

# **REGOLAMENTO DEI DIRITTI ED OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI DI BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' O GESTIONE COMUNALE**

## **Art. 1**

### **Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina le modalità e le condizioni d'uso dei beni assegnati dal Comune di Aosta, anche su mandato di terzi proprietari, o comunque dallo stesso gestiti, direttamente o tramite suoi delegati, ai sensi della vigente legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica. Esso disciplina altresì i rapporti intercorrenti, in forza dell'assegnazione, fra il Comune di Aosta e gli assegnatari, i loro familiari ed aventi causa nonché i diritti e doveri di costoro nei confronti della proprietà, degli altri assegnatari e più in generale dei terzi.

2. Il presente regolamento è vincolante nei confronti dei soggetti tenuti alla sua osservanza anche per quanto non sia espressamente richiamato nei singoli provvedimenti di assegnazione e/o negli atti conseguenti, nonché, per quanto di rilievo, nei confronti di coloro che hanno riscattato l'immobile loro assegnato.

3. Laddove esistano condomini autonomi a proprietà mista, i titolari di assegnazioni in corso sono tenuti all'osservanza del presente regolamento, il quale ha prevalenza, rispetto ad eventuali regolamenti specifici, per ciò che attiene ai doveri nei confronti del Comune. Gli stessi hanno diritto di partecipazione e di voto nelle relative assemblee nei limiti e con le modalità previsti dall'ordinamento per i conduttori di unità immobiliari a fini residenziali, ferma restando la facoltà del Comune di parteciparvi in veste di proprietario.

4. Ogni modifica di carattere sostanziale introdotta con fonte normativa di rango superiore al presente regolamento è vincolante per le parti dal giorno della sua entrata in vigore.

## **Art. 2**

### **Doveri fondamentali degli assegnatari**

1. In ossequio al principio che la destinazione dei beni oggetto di assegnazione è strettamente residenziale, sui soggetti tenuti incombono tutti gli obblighi che la vigente legislazione pone a carico dei conduttori di immobili a fini abitativi.

2. In ossequio al principio che i beni oggetto di assegnazione appartengono alla collettività e ne va di conseguenza salvaguardata la eventuale, futura destinazione a beneficio di altri nuclei familiari, gli assegnatari sono tenuti all'osservanza di tutte le regole, anche se riferite a comportamenti costanti ed uniformi, invalse nel regime dei rapporti con la proprietà e con i terzi, adempiendo a tutte le prescrizioni impartite dal Comune o dai suoi delegati in vista del miglior godimento collettivo dei beni.

3. Ogni assegnatario può servirsi delle parti comuni secondo l'uso cui sono state destinate e i limiti eventualmente prescritti, permettendone il pari godimento agli altri assegnatari. Alle opere necessarie per la manutenzione ordinaria e la conservazione delle suddette parti comuni devono partecipare tutti gli assegnatari. A tali spese l'assegnatario non può sottrarsi, neanche rinunciando ai propri diritti sulle parti comuni.

### **Art. 3**

#### **Norme comportamentali degli assegnatari**

1. Il godimento dei beni assegnati e l'uso dei locali e dei servizi comuni sono improntati a spirito di responsabilità e di leale collaborazione nei riguardi del Comune proprietario e/o gestore, nel rispetto del valore primario della salvaguardia del patrimonio e degli interessi collettivi.

2. La condotta degli assegnatari è altresì ispirata all'osservanza di tutte le norme di buon vicinato dettate dalla civile convivenza. In particolare gli assegnatari si astengono dall'arrecare a terzi qualunque disturbo che superi la soglia della normale tollerabilità.

3. L'uso dei locali comuni può essere fatto oggetto di specifiche direttive impartite dal Comune o da suoi delegati, che ne fissano modalità, limiti e preclusioni. In ogni caso gli spazi comuni aperti, anche in via non esclusiva, alla ricreazione dei bambini di età inferiore ai quattordici anni possono essere utilizzati al detto particolare fine esclusivamente nei seguenti orari: 9,30/12 e 16/19,30. Nessuna attività di gioco o comunque anche solo potenzialmente rumorosa o molesta è ammessa nei luoghi di transito comune o di immediato servizio alle abitazioni, quali ad esempio scale, ingressi, androni, corridoi, pianerottoli, terrazzi, corsie.

4. E' vietato l'accesso in luoghi pericolosi per l'incolumità dei singoli o della collettività, in particolare quelli fatti oggetto di specifica segnalazione, visiva e/o acustica, in tal senso.

5. Tutti i soggetti tenuti hanno cura di evitare che i minori, appartenenti al loro nucleo familiare o comunque loro affidati, rechino danno ai beni comuni e al sereno andamento della vita associata.

6. Il Comune, nel riconoscere la funzione costruttiva e semplificante di determinate forme e figure di rappresentanza collettiva nei confronti della proprietà, consente a che eventuali iniziative, proposte, lamentele su specifici argomenti siano presentate ai suoi delegati attraverso rappresentanti di scala o di fabbricato, comitati di quartiere, a ciò designati con atto scritto dalla maggioranza degli assegnatari interessati. Su costoro esclusivamente gravano gli oneri della relativa attività, senza alcuna forma di corrispettivo o contribuzione da parte del Comune.

### **Art. 4**

#### **Particolari doveri degli assegnatari**

1. Fra gli altri obblighi di legge, regolamentari e contrattuali loro incombenti, gli assegnatari debbono:

A attenersi, nell'uso dei beni assegnati, al rigoroso rispetto della loro destinazione come definita dal contratto senza produrvi modifiche, innovazioni o alterazioni di nessun genere;

B collaborare con il Comune, per il tramite dei suoi organi amministrativi e/o tecnici, in vista di una ordinata conduzione dei beni tanto di utilizzo esclusivo come di uso comune, compresi gli impianti di erogazione di energia e le pertinenze, curando di dare sollecita segnalazione delle irregolarità riscontrate e dei danni constatati;

C in caso di assenza protratta per più di quindici giorni, assicurare a delegati del Comune l'accesso ai beni di utilizzo esclusivo previa designazione di una persona di fiducia, di agevole reperibilità, detentrica delle chiavi di ingresso. In caso di inadempienza, qualora per causa di forza maggiore o anche per la riparazione degli impianti, in ottemperanza all'art.

700 del codice di procedura civile, si darà luogo all'apertura forzata dell'appartamento con relativa rivalsa delle spese sostenute;

D sorvegliare con particolare diligenza l'uso dei servizi continui e delle fonti di erogazione di energia all'interno dei locali di uso esclusivo, segnalando sollecitamente ogni anomalia, in caso di anche solo temute dispersioni, ai delegati del Comune;

E consentire, previo concerto con i delegati del Comune, l'accesso di costoro e/o di personale tecnico, qualora venga disposto il controllo, anche solo routinario o cautelativo, dei beni assegnati;

F assistere, all'atto della riconsegna dei beni, i delegati del Comune e i loro collaboratori nel corso della procedura di verifica dello stato di conservazione degli stessi e sottoscrivere il relativo verbale;

G segnalare senza indugio alle competenti forze dell'ordine qualsiasi forma di reato perpetrato in qualunque locale o pertinenza degli edifici di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune o da quest'ultimo gestiti, informandone tempestivamente i suoi delegati.

## **Art. 5** **Principali divieti a carico degli assegnatari**

### 1. All'interno dei beni assegnati è vietato:

A eseguire qualunque opera suscettibile di recare pregiudizio alla stabilità dei beni, alla loro funzionalità e alla loro estetica o comunque di alterarne l'assetto impresso dal Comune, pena l'accollo ai responsabili dei costi del ripristino eventualmente effettuato dal Comune o da terzi e fatto comunque salvo l'onere del risarcimento personale e diretto dei danni arrecati;

B avviare, sotto qualunque forma, attività, professioni, commerci, pratiche non espressamente autorizzate dal Comune;

C depositare merci di qualsiasi genere, materie infiammabili o altrimenti pericolose o nocive;

D alloggiare per una durata protratta nel tempo, sia pure a titolo gratuito, persone non incluse nel nucleo familiare, fatti salvi i casi preventivamente autorizzati dal Comune o dai suoi delegati;

E esporre o affiggere cartelli, targhe o manifesti di qualsiasi genere in qualsiasi sito;

F sovraccaricare anche transitoriamente le superficie portanti e balconi;

G gettare nei lavandini e nei sanitari materiali e sostanze ingombranti o corrosive tali da intasare o deteriorare le condutture di scarico;

H manomettere gli impianti di erogazione dei servizi o di energia oppure alterare la superficie radiante rispetto alla misura fissata dal Comune;

I installare antenne di ricezione dei programmi radiofonici e televisivi di qualsiasi genere e per qualsiasi frequenza senza una preventiva comunicazione al Comune o ai suoi delegati;

L immettere tubazioni di stufe da riscaldamento di qualsiasi tipo nelle canalizzazioni di esalazione delle cucine;

M tenere animali, fatta eccezione per quelli da compagnia domestica i quali debbono essere comunque sorvegliati in modo da non arrecare danno alle cose o disturbo ai terzi;

N suonare strumenti musicali in gruppo, nonché singolarmente, al di fuori del seguente orario: mattino dalle ore 10,00 alle ore 12,00 pomeriggio dalle ore 16,00 alle ore 19,00.

Resta fermo l'obbligo, nelle restanti ore, di limitare il volume di ascolto di apparecchi radiofonici, televisivi e di emissioni di strumenti musicali;

O collocare vasi di fiori o altri oggetti sui davanzali delle finestre dei balconi, se non previa adozione di ogni opportuna misura preventiva di sicurezza;

P raccogliere e smaltire l'immondizia domestica con forme e modalità diverse da quelle consentite dall'ordinamento, con particolare attenzione alle norme sulla raccolta differenziata ed il conferimento dei materiali ingombranti.

Q sciorinare panni od altro dalle finestre e dai balconi in modo che ne derivi molestia agli assegnatari sottostanti ed ai passanti, e così scuotere e battere tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, oggetti di vestiario con prassi e tempi difforni da quelli autorizzati dai regolamenti di polizia urbana;

R mettere a dimora piante, coltivare ortaggi nonché depositare masserizie e/o installare barbecue o qualsiasi altra attrezzatura nei giardini assegnati in uso esclusivo.

S sovraccaricare gli ascensori oltre a quanto previsto dall'apposita etichetta affissa all'interno dell'ascensore stesso.

2. All'interno delle cantine, dei box o dei posti auto, oltre ai divieti precedentemente espressi e rapportabili a tali locali, è fra l'altro vietato:

- usare fiamme libere;
- parcheggiare automezzi funzionanti a GPL, fatti salvi quelli con idonea omologazione;
- eseguire riparazioni a caldo e prove motori;
- ostruire con qualsiasi mezzo le uscite di sicurezza e le areazioni;
- trasformare la destinazione dell'autorimessa in deposito.

E' altresì tassativamente vietato occupare abusivamente un posto auto locato ad altro assegnatario nonché parcheggiare autoveicoli, motocicli o qualsiasi altro mezzo di trasporto al di fuori degli spazi consentiti.

3. Nelle parti comuni, oltre ai divieti precedentemente espressi e rapportabili a tali pertinenze comuni, è fra l'altro vietato:

- occupare, anche temporaneamente, gli spazi con oggetti, masserizie o materiali di qualsiasi tipo;
- precludere o ostacolare l'uso delle stesse agli altri assegnatari;
- insudiciare le superfici;
- lasciare circolare liberamente animali che possano arrecare molestia al vicinato o danno agli immobili;
- parcheggiare fuori dagli appositi spazi automobili, motocicli, biciclette o altro nonché circolare con qualsiasi tipo di veicolo.

## **Art. 6 Affidamento e restituzione dei beni**

1. All'atto dell'affidamento dei beni va effettuato un sopralluogo nei locali da parte dell'assegnatario e di un delegato del Comune. Ogni obiezione circa lo stato dei beni dovrà essere immediatamente manifestata in forma scritta dall'assegnatario al delegato del Comune. In difetto di rilievi, i locali si riterranno consegnati in normali e soddisfacenti condizioni, esclusi gli eventuali vizi occulti. L'affidamento e la restituzione dei beni sono fatti constare in apposito verbale compilato in contraddittorio. Al termine del rapporto, qualora emergano dei danni, è esclusivo compito degli assegnatari effettuare a loro carico le dovute riparazioni, pena in difetto il risarcimento degli stessi, cui il Comune procederà anche incamerando, in tutto o in parte, la cauzione prescritta.

2. In ossequio al valore statutario di solidarietà nei confronti delle fasce più svantaggiate, all'atto dell'affidamento dei beni in esclusivo godimento o, anche

successivamente, quando se ne dia la necessità, il delegato del Comune, di concerto con l'interessato, verifica la necessità di modifiche da apportare allo stato dei luoghi in relazione a documentate esigenze fisiche dell'assegnatario o di un componente il suo nucleo familiare. L'esecuzione degli interventi constatati come necessari, se diversi da quelli oggetto di altra, espressa previsione legislativa, regolamentare o pattizia, è sottoposta al responsabile della gestione, il quale, constatato il ricorrere di ogni condizione, propone al Comune la compartecipazione di quest'ultimo ai costi delle opere indispensabili.

3. In caso di abbandono da parte dell'assegnatario dei beni a lui affidati, accertato dal Comune con contestazione rimasta priva di motivato riscontro, il Comune ha facoltà di riprenderne possesso senza ulteriori formalità.

4 L'assegnatario è "costituito custode" dell'immobile e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento qualora non provi che i fatti siano accaduti per cause a lui non imputabili.

### **Art. 7** **Riparazioni e interventi manutentivi**

1. Gli assegnatari debbono eseguire a proprie spese le riparazioni di piccola manutenzione, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non da vetustà o da caso fortuito, e dare immediato avviso al Comune della necessità delle riparazioni di altro genere. In caso di urgenza, è facoltà degli assegnatari procedere, salvo rimborso, alla diretta esecuzione di queste ultime, previo avviso al Comune e fatta salva la decisione di quest'ultimo di provvedere direttamente.

2. Gli assegnatari sono tenuti a consentire gli interventi disposti dal Comune anche quando comportino la transitoria privazione, totale o parziale, dell'utilizzo dei beni senza limiti di tempo, in espressa difformità dal disposto dell'art. 1584, primo comma, codice civile.

3. Con ispezioni, sopralluoghi e ricognizioni dei suoi delegati, se necessario anche mediante accessi all'interno dei beni affidati in godimento esclusivo, il Comune verifica l'andamento e l'esito dei lavori condotti direttamente dagli assegnatari. In particolare il Comune richiede, ove prescritto dalla vigente normativa, la dichiarazione di conformità dell'impianto, accerta l'esecuzione a regola d'arte, la compatibilità e la perfetta consonanza degli interventi, in corso o ultimati, con il complessivo assetto, tipologico e architettonico, impresso ai beni e dispone, in caso di giudizio sfavorevole, la ripetizione degli interventi a cura e/o a spese dei responsabili. Qualora i lavori condotti direttamente dagli assegnatari eccedano la durata ragionevole secondo le circostanze, il Comune può fissare un termine per il loro completamento, superato il quale provvede a cura e spese dei responsabili chiedendo la rifusione dei maggiori danni.

4. Gli assegnatari rispondono dei danni arrecati ai beni ricevuti in godimento esclusivo, in uso comune e a beni di terzi, a causa di cattivo uso, negligenza o mancata, tempestiva esecuzione della piccola manutenzione.

5. Il Comune assolve a propria cura e spese alle riparazioni e agli interventi manutentivi e conservativi di carattere straordinario, segnalandoli preventivamente agli assegnatari interessati. Qualora venga accertato che la necessità di simili opere è stata determinata da colpa o da cattivo uso di uno o più assegnatari, il Comune agisce per la rifusione dei costi sostenuti e degli ulteriori eventuali danni.

6. Qualora vengano accertati danni arrecati per dolo o colpa da ignoti ai beni in uso comune, il Comune ha facoltà di rivalersi pro quota su tutti gli assegnatari rispettivamente dell'edificio o del complesso di edifici di riferimento.

7. Il Comune non risponde per danni che, per fatto di altri assegnatari o di terzi, possano in qualunque forma o modo riguardare le persone e le cose presenti nei beni in godimento esclusivo o in uso comune.

## **Art. 8 Migliorie e modifiche**

1. Fatti salvi gli interventi di piccola manutenzione, gli assegnatari non possono apportare ai beni in godimento esclusivo o in uso comune nessuna miglioria, innovazione, addizione o modifica, di natura stabile o mobile, con particolare riguardo a tutte quelle modifiche e/o innovazioni soggette alle normative antincendio ed alla tutela della salute pubblica, senza la preventiva specifica autorizzazione espressa dal Comune o dai suoi delegati. Al termine del rapporto la proprietà di detti interventi, di qualunque genere, è acquisita dal Comune senza che gli assegnatari, coloro che abbiano materialmente realizzato gli interventi o ne abbiano sopportato i costi abbiano titolo a corrispettivi, rimborsi, indennizzi o diritto a detrazioni.

2. All'atto della riconsegna dei beni da parte degli assegnatari al Comune al termine del rapporto, gli stessi debbono versare in buono stato di manutenzione, pena la rimessione in pristino a cura del Comune e a spese dell'assegnatario.

## **Art. 9 Procedure di accertamento e di sanzionamento delle condotte scorrette**

1. Gli assegnatari e quanti al loro pari tenuti all'osservanza del presente regolamento conformano la propria condotta alle disposizioni ivi enunciate in uno spirito di civile convivenza, di mutuo rispetto e di lealtà nei confronti del Comune proprietario e/o gestore.

2. Al regolamento, alle sue modificazioni anche settoriali ed alle prescrizioni d'indole generale eventualmente adottate il Comune assicura la diffusione più capillare, quanto meno mediante l'affissione permanente di una copia presso l'ufficio o gli uffici a tale fine individuati nonché presso la sede dell'ente di eventuale gestione esterna. Copia del regolamento nel testo in vigore, sottoscritta dal delegato del Comune e dai singoli interessati, è consegnata a tutti gli assegnatari al momento della consegna delle chiavi dell'alloggio. Gli stessi sono tenuti ad uniformarsi ai disposti del presente regolamento così come alle modifiche successivamente introdotte dal Comune.

3. La procedura di accertamento e di contestazione è di competenza del Comune o dell'ente gestore, se diverso dal Comune. La competenza ad infliggere la sanzione è del responsabile del competente Ufficio comunale. Ogni violazione dà luogo, in proporzione alla sua gravità, all'applicazione di

a. un richiamo verbale;

b. un richiamo scritto;

c. una sanzione patrimoniale da euro 51,65 a euro 516,50.

4. In caso di provvedimento a carattere sanzionatorio all'assegnatario deve essere contestata la violazione mediante raccomandata avviso di ritorno entro 30 giorni

dall'accertamento del fatto. L'assegnatario ha la possibilità di presentare, entro 15 giorni dal ricevimento della contestazione, controdeduzioni in forma scritta, avvalendosi, se ritiene, dell'assistenza di personale di un patronato o di un'associazione sindacale.

5. Per la determinazione dell'importo dell'applicazione della sanzione si terrà conto di eventuali comportamenti recidivi.

6. Il procedimento deve concludersi entro 3 mesi dalla data di ricevimento da parte dell'assegnatario della contestazione. Tale termine può essere prorogato qualora si renda necessario eseguire ulteriori accertamenti e/o acquisire documentazioni.

7. L'importo delle sanzioni di natura patrimoniale è introitato nel bilancio del Comune e finalizzato ad opere o servizi di miglioramento qualitativo delle strutture comunali destinate ad edilizia residenziale pubblica.

#### **Art. 10**

#### **Facoltà del Comune di accollarsi spese particolari**

1. Laddove ne ravvisi l'opportunità, il Comune si riserva la facoltà di assumere a proprio carico, anche in deroga alle norme precedenti, specifiche spese relative a opere o servizi attinenti i beni di sua proprietà al fine di migliorarne la qualità, la funzionalità o l'immagine.

#### **Art. 11**

#### **Norme transitorie e finali**

1. Il presente regolamento entra in vigore dal primo giorno del mese successivo alla data di esecutività della relativa deliberazione di approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale ed abroga tutta la precedente normativa di natura regolamentare, anche particolare o settoriale, con esso in contrasto.

## **ALLEGATO A**

### **Definizioni**

1. Si intende per alloggio, come più dettagliatamente individuato nel contratto di locazione, l'intera superficie dell'unità immobiliare fatta oggetto di assegnazione, comprese le superfici di pertinenza specifica rappresentate da balconi, terrazze, cantine, soffitte ed altri accessori similari.

2. Si intende per box auto il locale destinato esclusivamente ad autorimessa singola per automobile e/o motocicli, come a tal fine locato. Tale superficie non è compresa fra le pertinenze e gli accessori dell'alloggio; il suo godimento viene disciplinato da specifico contratto, separato da quello relativo all'alloggio.

3. Si intende per posto auto in locazione esclusiva uno spazio delimitato e destinato esclusivamente a posteggio per automobile e/o motocicli come a tal fine locato. Tale superficie non è compresa fra le pertinenze e gli accessori dell'alloggio; il suo godimento viene disciplinato da specifico contratto, separato da quello relativo all'alloggio.

4. Si intendono per parti comuni, in conformità con l'ordinamento vigente, tutte quelle suscettibili di uso comune da parte degli assegnatari dei singoli alloggi.

## **ALLEGATO B**

### **Tabella di ripartizione delle spese**

1. La ripartizione delle spese è determinata in proporzione al valore del piano o porzione di piano spettante in uso esclusivo a ciascun assegnatario. I valori dei piani o delle porzioni di piano, rapportati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella, conservata dal Comune o dai suoi delegati.

### **Competenze degli oneri di spesa**

#### **Manutenzione e forniture all'interno dei beni assegnati**

Gli oneri di spesa per le opere ed i lavori di manutenzione all'interno dell'unità locata suddivisi in sette categorie omogenee vengono ripartiti tra il Comune di Aosta ed assegnatari secondo quanto disposto dagli articoli seguenti:

- Impianto elettrico e citofonico
- Impianto idrico sanitario
- Riscaldamento e produzione acqua calda per impianti autonomi.
- Pareti, soffitti e pavimenti
- Serramenti e infissi
- Apparecchi di estrazione e ventilazione locali
- Impianto di riscaldamento centralizzato

Restano comunque a carico del Comune di Aosta tutti gli oneri per lavori derivanti da calamità naturali compresi i danni da incendio, esplosione e scoppio riconosciuti indipendenti dalla volontà degli assegnatari.

**A CARICO DEL COMUNE DI AOSTA**

**A CARICO DEGLI ASSEGNATARI**



## **IMPIANTO ELETTRICO**

1a) Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico, in conformità alle disposizioni di legge.

1b) Riparazione dell'impianto elettrico per usura per corto-circuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi, termostati ambiente, ventole di aerazione ecc.)

2b) Sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico, salvo quanto previsto oltre circa la riparazione dell'impianto citofonico.

## **IMPIANTO IDRICO - SANITARIO**

1a) Riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio, con esclusione dei raccordi in vista; sostituzione, compreso le relative opere murarie, dei contatori, per vetustà.

1b) Riparazione delle apparecchiature del bagno e della cucina e sostituzione in caso di deterioramento dovuto al cattivo uso (rottura).

2a) In caso di riassegnazione, rifacimento dell'impianto idrico e sostituzione delle apparecchiature sanitarie, se strettamente necessario.

2b) Sostituzione e manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza di manomissioni, danneggiamenti o guasti con preventiva comunicazione al Comune o ai suoi delegati per la lettura dei dati di consumo.

3a) Sostituzione e manutenzione dei boiler per la produzione di acqua calda nei fabbricati in cui si è provveduto alla posa al momento della costruzione.

3b) Riparazione o sostituzione rubinetterie, raccordi di adduzione e scarico per le parti in vista, salvo vetustà.

4b) Sostituzione e manutenzione del boiler per la produzione di acqua calda nel caso di installazione da parte dell'assegnatario.

5b) Sostituzione manutenzione del boiler per la produzione di acqua calda nel caso di installazione da parte dell'assegnatario.

## **RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA PER IMPIANTI AUTONOMI**

1a) Sostituzione del gruppo erogatore di calore se di proprietà del Comune di Aosta (caldaia e bruciatore) con la concorrenza di spesa pari al 50% del Comune di Aosta (complementare al punto 3b) .

1b) Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento a produzione di acqua calda ove impiantati e funzionanti, regolazione fiamma pilota, sbloccaggio pompe, messa a punto combustione, sfiato elementi riscaldanti, sostituzione guarnizioni di tenuta, sostituzione anodo, ecc.

2b) Contributo alla sostituzione del gruppo erogatore di calore (caldaie e bruciatore) con la concorrenza di spesa pari al 50% se sostituita dal Comune di Aosta (complementare al punto 1a)

3b) Compilazione e conservazione, ai sensi della normativa vigente, del libretto di impianto da parte di un tecnico abilitato; il rapporto di controllo e manutenzione rilasciato dal tecnico abilitato è da conservare insieme al libretto di impianto.

4b) Obbligo di non ostruire i fori di aerazione e ventilazione dei locali.

5b) Obbligo di verifica visiva della tenuta della valvola e del collettore della bombola gas GPL ad ogni sostituzione. Obbligo di sostituzione almeno ogni cinque anni del tubo in gomma di allacciamento del piano cottura alla bombola gas GPL e/o alla rete di distribuzione gas metano.

## **PARETI, SOFFITTI E PAVIMENTI**

1a) Ripristino parziale o totale di intonaci, rivestimenti ceramici, conseguenti ad interventi manutentivi degli impianti salvo se per riparazione di tubazioni e condotte interne dell'alloggio per danneggiamento ed in ogni caso a causa di forza maggiore e non per cattivo uso.

1b) Ripristino parziale o totale di intonaci, rivestimenti ceramici deteriorati in conseguenza all'uso, a negligenza o colpa.

2a) Ripristino parziale o totale di pavimenti salvo il deterioramento conseguente a cattivo uso, negligenza o colpa dell'assegnatario.

2b) Ripristino parziale o totale di pavimenti deteriorati in conseguenza al cattivo uso, a negligenza o colpa.

3b) Rinnovi periodici delle tinteggiature

4b) Innovazioni e migliorie nel corso della locazione, preventivamente concordati ed autorizzati dal Comune di Aosta.

5b) Spese relative ai lavori di ripristino su opere realizzate dagli assegnatari senza l'autorizzazione del Comune di Aosta.

## **SERRAMENTI ED INFISSI**

1a) Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri, non riparabili, per fatiscenza.

1b) Riparazione delle porte, dei telai delle finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici ed ogni altra sostituzione conseguente all'uso, a negligenza o colpa, esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza.

2a) Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri, parapetti dei balconi e porte basculanti per box.

2b) Riparazione e sostituzione delle cordelle degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili.

3a) Sostituzione rulli e relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte delle autorimesse e dei negozi, non riparabili per fatiscenza.

3b) Verniciatura del lato interno di porte e telai finestre.

4b) Duplicati di chiavi.

### **APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI**

1a) Prima installazione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

1b) Installazione, su specifica richiesta dell'assegnatario.

2b) Sostituzione, manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO**

1a) Sostituzione dei corpi scaldanti per causa di forza maggiore e per vetustà.

1b) Manutenzione di tutte le apparecchiature interne all'alloggio assegnato, compresi termostati ambienti, valvole termostatiche, corpi scaldanti ecc.

### **MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI**

Gli oneri di spesa per la manutenzione e le forniture in genere relativi alle parti comuni in 4 categorie omogenee vengono ripartiti tra il Comune di Aosta ed assegnatari secondo quanto disposto dagli articoli seguenti:

- Strutture murarie, scale, atri, coperture, tetti, lastrici solari - autorimesse
- Fognature e scarichi.
- Cortili e giardini.
- Pulizie.

### **STRUTTURE MURARIE - SCALE ATRII - COPERTURE - TETTI - LASTRICI SOLARI - AUTORIMESSE**

1a) Interventi sulle strutture dello stabile.

1b) Riparazioni di tetti, camini, terrazzi, lucernari, balastrate per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta alla installazione di antenne private.

2a) Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura e verniciatura esterna, ecc.

2b) Riparazioni di grondaie, pluviali e tutto quanto inerente opere di lattoniere per danni causati dagli assegnatari.

3a) Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione lucernari in tutti quei casi non previsti nel punto 1b.

3b) Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'assegnatario o da terzi per servizi forniti allo stesso (es. trasporto mobili, ecc.)

4a) Riparazioni o sostituzioni di grondaie, pluviali e tutto quanto inerente opere da lattoniere, in tutti quei casi non previsti nel punto 2b.

4b) Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti ad uso o danneggiamento (serrature, cardini, chiudiporta, ecc.) e sostituzione di vetri infranti.

5a) Revisione ed eventuale sostituzione parziale e/o generale degli infissi nell'ambito di programmi di manutenzione straordinaria predisposti dal Comune di Aosta.

5b) Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne (scale, corridoi, cantine, infissi, di uso comune, ecc.) a totale carico in caso di danni causati da incuria e dolo.

6a) Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni (scale, corridoi, cantine, infissi di uso comune, ecc.).

6b) Riparazione o sostituzione di arredo per il completamento dello stabile (casellari postali, bacheche, zerbini, ecc.) deteriorati in conseguenza all'uso, a negligenza o colpa.

7a) Primo acquisto di arredo per il completamento dello stabile, casellari postali, bacheche, zerbini, ecc.

8a) Acquisto estintori in prima installazione per le corsie box-auto.

9a) Verifica e ricarica estintori corsie box auto o sostituzione degli stessi; mantenimento in

efficienza manichette antiincendio.

## **FOGNATURE E SCARICHI**

1a) Ripristino di tubazioni e condutture costituenti colonne comuni di carico e scarico acque bianche e luride.

1b) Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o di colpa.

2a) Rifacimento e ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzetti cortilivi.

2b) Espurgo periodico delle fosse biologiche, disostruzione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive relativi pozzetti per prevenire disfunzioni, conseguenti all'uso e nel caso di otturazioni dovute ad uso improprio degli apparecchi sanitari. Ripartizione delle spese per scale, per fabbricato o più fabbricati in relazione alla localizzazione degli interventi.

3a) Sostituzione di chiusini e caditoie.

3b) Disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi.

4a) Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico delle pompe.

4b) Manutenzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto.

## **CORTILI E GIARDINI**

1a) Primo impianto alberature, cespugli, tappeto erboso.

1b) Gestione delle opere di mantenimento alberi e prati: concimazione, innaffiatura, vangatura, potatura, eventuale ulteriore fornitura di terra vegetale, consumi d'acqua, energia elettrica.

2a) Fornitura inerti, rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazioni esterne e marciapiedi.

2b) Manutenzione di attrezzatura per la gestione ordinaria delle zone verdi, compreso l'impianto di irrigazione automatica. Consumi di carburante per macchine tosaerba e simili.

3a) Installazione impianto di illuminazione nelle zone di accesso all'edificio e impianto di prese d'acqua per irrigazione zone verdi.

3b) Mano d'opera e sale per lo sgombero neve.

4a) Installazione, sostituzione e verniciatura di cancelli, reti metalliche e recinzioni in genere.

4b) Manutenzione degli arredi di cui al punto 5a.

5a) Installazione, sostituzione delle attrezzature di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, bidoni dell'immondizia, panchine, giochi bimbi, ecc.)  
Nei casi di autogestione del verde, qualora si verificassero condizioni di utenti morosi, il Comune di Aosta provvederà a riscuotere le somme dovute previa accertata documentazione esibita dai responsabili di fabbricato o di scala.

N.B. Nei casi di chiara e ripetuta inadempienza alla gestione e manutenzione delle zone verdi, il Comune di Aosta può provvedere d'ufficio, ripartendo gli oneri tra gli assegnatari interessati.

6a) Acquisto di attrezzatura per la gestione ordinaria delle zone verdi.

## **PULIZIE**

1a) Servizio di disinfezione e derattizzazione.

1b) Materiali e detergenti per la pulizia delle parti comuni (cantine, autorimesse, piani pilotis, passi carrai, cortili, soffitte, ecc.) nel caso in cui gli assegnatari vogliano provvedere direttamente. Nei casi di chiara e ripetuta inadempienza nel servizio di pulizia, il Comune di Aosta può provvedere d'ufficio, ripartendo gli oneri tra gli assegnatari interessati.

2b) Salario, contributi previdenziali ed assicurativi del personale addetto alla pulizia di tutte le parti comuni, nel caso in cui gli assegnatari vogliano servirsi di idonee imprese di pulizie ed autogestire il servizio. Trovandosi nel caso di cui sopra e non intendendo gli assegnatari autogestire il servizio, l'impegno verrà assunto dal Comune di Aosta con relativo addebito delle spese agli assegnatari stessi.

3b) Sgombero di materiali e rifiuti abbandonati nei corridoi, cantine, soffitte e cortili.

## **IMPIANTI**

Gli oneri di spesa per la manutenzione degli impianti suddivisi in 6 categorie omogenee, vengono ripartiti tra Comune di Aosta e assegnatari secondo quanto disposto dagli articoli seguenti:

- Acqua potabile
- Sollevamento acque
- Centralizzato TV
- Illuminazione e suonerie parti comuni
- Centralizzato di riscaldamento e produzione acqua calda corrente
- Ascensore

## **ACQUA POTABILE**

1a) Sostituzione di colonne di adduzione, sostituzione e revisione di pressione in caso di



vetustà.

1b) Consumo come da bollette A.M. e quota parte là dove esistenti delle spese fisse, compresa lettura dei contatori singoli ed ogni altro onere di riparto spese.

2b) Pulizia periodica dei filtri dei riduttori di pressione.

3b) Consumi di acqua per servizi comuni.

## **SOLLEVAMENTO ACQUA**

1a) Installazione dell'impianto, compreso collaudo, imposte e tasse relative all'installazione.

1b) 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.

2a) Sostituzione di apparecchiature di compressori ed accessori: pompe, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici, ecc. per vetustà o danno accidentale.

2b) Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori d'aria.

3a) Ispezioni e collaudi periodici da parte degli Enti preposti.

3b) Eliminazione delle perdite d'acqua delle elettropompe di circolazione, sostituzione di guarnizioni e premistoppa, rettifica degli assi di rotazione, riavvolgimento motori, filtri, ecc.

4a) Tasse di concessione.

4b) Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave.

5b) Forza motrice.

## ASCENSORI

1a) Installazione dell'impianto.

1b) Revisione del gruppo argano, del motore di trazione, dei pattini di scorrimento e di ogni altro dispositivo meccanico ed elettrico, ivi compreso il quadro di manovra con sostituzione delle parti logore: contatti, condensatori, relais, ecc.

2a) Sostituzione del gruppo argano, del motore di trazione, dei pattini di scorrimento e di ogni altro dispositivo meccanico ed elettrico.

2b) Sostituzione di materiali d'usura minuti quali: premistoppa, guarnizioni, paraoli, ghiera, spessori, dadi, bulloni, ecc. Registrazione dei cuscinetti reggispinte. Revisione e sostituzione della serratura delle porte ai piani.

3a) Rettifica del sistema frenante e sostituzione del perno regolatore di velocità.

3b) Revisione del gruppo freno e regolazione del circuito di alimentazione.

4a) Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa e nei locali motori, oltre a quei lavori che si rendessero necessari in cabina per vetustà o adeguamento norme.

4b) Revisione dei carrelli, della tensione ai contatti elettrici, del congegno di autochiusura, delle guarnizioni delle porte di piano.

5a) Lavori di adeguamento dell'intero impianto in ottemperanza alle vigenti norme e prescrizioni degli Enti preposti. L'onere di sostituzione delle funi in conseguenza all'uso viene addebitato al 50%. (Complementare al punto 6).

5b) Sostituzione del linoleum del pavimento in cabina. Riattivazione dell'illuminazione in cabina e nel vano corsa. Mantenimento targhe e sostituzione pulsantiera dell'interruttore

sotto vetro al piano terra.

6a) Tasse di concessione.

6b) Sostituzione delle funi di trazione o olio idraulico in conseguenza all'uso, su parere del tecnico collaudatore preposto. (complementare al punto 5a) .

7b) Forza motrice, visita periodica Enti preposti, diritti, licenza di esercizio, canone mensile manutenzione.

## **CENTRALIZZATI TV**

1a) Prima installazione dell'impianto TV per la ricezione dei programmi trasmessi.

1b) Ogni tipo di riparazione dell'impianto centralizzato TV compresa la sostituzione dei singoli componenti.

2a) Sostituzione e/o adeguamento degli impianti centralizzati esistenti atti alla ricezione dei programmi nazionali, esteri e delle emittenti private.

2b) Sostituzione cavi, amplificatori di segnale, alimentatori, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione, oltre a quanto previsto nell'impianto centralizzato.

3b) L'installazione di impianti di ricezione autonoma deve essere preventivamente comunicata al Comune di Aosta.

## **ILLUMINAZIONE E SUONERIE PARTI COMUNI**

1a) Installazione e sostituzione per vetustà dell'impianto elettrico, compresi gli impianti citofonici.

1b) Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, elettroserrature e

temporizzatori, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovute ad uso improprio.

2b) Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza all'uso: lampade fluorescenti, lampadine, interruttori, starters, relais, reattori, porta lampade, plafoniere, ecc.

3b) Riparazione dell'impianto citofonico, escluse le pulsantiere esterne.

## **CENTRALIZZATO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE**

1a) Installazione impianto ed eventuali opere di adeguamento (impianto e locali C.T.) alla normativa vigente ed alle prescrizioni degli organi di controllo; sostituzione delle apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale.

1b) Riparazioni e sostituzioni apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie in conseguenza dell'uso quali ugelli, avvolgimenti elettropompe e bruciatore, rettifiche assi di rotazione; taratura di apparecchi elettrici di protezione, interruttori e linee elettriche interne, interruttori generali per l'esclusione della corrente della centrale termica, revisione delle apparecchiature elettriche e quadro elettrico, riparazione centraline elettroniche, valvole miscelatrici e di zona, sonda esterna con sostituzione di elementi.

2a) Sostituzione di valvole e saracinesche, loro guarnizioni e premistoppa; centraline elettroniche, valvole miscelatrici e di zona, sonde esterne, quadri elettrici, elettropompe, termometri, valvole a gruppo.

2b) Verifica e ricarica estintori.

3a) Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore, comprese le opere murarie.

3b) Consumo e lettura acqua calda sanitaria.

4a) Acquisto estintori in prima installazione e

loro sostituzione.

4b) Pulizia caldaie, bruciatori, canne fumarie, messa a riposo stagionale.

5a) Quote di riscaldamento spettanti per alloggi momentaneamente non locati.

5b) Ricarica vasi di espansione a circuito chiuso.

6b) Tutti gli oneri inerenti la conduzione dell'impianto secondo la normativa vigente, compresi i controlli preventivi periodici.

7b) Pulizia periodica serbatoio olio combustibile.

8b) Combustibili; forza motrice.

9b) Pagamento di eventuali multe (in caso di autogestione) per inadempienza alle vigenti norme per quanto si riferisce alla conduzione dell'impianto.

10b) Lo svuotamento dell'impianto su richiesta dei singoli assegnatari verrà autorizzato, tranne casi indifferibili, esclusivamente a fine campagna di riscaldamento ed i relativi oneri saranno a totale carico degli interessati.

## **ONERI AMMINISTRATIVI**

### **ENTE PROPRIETARIO**

1a) Depositi cauzionali per contratti di fornitura alle parti comuni (luce, forza motrice, acqua, gas, ecc).

2a) Assicurazione globale dell'edificio e degli impianti.

3a) Ammortamento impianti (ascensore, riscaldamento, acqua calda, eccetera) .

4a) 50% imposta di registro dei contratti di locazione. Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del Comune di Aosta in parti uguali.

### **ASSEGNATARI**

1b) Spese condominiali e di rendiconto.

2b) Spese bancarie relative al conto dell'edificio.

3b) Tassa di trasporto e raccolta rifiuti.

4b) 50% imposta di registro dei contratti di locazione. Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del Comune di Aosta in parti uguali.

## **NORMA FINALE** **Buon uso impianti all'interno dell'alloggio**

In considerazione degli obblighi previsti dalle vigenti leggi in materia e dal presente Regolamento e.r.p. tutti gli assegnatari hanno il compito di provvedere al buon uso ed alla corretta manutenzione degli impianti presenti nell'alloggio, quali: impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo, e di produzione di acqua calda con relativa canna fumaria, se presente.

In sintesi, ecco le responsabilità dell'assegnatario:

### **Impianto termico con produzione di acqua calda mediante caldaia autonoma a gas metano:**

- dovrà rispettare il periodo annuale di accensione dell'impianto e il limite massimo di ore giornaliere di funzionamento autorizzati;
- dovrà mantenere la temperatura ambiente entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente;
- dovrà fare eseguire la manutenzione del proprio impianto termico a tecnici abilitati:
  1. una volta all'anno per la manutenzione ordinaria;
  2. una volta ogni due anni per la verifica della combustione;
  3. controllo e/o pulizia della canna fumaria ogni 5 anni.

### **Riscaldamento mediante stufe a legna, cherosene, carbone ecc...**

- dovrà assicurare il controllo, la pulizia e la manutenzione dell'elemento scaldante;
- dovrà assicurare il controllo e la pulizia della canna fumaria ogni:
  1. **4 anni** in caso di combustibili liquidi
  2. **3 anni** in caso di uso di legna ( UNI 8364)

### **Impianto elettrico**

Almeno una volta al mese dovrà premere il tasto di prova dell'interruttore differenziale (salvavita) ed accertarsi che la leva dell'interruttore scatti automaticamente togliendo corrente all'impianto elettrico. Subito dopo bisogna riportare manualmente la leva nella posizione iniziale e verificare che si sia ripristinato il corretto funzionamento dell'impianto.