



COMUNE DI SANTA DOMENICA VITTORIA

Provincia di Messina

REGOLAMENTO
per la gestione degli alloggi di edilizia
residenziale
e
REGOLAMENTO DEGLI INQUILINI

PARTECIPAZIONE DELL'UTENZA

ALLA GESTIONE DEMOCRATICA DEGLI ALLOGGI

Approvato con delibera di consiglio comunale n. 12 del 12/07/2009

Titolo I

NORME GENERALI

Art.1 - Oggetto del presente Regolamento

Titolo II

RAPPORTO LOCATIVO

Art.2 - Utilizzo alloggio assegnato

Art.3 - Obblighi dell'assegnatario nell'uso dell'alloggio e sue pertinenze

Art.4 - Risoluzione – annullamento - decadenza contratto di locazione

Art.5 - Sanzioni

Art.6 - Reclami e segnalazioni

Art.7 - Accertamenti e contestazioni

Art.8 - Molestie – Esonero da responsabilità Ente Gestore

Art.9 - Rilascio alloggio

Art.10 -Subentro alloggio

Art.11- Cambio consensuale alloggio

Art.12- Divieti

Titolo III

MANUTENZIONE

Art.13- Interventi a carico dell'Ente Gestore

Art.14- Interventi a carico dell'assegnatario

Art.15- Manutenzione ordinaria e straordinaria

Art.16- Visite alloggio

Art.17- Responsabilità per danni

Art.18- Autorizzazioni per lavori diversi dalla manutenzione

Art.19- Miglioramenti o addizioni apportati all'alloggio

Art.20- Uso dell'ascensore

Art.21- Ripartizione spese tra proprietario ed inquilino

Titolo IV

AUTOGESTIONE E CONDOMINIO

Art.22- Costituzione condominio di gestione

Art.23- Compiti dell'autogestione

Art.24- Organi dell'autogestione

Art.25- Assemblea degli assegnatari

Art.26- Amministratore

Art.27- Obblighi ed oneri degli assegnatari – Inadempimento e morosità

Art.28- Vigilanza dell'Ente

Art.29- Costituzione condominio

Art.30- Assegnatari di alloggi in amministrazione condominiale

Art.31- Vigilanza del Regolamento

Art.32- Sottoscrizione ed accettazione del Regolamento

Art.33- Disposizioni finali

Titolo I

NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto del presente Regolamento

1. Il presente Regolamento è redatto secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti e dal Codice Civile e disciplina le modalità di gestione nei fabbricati di edilizia residenziale pubblica gestiti dal Comune di Santa Domenica Vittoria nei quali la totalità delle unità immobiliari sia stata assegnata in locazione, la gestione dei servizi accessori, degli spazi comuni ed è attuata dagli assegnatari in forma di autogestione secondo i principi stabiliti dal presente regolamento.
2. Vuole essere espressione formale della esigenza di costruire un nuovo rapporto tra l'Ente e gli utenti, fondato sulla reale partecipazione di quest'ultimi alla gestione e conservazione del patrimonio abitativo pubblico.
3. Il Regolamento di utenza costituisce disciplina speciale rispetto alla normativa generale in tema di locazione, cui si farà pertanto riferimento solo a titolo di integrazione e nei limiti in cui tale normativa risulti compatibile.
4. Esso è obbligatorio per tutti gli inquilini e gli stessi sono tenuti all'osservanza delle norme contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento, che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso, in qualunque tempo e modo assegnati ed ha validità anche per i contratti già stipulati.
5. Gli obblighi previsti nel presente Regolamento, ancorché espressamente riferiti agli assegnatari, valgono, in quanto non incompatibili, nei confronti di tutti coloro che comunque detengono alloggi di edilizia residenziale pubblica anche senza titolo.

Titolo II

RAPPORTO LOCATIVO

Art. 2 - Utilizzo alloggio assegnato

1. Gli alloggi sono assegnati per essere adibiti ad uso esclusivo di abitazione. Pertanto, non è consentito usare l'alloggio per ufficio professionale, l'esercizio d'industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, né per depositi di merci da lavoro di vendita all'ingrosso o al minuto o ad altre attività.

Art. 3 - Obblighi dell' assegnatario nell' uso dell'alloggio e sue pertinenze

1. Gli assegnatari devono servirsi dell' alloggio e sue pertinenze con ogni cura e diligenza, di cui all'art. 1587 del Codice Civile, attenendosi al presente regolamento e alle disposizioni di altre competenti autorità, per tutto quanto non espressamente contenuto nel presente Regolamento.
2. Occupare stabilmente l'alloggio. Qualora l'alloggio dovesse rimanere disabitato per un periodo di tempo superiore ai 3 (tre) mesi, rinnovabile per un ulteriore periodo di tre mesi, Il locatario è obbligato ad ottenere dall'Ente la preventiva autorizzazione ad assentarsi precisandone il motivo.
3. Notificare entro 20 (venti) giorni all'Ente tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia.
4. Provvedere agli interventi di manutenzione ordinaria posti a loro carico dal Codice Civile e dal presente Regolamento assumendo a loro carico tutti quei lavori che si renderanno necessari e che comunque sono specificatamente dettagliati all' art. 21 del presente Regolamento.
5. Osservare ed attenersi alle deliberazioni prese dall'Ente Gestore, dagli organi dell' autogestione o del condominio;
6. Osservare le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo.
7. Controllare il corretto funzionamento di tutti gli impianti individuali con particolare riguardo per gli impianti a gas, idrico, elettrico. Qualora venissero rilevati danni alle parti comuni da

comportamenti negligenti da parte degli inquilini o di terzi, le spese sostenute dall'Ente per le riparazioni verranno addebitate all'autogestione, in qualità di custode di detti beni. Ferma la responsabilità solidale di tutti gli inquilini nei confronti dell'Ente Gestore o di terzi, il Comune si riserva la facoltà di addebitare le spese sostenute direttamente a coloro che saranno individuati come responsabili dei danneggiamenti

8. Provvedere alla pulizia delle scale, dei cortili, e dei locali.
9. Qualora l'alloggio sia dotato di uno spazio ad uso giardino, di un portico, oppure di un posto auto l'assegnatario dovrà:
 - a. Mantenere in buon ordine gli spazi di uso comune;
 - b. In particolare i genitori dovranno sorvegliare con maggior cura i propri figli perché non abbiano a schiamazzare o recare danni e/o disturbo, vietando loro di trattarsi negli anditi di ingressi, sulle scale, nel sottotetto, nel cortile, nel portico, e passaggi di uso comune nelle ore stabilite per i vari periodi stagionali. I bambini dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, dove esistano. Comunque i genitori, o i parenti che li hanno in custodia, sono tenuti a rispondere dei danni arrecati dai propri bambini alle persone o alle cose;
 - c. Non effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza autorizzazione dell'Ente Gestore, e/o dalle Autorità competenti.
10. Gli assegnatari rispondono di tutti i deterioramenti prodotti all'alloggio, al fabbricato e loro pertinenze per colpa loro o di persone da essi ammesse, anche temporaneamente, all'uso dell'alloggio. Ne sono esonerati, ai sensi dell'art. 1588 Codice Civile, solo nel caso in cui provino che i danni sono derivati da causa a loro non imputabile.
11. Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà dall'apposito verbale sottoscritto dalle parti.
12. L'Ente Gestore al momento del rilascio dell'alloggio e dello spazio annesso non dovrà alcun indennizzo per lavori effettuati.

Art. 4 - Risoluzione - annullamento - decadenza contratto di locazione

Sono causa di risoluzione, annullamento, decadenza dell'assegnazione, da parte dell'Ente preposto, oltreché dell'eventuale obbligo di risarcimento dei danni quando l'assegnatario:

- a. Non utilizzare l'alloggio assegnato ad uso esclusivo d'abitazione;
- b. Effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione delle Autorità competenti e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze;
- c. E' moroso per almeno tre mesi nel pagamento delle quote accessorie, (cosiddetti servizi a rimborso); contro gli assegnatari inadempienti l'Ente gestore procederà comunque al recupero, anche giudiziale, delle somme non corrisposte. E' precisato che costituisce inadempimento anche il pagamento parziale delle quote accessorie. A norma di legge gli assegnatari non potranno compensare il pagamento delle quote accessorie con propri pretesi crediti nei confronti dell'Ente gestore, se non nel caso in cui tali crediti siano stati accertati giudizialmente.
- d. Compia atti o si trovi in situazioni non consentite dal contratto di locazione o dal presente regolamento e non abbia ottemperato ad intimazioni dell'Ente gestore per la rimessa in pristino e/o per la cessazione del comportamento illecito, nei termini assegnati.
- e. Costituisce altresì causa di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio la reiterata violazione delle norme del presente Regolamento, nonostante la formale contestazione da parte dell'Ente Gestore.

Art. 5 - Sanzioni

1. Nel caso in cui le violazioni di cui al comma d, art. 4 siano passibili di sanzioni penali o amministrative, l'Ente gestore provvederà senza alcun preavviso a sporgere denuncia alle autorità competenti.

Art. 6 - Reclami e segnalazioni

I reclami e le segnalazioni relative ai comportamenti posti in essere da altri assegnatari devono essere trasmessi in forma scritta all' Ente Gestore, corredati dal verbale di assemblea dell'Autogestione ove costituita, unitamente alle prove poste a fondamento delle lamentele.

Art. 7 - Accertamenti e contestazioni

L'Ente Gestore, avuta notizia in forma scritta, come previsto dall'articolo precedente, ovvero accertato autonomamente, di un atto o di un comportamento che possano violare le disposizioni dettate dal presente regolamento, espleta gli eventuali accertamenti e contesta, sempre in forma scritta, i fatti all'assegnatario.

Nell'atto di contestazione, l'Ente Gestore comunica all'assegnatario che:

- ha diritto a prendere visione degli atti, fermo restando la tutela del diritto alla riservatezza di altri soggetti;
- ha facoltà di presentare controdeduzioni, entro il termine di 30 giorni decorrenti dalla data della contestazione;
- ha diritto alla conclusione della procedura entro il termine di 60 giorni dalla data di contestazione.

Art. 8 – Molestie - Esonero da responsabilità Ente Gestore

Ai sensi dell'art. 1585 c.c. comma 2, l' Ente Gestore non è tenuto a garantire il singolo conduttore da molestie di fatto derivanti da comportamenti di terzi esonerando espressamente lo stesso Ente da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti, salva al conduttore la facoltà di agire, presso le Autorità competenti, contro di essi in nome proprio.

Art. 9 - Rilascio dell'alloggio

1. In caso di dichiarazione di risoluzione del contratto, da parte dell'Ente preposto, da farsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, gli assegnatari dovranno rilasciare l'alloggio libero e vuoto da persone e da cose nel termine loro assegnato dall'Ente gestore.
2. Resteranno a loro carico, oltre che le somme dovute per qualunque titolo e non corrisposte, anche i canoni e le quote accessorie che sono maturati fino all'effettiva riconsegna dell'alloggio, ferma restando, in ogni caso, la rivalsa dell'Ente gestore per danni e spese, in ogni caso sostenuti. Resta in ogni caso salvo il diritto dell'Ente a riscuotere, anche in via coattiva, i canoni e le quote accessorie rimaste insolute.
3. La consegna o eventuale riconsegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale.
4. Le stesse disposizioni valgono per ogni altro caso di cessazione del rapporto di locazione, salvi diversi termini e modalità specificatamente previsti.

Art. 10 - Subentro assegnazione

1. Nell'eventualità di decesso dell'assegnatario il subentro è ammesso nei soli casi previsti dalle disposizioni in materia vigenti o che saranno adottati. Il familiare superstite è tenuto a dare comunicazione tempestiva all'Ente dell'assegnatario originario.
2. Nell'eventualità di separazione dal coniuge assegnatario il richiedente potrà presentare domanda di subentro correlata dal provvedimento del tribunale di separazione legale definitivo o di divorzio.

Art. 11 - Cambio consensuale alloggio

1. Il cambio consensuale dell'alloggio, nei casi previsti dalla legge, è ammesso solo dopo autorizzazione rilasciata dal Comune. Gli assegnatari interessati accettano gli appartamenti nelle condizioni in cui si trovano e gli oneri di riadattamento, riparazione e trasloco sono a carico esclusivo degli stessi assegnatari.

Art. 12 - Divieti

È fatto divieto agli assegnatari:

- 1 Sovraccaricare i lastrici di copertura, i tetti, i sottotetti, i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la stabilità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali assegnati;
- 2 Usare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo ai coinquilini;
- 3 Destinare al proprio uso particolare qualsiasi parte dei locali comuni, come cortili, portici, giardini, terrazze, muri esterni e finestre;
- 4 Lasciare aperto il portone principale;
- 5 Fare un uso personale delle utenze condominiali (acqua e energia elettrica). In particolare, ogni allacciamento abusivo ad utenze condominiali verrà immediatamente rimosso con addebito, agli assegnatari responsabili, delle spese sostenute per la rimozione e maggiori costi dell'utenza condominiale rispetto a quanto rilevato nei due anni precedenti all'allacciamento;
- 6 Infiggere ferri, chiodi, ganci e simili nei muri interni ed esterni dei locali in condominio oltre a quelli predisposti dall'Amministratore;
- 7 Costruire manufatti, recinzioni, baracche, verande o altre opere senza il preventivo assenso dell'Ente, delle Autorità competenti, dell'Autogestione o del Condominio;
- 8 Effettuare scavi di qualunque genere nelle cantine e nei garage;
- 9 Tenere animali o cose che rechino disturbo, danno o costituiscano pericolo all'alloggio o a terzi. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 Codice Civile, dei danni arrecati a persone e cose;
- 10 Esercitare attività o mestieri che risultino rumorosi, pericolosi o che comunque rechino disturbo agli altri assegnatari o terzi in genere;
- 11 Esporre senza efficace riparo vasi di fiori o altro sui davanzali delle finestre e sulle ringhiere dei balconi. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni a terzi e cose;
- 12 Gettare alcunché dalla porta e dalle finestre;
- 13 Mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Autogestione, del Condominio o, in mancanza, dell'Ente quale proprietario, fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità;
- 14 Gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli. Gli assegnatari sono pienamente responsabili degli eventuali danni causati a scarichi di vario genere;
- 15 Stendere, scuotere e/o battere, ovvero esporre dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale, biancheria, tappeti ed altro materiale Tale operazione è permessa solo dai balconi (con esclusione dei balconi di cucina), finestre verso i cortili, oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi dalle ore 07.30 alle ore 9.30.
- 16 Depositare immondizia al di fuori dei luoghi a ciò destinati;
- 17 Tenere nell'alloggio o sue pertinenze materiale infiammabile o combustibili in quantità maggiore di quella che possa occorrere per i normali usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza;
- 18 Circolare con mezzi motorizzati o parcheggiare all'interno dei complessi immobiliari, nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo;
- 19 Recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura. Ogni rumore di qualsiasi specie dovrà evitarsi nelle ore di riposo stabilite dalle vigenti disposizioni ed in particolare dalle ore 14,00 alle ore 16,00 e dalle ore 22,30 alle ore 7,30.
- 20 Recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore e alle finiture della casa, trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;
- 21 Eseguire o fare eseguire riparazioni murarie nei locali comuni senza il preventivo consenso dell' Assemblea di Autogestione e/o dell'Amministratore;
- 22 Gettare mozziconi di sigarette e fiammiferi sulle parti comuni del fabbricato, ovvero dalle finestre e dai balconi;
- 23 Appoggiare oggetti indecorosi, mobili ed altri oggetti in prossimità del vano scala o sul pianerottolo e comunque negli spazi comuni;
- 24 Installare tipi di antenne radio-TV che possono arrecare disturbo;
- 25 Depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiale ingombrante di qualsiasi tipo, anche per breve tempo. Il Comune ha facoltà di far rimuovere i beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi, o, qualora gli stessi non siano identificati, a tutti gli assegnatari dell'edificio;

- 26 Lavare veicoli nei cortili o parti comuni del fabbricato, salvo che non sia individuata un'apposita area a tale scopo;
- 27 Effettuare iscrizioni o affissioni nelle scale ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni, da affiggersi in luoghi idonei, da parte dell'Amministratore, del condominio ed Organizzazioni di utenza;
- 28 Mantenere l'alloggio e le sue pertinenze in modo incompatibile con l'igiene e/o la decenza;
- 29 Modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Ente, o delle altre Autorità e/o Enti preposti;
- 30 Tenere comportamenti incompatibili con la tranquillità ed il decoro del fabbricato o contrari alle norme di legge, e di regolamenti municipali o altri provvedimenti amministrativi in materia.

Titolo III

MANUTENZIONE

Art. 13 - Interventi a carico dell'Ente gestore

1. L'Ente gestore eseguirà le opere e manutenzioni di propria competenza, nei limiti degli importi destinabili a tale finalità, in conformità delle vigenti normative e secondo le priorità indicate nei programmi di manutenzione approvati a norma di legge.
2. Qualora i lavori si rendano necessari per vizi originari di costruzione od installazione, l'Ente gestore, ove ricorrano i presupposti di legge, si attiverà contro l'impresa appaltatrice, per ottenere l'esecuzione dei lavori ovvero affinché siano rimborsate agli assegnatari le spese sostenute dai medesimi.
3. L'assegnatario che si renda moroso, per almeno tre mesi, del pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie non ha diritto alla effettuazione della manutenzione ordinaria e/o straordinaria fino a quando lo stesso non avrà adempiuto al pagamento delle quote sopra descritte, salvo i casi ove siano presenti pericoli per la privata e/o pubblica incolumità.

Art. 14 - Interventi a carico dell'Assegnatario

1. Gli assegnatari devono provvedere agli interventi utili alla conservazione dell'alloggio per la parte posta a loro carico dalla legge e dal presente Regolamento.
2. Poiché l'immobile assegnato è stato dotato di impianti strutturati secondo le normative e regole di esecuzione vigenti al momento della costruzione, fatti salvi gli adeguamenti di legge, gli assegnatari dovranno verificare che l'utilizzazione degli impianti sia compatibile con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi.

Art. 15 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

1. Il presente regolamento disciplina la ripartizione degli oneri relativi agli interventi di manutenzione da effettuarsi sugli stabili di proprietà del Comune destinati alla locazione. Il Regolamento è redatto in conformità degli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile che prevedono per l'Inquilino l'obbligo della manutenzione ordinaria rimanendo a carico del proprietario la manutenzione straordinaria. La ripartizione indicata nel prospetto che segue si intende indicativa e non esecutiva. Pertanto ai fini della ripartizione degli oneri per lavori di manutenzione non espressamente previsti dal regolamento si procederà in base ai criteri sopraindicati ponendo a carico degli assegnatari gli interventi effettuati in conseguenza del deterioramento dovuto al normale uso. Oltre a quanto sopra, saranno a carico dell'inquilino gli interventi che dovessero rendersi necessari in dipendenza al cattivo uso o negligenza nella conduzione sia degli appartamenti che dei locali comuni.
2. Ai sensi dell'art. 5, comma 1 bis, della L. R. n. 13 del 08 maggio 2007 il prezzo di cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è aumentato dei costi sostenuti per gli interventi

di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione effettuati nell'edificio nei cinque anni antecedenti la stipula dell'atto di vendita.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Ufficio competente: Ufficio Manutenzione Ordinaria

Definizione: Si intendono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle rifiniture sia degli alloggi, sia degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti.

Il presente Regolamento specifica:

- quali interventi sono a carico degli inquilini;
- quali a carico dell'Ente , fermo restando che per quelli non indicati si fa riferimento al Codice Civile;

E' dovere dell'inquilino mantenere con cura l'alloggio provvedendo direttamente alla manutenzione prevista nel Regolamento per gli assegnatari di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Procedura

Gli interventi sono eseguiti su segnalazione di guasto da parte dell'inquilino indirizzata all'Ufficio Manutenzione del Comune,

- per iscritto;
- di persona, presso l'Ente durante gli orari di apertura al pubblico previa compilazione di apposito modello fornito dall' Ufficio Manutenzione o presso lo sportello Ufficio Relazioni con il Pubblico (U. R. P.);
- nei casi di urgenza per telefono, seguito da telegramma o fax.

Nei fabbricati dove vi e' Condominio con Amministrazione e/o l' Autogestione, le richieste di piccole manutenzioni relative alle parti comuni, al funzionamento dei servizi accessori o impianti condominiali vanno indirizzate all' Amministratore o al Responsabile dell' Autogestione. L' inquilino deve indicare il tipo di guasto avvenuto , l' indirizzo , nome e cognome del titolare del contratto, il codice assegnato dal Comune così come riportato sui bollettini, il recapito telefonico, e gli orari in cui poter effettuare il sopralluogo nell'alloggio. Un tecnico del Comune eseguirà un sopralluogo per verificare il guasto e per procedere all' esecuzione dei lavori, qualora siano indispensabili e improcrastinabili.

Note e osservazioni

I lavori potranno essere a totale o parziale carico dell'Ente o dell' inquilino in base al regolamento vigente.

Per quanto riguarda i guasti agli impianti, l'inquilino e' tenuto a comunicarli tempestivamente all' Ufficio Manutenzione in quanto può essere ritenuto responsabile di eventuali danni provocati alle parti comuni degli edifici o agli alloggi stessi imputabili alla mancata o intempestiva segnalazione del guasto.

L'inquilino e' tenuto, inoltre, in presenza di eventuali danni, ad adoperarsi per limitarne al massimo l' entità.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ufficio Competente: Ufficio Manutenzione Straordinaria

Definizione: Si intendono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazioni d'uso

Procedura

La manutenzione straordinaria dei fabbricati viene eseguita dal Comune su Programmazione Pluriennale del Comune stesso.

La manutenzione programmata che riveste carattere di urgenza viene segnalata con telegramma o fax all'Ufficio Manutenzione Straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria che per i fatti o eventi imprevisti o per calamità naturali rivestissero carattere di assoluta urgenza verranno anteposti a quelli indicati nella Programmazione Pluriennale.

Art. 16 - Visite alloggio

1. L'Ente gestore ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti ed altri incaricati gli alloggi assegnati e loro pertinenze e di eseguire o far eseguire le opere ritenute necessarie.
2. Gli assegnatari sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile all'Ente gestore e ai suoi incaricati, ai fini di cui al comma precedente.

Art. 17 - Responsabilità per danni

1. Gli assegnatari sono tenuti a segnalare tempestivamente all'Ente gestore le riparazioni e sostituzioni di competenza di quest'ultimo. In mancanza di tale segnalazione resta esclusa la responsabilità dell'Ente gestore stesso per eventuali danni.
2. Gli assegnatari sono pienamente responsabili degli eventuali danni causati a coinquilini o a terzi a seguito di lavori da loro eseguiti senza le opportune autorizzazioni da parte dell'Ente Gestore, o in caso di mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza.
3. In caso di omissione l'Ente gestore, in relazione all'entità del danno, si riserva di eseguire o far eseguire i lavori ritenuti necessari a proprio insindacabile giudizio. In tal caso saranno poste a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese per materiali e mano d'opera, oltre la quota delle spese generali ed ogni altro onere sostenuto dall'Ente gestore, salva l'eventuale risoluzione del contratto ai sensi dell' art. 4, comma d.
4. Gli interventi di manutenzione posti a carico dell'Autogestione dovranno essere affidate obbligatoriamente a ditte o persone specializzate nel rispetto delle vigenti disposizioni, rimanendo in capo al committente ogni responsabilità.
5. La gestione autonoma, limitatamente agli ambiti sottoposti alla sua competenza, ha responsabilità esclusiva e totale nei confronti dei singoli assegnatari, dell'Ente Gestore e dei terzi per danni a persone o a cose comunque e da chiunque causati, compresi quelli dovuti a cattivo funzionamento degli impianti ed a omessa o inadeguata manutenzione ed anche a guasto accidentale, ferma restando la responsabilità dell'Istituto per quanto di propria competenza.

Art. 18 - Autorizzazione per lavori diversi dalla manutenzione

1. Nel caso in cui gli assegnatari intendano eseguire lavori all'alloggio o a sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico a norma degli articoli precedenti, sono tenuti a richiedere per iscritto all' Ente Gestore autorizzazione preventiva, fornendo la documentazione che sarà loro richiesta.
2. In caso di mancata risposta dell' Ente Gestore entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, ovvero dal ricevimento della documentazione eventualmente richiesta, gli assegnatari potranno procedere ai lavori.

3. Nell'eseguire i lavori autorizzati o assentiti in forza del comma precedente, gli assegnatari dovranno attenersi a tutte le eventuali disposizioni date dall' Ente Gestore, oltre che a tutte le norme di legge e di regolamento vigenti, nonché ottenere le autorizzazioni, le concessioni, i nulla-osta, ove previsti. In mancanza di ciò, i lavori saranno considerati a tutti gli effetti come eseguiti senza autorizzazione.
4. L'esecuzione dei lavori avverrà a totale cura e spese degli assegnatari, cui competerà anche ogni onere per manutenzione, gestione od altro.

Art. 19 - Miglioramenti o addizioni apportati all'alloggio

1. In caso di miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dagli assegnatari all'alloggio, a suoi accessori ed impianti, il consenso dell'Ente gestore non comporta per gli assegnatari il diritto ad alcuna indennità, ed i suddetti miglioramenti ed addizioni verranno ritenuti gratuitamente dall'Ente gestore al termine della locazione.
2. Le migliorie e le addizioni apportate dagli assegnatari non danno luogo a modificazioni delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'alloggio ai fini della valutazione del costo convenzionale per la determinazione del canone di locazione.
3. In caso di vendita dell'alloggio non si terrà conto dell'eventuale riduzione di consistenza catastale derivante dalle modificazioni apportate dall'assegnatario.

Art. 20 - Uso dell'ascensore

Nel caso che gli alloggi siano serviti da ascensore, l'inquilino dovrà, nell'uso del medesimo, uniformarsi al regolamento esposto in cabina ed alle norme consuetudinarie vigenti in materia, esonerando l'Ente da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisti e conseguenti.

Art. 21 - Ripartizione spese tra proprietario ed inquilino

La tabella indica come vanno ripartiti secondo equità gli oneri accessori tra i soggetti interessati servizi, prestazioni e altri tipi di spese. (P = proprietario, I = inquilino).

AMMINISTRATORE	
Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.)	I
Spese amministrative: cancelleria, copisteria, postali, telefoniche, bancarie	I
Copie documenti richiesti dall'assegnatario	I
Compenso all'amministratore	I
Eventuale affitto di locale per assemblee condominiali	I
ASCENSORE	
Installazione nuovo impianto	P
Sostituzione integrale dell'impianto	P
Manutenzione inerente: sostituzione motore, argano, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche in conseguenza all'uso	I
Consumi elettrici per forza motrice, illuminazione, sostituzione lampade all'interno della cabina, fusibili	I
Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità	I
Adeguamento alle norme legislative	P
Manutenzione in abbonamento	I
Rinnovo licenza d'esercizio	I
Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso	I

AUTOCLAVE	
Installazione e integrale rifacimento dell'impianto	P
Riparazione e sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.) in conseguenza all'uso	I
Consumi elettricità forza motrice	I
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	I
Manutenzione in abbonamento	I
Ricarica pressione del serbatoio	I
Consumo acqua potabile e calda	I
Pulizia, depurazione e decalcificazione	I

BALCONE	
Balconi sporgenti del tutto autonomi rispetto agli altri piani nel senso che possono essere considerati continuazione dei solai dell'appartamento: manutenzione della struttura a carico del proprietario appartamento che vi accede, sia la parte soprastante che sottostante (pavimentazione, soffitto, intonacatura del sottofondo che fa da soffitto al balcone sottostante parapetti, ringhiere e frontalino se non hanno pregio architettonico)	Proprietario alloggio
Balconi sporgenti: se costruiti in modo tale che il fondo del balcone di sopra faccia da soffitto a quello di sotto si applica l'art. 1125 del c. c.: manutenzione dell'intonaco, copertura del sottofondo	Proprietario alloggio sottostante
Balconi a castello (incassati nel perimetro dell'edificio): manutenzione straordinaria struttura	Struttura portante: condominio
Balconi a castello: manutenzione dell'intonaco, copertura del sottofondo	Proprietario alloggio sottostante
Balconi a castello: pavimentazione e ringhiera	Proprietario balcone
Tinteggiatura frontalino e balconi	Condominio
Ponteggio	Condominio

COPERTI E LASTRICI	
Rifacimento della struttura del coperto ivi compreso il manto impermeabilizzante ed eventuale sovrastante pavimentazione	P
Ripassatura e riparazione del manto di copertura di piccola entità (scollatura, abrasioni, etc.)	I
Riparazione e sostituzione grondaie, converse e pluviali	P
Pulizia, sigillatura e verniciatura grondaie, converse e pluviali	I

CORTILI – GIARDINI - PORTICI	
Sostituzione e riparazione di recinzione già esistente	p
Manutenzione ordinaria inferriate esterne	I
Esecuzione di pavimentazione di cortili e portici	P
Acquisto alberi, piante, attrezzatura, nonché la manutenzione	I
Pulizia cortili, aree verdi e portici	I

FOGNATURE E SCARICHI	
Allacciamento rete comunale per scarico acque nere e bianche	P
Rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e all'interno dello stesso	P
Rifacimento e riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque (pluviali e canali) compresi pozzetti a sifone	P
Pulizia, spurgo di pozzi e latrine	P
Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa	P
Riparazione e sostituzione di parti dell'impianto di sollevamento in conseguenza all'uso	I
Pulizia pozzetti d'ispezione ai piedi della palazzina e condotti	I
Tasse comunali	I

FORNITURE IN GENERE	
Consumi acqua per servizi comuni	I
Canone acqua	I
Derattizzazione e disinfezione in genere	I

IMPIANTO ELETTRICO (APPARTAMENTO)	
Manutenzione straordinaria e/o rifacimento integrale dell'impianto elettrico	P
Riparazione dell'impianto elettrico per corto circuito non dovute a fatti e/o colpe imputabili all'inquilino	P
Riparazione degli impianti di soneria, citofono, interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti	I
Sostituzione degli impianti di soneria, citofono, interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti non dovute a fatti e/o colpe imputabili all'inquilino	P
Contratto per la fornitura energia elettrica	I

IMPIANTO ELETTRICO GENERALE	
Verifica ai sensi del D.P.R. 462/2001	I
IMPIANTO IDRICO – SANITARIO - GAS (APPARTAMENTO)	
Rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas	P
Manutenzione ordinaria impianto idrico, sanitario, gas, rubinetterie, serbatoio idrico in conseguenza all'uso o imputabile a negligenza	I
Sostituzione delle apparecchiature e della rubinetteria del bagno e della cucina compreso serbatoio idrico	P
Sostituzione dei sifoni	P
Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda	I
Installazione, sostituzione e riparazione contatori idrici nel serbatoio acqua di pertinenza all'alloggio	I
Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti (braghe)	I

PARETI ESTERNE	
Restauro integrale delle facciate	P
Rifacimento e tinteggiatura di intonaci, rivestimenti	P
PARETI E SOFFITTI APPARTAMENTO (intonaci, tinte, vernici, ecc.)	
Ripristino di intonaci	P
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti	I
PAVIMENTI – RIVESTIMENTI – RINGHIERE (APPARTAMENTO)	
Riparazione e sostituzione integrale di pavimenti, marmi, rivestimenti, ringhiere balconi	P
Manutenzione ordinaria di pavimenti, marmi, rivestimenti, ringhiere balconi	I
RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA - IMPIANTI AUTONOMI (APPARTAMENTO)	
Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, e produzione d'acqua calda	P
Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento, e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore)	P
Riparazione delle apparecchiature che compongono degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore) ; avvolgimento pompe, sfilato elementi riscaldamenti, ecc.	I
Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda	I
Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie	I
RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA	
Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda	P
Sostituzione di caldaia, bruciatore, pompa, tubature, saracinesche, canna fumaria, impianto idrico, elettrico	P
Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri) limitatamente al danno accidentale	I
Adeguamento dell'impianto di riscaldamento alle leggi e ai regolamenti	P
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri, avvolgimento elettrico pompe, conseguente all'uso	I
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale	I
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	I
Pulizia annuale dell'impianto per la messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, etc.	I
Riparazione e ricostruzione del rivestimento refrattario conseguente all'uso	I
Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto	I
Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori d'acqua	I
Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua	I
Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni materiale riguardanti: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole	I
Compenso a tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico	I
Tassa alle competenti Autorità per verifica impianto	I

Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda	P	
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri, avvolgimento elettrico pompe, conseguente all'uso	I	

SCALA		
Ricostruzione struttura portante della scale, dei gradini, dei pavimenti dei pianerottoli	P	
Sostituzione di corrimano e ringhiere di scale, balconi e locali comuni	P	
Sostituzione di scala retrattile come da progetto	P	
Manutenzione ordinaria di corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	I	
Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua), di bacheca, targhetta nominativi, casellari postali	I	
Sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico: citofono, soneria	P	
Riparazione in conseguenza all'uso di parti dell'impianto elettrico: citofono, soneria	I	
Adeguamento impianto elettrico	P	
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	P	
Applicazione targhette nominative personali	I	
Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudi porta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	I	
Sostituzione di portone d'ingresso alla palazzina, infissi e relativi vetri	P	
Sostituzione del portone d'ingresso alla palazzina, infissi e relativi vetri, imputabili a negligenza	I	
Installazione, riparazione e sostituzione di portalampade, plafoniere, lampade	I	
Consumo energia elettrica	I	
Ricostruzione struttura portante della scale, dei gradini, dei pavimenti dei pianerottoli	P	
Sostituzione di corrimano e ringhiere di scale, balconi e locali comuni	P	
Manutenzione ordinaria di corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	I	
Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua), di bacheca, targhetta nominativi, casellari postali	I	

SERRAMENTI E INFISSI (APPARTAMENTO)		
Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, comprese le parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, cornici) non dovute a fatti e/o colpe imputabili all'inquilino	P	
Riparazione di porte, telai finestre e delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, ganci, rullo, cordelle d'attacco al rullo, molle nelle serrande avvolgibili comprese le parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, cornici)	I	
Verniciatura di serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane e parapetti balconi	I	
Verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre	I	
TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI		
Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili	I	
Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili	I	
Consumo di Sali, resine, forza motrice, etc.	I	
Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili	I	

Titolo IV

AUTOGESTIONE E CONDOMINIO

Art. 22 - Costituzione condominio di gestione

1. Gli assegnatari sono obbligati a costituire il condominio di gestione.
2. L'Autogestione regolarmente costituita dagli assegnatari è un soggetto giuridico autonomo, rispetto all'Ente Gestore, che opera secondo schemi corrispondenti a quelli del condominio in senso tecnico ed in conformità alle norme generali del codice civile e dalle relative disposizioni in materia di condominio.
3. L' Autogestione provvede alla gestione dei costi diretti, degli altri oneri corrispondenti alle spese di amministrazione, di funzionamento dei servizi accessori, degli spazi comuni e della piccola manutenzione. Gli inquilini, pertanto, hanno l'obbligo di provvedere in proprio alla gestione dei servizi comuni.
4. Qualora più unità di autogestione insistano sullo stesso complesso e siano interessate da servizi e opere di manutenzione comuni, i rispettivi amministratori possono riunirsi in conferenza degli amministratori della unità di autogestione al fine di decidere in ordine a questioni di comune interesse.

Art. 23 - Compiti dell' autogestione

1. Dal momento della costituzione del condominio di gestione, spetta all'assemblea di autogestione il potere di deliberare sull'uso o godimento delle parti comuni nel rispetto della destinazione d'uso ed, inoltre, provvedere in proprio o tramite il proprio amministratore:
 - a) la gestione e la manutenzione ordinaria dei servizi comuni;
 - b) a ripartire gli oneri e le spese relativi alla gestione dei servizi, ed ogni altra spesa fra gli assegnatari tenendo conto di quanto disposto dal Codice Civile. Nel caso in cui l'autogestione dovesse decidere la ripartizione della spesa attraverso la formazione delle tabelle millesimali l'onere della relativa spesa ricadrà sulla stessa autogestione senza alcun diritto di rivalsa nei confronti dell'Ente;
 - c) a riscuotere le quote dovute dagli assegnatari;
 - d) la stipula dei contratti con gli Uffici e/o Ditte Preposte per la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, manutenzione degli impianti ascensori, la conduzione dei depuratori, e ogni altro servizio;
 - e) a fornire il rendiconto dell'esercizio della gestione;
2. La conduzione e la manutenzione ordinaria degli impianti dovranno comunque essere affidati dall'autogestione a ditte o a persone competenti e specializzate.
3. I documenti della compiuta gestione dovranno restare a disposizione degli assegnatari che volessero prenderne visione presso l'amministratore dell'autogestione nei 10 giorni precedenti l'assemblea, nelle ore e nel luogo indicati dallo stesso amministratore. Insieme all'avviso di convocazione di ogni assemblea che si riferisce a conti di gestione, l'amministratore deve inviare agli assegnatari ed all'Istituto copia del rendiconto e del preventivo sul quale l'assemblea è chiamata a decidere
4. L'autogestione non potrà pretendere indennità o rimborsi per eventuali esecuzioni di addizioni senza il prescritto nulla osta da parte dell'Ente Gestore e/o Autorità Competenti.

Art. 24 - Organi dell'Autogestione

1. Gli organi dell'unità di autogestione sono:
 - l'assemblea degli assegnatari;
 - l'amministratore dell'autogestione;

Art. 25 - Assemblea degli assegnatari

1. L'assemblea degli assegnatari è l'organo deliberante. Hanno diritto a partecipare all'assemblea tutti i legittimi locatari di ciascuna unità di autogestione e l'Istituto per gli alloggi ed i locali non locati.
2. L'assemblea degli assegnatari provvede:
 - a. alla nomina, conferma e revoca dell'amministratore dell'autogestione, che può essere un inquilino o un soggetto estraneo;

- b. all'approvazione dei preventivi annuali di spesa e del piano di ripartizione tra i componenti dell'autogestione, nonché del criterio di erogazione degli acconti proposti dall'amministratore;
 - c. all'approvazione dei rendiconti annuali del complesso e dell'unità di autogestione presentati dall'amministratore di autogestione, nonché al recupero ed all'impiego degli eventuali residui attivi e passivi di gestione;
 - d. a deliberare i programmi delle opere di gestione e manutenzione dei servizi accessori e spazi comuni;
 - e. a deliberare, su proposta dell'Amministratore, l'esperimento di eventuali azioni giudiziali nei confronti dei assegnatari inadempienti nel pagamento degli oneri accessori;
 - f. a deliberare l'apertura del conto corrente dell'autogestione da utilizzare per i versamenti delle quote dovute dagli assegnatari e per i prelievi di somme da parte dell'Amministratore, per i pagamenti effettuati per conto del condominio;
 - g. a disciplinare l'uso delle cose assegnate in godimento comune e la prestazione dei servizi all'interno dell'area di autogestione.
3. L'assemblea è convocata dall'amministratore dell'autogestione. Questi ha l'obbligo di convocarla, oltre che alle scadenze previste dal presente regolamento, ogni qualvolta ne facciano richiesta un gruppo di assegnatari rappresentanti almeno un terzo del valore dell'edificio.
 4. L'avviso di convocazione deve essere inviato agli assegnatari in conformità a quanto previsto dalle vigenti disposizioni. La comunicazione può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo, e può essere provata da univoci elementi dai quali risulti, anche in via presuntiva, che l'inquilino ha, in concreto, ricevuta la notizia della convocazione. Gli avvisi di convocazione debbono contenere la data, l'ora, il luogo e l'indicazione degli argomenti da trattare (ordine del giorno).
 5. Una copia dell'avviso della convocazione deve essere inviata anche all'Ente Gestore.
 6. L'assemblea non può deliberare se non constatata la regolarità della comunicazione dell'avviso di convocazione degli aventi diritto.
 7. L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti aventi diritto che rappresentino la maggioranza del fabbricato o dell'insieme di parti di immobili costituenti l'unità di Autogestione.
 8. Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea di seconda convocazione delibera il giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre dieci giorni dalla medesima.
 9. L'amministratore, constatata la regolarità dell'assemblea, nomina un Presidente ed un Segretario, scelti fra i partecipanti all'adunanza. Il Segretario avrà il compito di annotare sull'apposito registro dei verbali le deliberazioni dell'assemblea e le eventuali dichiarazioni di cui venisse richiesta l'inserzione a verbale.
 10. Il verbale dei lavori dell'assemblea è firmato dal Presidente e dal Segretario. Copia del verbale viene trasmessa all'Ente Gestore.
 11. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti.
 12. L'assegnatario a cui viene affidato il compito di amministratore deve astenersi dal voto ove si deliberi sulla sua revoca, rinomina, sul rendiconto della sua gestione e su provvedimenti da lui adottati.
 13. Nessun assegnatario può sottrarsi al pagamento delle spese comuni deliberato in sede di assemblea.
 14. Per le impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea si applica quanto previsto dall'art. 1137 del codice civile.

Art. 26 - Amministratore

1. Le deliberazioni riguardanti la nomina, revoca e riconferma dell'amministratore sono adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti aventi diritto al voto. (Art. 1136 c.c. 2° comma);
2. Può essere attribuito tale compito anche ad un assegnatario. Nel caso in cui nessuno degli assegnatari residenti accetti l'incarico di amministrare il fabbricato, oppure, non sia possibile proseguire l'esperienza dell'autogestione, la gestione dei servizi comuni è affidata ad un amministratore professionista scelto dagli stessi assegnatari.
3. L'amministratore dura in carica un anno e può essere riconfermato. Qualora difetti di gestione, tali da essere ritenuti pregiudizievoli per il proseguimento della corretta conduzione della stessa

- gestione, l'assemblea dell'autogestione, con atto scritto e motivato, può disporre la revoca, provvedendo alla nomina di un nuovo amministratore;
4. All'amministratore spetta una indennità nella misura determinata dall'assemblea dell'autogestione, con onere a carico degli assegnatari, se espressamente deliberato.
 5. L'amministratore è obbligato a dare comunicazione all'Ente, relativamente a ciascun condominio, il codice fiscale, la denominazione, l'indirizzo completo e lo specifico codice di natura giuridica;
 6. Nei riguardi dei partecipanti al condominio, ha una rappresentanza volontaria. I poteri dell'amministratore sono quelli di un comune mandatario, ed è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia.
 7. Spetta all'amministratore eseguire le deliberazioni dell'assemblea, disciplinare l'uso delle cose comuni in maniera da assicurare il miglior godimento a tutti i partecipanti al condominio e curare l'osservanza del Regolamento.
 8. L'amministratore non può, senza espressa autorizzazione dell'assemblea, contrarre mutui in nome dell'autogestione ancorché per il pagamento delle spese di gestione, atteso che il potere di rappresentanza dell'amministratore può essere esercitato nei limiti delle facoltà conferitogli e quindi nell'ambito delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 c. c.;
 9. Non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, in quest'ultimo caso deve riferirne alla prima assemblea e comunque deve sempre, in ogni caso, fare espressa richiesta al Comune;
 10. E' tenuto a convocare e presiedere sia l'assemblea Ordinaria che quella Straordinaria degli assegnatari;
 11. Riscuotere le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari;
 12. Erogare le spese occorrenti per l'attività di autogestione;
 13. Alla fine di ciascun anno, deve rendere conto della sua gestione e l'assemblea provvede all'approvazione del rendiconto annuale e predisporre il preventivo della gestione per l'anno successivo;
 14. E' tenuto, a richiesta di ogni singolo assegnatario che può chiedere a sue spese le relative copie, ad esibire i documenti contabili. In ogni caso, il diritto di esaminare la documentazione contabile e amministrativa deve essere riconosciuta all'assegnatario in misura e con larghezza tale da consentirgli un controllo effettivo sull'operato dell'amministrazione e tutte le spese siano dimostrate da validi elementi giustificativi;
 15. L'amministratore è tenuto a conservare per tutto il tempo del suo mandato la seguente documentazione:
 - Regolamento degli Inquilini.
 - Pianta dell'edificio (a seguito richiesta formulata al Comune).
 - Atti relativi alla convocazione dell'assemblea.
 - Registro dei verbali.
 - Libretto ascensore.
 - Documenti contabili: libro cassa, libro spese, libro conti individuali.
 - Contratti: ditta manutenzione ascensore, organismo notificato verifiche periodiche impianto ascensore.
 16. Riguardo all'impianto ascensore l'amministratore è tenuto:
 - assicurare la disponibilità del libretto d'immatricolazione aggiornato dalle verifiche di controllo dovute alle eventuali modifiche costruttive introdotte;
 - consegnare al competente ufficio comunale la dichiarazione di conformità dell'impianto alle norme vigenti, comunicando, inoltre, l'indirizzo dello stabile ove è installato l'ascensore, le caratteristiche tecniche dell'impianto, il nominativo dell'installatore, l'indicazione della ditta abilitata alla manutenzione e l'organo incaricato delle verifiche periodiche.
 - tenere il libretto dell'ascensore, contenente l'analisi delle modifiche straordinarie e costruttive, l'analisi dei verbali degli organi di controllo;
 - far eseguire le verifiche secondo le scadenze periodiche, non dimenticando che la verifica periodica d'impianto è obbligatoria ogni due anni;
 - controllare periodicamente il funzionamento in sicurezza dell'impianto, avvalendosi delle dichiarazioni del manutentore, che, ai sensi dell'art. 15, ogni sei mesi deve verificare: l'integrità e l'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza; le funi, le catene e i loro attacchi; l'isolamento dell'impianto elettrico e l'efficienza dei collegamenti con la terra; deve, inoltre, annotare i rischi di queste verifiche sul libretto;
 - fermare l'impianto qualora risulti essere pericoloso;

- trasmettere copia dei contratti stipulati con la Ditta abilitata alla manutenzione e l'Organismo notificato incaricato delle verifiche.
17. L'amministratore risponde dei danni cagionati dalla sua negligenza e dall'eccesso dei limiti delle sue attribuzioni, dal cattivo uso dei suoi poteri e in genere da qualsiasi inadempimento delle obbligazioni legali o regolamentari. A titolo esemplificativo, ipotesi di responsabilità contrattuale dell'amministratore possono avere origine dalla mancata osservanza delle formalità prescritte dalla legge per la convocazione dell'assemblea (avviso di convocazione, termine, comunicazione a tutti i condomini, ecc.), qualora il condomino contro interessato ricorra al giudice per ottenere, e l'ottenga, l'annullamento delle delibere con la dichiarazione di nullità, per vizio di forma delle relative assemblee. In questi casi l'amministratore può essere chiamato a rispondere verso i condomini delle spese giudiziali che questi siano stati condannati a pagare al condomino che ha impugnato l'assemblea, dichiarata nulla, per negligenza. Nei casi più gravi l'amministratore potrà rispondere anche dei danni nei confronti di coloro che tali danni dovessero subire per effetto dell'annullamento predetto.
 18. All'amministratore possono derivare responsabilità extracontrattuale in conseguenza dei danni cagionati dall'impiego di combustibili proibiti dall'art. 13 Legge 615/33, dall'omesso controllo delle condizioni di sicurezza a salvaguardia dell'incolumità dei lavoratori.
 19. L'amministratore dovrà vigilare sull'andamento del condominio e riferire, tempestivamente, all'Istituto ogni notizia circa fatti e circostanze al verificarsi delle quali si potrebbero determinare un danno al patrimonio dell'Ente, compreso il rilascio di alloggi non comunicato preventivamente dall'inquilino o l'occupazione abusiva degli stessi.
 20. All'amministratore sono notificate le citazioni ed i provvedimenti dell'Ente Gestore.

Art.27 - Obblighi ed oneri degli assegnatari - Inadempimento e morosità

1. L'assegnatario o comunque chi detenga a vario titolo l'alloggio è tenuto al pagamento degli oneri accessori, neppure rinunciando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di uso comune, nelle forme richieste alle scadenze fissate e, comunque, non oltre dieci giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento.
2. In caso di mancato pagamento, anche parziale, da parte di ciascun assegnatario, degli oneri accessori, l'amministratore sollecita all'assegnatario moroso il pagamento delle somme dovute, assegnando un congruo termine per l'adempimento.
3. Trascorso inutilmente il suddetto termine l'assemblea e/o l'amministratore sono legittimati ad interrompere l'erogazione degli stessi servizi.
4. Resta in ogni caso salvo il diritto dell'autogestione o, in caso di nomina, all'amministratore a riscuotere, anche in via coattiva, le quote rimaste insolute.
5. L'autogestione e/o l'amministratore non potranno in alcun modo agire in rivalsa nei riguardi dell'Ente Gestore in caso di insolvenza degli assegnatari stante che lo stesso Ente non risponderà in alcun modo per i mancati pagamenti degli oneri accessori a carico degli assegnatari morosi, nonché di ogni altra somma posta a carico degli stessi dal presente Regolamento, ovvero da norme di legge o altri provvedimenti amministrativi.
6. Il mancato pagamento delle quote deve essere tempestivamente comunicato dal rappresentante dell'autogestione all'Ente per l'attivazione delle procedure per la decadenza dall'assegnazione, ai sensi delle vigenti disposizioni.
7. Può essere costituito, a carico degli assegnatari, un adeguato fondo di riserva, reintegrabile, per assicurare la copertura delle spese di gestione anche in presenza di eventuali insolvenze degli stessi assegnatari.
8. L'Ente, in caso di alloggi vuoti da persone e cose (in attesa di assegnazione, ristrutturazione, etc.) si fa integralmente carico delle spese relative agli oneri accessori.
9. Sono tenuti all'osservanza del Regolamento di Autogestione, per la parte spettante, anche i conduttori di locali vari che sono compresi nel fabbricato.

Art. 28 - Vigilanza dell'ente

1. All'Ente Gestore è riconosciuta la facoltà di procedere in qualunque momento ad ispezioni e controlli per la tutela del proprio patrimonio immobiliare.
2. Ove si rendano necessari interventi sullo stabile o sugli impianti per ovviare alle carenze riscontrate dall'Istituto anche in ordine ai bilanci dell'Autogestione, questi stabilirà un termine entro il quale la gestione autonoma dovrà provvedere.
3. Decorso inutilmente tale termine, l'Istituto vi provvederà a propria cura, con successivo addebito delle spese agli assegnatari.

Art. 29 - Costituzione Condominio

1. Il condominio viene costituito con la vendita di uno o più alloggi e di conseguenza con il frazionamento delle parti comuni.
2. Con la costituzione del condominio l'Ente muta la posizione giuridica da unico proprietario a condomino. Quindi per effetto della costituzione del condominio il Comune si trova nella nuova veste di condomino. La natura pubblica è pertanto ininfluyente dovendo lo stesso Ente soggiacere a tutte le norme e a tutti i diritti e gli obblighi che derivano dal rapporto condominiale privatistico.
3. Dalla data della formale costituzione del condominio l'amministrazione dello stabile in cui sono compresi gli alloggi, sia in locazione che ceduti, passa direttamente al condominio stesso.
4. Saranno, comunque, sempre ed in ogni caso a carico dell'assegnatario acquirente le spese per la manutenzione dello stabile, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno sugli alloggi, gli accessori e parti comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte.

Art. 30 - Assegnatari di alloggi in amministrazione condominiale

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili in amministrazione condominiale hanno il diritto di voto, in luogo dell'Ente gestore, per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi, ivi compreso il riscaldamento. Le spese relative a tali servizi devono essere versate direttamente all'Amministrazione del condominio, cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi.

Art. 31 - Vigilanza del Regolamento

E' compito primario degli inquilini, nonché, dell' amministratore dell'autogestione vigilare sul rispetto del presente Regolamento da parte degli assegnatari. Segnalazioni o denunce relative a presunte violazioni del Regolamento dovranno essere inviate all'Ente Gestore in forma scritta, firmate dal rappresentante o dagli stessi assegnatari e corredate da idonea documentazione (precedenti richiami del rappresentante, verbali di assemblea, fotografie, ecc.).

Art. 32 – Sottoscrizione ed accettazione del Regolamento

L'Assemblea degli assegnatari è onerata, al momento della nomina dell'amministratore, di consegnare copia del presente regolamento a quest'ultimo, il quale dovrà sottoscrivere il predetto regolamento in duplice copia per piena accettazione.

Una copia, debitamente firmata, dovrà essere inviata al Comune (Ente Gestore), in uno alla nota con la quale viene data informativa dell'avvenuta nomina.

Art. 33 - Disposizioni finali

Le disposizioni del presente regolamento costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto di locazione ed annullano ogni precedente forma di amministrazione. Nel caso di contrasto tra quanto previsto nei singoli contratti ed il presente Regolamento, prevalgono le norme del contratto.

Per quanto non specificatamente previsto nel presente Regolamento, vigono le vigenti disposizioni di legge in materia di condominio negli edifici e di locazione in quanto applicabili ed in particolare per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica si fa espresso richiamo alle norme sulla comunione di cui all'articolo 1100 e seguenti del codice civile.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile l'assegnatario sottoscrive espressamente per piena accettazione il presente Regolamento ed in particolare le condizioni stabilite dagli articoli 8 - 11 - 12 - 13 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 27.

L' ASSEGNATARIO

II COMUNE
