

AZIENDA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

DI CASTELFRANCO VENETO

REGOLAMENTO PER GLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

(ART. 15 DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE)

- 1) Gli assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e a quelle del presente regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso.

- 2) Gli assegnatari devono:
 - a1) servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 c.c. e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento;
 - a2) servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione, salvo espressa autorizzazione dell'Azienda;
 - a3) provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal c.c., dal contratto e del presente regolamento, come specificato al successivo art. 8;
 - a4) notificare entro 30 (trenta) giorni all'Amministrazione tutte le variazioni che avvenissero nello stato della famiglia;
 - b1) osservare ed attenersi alle deliberazioni prese dagli organi dell'autogestione a sensi del regolamento regionale vigente;
 - b2) mantenere in buon ordine, i locali e gli impianti, gli spazi di uso comune attenendosi alle norme impartite dal locatore o dagli organi dell'autogestione o condominiali;
 - b3) sorvegliare con la maggior cura i propri bambini che dovranno servirsi, per i giochi, degli spazi a ciò destinati. In ogni caso i genitori o i parenti che li hanno in custodia, sono tenuti a rispondere dei danni arrecati dai propri bambini a persone o cose;
 - b4) osservare le norme di buon vicinato.

- 3) Agli assegnatari è vietato:
 - usare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo ai coinquilini;
 - l'impianto negli alloggi e relative pertinenze di uffici professionali, l'esercizio di industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, il deposito di merci da vendersi all'ingrosso o al minuto;

- comportarsi per la battitura di tappeti, zerbini, stuoie, coperte, materassi ecc. in modo difforme dalle prescrizioni del regolamento di Polizia Urbana;
- depositare nei luoghi di passaggio biciclette, materiali ingombranti ecc. anche per breve tempo;
- gettare negli scarichi e negli immondezzai materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
- tenere materiale infiammabile o materie comunque pericolose sia nell'alloggio che nei locali accessori ed immettere nelle canne di esalazione prodotti derivanti dalla combustione di stufe o similari;
- lasciare aperto il portone e gli ingressi dopo l'ora di chiusura;
- tenere materiale di peso eccedente quello del normale arredo negli alloggi, balconi e solai;
- stendere o depositare all'esterno delle finestre, sui ballatoi, sui pianerottoli, sulle terrazze e spazi comuni biancheria, indumenti, utensili, attrezzi e oggetti qualsiasi. I vasi per i fiori o piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo tale da non riuscire di incomodo ai coinquilini e ai passanti o di danno agli edifici;
- tenere nell'alloggio, nelle cantine o soffitte e nei luoghi di uso comune animali che possano recare molestia al vicinato e danni all'immobile;
- servirsi delle portinerie, dei muri e luoghi comuni come posto di pubblicità, esponendo cartelli o manifesti;
- deturpare l'estetica dei fabbricati;
- effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso scritto dell'Azienda.

4) Per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino, sono a carico dell'assegnatario i seguenti obblighi:

- è assolutamente vietato eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza l'espresso consenso dell'Azienda. E' vietato depositarvi veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie, stendervi biancheria, indumenti e altro;
- l'assegnatario che, per lo sviluppo di piante o rampicanti potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Azienda, a ridurre o rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Amministrazione dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione ritenuta antiestetica o dannosa;
- nessun indennizzo è dovuto dall'Azienda all'assegnatario all'atto dello slogging per le piantagioni di qualsiasi specie fatte nel giardino o per lavori ornamentali eseguiti;

- 5) Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore, l'assegnatario dovrà, nell'uso del medesimo uniformarsi al regolamento esposto in cabina e alle norme consuetudinarie vigenti in materia esonerando l'Azienda locatore da ogni responsabilità a riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi e conseguenti alla manutenzione e riparazione dell'impianto.
- 6) L'assegnatario è responsabile della buona conservazione del vano autorimessa e relativi accessori nell'uso dei quali dovranno essere tassativamente rispettate le norme vigenti in materia di prevenzione incendi ed infortuni. Nel caso di autorimessa ad uso comune l'assegnatario è obbligato a parcheggiare la vettura unicamente nel posto assegnato. E' fatto assoluto divieto di cederne anche temporaneamente l'uso a terzi.
- 7) Oneri di manutenzione.

Tutte le manutenzioni straordinarie e ordinarie (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti di edifici nonché realizzare e integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici) e comunque tutte quelle manutenzioni che non sono da considerarsi a carico degli utenti, salvo il caso di evento dannoso imputabile a negligenza, inerzia e fatto illecito dell'utente, come indicato nello schema sottostante, sono a carico dell'Azienda purchè non si tratti di un fabbricato in amministrazione autonoma. Si

intendono come interventi di piccola manutenzione, a carico degli assegnatari, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle rifiniture degli alloggi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, per deterioramento derivanti dall'uso.

SEGUE PROSPETTO ONERI A CARICO A.E.E.P. ED ASSEGNATARI

<i>A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO</i>	<i>A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE</i>
1a) provvedere a mantenere l'immobile in stato da servire all'uso convenuto;	1b) riparazioni di tutti i danni o deterioramenti causati per il cattivo uso negligenza all'alloggio ed alle sue pertinenze;
2a) eseguire tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore;	2b) le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso;
	3) le riparazioni poste a carico degli inquilini potranno essere eseguite a cura dell'Azienda ed essi dovranno rimborsare l'importo. Nel caso in cui si tratti di riparazioni che debbano intendersi a carico dell'Azienda, gli inquilini sono tenuti a denunciare tempestivamente all'Azienda i guasti comunque verificatisi. In caso di mancata o ritardata denuncia, si intende che la responsabilità dei danni ricade sugli inquilini inadempienti.

Ripartizione fra A.E.E.P. e utenza degli oneri accessori di gestione e manutenzione degli alloggi pubblici.

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO	A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE
A/1) IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE - IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	
1a) sostituzione impianto e apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per modifiche legislative o dei regolamenti. Sostituzione di valvole, saracinesche e riparazioni della rete di distribuzione e loro guarnizioni e premi-stoppa.	1b) riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso, gicleur, avvolgimento pompe e bruciatori, ecc.;
2) manutenzione straordinaria del locale della centrale termica;	3) forza motrice;
	4) combustibili;
	5) conduzione;
	6) assicurazione contro gli infortuni del conduttore;
7a) sostituzione estintori;	7b) ricarica estintori;
	8) pulizia caldaie, canne fumarie, bruciatori;
	9) diritti VV.FF.;
	10) oneri per canoni di abbonamento obbligatorio per manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati
A/2) IMPIANTO AUTONOMO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA	
1) Sostituzione della caldaia per vetustà, non prima di 10 anni dall'installazione e sempre che sia dimostrato da parte dell'inquilino di aver provveduto alla corretta manutenzione della stessa con esibizione del prescritto libretto di impianto di cui al D.P.R. 412/93.	2) Dotazione del "libretto di impianto" di cui al D.P.R. 26/08/93, n° 412, nel quale dovranno essere annotati tutti gli interventi di manutenzione effettuati da parte del soggetto abilitato.
	3) Manutenzione ordinaria compresa la riparazione e sostituzione di parti accessorie dell'impianto (scambiatori, valvole radiatori, detentori, ecc.) in conseguenza dell'uso.
	4) Pulizia annuale caldaia.
	5) Prove di combustione, almeno ogni due anni.
	6) Pulizia canne fumarie.
	7) Sostituzione caldaia per danno accidentale, nel caso l'utente non dimostri all'Azienda, tramite fatture o ricevute fiscali, gli interventi manutentivi corretti nonché l'esibizione del "libretto d'impianto".

<i>A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO</i>	<i>A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE</i>
B) ASCENSORE	
1) sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto;	
2) sostituzione motore, ammortizzatori e di tutte le parti meccaniche ed elettriche, serrature, ecc.;	
3a) sostituzione delle funi al 50%;	3b) sostituzione delle funi al 50%;
	4) forza motrice;
	5) manutenzione ordinaria in abbonamento con ditte autorizzate dall'Azienda;
	6) riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature pulsantiere della cabina;
7a) eventuali modifiche o lavori imposti dagli organi competenti o dagli organi preposti al controllo.	7b) visite periodiche degli organi competenti o degli organi preposti al controllo e tassa concessione governativa.
C) AUTOCLAVE	
1a) installazione impianto, manutenzione straordinaria e sostituzione di qualsiasi accessorio per vetustà o danno accidentale.	1b) riparazioni e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenza dell'uso;
	2) forza motrice;
	3) ricarica pressione serbatoio;
	4) visita periodica degli organi di controllo;
	5) manutenzione in abbonamento.

<i>A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO</i>	<i>A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE</i>
D) IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA	
1a) sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto;	1b) manutenzione in abbonamento;
2a) sostituzione di qualsiasi parte od accessorio per vetustà o danno accidentale.	2b) riparazioni e piccole sostituzioni che siano conseguenza dell'uso;
	3) forza motrice;
	4) sali e resine;
	5) conduzione.
E) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E DI SUONERIA DELLE PARTI COMUNI	
1) sostituzione e manutenzione straordinaria di tutte le parti comuni dello stabile;	
2a) sostituzione di qualsiasi parte per vetustà;	2b) riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso; lampade, lampadine, interruttori, ecc.
	3) energia elettrica;
	4) sostituzione e manutenzione impianto citofonico in conseguenza dell'uso;
	5) manutenzione e riparazione agli impianti di suoneria;
	6) sostituzione e riparazione in conseguenza dell'uso, di temporizzatori e/o crepuscolari.

<i>A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO</i>	<i>A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE</i>
F) MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERALE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE	
1) riparazione straordinaria dei tetti e lastrici solari;	
2) sostituzione e riparazioni di grondaie e tubi pluviali;	
3) sostituzione e riparazione delle colonne di scarico;	
4a) riparazione straordinaria della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzi neri e riparazione straordinaria impianti depurazione;	4b) spurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti, spese funzionamento e ordinaria manutenzione impianti depurazione fognature;
	5) riparazione e disotturazione dei sifoni (braghe) dovute a negligenza o colpa;
6) riparazioni di tubazioni interne;	
7) opere murarie di manutenzione delle murature, strutture dello stabile;	
8) intonaci, verniciature e tinteggiature delle parti murarie e verniciature delle parti comuni esterne dallo stabile;	
9a) verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 25%	9b) verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 75%
10) sostituzione e riparazione di marmi ringhiere e corrimani, se non derivanti da cattivo uso	
11a) riparazione e sostituzione di inferriate, cancellate, infissi, seminfissi e vetrate e loro tinteggiatura e verniciatura;	11b) riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso;

<i>A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO</i>	<i>A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE</i>
	12) riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
	13) sostituzione di zerbini, installazione e sostituzione di tappeti e guide;
	14) sostituzione di serrature e chiudi porte. Riparazione di serrature e chiudi porte;
	15) consumi di acqua per servizi comuni;
	16) canone Aziende Acquedotto per impianto antincendio;
	17) sostituzione amplificatori impianto centralizzato antenne TV;
	18) sostituzione cavi e antenna dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali;
	19) manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi locali ed esteri;
	20) targhette nominativi personali per casellari postali, pulsanterie citofoni e delle porte;
	21) servizio di derattizzazione e di disinfezione in genere, ivi compresa la disinfezione dei bidoni dell'immondizia;
22) sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni se il guasto non è dovuto a colpa degli inquilini	
	23) acquisto attrezzatura per la manutenzione del giardino;

<i>A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO</i>	<i>A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE</i>
	24) mano d'opera per il taglio dell'erba; potatura, annaffiatura, l'acquisto di concimi, la riparazione degli attrezzi nonchè la manutenzione del giardino;
	25) sostituzione alberi e cespugli;
	26) sostituzione delle attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia e suoi contenitori, trespoli, ecc..)
G) ONERI AMMINISTRATIVI	
	1) depositi cauzionali per contratti di somministrazioni comuni (luce, energia elettrica, telefono, ecc.);
2) imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici;	
3) assicurazione dello stabile e degli impianti	
H) FORNITURE E MANUTENZIONE ALL'INTERNO DELLA CASA LOCATA	
1a) sostituzione degli apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua per vetustà anche se si trovano all'esterno degli alloggi;	1b) sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari per negligenza o colpa
	2) riparazione e sostituzione della rubinetteria in conseguenza dell'uso;
3a) sostituzione di infissi e seminfissi per vetustà;	3b) riparazioni di infissi e seminfissi e relativi vetri per uso negligenza o colpa;

<i>A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO</i>	<i>A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE</i>
4a) sostituzione delle persiane avvolgibili per vetustà;	4b) riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e corde di attacco a rullo delle persiane avvolgibili, nonchè riparazione di stecche, ganci, rullo e perni;
5a) sostituzione delle serrande avvolgibili;	5b) riparazione delle serrande avvolgibili;
6a) manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico;	6b) sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori ecc.) manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico se causato da cortocircuito per negligenza o colpa;
7a) sostituzione pavimenti e rivestimenti per difetti di costruzione o per vetustà;	7b) riparazione di pavimenti e rivestimenti per negligenza o colpa, nonchè di piccole parti di pavimento, di intonaco e di rivestimento;
8a) sostituzione caldaia o bruciatore impianto autonomo di riscaldamento per vetustà o danno accidentale	8b) riparazione, anche mediante sostituzione di parti, della caldaia, del bruciatore, delle parti elettriche dei corpi riscaldanti dell'impianto autonomo di riscaldamento in conseguenza dell'uso e sostituzione della serpentina;
	9) pulizia della canna fumaria e delle canne di esalazione vapori;
	10) sostituzione del cavo o della cornetta dell'impianto citofonico non dovuto a difetto di costruzione o vetustà precedente;
	11) tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro.

IL DIRETTORE
(Rag. Giampietro Boldrin)