

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

**REGOLAMENTO CONCERNENTE I DIRITTI E DOVERI DEGLI ASSEGNATARI
DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA e REGOLAMENTO
DELL'AUTOGESTIONE**

Capo primo: diritti e doveri degli assegnatari/ inquilini

Art. 1 - Osservanza del contratto di locazione

Gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e di quelle previste dal presente *Regolamento*.
Gli assegnatari sono altresì tenuti alla scrupolosa osservanza del regolamento di condominio e/o fabbricato specifico ove esistente, ed altresì a tutti gli obblighi derivanti da quanto deliberato dalle specifiche assemblee di condominio e/o fabbricato di loro competenza.
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 - Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Art. 2 - Doveri degli assegnatari

Gli assegnatari 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 a comunicarlo all'ATER, indicando la durata massima dell'assenza al fine di consentire eventuali future valutazioni sulla permanenza dei requisiti;
- c) mantenere in buon 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'ATER. 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 trenta giorni all'ATER 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'ATER da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- i) sostituire tempestivamente a propria cura e spesa i vetri rotti dell'alloggio;
- l) attenersi alle norme impartite dall'ATER 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

Agli assegnatari è vietato :

- 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 e comunque nel rispetto delle norme di buon vicinato;
- 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 WC e nei lavabi sostanze 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 comportare 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'ATER** e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze, nonché utilizzare in modo improprio gli impianti elettrici condominiali;
- r) installare o mantenere stufe a pellet, legna o quant'altro senza preventiva autorizzazione dell'ATER e comunque immettere gas di scarico di generatori di calore di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente previsti o non adeguati ai sensi della vigente normativa in materia;
- 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 dell'ATER.

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'ATER e consegnato in copia all'affittuario.

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 ritinteggiato nelle originarie condizioni, vuoto e sgombero da mobili, materiali vari, lampadari, tendaggi, box doccia, condizionatori, tende esterne e baracche non autorizzate. La disdetta delle utenze domestiche sarà a completo carico dell'assegnatario. All'atto della riconsegna dell'alloggio l'assegnatario è tenuto a consegnare anche il libretto della caldaia, completo delle registrazioni dei controlli periodici 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 dall'assegnatario (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 eventuali appezzamenti attribuiti in via esclusiva all'unità immobiliare, destinati ad orto o giardino, l'inquilino dovrà osservare scrupolosamente anche le eventuali 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 utilità familiare e di estetica che si propone l'ATER;
- b) è vietato all'inquilino eseguire sull'appezzamento costruzioni, anche provvisorie, o modifiche senza l'espresso consenso della proprietà. È vietato, inoltre, servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci e 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'ATER, a ridurre e/o rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'ATER, dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione che fosse ritenuta antiestetica o dannosa;
- d) nessun indennizzo è dovuto dall'ATER 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 e alterazione ai viali, ai cancelli, alle recinzioni, alle murature e all'insieme dell'area può essere effettuata senza autorizzazione scritta dell'ATER. 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 dalle norme vigenti e dall'ATER, che potrà far togliere quanto non rispondesse alle condizioni fissate.

Art. 6 - 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'ATER per iscritto.

Art. 7 - 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'ATER da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisti e conseguenti alla manutenzione e alla riparazione dell'impianto.

Art. 8 Rapporti di buon vicinato

Il comportamento dei singoli assegnatari nei confronti degli altri abitanti dell'edificio dovrà essere improntato alle normali regole di buon vicinato atte ad evitare motivi di dissidio e a garantire, a tutti gli aventi diritto, il pacifico godimento dell'alloggio assegnato e delle parti comuni.

Capo secondo: ripartizione degli obblighi e degli oneri

Art. 9 - Interventi di manutenzione e relativi oneri

Si intendono interventi di manutenzione ordinaria quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento delle finiture degli edifici e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. a) del D.P.R. 06.06.2001, n.380 – "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

Si intendono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali degli 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 sensi dell'art. 3 comma 1 lett. b) del medesimo D.P.R.;

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

- a) muri maestri, androni, scale, pianerottoli, corridoi e locali comuni;
- b) lavatoi, stenditoi, locali caldaie e/o autoclave, vani ascensore e cabine;
- c) alloggi e locali accessori e relativi impianti e servizi destinati al servizio del portierato, custodia e guardiania;
- d) cortili e strade di accesso, spazi verdi, ripostigli comuni, alberature, prati, ecc.;
- e) terrazze, tetti e sottotetti;
- f) fognature, pozzi neri, pozzi idrici e tutti gli eventuali impianti e relativi componenti per luce, gas, ascensore, autoclave, impianti termici centralizzati, energia industriale, fognature, isole ecologiche condominiali, nonché tutti i locali che non siano di stretta pertinenza degli alloggi.

Art. 10 - 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 ATER e assegnatario/ 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 – ATER BL
<p>7/ A – RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazioni di tutti i danni o deterioramenti causati per il cattivo uso, negligenza e imperizia nella gestione dell'alloggio, delle sue pertinenze e delle parti comuni; 2. riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso; 	<p>7/ A – RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. provvedere a mantenere l'immobile in stato da servire all'uso convenuto eseguendo tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore/ assegnatario
<p>Riparazioni poste a carico degli inquilini potranno essere eseguite a cura dell'Ente proprietario in caso di inerzia degli stessi inquilini, che saranno tenuti a 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 segnalazione, si intende che la responsabilità dei danni ricade sugli inquilini inadempienti.</p>	
<p>7/B – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO, A PANNELLI SOLARI/ FOTOVOLTAICI E GEOTERMICO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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; 2. pulizia annuale impianto, messa e riposo stagionale; 3. manutenzione e sostituzione valvole, detentori e sfiati all'interno degli alloggi, posti sui radiatori o comunque manovrabili dall'assegnatario; 4. manutenzione ordinaria e modeste riparazioni delle caldaie, del bruciatore, di pompe, valvole miscelatrici, centralina di termoregolazione e telecontrollo, componenti quadri elettrici, vasi di espansione, saracinesche, valvole di sfiato o di sicurezza e di ogni altro componente posto in centrale termica; la sostituzione delle componenti di cui sopra sarà comunque posta a carico degli assegnatari nel caso di cattivo uso dell'impianto, comprendente anche la mancata nomina della Ditta manutentrice e/o la mancata manutenzione periodica dell'impianto; 5. oneri per canoni di abbonamento obbligatorio per la conduzione, gestione e manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati; 6. diritti per visite e controlli dei Vigili del Fuoco; 7. manutenzione ordinaria in abbonamento compreso l'onere per il Terzo Responsabile, 8. manutenzione ordinaria e modeste riparazioni 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 e controllo dei pannelli solari/fotovoltaici e dei relativi componenti, effettuata da ditta specializzata, verifiche delle guarnizioni di tenuta e ricarica liquido interno al circuito (nel solo caso di pannelli solari termici); 11. pulizia e controlli periodici dei serbatoi posti a servizio delle centrali termiche contenenti oli combustibili o gasolio. 	<p>7/B – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO, A PANNELLI SOLARI/ FOTOVOLTAICI E GEOTERMICO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione e sostituzione integrale impianto riscaldamento e impianto solare; 2. 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 opere edili; 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 di calore; 7. sostituzione o manutenzione straordinaria dei serbatoi a servizio delle centrali termiche contenenti oli combustibili o gasolio.
<p>7/C – IMPIANTO ANTINCENDIO E C.P.I.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. verifica periodica e modeste riparazioni/sostituzioni di tutte le apparecchiature atte alla prevenzione incendi; ricarica e verifica degli estintori, controllo delle manichette e pulizia o sostituzione dei sensori fumi, controllo della funzionalità delle bocche antincendio; 2. verifica periodica e modeste riparazioni/sostituzioni della centrale antincendio, quale il sistema di allarme, completa di batterie, suonerie e pulsanti manuali di allarme; 3. verifica periodica delle porte antincendio con eventuale sostituzione di parti soggette ad usura delle stesse; 4. tenuta e compilazione dei registri antincendio relativamente alle verifiche periodiche di cui sopra; 	<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. installazione e sostituzione impianto antincendio: spese collaudo, installazione e sostituzione integrale estintori; impianto rilevazione fumi, porte e barriere antifluoco, ove richiesto dagli organi competenti; 3. 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 modeste sostituzioni di parti per usura delle stesse; 2. consumi elettricità forza motrice, sali, resine, decalcificazione; 3. manutenzione in abbonamento, pulizia, depurazione e disinfezione, spese per ricarica pressione serbatoio autoclave; 	<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;

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE	A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO – ATER BL
<ol style="list-style-type: none"> 4. fornitura acqua potabile dalla linea dell'acquedotto e spese per l'energia elettrica; 5. servizio lettura contatori (se presente); 6. verifica periodica e modeste riparazioni/ sostituzioni 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/E – IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. manutenzione in abbonamento e verifiche periodiche; 2. riparazioni e modeste 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, previa autorizzazione dell'Ente proprietario 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), previa autorizzazione dell'Ente proprietario; <u>ne è severamente vietata l'installazione ad uso personale su poggioi e altre parti dell'alloggio;</u> 	<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, modeste 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 comprese, qualsivoglia riparazione); 6. riparazioni per danni dovuti a negligenza o colpa dell'assegnatario; 7. imposte e tasse. 	<p>7/G – ASCENSORE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione (se su motivata richiesta e se tecnicamente ed economicamente possibile), sostituzione integrale dell'impianto; 2. manutenzione straordinaria, compresa sostituzione motore, funi, parti meccaniche, parti elettriche principali; 3. adeguamento impianto alle norme legislative ed alle disposizioni degli organi preposti al controllo;
<p>7/H - COPERTURA - LASTRICI SOLARI - ELEMENTI DI FACCIATA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sgombero neve e pulizia grondaia nei lastrici agibili; 2. pulizia grondaie accessibili, pluviali, pozzetti acque meteoriche e fognarie etc. eseguite esclusivamente da ditte specializzate. Nota: per parti accessibili si intendono quelle parti dell'opera per il cui accesso e la permanenza non è necessario l'uso di particolari attrezzature, ovvero quelle parti ove è sufficiente l'uso di Dispositivi di Protezione Individuale da parte di personale qualificato (p.e. coperture dotate di idoneo sistema anticaduta e linee vita); 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, pulsantiera citofoni e delle porte; apposizione di numeri civici; 8. verifiche ed ispezione dei sistemi anticaduta e linee vita (se presenti), secondo le modalità fornite dal produttore/installatore e tenuta e compilazione dei relativi registri. 	<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, poggioi, 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 e pulizia di canali di gronda non accessibili, 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 riteggiatura 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, teggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale.
<p>7/J - SCALE</p>	<p>7/J - SCALE</p>

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE	A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO – ATER BL
<ol style="list-style-type: none"> 1. riparazioni e/o sostituzioni di parti dell'impianto elettrico (portalampade, lampade, lampadine, interruttori, neon, starter, reattori, ecc.) 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 o sostituzione 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 dei 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 porta contatori e serramenti di chiusura dei garages e dei locali comuni; 16. tinteggiatura periodica del vano scale e verniciatura dei serramenti ai fini del contenimento dello stato di degrado. 	<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. installazione di porta lampada plafoniere (prima installazione); 5. 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 fognario; 2. pulizie e spurgo dei pozzetti a sifone; 3. pulizia della rete fognaria e disostruzione delle colonne di scarico, dei relativi pozzetti e delle tubazioni orizzontali; 4. disostruzione 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. espurgo 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, compresa eventuale segnaletica verticale; 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 (cfr. anche art. 7/C). 	<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, modeste 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 colombe 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, modeste riparazioni impianto elettrico 	<p>7/M - PULIZIA DI SCALE, AREE VERDI E AREE SCOPERTE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. abbattimento piante ad alto fusto (dai 10m in su) e relative pratiche autorizzative.

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE	A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO – ATER BL
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 (dai 10,00 m in giù).	
7/N - CANCELLI E RECINZIONI 1. manutenzione ordinaria e modeste riparazioni/sostituzioni di meccanismi di apertura/chiusura cancelli, recinzioni, etc.; 2. verniciatura e lubrificazione dei cancelli e della relativa ferramenta.	7/N - CANCELLI E RECINZIONI 1. riparazione meccanismi di apertura/chiusura, comprese eventuali rotture dovute a qualsivoglia causa non imputabile agli assegnatari.
7/O - IMPIANTO ELETTRICO 1. manutenzione ordinaria e modeste riparazioni/sostituzioni dell'impianto elettrico degli alloggi, dei vani scala ed esterni; 2. controllo della funzionalità degli interruttori differenziali e magnetotermici, anche in relazione ai dispersori di terra e loro sostituzione; 3. modeste riparazioni/ sostituzioni degli impianti di suoneria o citofonici; 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 ordinaria 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; 9. verifica e controllo periodico dell'impianto di messa a terra.	7/O - IMPIANTO ELETTRICO 1. adeguamento impianto alle norme di legge; 2. riparazione impianto elettrico per cortocircuito, salvo fatti imputabili all'assegnatario; 3. installazione di nuovi impianti di suoneria, citofonici; 4. manutenzione straordinaria degli impianti elettrici; 5. sostituzione di motori di serrande, avvolgibili, cancelli e basculanti, salvo fatti imputabili all'assegnatario.
7/P - IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS ALLOGGIO 1. riparazione e sostituzione delle apparecchiature e rubinetterie acqua del bagno e della cucina, gruppi miscelatori completi di raccorderie, di soffioni doccia, di rubinetti d'arresto accessibili, 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 rubinetti d'arresto ed 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 di: lavelli, lavabi, lavandini, bidet, vaso w.c.; 10. manutenzione periodica degli apparecchi per la produzione di acqua calda sanitaria; 11. sostituzione di contatori acqua di diffalco; 12. 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;	7/P - IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS ALLOGGIO 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 rubinetti di arresto di valvole d'intercettazione gas e acqua non accessibili e/o che richiedono interventi murari; 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;
7/Q - PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTEGGIATURE, ECC.) 1. rasatura e/o tinteggiatura soffitti e pareti; 2. tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti e interventi vari atti a ripristinare le condizioni originarie dell'alloggio (obbligatoria alla riconsegna dell'alloggio); 3. manutenzione ordinaria delle pareti e soffitti dei locali condominiali e delle parti comuni;	7/Q - PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTEGGIATURE, ECC.) 1. ripristino di intonaci, salvo fatti imputabili all'assegnatario; 2. a seguito di sinistri, ripristino di tinteggiatura;
7/R - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI 1. riparazione di pavimenti e di rivestimenti per danni causati dall'assegnatario; 2. manutenzione ordinaria periodica dei pavimenti in legno; compresa la stuccatura, la levigatura e la verniciatura, se	7/R - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI 1. riparazione o sostituzione di pavimenti degli alloggi, dei vani scala e dei portici, se relativi a danni o deterioramenti non attribuibili all'assegnatario.

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE	A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO – ATER BL
<p>conseguente a danni o deterioramenti causati dal cattivo uso e/o negligenza da parte dell'assegnatario;</p> <p>3. siliconatura e stuccatura di pavimenti e rivestimenti in piastrelle;</p> <p>4. ripristino pavimenti e rivestimenti originali se le modifiche non sono state preventivamente autorizzate;</p>	
<p>7/S - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. controllo e manutenzione periodica della caldaia, come previsto al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 e dalle disposizioni regionali, oltre alla compilazione del libretto di impianto (CIRCE); 2. 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; 3. disostruzione e pulizia delle canne fumarie sia singole che collettive, con rilascio di rapporto di intervento da parte di ditta specializzata; 4. 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; 5. controllo dell'efficienza energetica dell'impianto, come previsto dal D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, oltre alla compilazione del libretto di impianto (CIRCE). 	<p>7/S - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione della caldaia o del gruppo produzione acqua calda sanitaria o di parti degli stessi per vetustà e/o normale usura <u>solo in presenza di regolare manutenzione documentata</u>, su specifica indicazione del Centro di Assistenza o di altro tecnico incaricato; 2. sostituzione e/o riparazione dei corpi scaldanti, delle reti di distribuzione orizzontali e verticali; 3. interventi di manutenzione straordinaria, salva negligenza da parte dell'assegnatario.
<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 35% 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. L'ATER di Belluno 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 l'eventuale primo avviamento e/o 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"> 1. riparazione di ogni parte di finestre, portefinestre, serrande avvolgibili; 2. riparazione o sostituzione della ferramenta, maniglie e accessori necessari per il funzionamento dei manufatti in questione; 3. sostituzione vetri; 4. modeste riparazioni delle porte interne degli alloggi, del vano scala, dei locali condominiali compresa la ferramenta, maniglie e accessori ed eventuale sostituzione nel caso di negligenza o cattivo uso da parte dell' 5. riparazione di armadi copri contatori; 	<p>7/T - SERRAMENTI E INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione di finestre, portefinestre, serrande avvolgibili e relativi alberi avvolgitori non più riparabili; 2. 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); 3. installazione di armadi in legno copri contatori;
<p>7/U - SERRAMENTI ED INFISSI IN FERRO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione dei suddetti manufatti, sostituzione della ferramenta e delle maniglie, compresa la riparazione o sostituzione di tutti gli accessori necessari al loro funzionamento; 2. installazione ex novo o sostituzione di chiudiporta; 	<p>7/U - SERRAMENTI ED INFISSI IN FERRO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione di nuovi serramenti metallici di porte, finestre, portefinestre, portoni vani scala e garages, basculanti, scorrevoli ed estensibili completi della ferramenta e di ogni accessorio; 2. installazione di armadi copri contatori;
<p>7/V – SPESE DI TIPO AMMINISTRATIVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. i depositi cauzionali per i contratti di somministrazioni servizi comuni ed esclusivi (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; 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'amministratore o dal proprietario; 	<p>7/V – SPESE DI TIPO AMMINISTRATIVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le imposte, le tasse per 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; 3. PER L'AUTOGESTIONE: 50% dell'onorario del rappresentante dell'autogestione per gli appartamenti sfitti (non locati);

Art. 11 – 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 della vigente normativa in materia – 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" evidenzi una anomalia, l'inquilino deve far pervenire copia del "rapporto" e dei dati della prova strumentale al Servizio Manutenzione dell'ATER Belluno.

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 combustibili e non, con conseguente pericolo per l'incolumità dei residenti e per la sicurezza dei rimanenti alloggi, con le relative responsabilità penali.

Art. 12 - 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'ATER, gli verrà addebitato, a titolo di rimborso spese, l'importo derivante dall'applicazione del "Tariffario" approvato con Delibera del C.d.A. ATER n.5 del 25.10.2006 oltre all'IVA – salvo ulteriori variazioni determinate annualmente dall'ATER – più il costo di eventuali interventi a carico dell'assegnatario stesso.

Nel caso in cui l'ATER 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. 13 – Ispezioni negli alloggi

L'Ente proprietario si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno, ad ispezioni negli alloggi per assicurarsi della buona tenuta degli stessi e dell'osservanza di ogni obbligo contrattuale dell'assegnatario, il quale non potrà opporsi a tali ispezioni. Il reiterato rifiuto immotivato all'ispezione si configura come grave inadempimento contrattuale.

Art. 14 – Danni

L'Ente proprietario non garantisce per danni derivanti da comportamenti illeciti o dal mancato rispetto delle norme vigenti in materia ovvero per mancata erogazione di servizi pubblici (es. acqua, gas, energia elettrica).

Art. 15 – Infrazioni per mancato rispetto delle norme

Per le eventuali infrazioni l'Ente proprietario ha la facoltà di adire le vie legali, anche per il risarcimento dei danni.

Art. 16 – Amministratore e rappresentante

Nei fabbricati a proprietà mista, le spese per l'incarico di amministratore del condominio sono ripartite al 50 per cento tra l'Ente proprietario e l'assegnatario.

Per ogni fabbricato di proprietà esclusiva dell'ATER, in presenza di più alloggi dovrà essere designato un rappresentante degli assegnatari, eletto dall'assemblea che ne fisserà anche l'eventuale compenso, al quale spetta far rispettare la disciplina dello stabile, la gestione degli spazi e dei servizi comuni, nonché le modalità di pulizia dei medesimi e quanto altro previsto dal presente regolamento.

Nei fabbricati in autogestione, le spese per l'incarico dell'eventuale soggetto terzo nominato ai sensi dell'art. 39 della legge regionale n. 39/2017 è a totale carico degli assegnatari.

Art. 17 – Varie

Gli assegnatari non possono rinunciare ai diritti ed obblighi loro spettanti sugli impianti e sulle parti di uso comune, né esimersi dal contribuire alle relative spese di esercizio e/o manutenzione ordinaria.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa espresso richiamo al Codice Civile ed al disposto delle vigenti norme contrattuali.

Capo terzo: regolamento per le autogestioni

Art. 18 – Costituzione dell'autogestione

Ai sensi dell'art. 39 della Legge Regionale n. 39/2017, le Ater, qualora siano uniche proprietarie dei fabbricati destinati all'edilizia residenziale pubblica, promuovono l'autogestione, da parte dell'utenza, dei servizi accessori e degli spazi comuni.

In tutti i fabbricati destinati all'edilizia residenziale pubblica, in cui l'ATER risulta unico proprietario, in presenza di spazi e/o servizi comuni deve essere costituita, con apposita assemblea regolarmente convocata, un'autogestione per la gestione degli stessi, con contestuale nomina del Rappresentante degli assegnatari. All'assemblea costitutiva dell'Autogestione può partecipare anche l'ATER di Belluno 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.

Il rappresentante degli assegnatari può essere scelto tra gli assegnatari residenti nello stabile che si trovino in regola con il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori. 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.

Il rappresentante predetto ha la responsabilità dell'autogestione e la rappresentanza legale dei partecipanti all'autogestione e deve astenersi dal voto ove si deliberi sulla sua sostituzione, sul rendiconto della sua gestione e sui provvedimenti da lui adottati.

Quando viene nominato un nuovo rappresentante, il passaggio di consegne deve essere tempestivamente comunicato all'Ater di Belluno. Il precedente gestore ha l'obbligo di consegnare al nuovo rappresentante tutta la documentazione inerente all'autogestione, in modo completo ed ordinato.

In caso di inidonea autogestione, conflittualità tra gli assegnatari, mancata gestione o interruzione dei servizi comuni, l'Ater si riserva di adottare tutti i provvedimenti necessari, tra i quali anche la nomina di gestore esterno, con aggravio di costi per gli stessi assegnatari.

Art. 19 – 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. 20 – Assemblea degli assegnatari

L'assemblea ordinaria si riunisce entro 70 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. 21 – Compiti del Rappresentante degli assegnatari

In tutti i fabbricati destinati all'edilizia residenziale pubblica costituiti da più alloggi, in cui l'ATER risulta unico proprietario, dovrà essere designato un rappresentante degli assegnatari, eletto dall'assemblea che ne fisserà anche l'eventuale compenso (interamente a carico degli assegnatari), 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) tenere, aggiornare e conservare il registro dei verbali dell'assemblea (da trasmettere ad Ater periodicamente) 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 e per conto 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; sarà in ogni caso facoltà dell'ATER stipulare detti contratti per conto dell'autogestione, con oneri di fornitura a carico degli assegnatari, qualora ne derivasse un vantaggio funzionale e/o economico per l'ATER e per gli assegnatari stessi;
- e) assicurare l'osservanza del presente Regolamento ed eventualmente proporre un Regolamento Interno da sottoporre all'approvazione dell'assemblea; Il regolamento interno da deliberarsi con voto favorevole almeno della maggioranza assoluta (50%+1) degli aventi diritto, disciplinerà la gestione della pulizia delle parti comuni, le modalità di uso degli stenditoi, gli orari per scuotere e stendere tappeti, coperte ecc. , gli orari di rispetto del silenzio, gli orari di apertura dei cancelli, chiusura dei portoni di ingresso, nonché altre esigenze strettamente connesse con la vita comunitaria all'interno dell'immobile. Il regolamento interno non potrà contenere norme in contrasto con quanto stabilito nel contratto di locazione, nel presente regolamento concernente i diritti e i doveri degli assegnatari e di autogestione, nelle leggi, nei regolamenti comunali vigenti e dalle normali regole di buon vicinato. Il regolamento interno ed il relativo verbale di adozione dovranno essere tempestivamente trasmessi all'Ater.
- 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, previo quanto previsto dall'art.22; 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;
- g) segnalare eventuali problemi manutentivi dell'edificio all'ATER;
- h) segnalare all'ATER ogni evento e danno che in qualsiasi maniera e per qualsiasi causa venga arrecato al fabbricato, ai servizi, agli impianti e alle parti comuni il più presto possibile, e comunque entro 3 giorni, specificando le circostanze dell'evento, documentando e conservando le tracce e i residui del sinistro; nel caso di sinistro grave, la comunicazione dovrà essere anticipata telefonicamente o a mezzo fax, per consentire all'azienda di effettuare la denuncia alla società assicuratrice entro i termini contrattuali
- i) segnalare immediatamente a mezzo fax o PEC 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. 22 – 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. Il rappresentante e gli assegnatari sono, conseguentemente, tenuti a consentire l'accesso all'immobile agli incaricati dell'Ente gestore. 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.

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento puntuale delle quote di spese di autogestione. In caso di ritardo nel pagamento potranno essere richiesti gli interessi di mora pari all'interesse legale vigente.

Poiché nessun assegnatario può sottrarsi al pagamento delle spese comuni deliberato in sede d'assemblea e poste a carico ai sensi del presente regolamento o da disposizioni di legge, gli assegnatari che si rendano morosi verso l'autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

In via del tutto eccezionale, per accertati, gravi motivi e documentata impossibilità del rappresentante dell'autogestione di recuperare le somme dovute per le quote riferite ai servizi e alle spese comuni, l'ATER, al solo fine di consentire il regolare funzionamento dell'autogestione, potrà intervenire anticipando le somme di cui sopra. In tal caso, l'assegnatario moroso ne risponderà all'Ater con le stesse modalità e conseguenze previste per la morosità nel pagamento dei canoni di locazione, con conseguente immediata azione di recupero, ed adozione di tutti i provvedimenti previsti dalla normativa regionale in materia di erp, dal contratto di locazione e dal presente Regolamento.

In ogni caso, prima di formulare la richiesta di anticipazione, il responsabile dell'autogestione dovrà documentare di avere attuato ogni possibile procedura di recupero delle somme (pec, raccomandate RR con relativa distinta di invio e cartolina di ritorno, raccomandata a mano firmata dall'assegnatario, come evidenza del fatto che il sollecito sia effettivamente avvenuto, con specificato il debito nei confronti del fabbricato).

Qualora, successivamente all'anticipazione, l'assegnatario corrisponda le somme dovute al rappresentante dell'autogestione, questi dovrà immediatamente restituire all'ATER quanto anticipatogli. Le somme di cui sopra non potranno in alcun caso essere trattenute dal rappresentante dell'autogestione a titolo di copertura di successive morosità. Sulla ritardata restituzione delle quote di autogestione entro 15 giorni, l'Azienda applicherà d'ufficio gli interessi legali decorrenti dal momento dell'effettivo pagamento da parte dell'assegnatario alla restituzione.

L'ATER non procederà alla sostituzione nel pagamento dovuto da assegnatari morosi se la richiesta perverrà oltre i sei mesi dalla data di scadenza dell'importo dovuto all'autogestione, rispondendo direttamente e personalmente il responsabile nei confronti dell'autogestione per il mancato rispetto del termine massimo, entro il quale è fatto obbligo richiedere la sostituzione, previa osservanza delle procedure comunicate dall'ATER ai responsabili dell'autogestione.

Art. 23 – Norme in caso di cessione di alloggi

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 ATER.

Dalla formale costituzione del Condomino, 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. 24 – 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. 25 - 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 derivante dall'applicazione del "Tariffario" approvato con Delibera del C.d.A. ATER n.5 del 25.10.2006 oltre all'IVA, salvo successivi aggiornamenti determinati dall'ATER, 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.

Art. 26 – Norme conclusive

Per quanto non previsto dalle normative sull'edilizia residenziale o dal presente regolamento si fa rinvio alle norme sulla comunione degli artt. 1100 e seguenti del Codice Civile e alle norme sul condominio, ove applicabili.

■