di cespugli ed alberi e l'innaffiatura; l'acquisto di concimi e le riparazioni degli attrezzi;
- 17a) la sostituzione di alberi e cespugli;
- 18a) la sostituzione di parti mobili di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia e i suoi contenitori, trespoli, ecc.);

ed in particolare:

1) SPESE AMMINISTRATIVE

Agli inquilini saranno addebitate le spese postali e per copie di documentazione eventualmente richieste

2) SPESE DI PORTIERATO

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. Indumenti da lavoro del portiere (10%)
2. Stipendio, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributivi previdenziali ed assicurativi (10%).
3. Costo dell'appartamento in misura pari all'indennità sostitutiva prevista dal CCNL per una quota del 10% del totale; manutenzione straordinaria dello stesso per una quota del 100%.
4. Manutenzione straordinaria della guardiola.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a. Indumento da lavoro del portiere (90%)
- 2a. Stipendio, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributivi previdenziali ed assicurativi (90%).
- 3a Costo dell'appartamento in misura pari all'indennità sostitutiva prevista dal CCNL per una quota del 90% del totale; manutenzione ordinaria dello stesso per una quota del 100%.
- 4a. Indennità particolari come da contratto nazionale ed accordi particolari per:
 - a) innaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante;
 - b) rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale;
 - c) conduzione impianto autoclave, riscaldamento, condizionamento e acqua calda.

3) SPESE PER PULIZIE VARIE

TUTTE A CARICO DELL'INQUILINO

4) SPESE PER CORTILI E GIARDINI

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. Costruzione dei passi carrabili
2. Installazione, sostituzione e manutenzione straordinaria di apparecchiature – automatiche e non automatiche – per la chiusura dei cancelli e dei portoni;
3. Esecuzione della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'esterno
4. Acquisto e messa a dimora di alberi, cespugli, formazione di prati, acquisto delle attrezzature occorrenti per la manutenzione del giardino, spesa per il conferimento dell'appalto
5. Rifacimento integrale e manutenzione straordinaria delle pavimentazioni delle corsie e delle rampe delle autorimesse, dei cortili, dei marciapiedi e camminamenti.
6. Primo acquisto delle attrezzature e di parti mobili, di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bidoni immondizia e suoi contenitori, trespoli, ecc.)

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a) manutenzione periodica della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto in conseguenza dell'uso.
- 2a) manutenzione ordinaria delle apparecchiature – automatiche e non automatiche per la chiusura dei cancelli e dei portoni.
- 3a) manutenzione ordinaria delle aree verdi: taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, annaffiature.
- 4a) Acquisto di concimi antiparassitari, consumi d'acqua e quant'altro per il mantenimento, delle aree verdi.
- 5a) Manutenzione ordinaria dello impianto d'irrigazione e delle attrezzature sportive ricreative.
- 6a) pulizia cortili e aree verdi ivi compreso lo sgombero della neve.

5) SPESE PER FOGNATURA E SCARICHI

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. Allacciamento o rifacimento del sistema fognante fino al collettore stradale.
2. Sostituzione e riparazione delle colonne di scarico fino al collettore stradale.
3. Riparazioni straordinarie della rete di fognatura, delle fosse biologiche e dei pozzi neri anche se imposte dalle autorità competenti.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a. Disostruzione delle condutture della rete fognante e del sifone o delle braghe, fatta eccezione per i casi dovuti a difetti di costruzione.
- .
- 2a. Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone.
- 3a. Spurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche.

6) SPESE PER LASTRICATI E TETTI

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. Rifacimento o riparatura del tetto;
2. Sostituzione del sistema di raccolta e di allontanamento delle acque piovane;
3. Ricostruzione del manto di impermeabilizzazione del tetto e della pavimentazione preventiva;
4. Interventi di riparazione al tetto ed al lastricato solare,
5. Manutenzione straordinaria e sostituzione di parti di lattoneria, grondaia, converso, bandinelle, portaneve e pluviali;
6. Installazione e ricostruzione comuni.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a) La pulizia di grondaie, pluviali e lastrici solari se utilizzati e sgombero neve;

7) SPESE PER L'IMPIANTO DELL'ASCENSORE

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. la installazione e la sostituzione integrale o parziale dell'impianto per danno accidentale o vetustà;
2. la sostituzione o manutenzione straordinaria di: motori e pompe, braccio oleopneumatico, porte, chiusure e serrature, ammortizzatori, piattaforma, parti meccaniche, parti elettriche ed elettroniche;
3. I lavori di adeguamento a nuove disposizioni di legge o imposti dagli organi preposti al controllo.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a) la manutenzione ordinaria in abbonamento, ivi comprese le tasse di concessione, nonché quelle relative a ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti;
- 2a) la riparazione delle parti meccaniche, elettriche, elettroniche, dei dispositivi di chiusura della pulsantiera, della stuoia, ecc., ivi comprese le riparazioni delle serrature e delle pulsantiere della cabina per guasti dovuti a dolo o cattivo uso;
- 3a) consumi di forza motrice ed illuminazione;

8) SPESE PER L'IMPIANTO D'AUTOCLAVE

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. Installazione e sostituzione integrale o parziale dell'impianto per vetustà o danno accidentale;
2. Ispezione e collaudi eseguiti dagli Enti preposti, nonché imposte e tasse d'impianto;
3. Sostituzione dei componenti primari (pompa, serbatoi, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.) per vetustà o in conseguenza di danno accidentale.
4. Allacciamento alla fognatura pubblica per scarico acque bianche e nere.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a) Tasse di concessione relative ad ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti;
- 2a) Consumi forza motrice;
- 3a) Manutenzione in abbonamento in cui sono compresi: la ricarica pressione del serbatoio, pulizia, depurazione e decalcificazione, riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso.
- 4a) consumo di acqua potabile.

9) SPESE PER L'IMPIANTO ELETTRICO

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. Installazione e rifacimento integrale o parziale dell'impianto per vetustà, per adeguamento o danno accidentale o per adeguamenti imposti da normative di legge.
2. Sostituzione o manutenzione straordinaria delle componenti dell'impianto.
3. Installazione e sostituzione di portalampade, plafoniere e lampadari per vetustà o per adeguamento imposti da normative di legge.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a. Manutenzione ordinaria degli impianti elettrici: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vani scala, cortili e giardini; citofoni, e video citofoni, temporizzatori, crepuscolari, paralumi, portalampade, relais, elettroserrature, ecc. e loro sostituzione in conseguenza di cattivo uso o perché danneggiate per colpa;
- 2a. Sostituzione lampadine, tubi al neon, interruttori, ecc..
- 3a. Consumi di energia elettrica.

10) SPESE PER L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO CONDOMINIALE

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. Installazione e sostituzione integrale o parziale dell'impianto per vetustà o danno accidentale.
2. Adeguamento dell'impianto di riscaldamento, produzione d'acqua calda e condizionamento alle normative di legge e relativi regolamenti e collaudi.
3. Sostituzione, per vetustà o danno accidentale in centrale termica di caldaia, bruciatore, tubazioni, valvole, boyler, saracinesca, rivestimento refrattario, impianti idrico ed elettrico, canna fumaria, serbatoio carburante, riparazione e sostituzione delle tubazioni della rete di distribuzione sempre per vetustà o danno accidentale;
4. Acquisto estintori;
5. Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per vetustà o danno accidentale (valvole, saracinesche, manometri, termometri).
6. Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio compreso le relative spese di collaudo, per vetustà o danno accidentale.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a. Acquisto combustibile, consumi forza motrice, energia elettrica, additivi, ecc.
- 2a. Manutenzione ordinaria anche in abbonamento, in cui sono comprese la pulizia annuale della caldaia, del serbatoio combustibile, delle canne fumarie, dei bruciatori, del locale caldaie, il lavaggio e decalcificazione delle tubazioni, nonché l'avvolgimento elettrico delle pompe.
- 3a. Manutenzione ordinaria di parti accessorie delle apparecchiature (valvole saracinesche, pompe di circolazione manometri e termometri).
- 4a. Ricarica e riparazione estintori.
- 5a. Manutenzione ordinaria impianto antincendio.
- 6a. Oneri relativi a ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti.
- 7a. Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali, nonché i compensi relativi alla tenuta del libretto d'impianto.

11) SPESE PER L'IMPIANTO IDRICO

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. Installazione e sostituzione integrale o parziale dell'impianto per vetustà o danno accidentale;
2. Riparazioni straordinarie.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a. Manutenzione ordinaria dell'impianto (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.); sostituzioni di parti per cattivo uso o danneggiate per colpa.
- .
- 2a. Consumi d'acqua per servizi comuni.

12) SPESE PER L'IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. Installazione e sostituzione integrale o parziale dell'impianto per vetustà o danno accidentale.
2. Manutenzione straordinaria di pompa, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc..

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a) Manutenzione ordinaria, sostituzione di parti avariate in conseguenza al cattivo uso o danneggiate per colpa;
- 2a) Consumi forza motrice.

13) SPESE PER L'IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUE

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. Installazione e sostituzione integrale o parziale di impianto per addolcimento, deferrizzazione, ecc. per vetustà o danno accidentale.
2. Manutenzione straordinaria.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a. Consumi di sali, resine, energia elettrica e forza motrice;
- .
- 2a. Manutenzione ordinaria e sostituzioni di parti in conseguenza al cattivo uso o dolo.
- 3a. Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto ed oneri per la visita periodica degli organi preposti al controllo.

14) SPESE PER L'IMPIANTO CENTRALIZZATO – TV
--

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. Installazione e sostituzione per vetustà e danno accidentale.
2. Installazione e sostituzione di cavi, prese ed altri accessori per vetustà o danno accidentale.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a. Manutenzione ordinaria e piccole sostituzioni in conseguenza a cattivo uso o danneggiate per colpa;
- .
- 2a. Integrazione dell'impianto centralizzato preesistente per la ricezione di eventuali altri canali.

B - MANUTENZIONE E GESTIONE DELLA UNITA' IMMOBILIARE LOCATA

In generale

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. La sostituzione degli apparecchi sanitari, della rubinetteria ed accessori, nonché dei contatori dell'acqua per vetustà anche se si trovano all'esterno degli alloggi;
2. La sostituzione di infissi e seminfissi per vetustà;
3. La sostituzione delle persiane e serrande avvolgibili per vetustà o per danneggiamento da eventi atmosferici;
4. La manutenzione straordinaria degli impianto elettrico, idrico e del gas;
5. La sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti per difetti di costruzione o per vetustà;
6. La sostituzione della caldaia autonoma per riscaldamento ambiente e la produzione acqua calda per usi igienici e sanitari, installata dallo I.A.C.P., per vetustà e cause di forza maggiore. La spesa resta a carico dello I.A.C.P. per il 100% se l'intervento si presenta entro il 2° anno dall'installazione ed è dovuto a riconosciuto vizio del generatore installato, e in ogni caso dopo il settimo anno della posa in opera. Nel caso si renda necessaria la sostituzione della caldaia autonoma prima del settimo anno, per cause non dovute a vizio del generatore, è prevista una contribuzione dell'inquilino alla spesa in proporzione alla vetustà e quindi al valore residuo del manufatto. Le percentuali a carico dello I.A.C.P. verranno corrisposte a condizione che l'assegnatario presenti le bolle delle visite manutentive periodiche alla cadenza minima di una all'anno.

Le rispettive contribuzioni sono di seguito specificate:

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a. la sostituzione e la riparazione degli apparecchi sanitari ed accessori per cause dovute a negligenza o colpa;
- 2a. la sostituzione e la riparazione della rubinetteria ed accessori in caso di cattivo uso o dolo;
- 3a. la riparazione e la sostituzione delle cinghie, delle avvolgibili, delle molle e delle cordelle di attacco al rullo delle persiane avvolgibili, nonché la riparazione delle stecche, dei ganci, del rullo e dei relativi perni;
- 4a. la sostituzione e la riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.); la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in conseguenza di cortocircuito causato da negligenza o colpa;
- 5a. la riparazione di pavimenti e rivestimenti per cause dovute a negligenza o colpa, nonché di piccole parti del pavimento, di intonaco e di rivestimento;
- 6a. la manutenzione e la riparazione, della caldaia, del bruciatore e delle parti elettriche dei corpi riscaldanti dell'impianto autonomo di riscaldamento nonché la sostituzione della serpentina;
- 7a. la pulizia periodica della canna fumaria e delle canne di esalazione dei vapori da parte di ditte qualificate nel settore;
- 8a. i canoni di abbonamento obbligatorio per la manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati o autonomi di riscaldamento/autoclave secondo lo schema fornito dall'Ente;
- 9a. la sostituzione del cavo o della cornetta dell'impianto citofonico non in conseguenza di difetto di costruzione o vetustà precedente né per nuove disposizioni normative;
- 10a. la tinteggiatura periodica delle pareti e la verniciatura delle opere in ferro.

A CARICO DEL PROPRIETARIO

anni	% a carico IACP	% a carico UTENTE	
0- 2	100	0	Se è dovuta a vizio del generatore

anni	% a carico IACP	% a carico UTENTE	
0-1	10	90	Se non è dovuta a vizio del generatore
1-2	25	75	
2-3	40	60	
3-4	55	45	
4-5	70	30	
5-6	85	15	
6-7	100	0	

Qualora gli assegnatari dovessero chiedere allo I.A.C.P. la sostituzione dell'impianto di riscaldamento condominiale con altri autonomi a proprie cure e spese, le caldaie da questi installate, previa acquisizione dell'Ente della relativa garanzia, diventano proprietà dell'Ente, per cui assoggettate al presente regolamento.

Ed in particolare:

1. Per l'impianto elettrico

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono e videocitofono, per vetustà o danno accidentale, nonché agli aggiornamenti ed adeguamenti di legge se previsti;
2. Riparazione straordinaria dell'impianto.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a. la manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico e degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono e videocitofono;
- 2a. sostituzione degli interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi, se già adeguati alle norme di sicurezza, dell'impianto elettrico se danneggiato da corto circuito causato da negligenza o colpa.

2. Per l'impianto idrico - sanitario - gas

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. Installazione e sostituzione per vetustà o danno accidentale dei contatori divisionali dell'acqua, anche se si trovano all'esterno degli appartamenti;
2. Sostituzione delle rubinetterie (gas e acqua), cassette di lavaggio e apparecchi sanitari (water, bidet, lavabo, vasca, lavello, sifoni, accessori, ecc.) nel caso di vetustà o cessato funzionamento;
3. Rifacimento integrale o parziale dell'impianto;
4. Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a. pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda;
- 2a. sostituzione e riparazione della rubinetteria danneggiata per cause dovute a negligenza o colpa;
- 3a. manutenzione delle apparecchiature del bagno e della cucina (water, bidet, lavabo, vasca, lavello, sifoni, accessori, ecc.) ;
- 4a. disotturazione di elemento di raccordo alle colonne montanti (braghe) ivi comprese le riparazioni connesse;
- 5a. in presenza di installazione di contatori divisionali dell'acqua calda e fredda con nuova tecnologia, la quota a carico degli inquilini verrà concordata con le OO.SS. che li rappresentano.

3. Per l'impianto autonomo di riscaldamento, produzione acqua calda e condizionamento.

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento e condizionamento: caldaia, pompa, bruciatore e condizionatore per vetustà o danno accidentale;
2. Rifacimento integrale o parziale dell'impianto per vetustà o per adeguarlo a nuove disposizioni normative;
3. **Per la sostituzione della caldaia singola saranno applicate le modalità di cui al punto 6 della ripartizione generale degli oneri fra inquilini e proprietari.**

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a Manutenzione ordinaria delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento, produzione acqua calda e condizionamento: caldaia, pompa, bruciatore, avvolgimento pompa, gileurs, sfiato elementi riscaldanti, valvole, manopole, canne fumarie, ecc. e loro sostituzione ;
- 2a. manutenzione ordinaria del bollitore dell'acqua calda;

4. Per l'impianto autonomo TV.

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. La predisposizione di attacchi per ottenere singole prese (una per ogni unità immobiliare);
2. Rimozione coatta di antenne singole, se installate in presenza di impianti centralizzati, con addebito della relativa spesa a carico dei proprietari delle stesse.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a Installazione, manutenzione e asportazione dell'intero impianto (antenna, filo di collegamento e varia apparecchiature);
- 2a. riparazione e ripristino di danneggiamenti delle parti comuni dell'edificio e alle proprietà private.

5. Per Serramenti e infissi

A CARICO DEL PROPRIETARIO

1. La sostituzione di porte, telai, finestre, serrande avvolgibili, persiane, scuri;
2. Verniciature di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri.

A CARICO DELL'INQUILINO

- 1a Riparazione e manutenzione ordinaria delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche rullo, cordelle di attacco al rullo dei ganci, dei perni e delle molle;
- 2a. Riparazioni e manutenzione ordinaria delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, stipiti, vetri ed altro) se danneggiati per cattivo uso o negligenza;
- 3a. Verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre;
- 4a. Rifacimento chiavi e serrature.

Art.8

Nel caso in cui l'I.A.C.P. 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.

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'Azienda per iscritto. E' vietato parcheggiare nelle autorimesse singole e comuni, nonché nei vani interrati, automezzi dotati di impianti funzionanti a GPL.

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. Qualora detto regolamento non dovesse essere rispettato, lo I.A.C.P. è esonerato da ogni responsabilità al riguardo. Lo I.A.C.P., inoltre, prevederà nei capitolati di appalto di manutenzione degli ascensori l'onere per le imprese appaltatrici dell'intervento entro le 24 ore dalla chiamata. In caso di interventi di manutenzione straordinaria o completa sostituzione degli ascensori, lo I.A.C.P. si impegna a realizzarli nel più breve tempo possibile e gli inquilini si adegueranno ai tempi tecnici necessari stabiliti dall'Ente.

Art.11

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 Lire 100.000/Euro salvo successivi aggiornamenti determinati dall'Azienda, quale rimborso delle spese sostenute dall'Azienda 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 dell'art.27, primo comma, lett. f) della LR n. 10/96, l'avvio della procedura di decadenza dell'assegnazione con conseguente sfratto.

L'ASSEGNATARIO