

CARTA DEI DIRITTI E DEI DOVERI DEGLI ASSEGNATARI DEL PATRIMONIO DI PROPRIETÀ IACP DI BENEVENTO

AI SENSI DELL'ART. 31 LEGGE REGIONE CAMPANIA DEL 02/07/1997 N° 18

(Testo integrale)

Scopo della presente **“Carta dei diritti e dei doveri degli assegnatari”** del patrimonio di proprietà IACP di BENEVENTO, in attuazione delle disposizioni di cui alla L.R. del 2 luglio 97 n° 18, art. 31, è quello di promuovere la reale e cosciente partecipazione dell'utenza ad una corretta gestione del patrimonio, per una sua migliore qualificazione e rispondenza agli interessi generali sia dell'utenza che della collettività.

E' necessario stabilire una chiara previsione dei diritti e dei doveri in ordine a tutti gli aspetti della gestione al fine di evitare conflittualità permanenti e stabilire corrette regole di rapporti sia in ordine all'uso che allo sviluppo del patrimonio pubblico.

In riferimento a tale necessità va articolata la presente Carta, che regola:

♣ **I DIRITTI E I DOVERI DEGLI ASSEGNATARI MEDIANTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE, IVI COMPRESSE LE MODALITÀ PER LA CONCRETA APPLICAZIONE DELL'ART. 16 – L. R. del 02/07/1997, N° 18 IN TEMA DI AUTOGESTIONE DEI SERVIZI CON PARTICOLARE RIGUARDO AL COMMA 3 DEL PREDETTO ARTICOLO;**

♣ **LA CORRETTA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI E DELLE SPESE ACCESSORIE AL CANONE DI LOCAZIONE MEDIANTE L'ADOZIONE DELL'APPOSITO REGOLAMENTO;**

♣ **IL REGOLAMENTO DI CUI ALL'ART. 17, COMMA 4, AFFERENTE LA PARTECIPAZIONE ALLE GESTIONI CONDOMINIALI DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE SEMPLICE;**

♣ **L'ISTITUZIONE DI UNA COMMISSIONE PARITETICA DI CONCILIAZIONE PER LA SOLUZIONE CONCORDATA DELLE CONTROVERSIE IN ORDINE ALLA GESTIONE;**

♣ **LE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELL'ART. 5 – L. R. DEL 14/08/1997, N° 19 (FONDO SOCIALE);**

♣ **I DIRITTI DI RAPPRESENTANZA SINDACALE DELL'UTENZA PER LA CONCRETIZZAZIONE DELLE FINALITÀ DI CUI ALLA LEGGE 07/06/1990 N° 241 NEL RISPETTO DELLA L. R. DEL 02/07/1997 N° 18.**

CAPO I

Gli utenti sono tenuti, oltre all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione, anche a quelle dei regolamenti di cui alla presente carta.

In particolare essi sono tenuti a:

[1] **pagare puntualmente i canoni di locazione** e le quote condominiali o afferenti alle spese per i servizi prestati dall'Ente ma di competenza dell'inquilino.

In caso di inottemperanza, decorsi venti giorni dal mancato pagamento, l'Ente applicherà, sulle somme dovute, gli interessi legali ai sensi dell'art. 1282 C.C. e, quindi, previa costituzione in mora, potrà esperire azione giudiziaria di risoluzione contrattuale con conseguente azione di sfratto nel caso di mancata sanatoria della morosità, con le modalità ed i tempi previsti dall'art. 6, L. R. 19/97 e delle direttive di applicazione che si allegano e formano parte integrante della presente.

Ciò fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale in merito agli alloggi ERP in ordine alle cause giustificative che non danno luogo alla risoluzione contrattuale;

[2] **servirsi dell'abitazione**, ai sensi dell'art. 1587 del C.C., col senso di responsabilità e coscienza sociale che l'uso del patrimonio esige, rispettando i regolamenti emanati dagli Enti locali in materia di sanità, nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi, urbanistica etc.;

[3] **occupare stabilmente l'alloggio**: nei confronti di chi abbia abbandonato l'alloggio, per un periodo superiore a tre mesi, salvo preventiva autorizzazione dell'Ente Gestore, che sarà rilasciata in presenza di gravi motivi, il Comune procederà alla decadenza dell'assegnazione;

[4] **avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato** e delle sue pertinenze, dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune;

[5] **servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione**, a meno che non sia stabilito diversamente dal contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dell'Ente.

Pertanto non è consentito negli alloggi, l'impianto di uffici professionali né l'esercizio d'industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, pensioni, né deposito da esercitar si all'ingrosso o al minuto.

E' consentito, il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti;

[6] **favorire le attività ricreative dei bambini** negli spazi e nei luoghi riservati. Non è consentito l'esercizio delle attività di gioco sulle scale, ingressi, pianerottoli e i luoghi pericolosi per l'incolumità dei bambini;

[7] **notificare tempestivamente all'Ente** tutte le variazioni che avvenissero nella composizione del nucleo o dei nuclei familiari che occupano l'alloggio;

[8] **chiudere accuratamente**, dopo l'uso, rubinetti dell'acqua e del gas: in caso diverso i danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria saranno posti a carico degli utenti e lo IACP sarà esente da qualsiasi responsabilità al riguardo;

[9] **segnalare per iscritto all'Ente tutte quelle situazioni di pericolo** o di danno temuto dal fabbricato o per alcune parti di esso; quanto sopra per consentire un pronto ed efficace intervento, al fine di scongiurare pericoli a persone e cose. E ciò indipendente mente che l'onere di intervento, sia a carico dell'Ente o dell'utenza. In ogni caso qualora l'evento

dannoso si verificasse, ciascuno assegnatario è tenuto a darne subito comunicazione all'Ente, anche al fine della copertura assicurativa;

[10] **corrispondere, nello spirito di una reale collaborazione**, alla richiesta di documenti o di dati relativi alla condizione socio-economica e anagrafica del nucleo familiare da trasmettere all'Ente Gestore;

Negli alloggi di edilizia pubblica non è consentito di:

a) alloggiare, al di là della breve e occasionale ospitalità, sia pure a titolo gratuito, **persone** non indicate come facenti parte del nucleo familiare, salvo autorizzazione scritta dall'Ente Gestore;

b) scuotere e sbattere dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, tovaglie, stuoie, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario. Tale operazione è permessa solo nella parte interna dei balconi e nelle finestre verso il cortile, oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia Urbana.

E' vietata l'installazione di stenditoi alle finestre della facciata principale del fabbricato;

c) depositare nei luoghi di uso comune biciclette, materie ingombranti, esplosive o comunque pericolose;

d) tenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale non strettamente necessario per gli usi domestici;

e) lasciare aperti i cancelli, accessori di uso comune o passi carrai;

f) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze. Deve essere sempre curata la pulizia dei contenitori di immondizia e degli spazi adiacenti;

g) sovraccaricare le strutture degli alloggi, in particolare: balconi, solai, negozi e garage;

h) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;

i) depositare o stendere all'esterno dei balconi, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi .

I vasi dei fiori e le piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non recare disturbo ai coinquilini e ai passanti o danno all'edificio;

l) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati e costruire baracche, box, pollai, conigliere e genere di ricoveri per animali, nei cortili;

m) realizzare verande se non preventivamente autorizzate dall'Ente e dal Comune.

Eventuali modifiche che dovessero comportare un aumento della superficie utile dell'alloggio saranno computate ai fini della determinazione del canone; in tal caso gli oneri afferenti le spese comuni verranno rideterminati.

CAPO II

♣ La pulizia delle aree di uso comune annesse ai fabbricati spetta a tutti gli inquilini che abbiano in uso l'area condominiale.

♣ *L'utilizzazione delle aree comuni sarà definita all'atto della stipula del contratto di locazione.*

♣ *Nel caso in cui l'Ente, per l'igiene e per il decoro, fosse costretto ad intervenire per dette pulizie, le relative spese verranno addebitate a tutti gli inquilini del fabbricato o dei fabbricati in parti uguali, sempre che le stesse siano di loro spettanza.*

♣ *Gli inquilini dovranno avere cura anche delle piante poste su aree condominiali.*

♣ *Nel caso che gli alberi venissero tagliati, agli inquilini responsabili saranno addebitate le spese sia di rimozione che di ripristino.*

♣ *Nel caso di impossibilità di identificare i responsabili, le spese saranno addebitate a tutti gli inquilini dell'edificio o degli edifici, sempre che a norma di Regolamento, siano di loro competenza.*

♣ *La potatura delle piante e delle siepi, poste a dimora dall'Ente nonché il taglio dell'erba, spetta agli inquilini del fabbricato stesso che dovranno eseguire il lavoro a loro cura e spese.*

♣ *La potatura di alberi ad alto fusto di altezza superiore a tre metri e gli interventi di manutenzione straordinaria, sulle predette aree, restano a carico dell'Ente.*

CAPO III

Nel caso di rilascio per qualsiasi causa dell'alloggio, verrà redatto un verbale di riconsegna in contraddittorio tra l'incaricato dell'Ente e l'inquilino.

Nel caso in cui l'inquilino uscente rifiuti di firmare il verbale, questo sarà firmato, oltre che dal rappresentante dell'Ente, da due testimoni.

Con detto verbale verranno constatate le condizioni dell'alloggio e verranno addebitati all'inquilino uscente tutti i lavori necessari per il ripristino degli impianti dell'alloggio che risultassero danneggiati per sua colpa.

In generale saranno addebitati i lavori occorrenti per rimettere in ripristino l'alloggio modificato dall'inquilino stesso secondo quanto prescritto dal presente Regolamento e che invece non sono stati eseguiti al fine di assicurare condizioni di normalità all'alloggio.

In caso di scioglimento del rapporto di locazione va restituito il deposito cauzionale versato all'atto del contratto, maggiorato degli interessi legali maturati, fermo restando il diritto dell'Ente a rivalersi nelle ipotesi di danno di cui ai punti precedenti.

Gli assegnatari hanno diritto alla consegna dell'alloggio in buono stato locativo, completo di tutti i servizi e gli accessori previsti all'epoca della costruzione e delle certificazioni di cui alla legge 46/90 e successive per gli impianti esistenti.

♣ *All'atto della consegna dell'alloggio, verrà redatto apposito verbale in contraddittorio, con ampia facoltà per l'assegnatario di segnalare difetti e vizi dello stesso, che dovranno essere eliminati, previo puntuale accertamento, dell'Ente Gestore.*

♣ *E' diritto dell'assegnatario avere copia del contratto di locazione sottoscritto con l'Ente Gestore il quale, all'uopo, dovrà predisporre apposito contratto tipo per tutti gli alloggi aventi le stesse caratteristiche, fermo restando il rispetto delle clausole di cui alla presente Carta.*

♣ La copia del contratto deve essere consegnata all'inquilino entro tre mesi dalla sottoscrizione, considerati i tempi occorrenti per la registrazione, il cui costo è a carico dell'utente nella misura del 50%, così come previsto per Legge. Il contratto deve contenere tutte le clausole di cui alla Legge Regionale in materia e delle direttive applicative della stessa. Va precisato, nel contratto di locazione, il diritto dell'assegnatario agli interessi legali sul deposito cauzionale previsto nella misura di due mensilità del canone dovuto dallo stesso ai sensi dell'art. 2 della L. R. 19/97.

♣ *In caso di voltura del contratto in favore di altri componenti il nucleo familiare o conviventi, il deposito cauzionale già versato, andrà in conto del nuovo deposito cauzionale, salvo esplicita richiesta di rimborso del vecchio assegnatario o i suoi aventi causa.*

♣ In occasione dell'aggiornamento biennale del canone di locazione l'Ente invierà apposita comunicazione all'assegnatario in ordine alla composizione dell'importo mensile attribuito con la distinzione delle seguenti quote contrattuali: canone mensile, quota servizi, quota sindacale.

♣ *Gli assegnatari hanno diritto ad avere gli interventi di manutenzione necessari alla conservazione del buono stato locativo di competenza dell'Ente Gestore di cui al successivo capo V, lettera A.*

♣ Tutte le segnalazioni scritte degli assegnatari e/o delle rappresentanze sindacali verranno assunte al protocollo dell'Ente.

Tali segnalazioni potranno avvenire:

a) *In caso di urgenza mediante telefono, con la comunicazione del recapito, del numero di posizione dell'unità immobiliare oggetto della segnalazione e dell'utenza telefonica, se disponibile, del richiedente;*

b) *In via ordinaria mediante apposito modulo di segnalazione, da predisporre a cura dell'Ente Gestore, consegnato direttamente alla sede di servizio o decedente tramite note scritte inviate per posta o fax anche da parte delle OO. SS. in rappresentanza dell'utenza.*

Gli assegnatari o le OO. SS. che agiscono in nome e per conto degli stessi, hanno diritto ad avere una risposta circa le segnalazioni, nel termine di 30 giorni dalle stesse, salvo le urgenze per le quali va garantito, svolti gli opportuni accertamenti, l'intervento entro 24 ore.

In ogni caso l'Ente Gestore, cui spetta il giudizio di opportunità degli interventi richiesti, deve motivare le cause dei mancati interventi e comunicarle all'assegnatario o alle OO. SS. che agiscono in rappresentanza.

Saranno addebitate agli inquilini le spese occorrenti per riparare i danni da essi prodotti agli appartamenti ed alle parti comuni e/o conseguenti ad inadeguata manutenzione ordinaria.

Gli inquilini risponderanno, altresì, dei danni causati dai loro familiari o da persone che, a qualsiasi titolo, abitano o frequentano l'alloggio.

Nel caso l'Ente Gestore non provveda alla verifica ed alla risoluzione dei problemi esistenti nei termini dei 30 gg. previsti, l'assegnatario può attivare la procedura in danno inviando preventivo di spesa per gli interventi indispensabili a ripristinare il normale utilizzo dell'appartamento.

Trascorsi dieci giorni dall'acquisizione del suddetto preventivo, senza che l'Ente abbia inviato un riscontro in merito, l'assegnatario può sostituirsi allo stesso facendo eseguire i lavori di cui al preventivo. Gli oneri anticipati saranno rimborsati entro 60 giorni dall'invio della documentazione giustificativa (fattura).

Nel caso di danni ai locali, spazi comuni o impianti di uso comune, ove non fosse possibile identificare l'inquilino responsabile e, salvo che gli stessi siano ascrivibili a eventi delittuosi di altra natura, la spesa occorrente per la riparazione, sarà addebitata d'ufficio a tutti gli utenti. La constatazione dei danni avverrà in contraddittorio con gli inquilini interessati.

Gli incaricati dell'Ente e le maestranze delle imprese appaltatrici, potranno accedere negli alloggi in qualsiasi momento, previo preavviso anche telefonico, per i necessari sopralluoghi, per gli accertamenti tecnici o amministrativi, e per l'esecuzione dei lavori predisposti dal servizio incaricato. Del pari l'Ente Gestore, può far eseguire ispezioni per assicurarsi della regolare esecuzione delle opere compiute dagli inquilini a loro spese. Nel caso in cui gli inquilini omettano le opere e gli interventi a loro carico potrà provvedervi l'Ente Gestore in danno degli stessi.

CAPO IV

Fatto salvo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 16, L. R. del 02/07/1997 n° 18, in tema di obbligatorietà all'autogestione, l'Ente Gestore concederà l'autogestione dei servizi a carico dell'utenza, che potrà riguardare la generalità degli stessi o anche parte di essi. La Concessione dell'autorizzazione all'autogestione dovrà essere data entro e non oltre 60 giorni dalla richiesta avanzata dagli interessati.

All'uopo, l'Ente Gestore, costituirà, entro tre mesi dalla firma della presente Carta un apposito ufficio per le autogestioni, al fine di garantire un corretto orientamento, anche di tipo formativo delle stesse, nel rispetto dei principi che regolano la materia, nominandone il responsabile.

L'autogestione sarà regolata dal Regolamento e dalla Convenzione di cui all'art. 16 L. R. del 02 /07/1997 n° 18, suscettibile di modifiche in forza di eventuali e successivi interventi legislativi.

CAPO V

Il presente regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Ente e gli inquilini e sostituisce, a tutti gli effetti, qualsiasi precedente regolamento ed impegna sia l'utenza che l'Ente Gestore al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, le parti fanno riferimento alle vigenti norme del Codice Civile e alle normative applicabili ai singoli regimi patrimoniali.

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI DI GESTIONE E MANUTENZIONE FRA ENTE GESTORE E UTENZA

La ripartizione delle competenze e spese di gestione e manutenzione degli alloggi E.R.P. è regolata come dalle ripartizioni che seguono.

ONERI AMMINISTRATIVI

1) Portierato:

Gli oneri relativi alla prestazione del servizio di portierato vengono così ripartiti:

§ 90% a carico dell'utenza (art. 9 L. 392/78);

§ 10% a carico dell'Ente.

2) Pulizia:

Gli oneri relativi alla pulizia delle parti comuni e delle aree di uso comune (comprese tutte le opere di giardinaggio, salvo gli interventi su alberi di alto fusto) sono a carico dell'utenza.

3) Passi carrai:

Gli oneri relativi ai passi carrai esistenti (tasse, adeguamenti normativi, multe ecc. e quelli relativi ai passi carrai che saranno realizzati (progettazione, concessioni, realizzazioni ecc.) sono a carico dell'utenza.

4) Assicurazione fabbricati:

Tale onere sarà a carico dell'Ente proprietario.

5) Assicurazione impiantistica:

Tale onere sarà a carico dell'Ente proprietario, purché non trattasi di impianti singoli, salvo gli obblighi di adeguamento a carico dell'Ente Gestore.

6) Compenso amministratore:

Tale onere sarà a carico dell'Ente proprietario fatta eccezione dei condomini autogestiti.

ONERI PER LAVORI

LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA AGLI IMMOBILI

(oneri d'uso e servizi)

Si considerano 3 categorie di lavori di manutenzione ordinaria:

Capo A

LAVORI DI MANUTENZIONE A CARICO DEL PROPRIETARIO:

La spesa viene attinta dalla quota che l'utente versa ai sensi del D.P.R. 1035/72 e successive modifiche;

Capo B

LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA:

Spesa a carico dell'utenza con riparto della spesa e recupero;

Capo C

LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA:

Da eseguirsi a cura e a spese del conduttore.

CAPO "A"

LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA ED ONERI CON SPESA A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

1.1 Sostituzione di apparecchiature della Centrale termica.

1.2 Manutenzione edile del locale centrale termica.

1.3 Sostituzione di tratti di tubazione e riparazione delle reti di distribuzione riscaldamento centralizzato in genere e conseguenti ripristini edili, stradali, del verde.

1.4 Adeguamenti imposti da norme antincendio, antismog, ISPEL o regolamenti comunali ecc.

1.5 Sostituzione estintori e apparecchiature antincendio, antiscoppio o quant'altro ritenuto idoneo ai fini della sicurezza.

1.6 Sostituzione dei quadri elettrici di comando e di controllo di forza motrice e di illuminazione della C.T., sostituzione di linee elettriche, complessi di regolazione e impianto di illuminazione inerenti la C.T.

1.7 Pratiche VV.FF., A.S.L. etc. dovute all'installazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

1.8 *Fatto .salvo quanto precisato nella premessa del capo C, "Lavori che l'inquilino deve eseguire a proprie cura e spesa", l'Ente provvederà alla sostituzione dei corpi radianti in lamiera di acciaio in caso di ossidazione e/o relativa foratura.*

2 IMPIANTI ASCENSORI

2.1 Lavori di adeguamento previsti dalle norme vigenti e successive modificazioni.

2.2 Sostituzione motore, cabina, argano, funi ammortizzatori, quadro elettrico e parti meccaniche ed elettriche non rientranti in quelle a carico dell'assegnatario di cui al successivo punto 12.

2.3 Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopra citati.

3 IMPIANTI DI VENTILAZIONE

3.1 Sostituzione del motore e di tutti i componenti ubicati al sottotetto, nonché dei condotti verticali negli impianti di ventilazione di tipo condominiale.

4 IMPIANTO AUTOCLAVE

4.1 Manutenzione delle parti dell'impianto autoclave (sostituzioni di elettropompe e dei serbatoi, compressori, quadri elettrici, linee elettriche e illuminazione, gruppi montanti, vasi d'espansione ecc. delle autoclavi, pulizia periodica delle vasche).

4.2 Eventuali opere murarie attinenti.

Gli assegnatari restano esclusi dai rapporti contenziosi tra Enti Gestori e Comuni in presenza di eventuali Convenzioni. Nel caso di competenza dei Comuni alla gestione degli impianti, l'Ente Gestore ha l'obbligo di assumere tutte le iniziative tese al rispetto delle Convenzioni stipulate all'atto della realizzazione degli alloggi.

5 *IMPIANTO DELL'ACQUA POTABILE E ANTINCENDIO*

5.1 Manutenzione dell'impianto dell'acqua potabile e dell'impianto antincendio, compresa la sostituzione e riparazione di tratti di reti idriche e antincendio con conseguenti ripristini edili, stradali e del verde, nei tratti a monte dei contatori di lettura.

6 *IMPIANTO DI SMALTIMENTO LQUAMI ACOUE BIANCHE E NERE*

6.1 Sostituzione degli impianti di sollevamento e depurazione.

6.2 Eventuali opere murarie del punto precedente.

7 *IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE- SUONERIA - CITOFONICO*

7.1 Sostituzione, ripristino funzionalità e manutenzione programmate di tutte le parti comuni elettriche e/o elettroniche degli impianti elettrici e citofonici, fatto salvo quanto previsto al precedente CAPO III, in ordine ai danni causati dagli inquilini o da persone che a qualsiasi titolo abitano o frequentano l'alloggio.

7.2 Adeguamento alle normative CEE o legislative per gli impianti nelle parti comuni.

8 *IMPIANTO CENTRALIZZATO TV*

8.1 Sostituzione, ripristino funzionalità delle parti comuni dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali.

9 *AREA A VERDE*

9.1 Sostituzione di alberi, cespugli, siepi e rifacimento dei tappeti erbosi e dell'eventuale impianto di irrigazione, anche per aree attrezzate dagli inquilini previa autorizzazione dell'Ente. Sostituzione e ripristino cordoli, passaggi pedonali, fornitura e stesa di terra coltura.

10 *MANUTENZIONE E FORNITURA IN GENERE RELATIVA ALLE PARTI COMUNI*

10.1 Sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per camini e ricorsi tetti e coperture: impermeabilizzazioni di canali di gronda, di copertura fabbricati e box.

10.2 Riparazione e sostituzione delle canne fumarie e dei comignoli, delle canne immondezzaio ecc. quando il danno non sia imputabile a manomissioni.

10.3 Sostituzione e manutenzione delle colonne di scarico delle acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie della braga di immissione dell'alloggio, fino al sifone compreso, della rete comunale.

10.4 Interventi di riparazione e/o sostituzione di tubazioni relative agli impianti di adduzione idrica e/o di scarico all'interno degli alloggi con conseguenti opere murarie di ripristino.

10.5 Opere murarie di manutenzione delle murature e strutture dello stabile, manutenzione dei pavimenti dei porticati e zone asfaltate delle parti comuni.

10.6 Verniciature delle opere in legno e ferro delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne.

10.7 Sostituzione e riparazioni di marmi, ringhiere e corrimano.

10.8 Riparazione e sostituzione inferriate, cancellate, cancelli, serramenti in legno e ferro, ecc. delle parti comuni sia interne che esterne.

10.9 Ripristino e rifacimento, se necessario, di tinteggiature, verniciature e rivestimenti murali nelle parti comuni interne non prima che siano trascorsi cinque anni dall'intervento precedente o dalla consegna, sempre che la necessità della ritinteggiatura non sia ascrivibile ad atti vandalici e scritte in genere.

In ogni caso l'Ente provvederà alla ritinteggiatura interna delle parti comuni ogni sette anni.

10.10 Ripristino e rifacimento, se necessario, della tinteggiatura e verniciatura esterna e/o degli intonaci ammalorati.

10.11 Fornitura, negli stabili di nuova costruzione o recuperati, di arredi delle parti comuni, quali: casellari postali, armadietti di protezione caldaie e contatori ecc., compatibilmente con il finanziamento e/o il rispetto dei massimali.

FORNITURE E MANUTENZIONE ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO

(alloggio da riassegnare)

Verifica e/o adeguamento degli impianti, sostituzione degli apparecchi sanitari, rubinetterie, caldaie, se necessario, lavori di falegnameria, se necessario, e ritinteggiatura dell'alloggio in caso di riassegnazione.

CAPO "B"

LAVORI E ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

(a recupero su riparto della spesa)

Sono di seguito riportati i lavori che dovrà eseguire l'Ente i cui oneri saranno rendicontati agli inquilini.

Per eventuali richieste finalizzate alla realizzazione di opere non esistenti nelle parti comuni l'Ente potrà, se del caso, procedere alla realizzazione con la rendicontazione degli oneri a carico degli inquilini.

11 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

11.1 Riparazioni di valvole, detentori e radiatori.

11.2 Forza motrice, riparazione dei quadri elettrici di F.M. e luce.

11.3 Combustibile e conduzione dell'impianto secondo le normative vigenti.

11.4 Lettura contatori acqua calda e riscaldamento.

11.5 Riparazione dei rivestimenti in mattoni refrattari della camera di combustione delle caldaie.

11.6 Riparazione delle elettropompe di circolazione e delle apparecchiature in genere della centrale termica e dell'impianto, riavvolgimento dei motori, riparazione bruciatore.

11.7 Riparazione e pulizia dello scambiatore di calore e della caldaia.

11.8 Pulizia dei locali delle caldaie, delle canne fumarie e dei depuratori, verniciatura di tubazioni e delle parti metalliche in C.T. e nelle sottostanti, nonché delle apparecchiature in genere.

11.9 Visite periodiche degli Enti di controllo legate all'esercizio dell'impianto.

12 IMPIANTO ASCENSORE

12.1 Forza motrice.

12.2 Corrispettivo relativo al contratto di manutenzione dell'impianto oltre alle tasse di esercizio.

12.3 Riparazione delle parti meccaniche ed elettriche, per guasti, ivi comprese le riparazioni delle porte di piano, serrature, pulsantiere della cabina e suoneria.

12.4 In occasione della stipula del contratto di manutenzione dell'impianto, o di rinnovo alla prossima scadenza, saranno previste le seguenti condizioni:

a) fissazione della periodicità delle visite ordinarie di manutenzione;

b) obbligo di preavviso per le visite periodiche contattando il responsabile degli inquilini;

c) orario di chiamata e recapito per problemi di urgenza;

d) assenso degli inquilini a mezzo del proprio rappresentante, per spese di manutenzione innanzi indicate, il cui intervento preveda una spesa superiore a L.300.000.

13 IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE

13.1 Riparazione e manutenzione impianti sollevamento comprese piccole sostituzioni di elementi degli impianti, escluso il lavoro di ristrutturazione che è a carico del proprietario.

13.2 Spurgo fosse biologiche ed esclusivo servizio delle residenze e non rientranti nelle opere di urbanizzazione, per le quali il relativo onere è a carico del Comune.

Disostruzione delle colonne di scarico, dei relativi pozzetti tratti di raccordo ed allacciamento con le fogne.

Pulitura ed eventuale riattivazione dei pozzetti (perdenti e non) e dei grigliati. Le spese sostenute saranno ripartite fra gli utenti in proporzione alla superficie convenzionale del singolo alloggio, rapportata all'intera superficie convenzionale degli alloggi facenti parte del/dei fabbricati interessati. E', in ogni caso, facoltà degli inquilini provvedere direttamente alle suddette lavorazioni.

13.3 La disostruzione, la manutenzione e/o il rifacimento di tratti fognari necessari per inefficienza e/o assenza delle pendenze e per difetti d'opera sono a carico dell'Ente.

13.4 Energia elettrica per impianti di sollevamento.

13.5 Canone legge 10 Maggio 1996 n° 319 allo smaltimento e disinquinamento delle acque (per i Comuni nei quali viene applicato).

14 IMPIANTO DELL'ACQUA POTABILE E ANTINCENDIO

14.1 Consumo acqua (minimi ed eccedenza) per i singoli, per i servizi comuni e letture contatori e ciò fino alla trasformazione degli impianti che, per legge, dovranno prevedere contatori individuali.

14.2 Riparazioni e piccola manutenzione dell'impianto addolcitore ove esistente fornitura e posa del sale.

- 14.3** Visite periodiche di controllo e piccola manutenzione dell'impianto dell'acqua potabile.
- 14.4** Visite periodiche di controllo e ricarica estintori, fissaggio supporti, sostituzione cartelli segnalistici.

15 IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE- SUONERIA - CITOFONI

- 15.1** Riparazione delle pulsantiere esterne citofoniche ed illuminazione, piccole sostituzioni di parte degli impianti citofonici, elettrici, di suoneria ed allarme comune.
- 15.2** Energia elettrica secondo bolletta Enti erogatori, solo in caso di autogestione.
- 15.3** Ove negli alloggi siano previsti rilevatori di fughe di gas la relativa manutenzione e/o sostituzione è a carico degli assegnatari.

16 IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

- 16.1** Riparazione o piccola manutenzione dell'impianto centralizzato tv per la ricezione dei programmi RAI.
- 16.2** Sostituzione e manutenzione impianto per la ricezione canali televisivi oltre a quelli RAI. E', in ogni caso, facoltà degli inquilini provvedere direttamente alle suddette lavorazioni.

17 AREE VERDI

- 17.1** Taglio dell'erba, potatura degli alberi e delle siepi, innaffiature, concimazioni, disinfestazioni, manutenzioni in genere del verde e di quanto necessario per la conservazione; sono esclusi i lavori di potatura ed abbattimento di alberi di altezza superiore a mt. 3,00 che sono a carico del proprietario (l'altezza va calcolata dal piano di calpestio al fogliame).
- 17.2** Diserbo dei vialetti, strade, cortili, campi giochi, ecc.
- 17.3** Ripristino delle aree verdi per modifiche apportate dagli inquilini senza preventiva autorizzazione dell'Ente.
E', in ogni caso, facoltà degli inquilini provvedere direttamente alle suddette lavorazioni.

18 MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

- 18.1** Tinteggiature pareti, soffitte e volte delle parti comuni, fatto salvo quanto previsto al CAPO A, punti 10.9 e 10.10
- 18.2** Riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli e porte.
- 18.3** Riparazione e sostituzione di serrature e chiudi porte, maniglie, eventuale sostituzione di chiavi e dei vetri, riparazione portone ed infissi.
- 18.4** Riparazione e sostituzione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, bacheche, catena, lucchetti, specchi parabolici, armadi di protezione contatori ecc.).
- 18.5** Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione quando siano in comune, con esclusione delle derivazioni per i singoli alloggi.
E', in ogni caso, facoltà degli inquilini provvedere direttamente alle suddette lavorazioni.

CAPO "C"

(Rientrano in genere fra gli oneri a carico degli inquilini tutti i lavori di manutenzione ordinaria finalizzati alla conservazione dell'immobile e la sostituzione dei componenti soggetti ad usura)

19 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

19.1 Ritinteggiatura degli elementi radianti e delle colonne montanti a vista.

19.2 Sostituzione elementi radianti per danneggiamento.

Fatto salvo quanto previsto ai punti 19.1 e 19.2 l'Ente provvederà alla sostituzione dei corpi radianti in lamiera di acciaio in caso di ossidazione e relativa foratura.

20 IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE- SUONERIA - CITOFONI

20.1 Manutenzione o riparazione di componenti nella parte interna dell'alloggio escluse quelle incassate.

21 MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

21.1 Targhette nominative personali per casellari postali, pulsante citofono e porte.

21.2 Riparazione casella postale di pertinenza dell'alloggio, anche in caso di atti vandalici.

21.3 Riparazione della copertura per danni da posa o manutenzione di antenne ricetrasmittenti causate da inquilini e/o da loro incaricati.

22 FORNITURE E MANUTENZIONE ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO

22.1 Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari per danni dallo stesso inquilino provocati.

22.2 Riparazione della rubinetteria, dei raccordi, dei sifoni, dei rubinetti di fermo, delle parti mobili relative alla cassetta di scarico del WC.

23.3 Manutenzione ordinaria degli infissi esterni attraverso la periodica verniciatura e la sostituzione di ferramenta e serramenti eventualmente danneggiati.

Sostituzione di vetri rotti, riparazione e/o sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo delle tapparelle avvolgibili, nonché dei rulli, degli avvolgibili ed apparecchi di manovra. Verniciatura, a tinte uguali a quelle esistenti, delle ringhiere esterne e tinteggiatura della parte interna dei parapetti.

22.4 Riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, presa di corrente, deviatore linee ecc.) e riparazioni per cortocircuiti.

22.5 Manutenzione dell'impianto TV a valle della derivazione sul montante (presa compresa).

22.6 Riparazione di pavimenti e rivestimenti deteriorati o smossi.

L'eventuale sollevamento del pavimento e/o distacco del rivestimento comporterà l'intervento diretto dell'Ente proprietario.

22.7 Manutenzione e mantenimento in efficienza della caldaia murale autonoma di riscaldamento, l'onere della tenuta del libretto di manutenzione ed il relativo contratto di manutenzione sono a carico degli assegnatari.

22.8 Nei primi tre anni, a far data dal verbale di consegna dell'alloggio e/o dell'impianto, la sostituzione di parti complesse, quali pompe e bruciatore o dell'intera caldaia, documentata da apposita dichiarazione del manutentore della caldaia, sarà a carico dell'Ente.

22.9 Trascorsi tre anni dalla consegna dell'alloggio, alla sostituzione di parti complesse, quali pompe e bruciatore o dell'intera caldaia provvederà l'Ente Gestore con il concorso spese dell'assegnatario nella misura del 50% della spesa.

Il tipo di caldaia da installare sarà scelto dall'Ente e la manutenzione straordinaria o la sostituzione dovrà avvenire entro e non oltre 30 gg. dalla segnalazione da parte dell'inquilino.

Nel caso trascorra inutilmente il termine di cui innanzi può essere attivata la procedura in danno con intervento diretto dell'assegnatario, con le modalità indicate al "CAPO III " terzultimo comma.

Il concorso spese sarà versato dall'inquilino in unica soluzione o, a richiesta, al massimo in sei rate mensili.

22.10 Riparazione dei corpi scaldanti o singoli elementi.

22.11 Tinteggiatura della parete e verniciatura delle opere in legno e ferro.

22.12 Chiavi e serrature.

22.13 Riparazioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini, anche se autorizzati.

22.14 Modifiche o innovazioni richieste dagli assegnatari per migliorie, compresa la istruzione delle pratiche relative a necessari permessi, previo benestare del proprietario.

22.15 Ripristini delle manomissioni, per negligenza o colpa, degli impianti, dei manufatti ecc.

22.16 Pulitura delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne).

22.17 Manutenzione e/o sostituzione delle bocchette di immissione e di estrazione dell'aria, del ventilatore e del motore elettrico accoppiato per gli impianti di ventilazione del tipo autonomo.

Manutenzione e/o sostituzione delle bocchette di immissione e di estrazione dell'aria negli impianti di ventilazione del tipo condominiale.

23.18 Manutenzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nelle cucine e bagni ciechi.

23.19 Derattizzazione, deblattizzazione, disinfezione nell'alloggio, nella celletta di cantina o di solaio, nel box, nei depositi negozi.

23.20 Pulitura delle canne di esalazione e fumarie al servizio esclusivo del singolo alloggio, nonché dei raccordi tra l'alloggio e la canna di esalazione collettiva.

23.21 Sgombero con trasporto alle pubbliche discariche delle macerie conseguenti a lavori nell'alloggio e sue pertinenze eseguiti direttamente dall'inquilino.

Sgombero dell'alloggio o dalle sue pertinenze di masserizie in genere che possano recare nocumento alla pubblica o privata salute e/o compromettere il decoro del fabbricato.

23.22 Opere atte a riconsegnare l'alloggio nel caso in cui è stato locato e salvo vetusta'.

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Al fine di garantire il rispetto della presente Carta e prevenire possibili contenziosi, viene istituita una Commissione paritetica di Conciliazione, con compiti consultivi in ordine alle problematiche insorte nel corso della gestione del patrimonio e con finalità conciliative di carattere generale, senza rinuncia delle parti alla tutela in sede giurisdizionale. I pareri della Commissione, non

vincolanti, potranno essere presi a supporto di atti e provvedimenti amministrativi in tema di gestione del patrimonio, soprattutto in direzione di una corretta e univoca applicazione di Norme o Regolamenti. La Commissione è composta da un rappresentante sindacale per ogni Organizzazione dell'utenza, firmataria della presente Carta dei servizi e dai responsabili dei Servizi dell'Ente interessati alla gestione del patrimonio o loro delegati. La stessa presieduta dal legale rappresentante dell'Ente o da un suo delegato.

La Commissione di conciliazione ha sede presso l'Ente proprietario e sarà costituita con apposito provvedimento del Consiglio di Amministrazione.

La Commissione si riunirà a richiesta di una delle parti, Sindacali o Proprietà.

FONDO SOCIALE

Al fine di sopperire alle esigenze degli inquilini meno abbienti che, per causa di forza maggiore, siano impossibilitati all'adempimento contrattuale del pagamento dei canoni e/o degli oneri accessori, l'Ente Gestore determinerà con apposito provvedimento, entro 60 giorni dall'approvazione della presente Carta, le modalità per l'accesso al Fondo di solidarietà di cui all'art. 5 L.R. del 14-8-97 n. 19, previo parere consultivo e preventivo della Commissione di Conciliazione di cui al paragrafo precedente.

DIRITTI SINDACALI DELL'UTENZA

Agli assegnatari viene riconosciuto il diritto di farsi rappresentare dalle Organizzazioni Sindacali cui ritengono di aderire.

L'Ente Gestore riconosce tutte le Organizzazioni portatrici di interesse collettivo o legalmente riconosciute, ciò anche in considerazione dell'evoluzione della legislazione nazionale e regionale in materia.

Agli assegnatari, in linea anche con gli accordi intercorsi tra la FEDERCASA - ANIACAP e le OO.SS. dell'utenza, viene riconosciuto il diritto di potersi iscrivere alla propria Organizzazione Sindacale mediante delega, con l'aggiunta della quota sindacale sui bollettini premarcati che l'Ente Gestore invia agli utenti per il pagamento dei canoni e degli oneri accessori, in applicazione della convenzione tra le parti già operante. L'Ente e le OO.SS. firmatarie della Convenzione già operante potranno apportare alla stessa, di comune accordo, le modifiche che si riterranno opportune.

Va previsto, per il servizio che va prestato dall'Ente, un corrispettivo a carico delle OO.SS. per sostenere il costo dello stesso.

L'Ente Gestore riconosce agli assegnatari e alle Organizzazioni sindacali, il diritto di poter usufruire degli spazi e delle sedi di sua proprietà, da concedere se nulla osta a tale utilizzo, al fine di permettere l'esercizio dei diritti sindacali di partecipazione democratica.

L'Ente Gestore, per tutte le questioni di generale interesse dell'utenza, si obbliga a sentire preventivamente le OO.SS. nonché a fornire loro la documentazione necessaria alla conoscenza delle questioni.

Nel caso di richieste di incontro delle OO.SS. per esaminare situazioni specifiche di gruppi di assegnatari o problematiche di interesse generale, l'Ente Gestore si impegna a convocare l'incontro entro 10 giorni dalla richiesta.

L'Ente Gestore, per le finalità di cui alla L. 241/90 e successive integrazioni e modifiche, anche a seguito dei Regolamenti attuativi, comunicherà alle OO.SS. i nominativi dei responsabili dei procedimenti amministrativi in seno all'Ente Gestore.

APPLICAZIONE ART. 17, commi 1,2 e 3- Legge Regionale 2/7/97 n. 18

L'Ente provvederà ad applicare le norme di cui ai commi 1,2 e 3 dell'art. 17 della L.R. 18/97 promuovendo la costituzione del condominio negli stabili dove è prevalente la presenza di proprietari.