

**REGOLAMENTO**  
**PER L'USO DEI BENI E LA RIPARTIZIONE**  
**DELLE SPESE NEGLI EDIFICI DI**  
**EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**



## INDICE

Art. 1	Ambito di applicazione	<i>pag. 5</i>
Art. 2	Doveri degli assegnatari	<i>pag. 6</i>
Art. 3	Divieti	<i>pag. 8</i>
Art. 4	Custodia di animali	<i>pag. 11</i>
Art. 5	Pulizia parti comuni	<i>pag. 12</i>
Art. 6	Consegna e rilascio delle unità immobiliari	<i>pag. 12</i>
Art. 7	Interventi di manutenzione	<i>pag. 13</i>
Art. 8	Ripartizione delle spese	<i>pag. 14</i>
Art. 9	Disposizioni a favore dei portatori di handicap	<i>pag. 14</i>
Art. 10	Rappresentante degli assegnatari	<i>pag. 15</i>
Art. 11	Responsabilità	<i>pag. 15</i>
Art. 12	Inosservanza del Regolamento	<i>pag. 16</i>
Art. 13	Sanzioni	<i>pag. 16</i>
Art. 14	Vertenze tra gli assegnatari	<i>pag. 16</i>
Art. 15	Disposizioni finali	<i>pag. 17</i>
	Allegato "A": Ripartizione delle spese	<i>pag. 18</i>



Art. 1  
**(Ambito di applicazione)**

1. Il presente Regolamento, adottato ai sensi dell'art. 17 dello Statuto dell'A.R.E.R., disciplina:
  - a) le modalità d'uso dei beni assegnati (alloggi e relative pertinenze, autorimesse, locali ad uso non abitativo, ecc..) e delle parti comuni;
  - b) i diritti e i doveri degli assegnatari;
  - c) la ripartizione delle spese per la manutenzione e la fornitura di beni e servizi.
2. In conformità a quanto stabilito dall'art. 17 del contratto di locazione, il Regolamento costituisce parte integrante e sostanziale del contratto medesimo.
3. All'osservanza del Regolamento sono tenuti gli assegnatari, i loro familiari, le persone conviventi, gli ospiti e gli aventi causa, di unità immobiliari:
  - a) di proprietà dell'A.R.E.R.;
  - b) di proprietà dei Comuni e gestite dall'A.R.E.R., fatta salva la facoltà per gli Enti proprietari di disciplinare autonomamente la materia o di modificare, anche parzialmente, le presenti norme.
4. Gli assegnatari di unità immobiliari ubicate in Condomini autonomi:
  - a) sono tenuti all'osservanza del presente Regolamento per quanto concerne i doveri nei confronti dell'A.R.E.R. e le modalità di ripartizione delle spese; per le altre regole devono attenersi alle norme stabilite dal Regolamento di Condominio;
  - b) hanno diritto di partecipazione e di voto nelle assemblee condominiali per tutte le deliberazioni riguardanti spese a loro carico;
  - c) devono pagare direttamente all'Amministratore di Condominio le spese che il presente Regolamento pone a loro carico;
  - d) qualora si rendano morosi nei confronti del Condominio sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Art. 2  
**(Doveri degli assegnatari)**

1. Gli assegnatari sono tenuti a:
  - a) osservare i principi della civile educazione e del mutuo rispetto, le regole di buon vicinato e le norme di pubblico decoro;
  - b) utilizzare il bene assegnato (alloggio e relative pertinenze, autorimessa, negozio, magazzino, ecc..) osservando la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1587 C.C.) e rispettando rigorosamente la sua destinazione, come definita dal contratto di locazione;
  - c) avere la più ampia cura del bene assegnato, mantenendolo pulito e in stato dignitoso, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
  - d) provvedere alla regolare ed idonea pulizia delle parti di uso comune ed alla conservazione e cura delle aree a verde mediante il proprio personale apporto d'opera e/o la compartecipazione alle spese relative, in conformità alle decisioni e ai turni stabiliti dalla maggioranza degli aventi diritto all'uso;
  - e) collaborare con l'A.R.E.R., per il tramite del proprio Servizio Tecnico – Settore Manutenzioni, ai fini della buona conservazione del bene assegnato e delle parti di uso comune, segnalando tempestivamente qualsiasi danno, guasto o anomalia;
  - f) consentire al personale del Servizio Tecnico dell'A.R.E.R. e alle maestranze delle Ditte manutentrici o erogatrici di beni o servizi da esse delegate, l'accesso all'unità immobiliare assegnata e alle sue pertinenze al fine di:
    - verificare eventuali necessità manutentive;
    - intervenire per eliminare guasti o difetti;
    - constatare l'uso corretto e lo stato di conservazione, nonché il rispetto delle disposizioni contenute nel presente Regolamento;
  - g) consentire, previa segnalazione da parte dell'A.R.E.R., la visita dell'alloggio da parte di soggetti interessati alla mobilità e di coloro individuati come prossimi assegnatari;
  - h) comunicare all'A.R.E.R. il nominativo della persona di fiducia detentrica delle chiavi dell'unità immobiliare in caso di assenza protratta per più di quindici giorni; in difetto e qualora si rendesse necessario l'accesso ai locali assegnati per cause di forza maggiore o per l'esecuzione di interventi di natura urgente, l'A.R.E.R. potrà richiedere l'intervento del Giudice, ai sensi dell'art. 700 del C.P.C. (apertura forzata), con rivalsa delle spese sostenute;

- i) sorvegliare con la massima cura i propri bambini affinché non creino danni o disturbi. Ai sensi degli artt. 2047 e 2048 del C.C. i genitori sono responsabili dei danni arrecati dai propri bambini alle persone e alle cose. I bambini dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistenti, secondo le indicazioni fornite dall'A.R.E.R.: non è consentito l'esercizio di attività ricreative su scale, pianerottoli, ingressi, corridoi e in luoghi pericolosi per l'incolumità delle persone. Non sono permessi giochi rumorosi o che possano recare disturbo o molestia;
- j) chiudere accuratamente, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas; i danni di qualsiasi genere derivanti da incuria saranno posti a carico degli assegnatari essendo l'A.R.E.R. esentata da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- k) provvedere alla chiusura del portone d'ingresso del fabbricato e degli accessi alle parti comuni al fine di evitare intrusioni di terzi che possano recare danno o pericolo;
- l) collocare rifiuti negli appositi contenitori osservando le indicazioni fornite dal Comune competente;
- m) provvedere agli interventi di manutenzione che il presente Regolamento pone a loro carico;
- n) comunicare tempestivamente all'A.R.E.R. tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia;
- o) avere il massimo rispetto della quiete del caseggiato, soprattutto nelle ore di riposo.

Art. 3  
**(Divieti)**

1. Agli assegnatari è fatto divieto di:
  - a) deturpare in qualsiasi modo l'estetica del fabbricato;
  - b) eseguire opere che possano recare pregiudizio alla stabilità e alla funzionalità dell'immobile, pena l'addebito delle spese per il ripristino e fatto salvo l'onere del risarcimento personale e diretto dei danni arrecati;
  - c) apportare migliorie, addizioni, innovazioni e modifiche o effettuare installazioni e costruzioni senza il preventivo consenso scritto dell'A.R.E.R.. In ogni caso, al termine del rapporto contrattuale, tali opere restano di proprietà dell'A.R.E.R. e l'assegnatario non può esigere alcun rimborso o indennizzo. L'A.R.E.R. si riserva il diritto di pretendere la remissione dei locali nel pristino stato, in danno e spesa dell'assegnatario;
  - d) impiantare, nell'alloggio e sue pertinenze, nell'autorimessa e nei locali ad uso comune, uffici professionali, industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, pensioni, depositi, ecc...;
  - e) tenere materie esplosive, infiammabili o, comunque, pericolose o che diano luogo ad esalazioni nocive o sgradevoli. Qualora l'assegnatario debba utilizzare combustibili non forniti in rete, il quantitativo da tenere deve essere quello strettamente necessario agli usi domestici e la conservazione e l'utilizzo devono avvenire nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza, a salvaguardia della propria incolumità e di quella dei terzi;
  - f) sovraccaricare, anche transitoriamente, le superfici portanti di alloggi, balconi, terrazze, soffitte, ecc...;
  - g) gettare nei sanitari oggetti ingombranti e sostanze corrosive che possano intasare o deteriorare le condutture di scarico;
  - h) manomettere gli impianti (singoli o collettivi) di erogazione dei servizi e le apparecchiature di controllo, regolazione e misurazioni;
  - i) installare antenne per radio, telegrafia, telefonia e televisione o condizionatori senza la preventiva autorizzazione dell'A.R.E.R.. Inoltre, non è consentito l'utilizzo di apparecchi radio riceventi o trasmettenti qualora disturbino la ricezione dei normali apparecchi radio e tv;
  - j) immettere tubazioni di stufe da riscaldamento di qualsiasi tipo nelle canalizzazioni di esalazione delle cucine;
  - k) tenere animali che possano recare danno o disturbo o costituiscano pericolo; apposite prescrizioni al riguardo sono contenute nel successivo art. 4;

- l) recare disturbo al vicinato con rumori, suoni, esalazioni e fumi di qualsiasi natura. In particolare:
- l'uso di apparecchi radiofonici e televisivi è permesso nel rispetto della quiete pubblica e limitando il volume di ascolto;
  - l'uso di strumenti musicali è consentito dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle 16,00 alle 19,00;
  - l'uso di elettrodomestici rumorosi è vietato nella fascia oraria compresa tra le 22,00 e le 7,00;
  - l'uso di attrezzature per la cottura all'aperto (barbecue) è vietata;
- m) collocare vasi di fiori o altri oggetti sui davanzali delle finestre e dei balconi se non muniti di adeguato ancoraggio, ai fini della sicurezza, e di protezione, per evitare lo stillicidio; l'innaffiamento deve essere eseguito in modo tale da non recare danni alle persone, all'edificio e alle cose;
- n) depositare immondizie e altri oggetti di rifiuto nel cortile, nelle parti comuni e nella strada; i rifiuti devono essere smaltiti osservando le prescrizioni stabilite dal Comune competente;
- o) gettare avanzi di cibo, immondizia e materiali dalle finestre e dai balconi;
- p) sciorinare panni o altro da finestre e balconi, nonché scuotere e battere tovaglie, tappeti, stuoie, coperte, materassi, lenzuola, cuscini, vestiario, stracci e similari con modalità ed in orari che possano causare molestia agli assegnatari sottostanti ed ai passanti;
- q) lasciare aperto il portone d'ingresso e gli altri accessi di uso comune; le finestre del vano scale possono essere aperte solo per il tempo necessario al ricambio dell'aria e compatibilmente con le condizioni atmosferiche e la temperatura esterna;
- r) usare l'ascensore per il trasporto di materiali, detriti, arredi, elettrodomestici, apparecchiature, ecc..; specifiche istruzioni in ordine all'utilizzo sono affisse all'interno della cabina;
- s) alloggiare, anche a titolo gratuito, persone non incluse nel nucleo familiare, salvo preventiva autorizzazione dell'A.R.E.R..
2. Per quanto concerne le pertinenze (cantine, soffitte, ecc..), le autorimesse e i posti auto, oltre ai divieti elencati al comma 1 rapportabili a tali locali, è fatto divieto di:
- a) usare fiamme libere;
  - b) parcheggiare automezzi funzionanti a GPL;
  - c) eseguire riparazioni a caldo o prove motori;
  - d) ostruire, con qualsiasi mezzo, le aperture di aerazione, le uscite di sicurezza e le corsie dei box;

- e) utilizzare l'autorimessa come deposito;
  - f) svolgere attività artigianali o lavorazioni di qualsiasi tipo (officina, falegnameria, ecc.), nonché cucinare e tenere elettrodomestici in funzione. Le attività hobbistiche sono consentite semprechè vengano assunte tutte le misure e cautele idonee ad evitare disturbi, danni, disagi e pericoli e rispettate le norme in materia di sicurezza e di salvaguardia dell'incolumità personale propria e di terzi;
  - g) posteggiare autoveicoli, motocicli e biciclette negli spazi antistanti il portone d'ingresso, a ridosso dell'edificio o lungo la corsia dei box; la sosta è consentita esclusivamente all'interno degli spazi a ciò destinati;
  - h) lasciare veicoli in stato di abbandono; in caso di violazione di tale divieto l'A.R.E.R. invia diffida scritta alla rimozione e qualora l'interessato non ottemperi l'A.R.E.R. vi provvede direttamente con rivalsa delle relative spese nei confronti dell'inadempiente e con declino da ogni responsabilità per eventuali danni;
  - i) parcheggiare nei posti auto riservati ai disabili;
  - j) occupare abusivamente il posto auto in uso ad altro assegnatario.
3. Nelle parti comuni, oltre ai divieti elencati ai precedenti commi 1 e 2 ad esse rapportabili, è fatto divieto di:
- a) precludere o ostacolare l'uso delle stesse agli altri assegnatari;
  - b) occupare, anche temporaneamente, gli spazi con oggetti, materiali, masserizie o manufatti di qualsiasi tipo; l'accertamento di occupazione comporta l'invio di diffida scritta alla rimozione e qualora l'interessato non ottemperi l'A.R.E.R. vi provvede direttamente con rivalsa delle relative spese nei confronti dell'inadempiente e con declino di responsabilità per eventuali danni;
  - c) lavare autoveicoli;
  - d) affiggere cartelli, insegne, targhe e similari senza preventiva autorizzazione dell'A.R.E.R.;
  - e) mettere a dimora, piantare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori senza preventiva autorizzazione dell'A.R.E.R..

Art. 4  
**(Custodia di animali)**

1. L'assegnatario può tenere all'interno dell'alloggio animali d'affezione, semprechè:
  - a) essi non siano pericolosi, non causino disturbo al vicinato e non arrechino molestie eccedenti la normale tollerabilità;
  - b) le dimensioni e le dotazioni dell'alloggio siano idonee, soprattutto sotto il profilo della conservabilità dell'igiene degli ambienti, e tenuto conto della consistenza e delle esigenze del nucleo abitante, nonché della necessità di garantire le condizioni di vivibilità dell'intero caseggiato.
2. L'A.R.E.R. si riserva la potestà di accertare se ricorrono i predescritti requisiti; in difetto intimerà all'assegnatario di provvedere ad allontanare l'animale e a reperirgli adeguato ricovero altrove, fermi restando i diritti e le azioni che gli interessati possono esperire ai sensi del comma 2 dell'art. 1585 del Codice Civile.
3. E' dovere dell'assegnatario assicurare al proprio animale nutrimento, benessere, consone condizioni di vita e di igiene, cure e attenzioni adeguate alla specie e ai relativi bisogni fisiologici ed etologici nell'osservanza dell'art. 727 del Codice Penale.
4. E' dovere dell'assegnatario vigilare sul proprio animale ed adottare tutte le misure idonee affinché non causi molestie o danni a persone o cose. Ai sensi dell'art. 2052 del Codice Civile, l'assegnatario, in quanto proprietario e/o detentore dell'animale, è responsabile dei danni dallo stesso cagionati, anche in caso di smarrimento.
5. Gli spazi comuni (ingresso, pianerottoli, scale, corridoi, ascensore, cortile, marciapiede, area verde, giardino, ecc..), per loro natura, sono a disposizione di tutte le famiglie assegnatarie; pertanto il proprietario di un animale è tenuto:
  - a) ad assumere con diligenza le più opportune misure di cautela e a rispettare le norme dell'igiene. In particolare, il cane non può mai essere lasciato sciolto, ma deve essere condotto al guinzaglio da persona idonea ed in condizioni di trattenerlo validamente e munito di museruola tale da impedirgli di mordere;
  - b) a provvedere immediatamente ad eliminare le eventuali lordure, ripristinando le condizioni di pulizia ed igiene delle parti comuni.
6. L'assegnatario è tenuto ad osservare le disposizioni sanitarie pubbliche che vietano di dare cibo a colombi e ad altri animali.

Art. 5

**(Pulizia parti comuni)**

1. La pulizia delle parti comuni (portone, ingresso, pianerottoli, scale, sottoscale, corridoi, finestre del vano scala, cabina dell'ascensore e relativa porta di piano, cortile, marciapiede, ecc..) deve essere effettuata a turno dagli assegnatari, o da persone da loro incaricate, i quali devono accordarsi a maggioranza sulle modalità per l'esecuzione di tale servizio.
2. Il turno delle pulizie deve essere rispettato anche in caso di assenza, malattia, ferie, ecc., incaricando un proprio sostituto.
3. In difetto di quanto previsto ai precedenti commi 1 e 2, l'A.R.E.R. affiderà l'incarico di effettuare la pulizia a Ditta specializzata, addebitando le spese agli interessati.

Art. 6

**(Consegna e rilascio delle unità immobiliari)**

1. All'atto della consegna del bene assegnato occorre:
  - a) effettuare un sopralluogo da parte dell'assegnatario e di un tecnico dell'A.R.E.R. per constatare le condizioni dei locali;
  - b) redigere apposito verbale, compilato in contraddittorio.
2. Eventuali eccezioni sullo stato conservativo e manutentivo dovranno essere immediatamente manifestate dall'interessato in forma scritta all'A.R.E.R.; in difetto di rilievi i locali si riterranno consegnati in normali e soddisfacenti condizioni, esclusi eventuali vizi occulti.
3. Le procedure indicate al precedente comma 1 si applicano anche per il rilascio dei locali.
4. L'assegnatario deve restituire l'unità immobiliare e relative pertinenze totalmente libere e sgombrere da persone o cose e in buono stato, salvo il deterioramento d'uso; il costo per il ripristino di eventuali danneggiamenti sarà addebitato all'interessato.
5. Gli assegnatari di alloggi dotati di impianto di riscaldamento autonomo, all'atto della riconsegna, devono rendere anche il "libretto di impianto" ad esso relativo.

Art. 7

***(Interventi di manutenzione)***

1. Ciascun assegnatario deve contribuire alla spesa di conservazione e manutenzione ordinaria per quanto inerente ai locali assegnatigli e a quelli in uso comune.
2. In particolar modo, per “manutenzione ordinaria” si intendono le riparazioni di tutti i danni, manomissioni, guasti e deterioramenti causati, per cattivo uso o negligenza, alla cosa locata, alle sue pertinenze, alle parti comuni e verso i terzi, nonché le piccole riparazioni previste dagli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile.
3. Ove l'intervento di manutenzione ordinaria sia effettuato direttamente dall'assegnatario, questo è tenuto a far sì che le operazioni di riparazione e/o manutenzione siano compatibili con le tipologie di installazione esistenti nell'immobile, siano effettuate da personale specializzato, si armonizzino con le linee architettoniche dell'edificio, seguano le tinte di fondo delle superfici esterne delle facciate, degli anditi, dei balconi, degli infissi esterni, compresi gli avvolgibili ed ogni altro accessorio del fabbricato. Nel caso di inadeguatezza dei lavori effettuati l'A.R.E.R. potrà, a suo insindacabile giudizio, fare ripetere l'intervento o eseguirlo a sua cura e spese, addebitandone poi l'importo totale all'assegnatario interessato.
4. In attuazione delle prescrizioni di cui al contratto di locazione in tema di “Riparazioni e innovazioni ad opera del locatore”, all'A.R.E.R. è conferita la facoltà di ispezionare gli alloggi oggetto dei lavori per mezzo di personale tecnico incaricato, al fine di controllare l'andamento degli stessi e la corrispondenza con le direttive impartite.
5. Tutte le opere a carico degli assegnatari dovranno essere eseguite entro il termine massimo di un mese dalla data di contestazione, ad eccezione delle situazioni di emergenza che richiedano interventi immediati.
6. Nei confronti degli assegnatari che rifiutino di provvedere all'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria poste a loro carico l'A.R.E.R. si riserva la facoltà di intervenire in loro vece, addebitando poi l'importo totale delle spese sostenute, oltre a quelle derivanti da eventuali danni arrecati alla proprietà e/o a terzi, agli stessi assegnatari inadempienti.
7. L'A.R.E.R. riconosce a proprio carico l'onere e l'impegno alla conservazione e alla manutenzione straordinaria degli immobili di proprietà.
8. In particolar modo per “manutenzione straordinaria” si intendono tutte le riparazioni e/o manutenzioni che per la loro rilevanza strutturale, funzionale ed estetica costituiscono carattere di eccezionalità e che quindi non possono essere annoverate tra le piccole ed ordinarie manutenzioni.

9. Nel caso in cui i lavori straordinari su strutture e/o impianti siano determinati da colpa o dall'uso speciale che ne abbia fatto alcuno degli assegnatari, gli stessi resteranno a totale carico di chi li ha procurati.
10. Nel caso di lavoro da effettuarsi a cura e spese dell'A.R.E.R. si esprime riserva sui tempi d'intervento legati alla necessità di eventuali atti autorizzativi e di programmazione, garantendo in ogni caso la tempestività dovuta nel caso di lavori che rivestano carattere di urgenza.
11. Nella fattispecie di cui all'articolo 1584 del Codice Civile, in cui i lavori straordinari da effettuarsi rendano inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio dell'assegnatario, l'A.R.E.R. attiverà le procedure onde garantire la continuità della fissa dimora.

Art. 8

***(Ripartizione delle spese)***

1. Gli oneri di spesa per le opere ed i lavori di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sia all'interno dell'unità locata che alle parti comuni del fabbricato, vengono ripartiti tra A.R.E.R. ed assegnatari secondo quanto disposto dagli articoli di cui all'Allegato "A".

Art. 9

***(Disposizioni a favore dei portatori di handicap)***

1. Allo scopo di favorire la realizzazione di interventi destinati al superamento e all'abbattimento delle barriere architettoniche presenti negli immobili di proprietà, l'A.R.E.R. provvede a:
  - a) coadiuvare gli assegnatari, nei cui nuclei sono presenti portatori di handicap sensoriale e/o motorio, nell'espletamento delle formalità finalizzate all'ottenimento dei contributi comunali o regionali, nella progettazione delle opere e nell'esecuzione dei lavori;
  - b) compartecipare alle spese per la parte non coperta da contributo.
2. Fermo restando la compartecipazione dell'A.R.E.R. alle spese per la parte non coperta dal contributo comunale o regionale, gli assegnatari collocati nell'area sociale possono chiedere che l'Azienda provveda direttamente a far eseguire i lavori di abbattimento delle barriere architettoniche a fronte dell'impegno sottoscritto dall'interessato di versare all'A.R.E.R. l'ammontare del contributo comunale o regionale che riscuoterà a tal fine.

Art. 10

**(Rappresentante degli assegnatari)**

1. Al fine di rendere più efficiente ed efficace il rapporto con gli assegnatari, l'A.R.E.R. promuove l'indizione di apposite assemblee degli inquilini affinché i medesimi provvedano alla designazione del proprio "Rappresentante di fabbricato o di scala", ove non già nominato, cioè della persona a cui l'A.R.E.R. fa riferimento per informare la generalità degli assegnatari.
2. Al "Rappresentante di fabbricato o di scala" compete:
  - a) tenere i contatti con l'A.R.E.R. su argomenti, questioni e proposte riguardanti lo stabile;
  - b) far rispettare l'osservanza del Regolamento;
  - c) segnalare all'A.R.E.R. le inadempienze, i guasti, le anomalie, le necessità d'ordine manutentivo e quelle connesse alla fruizione di servizi, ecc.;
  - d) convocare l'assemblea degli assegnatari per l'adozione di decisioni di interesse collettivo;
  - e) segnalare per iscritto all'A.R.E.R. le determinazioni dell'assemblea.
3. Le modalità di funzionamento dell'assemblea sono stabilite dagli assegnatari.
4. Le decisioni prese dalla maggioranza degli assegnatari presenti sono vincolanti anche per gli assenti, i dissenzienti e gli astenuti, salva la facoltà dell'A.R.E.R. di annullarle per motivate ragioni.
5. Al "Rappresentante di fabbricato o di scala" l'A.R.E.R. non riconosce alcun corrispettivo né contributo.

Art. 11

**(Responsabilità)**

1. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1588, 1611 e 2051 del Codice Civile, l'assegnatario è responsabile dei danni, delle perdite e dei deterioramenti, anche se derivanti da incendio, causati a persone o cose qualora siano accaduti per sua negligenza, imperizia, incuria, per un uso non corretto dell'immobile o, comunque, per fatto a lui imputabile; all'uopo, si consiglia la stipulazione di idonea polizza assicurativa.
2. L'assegnatario è pure responsabile dei danni cagionati da persone che ha ammesso, anche temporaneamente, all'uso e al godimento dell'unità immobiliare.

Art. 12

**(Inosservanza del Regolamento)**

1. Il mancato rispetto delle prescrizioni e dei divieti stabiliti dal presente Regolamento deve essere segnalato all'A.R.E.R. in forma scritta.
2. L'A.R.E.R. esegue gli opportuni accertamenti e, rilevando la trasgressione, provvede a richiamare gli interessati e a contestare la violazione, mediante lettera di diffida.
3. In caso di persistenza dell'inosservanza, dopo la terza intimazione si dà corso alle procedure per la risoluzione del contratto di locazione, ai sensi della lett. c) dell'art. 10 del contratto medesimo.
4. L'A.R.E.R. si riserva la facoltà di segnalare ai competenti Servizi Sociali, comunali o regionali, i casi di violazione al Regolamento da parte di nuclei familiari che presentano debolezze e/o problematiche sociali per la messa in atto di appropriate procedure, a supporto dell'assegnatario inadempiente e a tutela dell'interesse collettivo.

Art. 13

**(Sanzioni)**

1. Oltre alle disposizioni contenute nel precedente art.12, in caso di inosservanza del presente Regolamento ed in relazione alla gravità della violazione, può essere comminata una sanzione patrimoniale da € 50,00 a € 500,00.
2. La competenza per l'applicazione della predetta sanzione è attribuita al Dirigente del Servizio Tecnico, il quale, sulla base di criteri oggettivi e tenuto conto di eventuali comportamenti recidivi, ne determina l'ammontare e i tempi entro i quali deve essere pagata.
3. Le entrate derivanti dalla riscossione delle sanzioni sono contabilizzate nel bilancio dell'A.R.E.R. e sono finalizzate a coprire oneri attinenti all'edilizia residenziale pubblica.

Art. 14

**(Vertenze tra gli assegnatari)**

1. L'A.R.E.R. resta estranea ai rapporti interpersonali tra gli assegnatari; per vertenze di qualsiasi genere che sorgessero tra di loro, gli stessi dovranno fare ricorso alle Autorità competenti per la tutela dei rispettivi diritti e interessi.

Art. 15  
**(Disposizioni finali)**

1. Il presente Regolamento entra in vigore dal 1° settembre 2007, impegna gli assegnatari e l'A.R.E.R. al pieno rispetto delle norme in esso contenute e sostituisce a tutti gli effetti le precedenti disposizioni di natura regolamentare.
2. L'A.R.E.R., laddove ne ravvisi l'opportunità, si riserva la facoltà di modificare o integrare il presente Regolamento.
3. Copia del presente Regolamento viene consegnata:
  - a tutti coloro che, alla data indicata al comma 1, sono già assegnatari dell'A.R.E.R.;
  - ad ogni nuovo assegnatario all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione.
4. Oltre che all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e nel presente Regolamento, gli assegnatari devono attenersi alle norme del Codice Civile, di sicurezza, igienico-sanitarie, di polizia urbana, di nettezza urbana, nonché alle consuetudini e agli usi locali.

**Allegato "A"**  
**Ripartizione delle spese**

Art. A1  
*(Oneri di spesa per manutenzioni e forniture)*

1. Le opere, i lavori e le forniture di cui all'articolo 7 del Regolamento sono rispettivamente suddivisi nelle seguenti categorie omogenee:
  - a) Strutture murarie, scale e coperture;
  - b) Pareti, soffitti e pavimenti;
  - c) Serramenti ed infissi;
  - d) Reti di fognatura e scarico;
  - e) Reti di acqua potabile;
  - f) Impianto sollevamento acque;
  - g) Impianto idrico sanitario;
  - h) Impianto elettrico;
  - i) Impianto illuminazione e suonerie parti comuni;
  - j) Impianto centralizzato TV;
  - k) Impianto distribuzione gas per uso domestico;
  - l) Impianto riscaldamento centralizzato;
  - m) Impianto riscaldamento autonomo;
  - n) Impianto estrazione e ventilazione locali;
  - o) Impianto elevatore;
  - p) Cortili e giardini;
  - q) Pulizie;
  - r) Amministrative;
  - s) Varie.

2. Gli oneri di spesa per le opere, i lavori e le forniture di cui al comma 1 vengono ripartiti tra A.R.E.R. ed assegnatari secondo quanto disposto dai successivi articoli.
3. Restano comunque a carico dell'A.R.E.R. tutti gli oneri per lavori derivanti da calamità naturali compresi i danni da incendio, esplosione e scoppio riconosciuti indipendenti dalla volontà degli assegnatari.

Art. A2

**(Strutture murarie, scale e coperture)**

1. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti strutture, scale e coperture che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Interventi sulle strutture dello stabile con conseguente ripristino parziale o totale di intonaci, rivestimenti e finiture in genere;
  - b) Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni (cornicioni, balconi, marciapiedi, intonaci, rivestimenti, tinteggiature, verniciature esterne, ecc.);
  - c) Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari in tutti quei casi non previsti al comma 2, lettera a);
  - d) Sostituzione di grondaie, pluviali e tutto quanto inerente opere da lattoniere, per situazioni di vetustà;
  - e) Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni (androni, scale, corridoi, infissi in locali di uso comune, ecc.);
  - f) Prima fornitura di arredo per il completamento dello stabile: casellari postali, bacheche, zerbini, ecc.;
  - g) Prima fornitura di manichette antincendio ed estintori per corsie autorimesse e locali tecnologici.
2. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti strutture, scale, atri e coperture che restano a carico dell'assegnatario, sono:
  - a) Riparazioni di tetti, camini, terrazzi, lucernari, balastrate per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta alla installazione di antenne ad uso privato;
  - b) Riparazioni di grondaie, pluviali e tutto quanto inerente opere da lattoniere compresa la pulizia periodica di gronde, converse e pluviali;

- c) Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'assegnatario o da terzi per servizi forniti allo stesso (esempio: trasporto mobili, ecc.);
- d) Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne (androni, scale, corridoi, infissi in locali di uso comune, ecc.) a totale carico, in caso di danni causati da incuria e dolo;
- e) Manutenzione e sostituzione degli arredi di cui al comma 1, lettera f);
- f) Verifica periodica e ricarica estintori per corsie autorimesse e locali tecnologici, compresa la sostituzione degli stessi, anche in caso di furto, danneggiamento e smarrimento; mantenimento in efficienza, compresa la sostituzione, delle manichette antincendio.

**Art. A3**

***(Pareti, soffitti e pavimenti)***

- 1. Le manutenzioni e forniture, all'interno dell'unità locata, concernenti pareti, soffitti e pavimenti che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Ripristino parziale o totale di intonaci, rivestimenti ceramici e pavimenti conseguenti ad interventi manutentivi degli impianti, ed in ogni caso a causa di forza maggiore e non per cattivo uso;
  - b) Rinnovi in caso di nuova assegnazione delle finiture delle pareti e dei soffitti, verniciatura delle opere in legno ed in ferro.
- 2. Le manutenzioni e forniture, all'interno dell'unità locata, concernenti pareti, soffitti e pavimenti che restano a carico dell'assegnatario, sono:
  - a) Ripristino intonaci, rivestimenti ceramici e pavimenti in tutti i casi non previsti al comma 1, lettera a);
  - b) Rinnovi periodici delle finiture delle pareti (comprese le tappezzerie) e dei soffitti, verniciatura delle opere in legno ed in ferro;
  - c) Innovazioni e migliorie nel corso della locazione, preventivamente concordate ed autorizzate dall'A.R.E.R.;
  - d) Spese relative ai lavori di ripristino su opere realizzate dagli assegnatari senza l'autorizzazione dell'A.R.E.R..

**Art. A4**

***(Serramenti ed infissi)***

- 1. Le manutenzioni e forniture, all'interno dell'unità locata, concernenti serramenti ed infissi che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:

- a) Sostituzione degli infissi, anche di parti comuni del fabbricato, nell'ambito di programmi di manutenzione straordinaria predisposti dall'A.R.E.R.;
  - b) Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, antoni, non riparabili per fatiscenza;
  - c) Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, antoni e porte basculanti di autorimesse esterne al fabbricato;
  - d) Sostituzione rulli e relativi sostegni ed ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte delle autorimesse e dei negozi, non riparabili per fatiscenza.
2. Le manutenzioni e forniture, all'interno dell'unità locata, concernenti serramenti ed infissi che restano a carico dell'assegnatario, sono:
- a) Riparazione degli infissi, anche di parti comuni del fabbricato (porte, telai finestre, persiane, antoni, ecc.) e sostituzione di: parti accessorie, cardini, maniglie, cornici, vetri, serrature, chiudiporta ed ogni altra sostituzione conseguente all'uso, per negligenza o colpa, esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza;
  - b) Riparazione e sostituzione delle cordelle degli attacchi a rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili;
  - c) Riparazione e sostituzione degli accessori delle porte delle autorimesse e dei negozi, ed in caso di negligenza o colpa, anche dei rulli, dei sostegni degli ancoraggi e delle porte sia del tipo basculante che a rullo;
  - d) Verniciatura del lato interno di porte e telai finestre;
  - e) Duplicati di chiavi.

**Art. A5**

***(Reti di fognatura e scarico)***

1. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti reti di fognatura e scarico che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Rifacimento e ripristino di tubazioni e condutture costituenti colonne comuni di scarico acque bianche e luride;
  - b) Rifacimento e ripristino della rete di fognatura esterna al fabbricato, fosse biologiche e pozzetti cortilivi;
  - c) Sostituzione di chiusini e caditoie;
  - d) Installazione e sostituzione di apparecchiature di sollevamento delle acque di rifiuto.

2. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti reti di fognature e scarichi che restano a carico dell'assegnatario, sono:
- a) Riparazione delle colonne di scarico per guasti dovuti a negligenza di uso o di colpa;
  - b) Espurgo periodico delle fosse biologiche; disostruzione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e dei relativi pozzetti, fino ai collettori municipali, sia per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso, sia nel caso di otturazioni dovute ad uso improprio degli apparecchi sanitari. Ripartizione delle spese per alloggi, per scale, per fabbricato o più fabbricati in relazione alla localizzazione degli interventi;
  - c) Disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi;
  - d) Manutenzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto.

Art. A6  
**(Reti di acqua potabile)**

1. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti reti di acqua potabile che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
- a) Sostituzione di colonne di adduzione, comprese le apparecchiature di regolarizzazione della pressione, in caso di vetustà.
2. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti reti di acqua potabile che restano a carico dell'assegnatario, sono:
- a) Consumo e spese fisse come da bolletta del Servizio acquedotto municipale, compresa lettura dei contatori divisionali dei singoli alloggi ed ogni altro onere di riparto spese;
  - b) Pulizia periodica dei filtri dei riduttori di pressione;
  - c) Consumi di acqua per servizi comuni.

Art. A7  
**(Impianti di sollevamento acque)**

1. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti impianti di sollevamento acque che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:

- a) Prima installazione dell'impianto, compreso collaudo, imposte e tasse relative all'installazione;
  - b) Sostituzione di apparecchiature ed accessori: compressori, pompe, serbatoi, elementi rotanti, ecc., per vetustà o danno accidentale;
  - c) Sostituzione di saracinesche e riparazioni alle tubazioni della rete di distribuzione.
2. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti impianti di sollevamento acque che restano a carico dell'assegnatario, sono:
- a) Manutenzione ordinaria, comprendente la riparazione e la sostituzione di piccole parti conseguenti all'uso, quali: valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interruttori di livello, valvole di ritegno, ecc.;
  - b) Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori d'aria;
  - c) Eliminazione delle perdite d'acqua delle elettropompe di circolazione, sostituzione di guarnizioni e premistoppa, rettifica degli assi di rotazione, riavvolgimento motori, filtri, ecc.;
  - d) Pulizia, lavaggio e disinfezione del serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave;
  - e) Forza motrice, visita periodica Enti preposti.

Art. A8

***(Impianto idrico sanitario)***

1. Le manutenzioni e forniture, all'interno dell'unità locata, concernenti l'impianto idrico sanitario che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio, con esclusione dei raccordi in vista; sostituzione, compreso le relative opere murarie, dei contatori divisionali, per vetustà;
  - b) Rifacimento dell'impianto idrico e sostituzione degli apparecchi sanitari e delle rubinetterie, per vetustà.
2. Le manutenzioni e forniture, all'interno dell'unità locata, concernenti l'impianto idrico sanitario che restano a carico dell'assegnatario, sono:
  - a) Riparazione delle apparecchiature e delle rubinetterie del bagno e della cucina e sostituzione in caso di deterioramento dovuto al cattivo uso (rottura);

- b) Manutenzione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza di manomissioni;
- c) Riparazioni di tubazioni e condotte interne dell'alloggio in caso di danneggiamento;
- d) Riparazione e sostituzione della cassetta di cacciata, delle rubinetterie, dei raccordi di adduzione e scarico per le parti in vista;
- e) Installazione, manutenzione e sostituzione del boiler per produzione di acqua calda sanitaria.

Art. A9  
***(Impianto elettrico)***

1. Le manutenzioni e forniture, sia relative alle parti comuni del fabbricato sia all'interno dell'unità locata, concernenti l'impianto elettrico che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico, in conformità ad intervenute disposizioni di legge;
  - b) Sostituzione per vetustà di apparecchiature e sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;
  - c) Realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, su programmi predisposti dall'A.R.E.R. comprese le spese di adeguamento alla normativa vigente ed alle prescrizioni degli Organi di controllo.
2. Le manutenzioni e forniture, sia relative alle parti comuni del fabbricato sia all'interno dell'unità locata, concernenti l'impianto elettrico che restano a carico dell'assegnatario, sono:
  - a) Riparazione dell'impianto elettrico per manomissione, danneggiamento dovuto ad uso improprio, corto-circuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature (interruttori, prese corrente, deviatori, pulsanti, segnalatori acustici e luminosi, cronotermostati, ventole di aerazione, ecc.);
  - b) Realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, su richiesta ed iniziativa degli assegnatari comprese le spese di adeguamento alla normativa vigente ed alle prescrizioni degli Organi di controllo;
  - c) Revisione e riparazione delle apparecchiature di cui al comma 1. Revisione e riparazione delle apparecchiature di cui al comma 2, lettera b).

Art. A10

***(Impianti di illuminazione e suonerie parti comuni)***

1. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti impianti di illuminazione e suonerie parti comuni che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Sostituzione per vetustà dell'impianto di illuminazione;
  - b) Sostituzione per vetustà dell'impianto citofonico, escluse le apparecchiature interne all'alloggio (complementare al comma 2, lettera c).
2. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti impianti di illuminazione e suonerie parti comuni che restano a carico dell'assegnatario, sono:
  - a) Manutenzione e riparazione dell'impianto di illuminazione, suonerie, comandi apriporta ed apricancello, illuminazione aree esterne, elettroserrature e temporizzatori, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovute ad uso improprio;
  - b) Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza all'uso: lampade di ogni tipo, interruttori, temporizzatori, crepuscolari, staters, relais, reattori, portalampe, plafoniere, diffusori, ecc.;
  - c) Riparazione dell'impianto citofonico, sostituzione delle apparecchiature interne all'alloggio (complementare al comma 1, lettera b).

Art. A11

***(Impianto centralizzato TV)***

1. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti impianti centralizzati TV che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Prima installazione di impianto centralizzato per la ricezione dei programmi trasmessi su banda UHF, VHF e Digitale Terrestre;
  - b) Prima installazione di impianto centralizzato di ricezione satellitare;
  - c) Sostituzione per vetustà di impianti centralizzati esistenti, senza impiego di elementi o tecnologie migliorative.
2. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti impianti centralizzati TV che restano a carico dell'assegnatario, sono:

- a) Riparazione di impianto centralizzato, di qualsiasi tipo, compresa la sostituzione dei singoli componenti con impiego anche di elementi o tecnologie migliorative;
- b) Sostituzione di: cavi, amplificatori di segnale, alimentatori, decodificatori, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione, oltre a quanto presente nell'impianto centralizzato di prima installazione;
- c) L'installazione di impianto di ricezione individuale, di qualsiasi tipo, deve essere espressamente autorizzata dall'A.R.E.R. in veste di proprietario.

Art. A12

***(Impianti distribuzione gas per uso domestico)***

- 1. Le manutenzioni e forniture, all'interno dell'unità locata, concernenti impianti di distribuzione gas per uso domestico che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Realizzazione impianto (colonne montanti collettive esterne e rete di distribuzione interna) nell'ambito di programmi predisposti dall'A.R.E.R., comprese le apparecchiature di sicurezza, gli oneri di allacciamento ed eventuali opere edili di adeguamento alla normativa vigente ed alle prescrizioni degli Organi di controllo (esclusi gli apparecchi di utilizzo);
  - b) Rifacimento completo dell'impianto per vetustà.
- 2. Le manutenzioni e forniture, all'interno dell'unità locata, concernenti impianti di distribuzione gas per uso domestico che restano a carico dell'assegnatario, sono:
  - a) Realizzazione impianto (colonne montanti collettive esterne e rete di distribuzione interna) su richiesta ed iniziativa dell'assegnatario, comprese le apparecchiature di sicurezza, gli oneri di allacciamento ed eventuali opere edili di adeguamento alla normativa vigente ed alle prescrizioni degli Organi di controllo;
  - b) Fornitura, posa e manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa la sostituzione, degli apparecchi di utilizzo domestico;
  - c) Oneri di scritturazione contratto di utenza, consumo combustibile ed oneri vari addebitabili in bolletta dalla Società erogatrice del combustibile gassoso.

Art. A13

***(Impianto riscaldamento centralizzato)***

- 1. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti impianti di riscaldamento centralizzato alimentati con qualsiasi combustibile, che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:

- a) Sostituzione per vetustà dei serbatoi e delle cisterne di deposito del combustibile liquido, delle apparecchiature di stoccaggio del combustibile solido, comprese le eventuali assistenze murarie e le opere edili accessorie;
  - b) Sostituzione per vetustà delle apparecchiature di Centrale Termica (caldaia, bruciatore, pompa di calore, pompe di circolazione, pompe anticondensa, centraline di termoregolazione, centraline di telecontrollo, sonde esterne, valvole miscelatrici, servomotori, dilatatori, giunti elastici, staffaggi, scaricatori di condensa, sistemi di alimentazione del combustibile, sistemi di espulsione dei fumi e dei residui di combustione, cablaggi in genere);
  - c) Sostituzione per vetustà di apparecchiature e sistemi di cogenerazione per produzione di acqua calda sanitaria (pannelli solari, scambiatori di calore, bollitori ed apparecchiature similari);
  - d) Sostituzione per vetustà di tubazioni e relative coibentazioni di colonne montanti e di reti interne di distribuzione fino agli apparecchi radianti, comprese le valvole di zona, le apparecchiature contacalorie e le relative assistenze murarie;
  - e) Sostituzione di impianti esistenti, su programmi predisposti dall'A.R.E.R., per uso di diverso combustibile comprese le spese di adeguamento alla normativa vigente ed alle prescrizioni degli Organi di controllo;
  - f) Realizzazione di impianti di produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili, su programmi predisposti dall'A.R.E.R. comprese le spese di adeguamento alla normativa vigente ed alle prescrizioni degli Organi di controllo;
  - g) Eventuali opere di adeguamento di impianti esistenti alla normativa vigente ed alle prescrizioni degli Organi di controllo;
  - h) Quote di riscaldamento spettanti per alloggi temporaneamente non locati.
2. Le manutenzioni e forniture, all'interno dell'unità locata, concernenti impianti di riscaldamento centralizzato alimentati con qualsiasi combustibile, che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
- a) Sostituzione degli apparecchi radianti per causa di forza maggiore e per vetustà.
3. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti impianti di riscaldamento centralizzato alimentati con qualsiasi combustibile, che restano a carico dell'assegnatario, sono:

- a) Revisione e riparazione delle apparecchiature di cui al comma 1, lettere a), b), c), e d);
  - b) Sostituzione di impianti esistenti, su richiesta ed iniziativa degli assegnatari, per uso di diverso combustibile comprese le spese di adeguamento alla normativa vigente ed alle prescrizioni degli Organi di controllo;
  - c) Tutti gli oneri inerenti la gestione dell'impianto secondo la normativa vigente, compresi: combustibile, forza motrice, canone di concessione per uso di acque sotterranee, consumo e lettura acqua calda sanitaria, visita periodica Enti preposti, canone manutentore, bollette telefoniche per sistemi di telecontrollo, ecc. Tutti gli oneri relativi alla conduzione con "servizio calore" nei fabbricati che adottano tale tipo di gestione;
  - d) Realizzazione di impianti di produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili, su richiesta ed iniziativa degli assegnatari comprese le spese di adeguamento alla normativa vigente ed alle prescrizioni degli Organi di controllo;
  - e) Pagamento di eventuali multe e sanzioni (in caso di autogestione) per inadempienza alle vigenti norme inerenti la conduzione dell'impianto;
  - f) Lo svuotamento dell'impianto su richiesta dei singoli assegnatari verrà autorizzato, tranne casi indifferibili, esclusivamente a fine stagione di riscaldamento, ed i relativi oneri saranno a totale carico degli interessati.
4. Le manutenzioni e forniture, all'interno dell'unità locata, concernenti impianti di riscaldamento centralizzato alimentati con qualsiasi combustibile, che restano a carico dell'assegnatario, sono:
- a) Riparazione e/o sostituzione di tutte le apparecchiature interne all'alloggio assegnato, compresi termostati ambiente, detentori, valvole di sfogo aria, valvole termostatiche, ecc., esclusi i soli apparecchi radianti.

**Art. A14**

***(Impianto riscaldamento autonomo)***

1. Le manutenzioni e forniture, all'interno dell'unità locata, concernenti l'impianto di riscaldamento autonomo funzionante a combustibile gassoso, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Sostituzione del gruppo erogatore di calore nel caso in cui l'assegnatario provveda alla manutenzione programmata "post-contatore" tramite Ditta specializzata, da documentare con attestazione di abbonamento e/o contratto di assistenza;

- b) Sostituzione del gruppo erogatore di calore, anche se installato originariamente a totale carico dell'A.R.E.R., nel caso in cui l'assegnatario non provveda alla manutenzione programmata "post-contatore" tramite Ditta specializzata, con la concorrenza di spesa pari al 50% (Complementare al comma 2, lettera a);
  - c) Sostituzione per vetustà di tubazioni e relative coibentazioni di reti interne di distribuzione fino agli apparecchi radianti, comprese le assistenze murarie;
  - d) Sostituzione degli apparecchi radianti per causa di forza maggiore e per vetustà;
  - e) Eventuali opere di adeguamento di impianti esistenti alla normativa vigente ed alle prescrizioni degli Organi di controllo.
2. Le manutenzioni e forniture, all'interno dell'unità locata, concernenti l'impianto di riscaldamento autonomo funzionante a combustibile gassoso, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, che restano a carico dell'assegnatario, sono:
- a) Sostituzione del gruppo erogatore di calore, anche se installato originariamente a totale carico dell'A.R.E.R., nel caso in cui l'assegnatario non provveda alla manutenzione programmata "post-contatore" tramite apposita Ditta specializzata, con la concorrenza di spesa pari al 50% (Complementare al comma 1, lettera b);
  - b) Revisione e riparazione del gruppo erogatore di calore: regolazione fiamma pilota, ricarica vaso di espansione, sbloccaggio pompe, sostituzioni guarnizioni di tenuta, sostituzione anodo, sostituzione serpentino, sfiato elementi radianti, ecc.;
  - c) Interventi di manutenzione ordinaria periodica del gruppo erogatore di calore: pulizia del bruciatore principale e del bruciatore pilota, regolazione della portata termica, taratura ed ottimizzazione della combustione, pulizia dello scambiatore lato fumi e della canna fumo, pulizia generale della caldaia e del bollitore, disincrostazione almeno annuale del serpentino;
  - d) Controllo della regolarità di accensione, di funzionamento e dei dispositivi di sicurezza relativi al gas e all'acqua;
  - e) Riparazione e/o sostituzione di tutte le apparecchiature costituenti l'impianto interne all'alloggio assegnato, compresi: termostati ambiente, detentori, valvole di sfogo aria, valvole termostatiche, ecc., esclusi i soli apparecchi radianti;

- f) Oneri di scritturazione contratto di utenza, consumo combustibile ed oneri vari addebitabili in bolletta dalla Società distributrice del combustibile gassoso, canone manutentore;
- g) Pagamento di eventuali multe e sanzioni per inadempienza alle vigenti norme inerenti la conduzione dell'impianto.

Art. A15

**(Impianto estrazione e ventilazione locali)**

- 1. Le manutenzioni e forniture, all'interno dell'unità locata, concernenti impianti di estrazione e ventilazione locali che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Prima installazione degli apparecchi e delle condutture di estrazione e ventilazione dei locali sia centralizzati che individuali nell'ambito di programmi predisposti dall'A.R.E.R..
- 2. Le manutenzioni e forniture, all'interno dell'unità locata, concernenti impianti di estrazione e ventilazione locali che restano a carico dell'assegnatario, sono:
  - a) Installazione di impianto individuale su specifica richiesta dell'assegnatario;
  - b) Pulizia, riparazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione dei locali;
  - c) Forza motrice, canone manutentore per impianti centralizzati.

Art. A16

**(Impianto elevatore)**

- 1. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti impianti elevatori che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Installazione di impianti montascale in genere, compreso collaudo, imposte e tasse relative all'installazione, se non ricadenti tra quelli di cui al comma 2, lettera a).
  - b) Rifacimento completo dell'impianto elevatore (ascensore, piattaforma elevatrice) per vetustà e per adeguamenti normativi;
  - c) Sostituzione per vetustà del motore di trazione, del gruppo argano riduttore e di ogni altro dispositivo meccanico ed elettrico per impianti a funzionamento elettrico;
  - d) Sostituzione per vetustà del pistone di elevazione, della pompa e di ogni altro dispositivo meccanico ed elettrico per impianti a funzionamento oleodinamico;

- e) Sostituzione per vetustà dei pattini di scorrimento della cabina e del contrappeso;
  - f) Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa e nel locale motore, oltre a quei lavori che si rendessero necessari in cabina per vetustà o adeguamento normativo;
  - g) Onere, con la concorrenza di spesa del 50% (Complementare al comma 2, lettera e):
    - (per impianti a funzionamento elettrico) di sostituzione delle funi in conseguenza all'uso, compresa la sostituzione o rettifica delle pulegge di frizione;
    - (per impianti a funzionamento oleodinamico) di sostituzione completa dell'olio relativo al pistone di sollevamento;
2. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti impianti elevatori che restano a carico dell'assegnatario, sono:
- a) Installazione di impianti montascale in genere, compreso collaudo, imposte e tasse relative all'installazione, se espressamente ad uso di assegnatari disabili per i quali vengono attivate le specifiche procedure di contribuzione economica di cui all'articolo 9 del Regolamento;
  - b) Revisione e riparazione delle apparecchiature di cui al comma 1, lettere a), c), d) ed e);
  - c) Sostituzione di materiali d'usura minuti, per ascensori e montascale quali: premistoppa, guarnizioni, paraoli, ghiera, spessori, dadi, bulloni, ecc.. Registrazione dei cuscinetti reggispinte. Revisione e sostituzione delle serrature e delle guarnizioni delle porte ai piani e delle apparecchiature di manovra e comando. Sostituzioni delle parti logore del quadro di manovra: contatti, condensatori, relais, ecc.;
  - d) Sostituzione del pavimento di finitura in cabina. Riattivazione dell'illuminazione in cabina e del vano corsa. Mantenimento targhe e sostituzione pulsantiera in cabina e dell'interruttore esterno di emergenza sotto vetro. Pulizia periodica della fossa del vano corsa;
  - e) Onere, con la concorrenza di spesa del 50% (Complementare al comma 1, lettera g):
    - (per impianti a funzionamento elettrico) di sostituzione delle funi in conseguenza all'uso, compresa la sostituzione o rettifica delle pulegge di frizione;
    - (per impianti a funzionamento oleodinamico) di sostituzione completa dell'olio relativo al pistone di sollevamento;
  - f) Forza motrice, visita periodica Enti preposti, canone manutentore e bollette telefoniche per sistemi di telecontrollo.

Art. A17  
**(Cortili e giardini)**

1. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti cortili e giardini che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Primo impianto di alberature, cespugli e tappeto erboso;
  - b) Fornitura inerti e rifacimento manti d'usura per mantenimento pavimentazioni esterne e marciapiedi;
  - c) Installazione impianto di illuminazione nelle zone di accesso all'edificio e impianto di prese d'acqua per irrigazione zone verdi;
  - d) Installazione, sostituzione e verniciatura di cancelli, reti metalliche e recinzioni in genere;
  - e) Prima fornitura delle attrezzature di arredo a completamento dello stabile (cartelli indicatori, contenitori immondizia per aree verdi, panchine, giochi bimbi, ecc.);
  - f) Nei casi di autogestione del verde condominiale, qualora si verificassero condizioni di assegnatari morosi, l'A.R.E.R. provvederà a riscuotere le somme dovute previo accertamento della documentazione esibita dai responsabili di quartiere o di fabbricato.
  
2. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti cortili e giardini che restano a carico dell'assegnatario, sono:
  - a) Gestione delle opere di mantenimento di alberature e prati: concimazione, annaffiatura, vangatura, potatura, eventuale ulteriore fornitura di terra vegetale, consumi di acqua ed energia elettrica;
  - b) Acquisto e manutenzione di attrezzatura per la gestione ordinaria delle zone verdi. Consumi di carburante per macchine tosaerba e similari. Diritti per consumo su reti di consorzi irrigui o reti municipali dedicate. Diritti di passo carraio per accesso aree di pertinenza;
  - c) Sgombero neve manuale e/o con uso di mezzi meccanici di aree cortilizie in genere, compreso spargimento di cloruro disgelante;
  - d) Manutenzione e sostituzione degli arredi di cui al comma 1, lettera e);
  - e) Oneri di conduzione e manutenzione di zone verdi affidati d'Ufficio dall'A.R.E.R. in casi di chiara e ripetuta inadempienza alla gestione e manutenzione delle stesse da parte degli assegnatari.

**Art. A18**  
**(Pulizie)**

1. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti pulizie in genere che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Servizio di disinfezione in presenza di specifiche ordinanze degli Organi competenti.
2. Le manutenzioni e forniture, relative alle parti comuni del fabbricato, concernenti pulizie in genere che restano a carico dell'assegnatario, sono:
  - a) Materiali e detergenti per la pulizia delle parti comuni (corridoi cantine, corsie autorimesse, piani porticati, passi carrai, cortili, androni, scale, pianerottoli e spazi comuni in genere) nel caso in cui gli assegnatari vogliano provvedere direttamente. Nei casi di chiara e ripetuta inadempienza nel servizio di pulizia, l'A.R.E.R. può provvedere d'Ufficio attraverso incarico ad apposita Impresa di pulizie, ripartendo gli oneri tra gli assegnatari interessati;
  - b) Salario, contributi previdenziali ed assicurativi del personale addetto alla pulizia di tutte le parti comuni, nel caso in cui gli assegnatari vogliano servirsi di idonea Impresa di pulizie ed autogestire il servizio. Trovandosi nella fattispecie di cui sopra e non intendendo gli assegnatari autogestire il servizio, l'impegno verrà assunto dall'A.R.E.R. con conseguente addebito della relativa spesa agli assegnatari stessi;
  - c) Sgombero di materiali e rifiuti abbandonati nei cortili e nelle parti comuni in genere. Servizio disinfestazione.

**Art. A19**  
**(Amministrative)**

1. Gli oneri per aspetti amministrativi che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Depositi cauzionali per contratti di forniture comuni (energia elettrica, telefono, acqua, gas, ecc.);
  - b) Assicurazione dello stabile.
2. Gli oneri per aspetti amministrativi che restano a carico dell'assegnatario, sono:
  - a) Rimborso spese dei costi diretti ed indiretti dei servizi erogati dall'A.R.E.R.;
  - b) Spese di rendicontazione.

Art. A20  
**(Varie)**

1. Gli oneri vari che restano a carico dell'A.R.E.R., sono:
  - a) Per gli interventi manutentivi in cui è prevista la compartecipazione tra A.R.E.R. ed assegnatari saranno definite consensualmente le quote sulla base di specifici preventivi (complementare al comma 2, lettera a).
2. Gli oneri vari che restano a carico dell'assegnatario, sono:
  - a) Per gli interventi manutentivi in cui è prevista la compartecipazione tra A.R.E.R. ed assegnatari saranno definite consensualmente le quote sulla base di specifici preventivi (complementare al comma 1, lettera a);
  - b) Opere di modifica od innovazione effettuate su specifica richiesta degli assegnatari.