



**STRUTTURA PROPONENTE:**

**UNITA' DI DIREZIONE "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"**

**DELIBERA N. 85/2013**

<p><b>OGGETTO:</b> Lavori di ristrutturazione edilizia dell'immobile sito in Via Manhes (ex sede del Consiglio Regionale) del Comune di Potenza. <b>APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO, "REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL RAPPORTO DI UTENZA DEGLI ALLOGGI" E TABELLA MILLESIMALE.</b></p>
---

L'anno 2011, il giorno 2 del mese di Dicembre, nella sede dell'ATER

**L'AMMINISTRATORE UNICO**

ing. Mario Vincenzo DRAGONETTI, nominato con decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 11 del 25.10.2010, assistito dal Direttore dell'Azienda arch. Michele BILANCIA;

VISTO il D.P.R. n. 380/2001 e la legislazione regionale in materia i quali stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata;

ATTESO

- che l'Azienda è proprietaria del fabbricato, sito in Potenza alla via Manhes n. 33;
- che l'Azienda ha eseguito lavori di ristrutturazione edilizia di tale immobile, consistiti nella realizzazione di n. 36 alloggi di edilizia residenziale convenzionata;
- che, con atto in forma pubblica-amministrativa, e' stata stipulata tra l'Azienda ed il Comune di Potenza apposita Convenzione, in data 23.04.2012 - Repertorio n. 47584 - regolante termini e modalità per la fissazione dei canoni di locazione;

VISTA la propria delibera n. 44 del 14.09.2012 con la quale è stato approvato il Bando di Concorso per l'assegnazione in locazione, a canone convenzionato, di n. 36 alloggi, di cui n. 6 alloggi riservati al personale A.T.E.R.;

VISTO il Bando di Concorso pubblicato in data 1 ottobre 2012;

VISTA la propria delibera n. n. 61 del 30 agosto 2013 con la quale è stata approvata la graduatoria definitiva degli aventi titolo all'assegnazione di cui in narrativa;

VISTA la propria delibera n. 82 del 28.11.2013 con la quale si è provveduto alla assegnazione degli alloggi in favore di coloro che, in virtù della precitata graduatoria, hanno provveduto ad effettuare le operazioni di scelta degli immobili;

RILEVATA la opportunità di disciplinare l'instaurando rapporto di locazione con gli assegnatari, mediante l'adozione dello schema di contratto di locazione e di apposito atto regolamentare;

VISTA la proposta di schema di contratto di locazione e di regolamento predisposta dagli uffici, finalizzata alla definizione delle norme per l'utilizzo degli alloggi di cui in narrativa;

Ritenuto di procedere all'approvazione del suddetto testo regolamentare;

VISTO il D. Lgs. n. 165/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA

- la Legge Regionale n. 12/96;
- la Legge Regionale n. 29/96;

VISTA l'attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza, per i profili di propria competenza, degli atti propedeutici alla suesposta proposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli espressi:

- dal Dirigente dell'Unità di Direzione "Gestione Patrimonio e Risorse" in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di cui alla presente deliberazione;
- dal Direttore dell'Azienda in ordine alla legittimità della proposta di cui alla presente deliberazione;

DELIBERA

1. di approvare lo schema di "Contratto di locazione" e di "Regolamento di gestione del rapporto di utenza degli alloggi" ubicati nell'edificio proprietà A.T.E.R. sito in Potenza alla via Manhes n. 33", il quale si allegano al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

2. di approvare la “Tabella Millesimale”, allegata al Regolamento;
3. di demandare alla competente Unità di Direzione di procedere alla consegna del “Regolamento” in sede di sottoscrizione dei contratti di locazione.

La presente delibera, costituita da n. 4 facciate, oltre l’allegato, verrà affissa all'Albo on-line dell'Azienda per rimanervi consultabile per 15 giorni e si provvederà successivamente alla sua catalogazione e conservazione.

**IL DIRETTORE DELL'AZIENDA**

Arch. Michele BILANCIA

F.to Michele BILANCIA

**L'AMMINISTRATORE UNICO**

Ing. Mario Vincenzo DRAGONETTI

F.to Mario Vincenzo DRAGONETTI

STRUTTURA PROPONENTE:  
UNITA' DI DIREZIONE "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

DELIBERA n.85/2013

OGGETTO: Lavori di ristrutturazione edilizia dell'immobile sito in Via Manhes (ex sede del Consiglio Regionale) del Comune di Potenza.  
APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO, "REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL RAPPORTO DI UTENZA DEGLI ALLOGGI" E TABELLA MILLESIMALE..

L'ESTENSORE DELL' ATTO: (Rag. Vito LUONGO)

F.to Vito LUONGO

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA CORRETTEZZA, PER I PROFILI DI PROPRIA COMPETENZA, DEGLI ATTI PROPEDEUTICI ALLA SUESTESA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE (Legge n. 241/90, art. 72 del Reg. Org.)

II RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Rag. Vito LUONGO )  
F.to Vito LUONGO

PARERI DI REGOLARITA' AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITA' E DEL REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnico-amministrativa del presente atto:

UNITA' DI DIREZIONE: "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"  
IL DIRIGENTE  
( Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data \_\_\_\_\_

F.to Vincenzo PIGNATELLI

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile del presente atto:

UNITA' DI DIREZIONE: "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"  
IL DIRIGENTE  
( Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data \_\_\_\_\_

F.to Vincenzo PIGNATELLI

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimità del presente atto:

II DIRETTORE DELL' AZIENDA  
( Arch. Michele BILANCIA)

data \_\_\_\_\_

F.to Michele BILANCIA

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI POTENZA**

Cod.Fisc.00090670761

Rep. n. \_\_\_\_\_

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA CONVENZIONATA**

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra le sottoscritte parti:

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI POTENZA, con sede in POTENZA (PZ) - Via Manhes n. 33 - in prosieguo denominata Azienda, rappresentata, in virtù di delega conferita con determinazione della Direzione n. \_\_\_\_\_, dall'avv. Vincenzo Pignatelli, nato a Potenza (PZ) il 03/081958, nella sua qualità di Dirigente;

E

Sig./ra \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_, C.F. (\_\_\_\_\_), di seguito denominato Conduttore/Conduttrice;

NONCHE'

Sig./ra \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_, C.F. (\_\_\_\_\_);

Sig./ra \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_, C.F. (\_\_\_\_\_);

i quali intervengono nel presente atto nella qualità di familiari conviventi del Conduttore/Conduttrice per presa conoscenza dell'obbligo di solidarietà in merito al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio e al rispetto dei vincoli e delle condizioni tutte previste dal contratto.

**PREMESSO**

- che il D.P.R. n. 380/2001 e la legislazione regionale in materia, stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata;
- che l'Azienda è proprietaria del fabbricato, sito in Potenza alla via Manhes n. 33;
- che l'Azienda ha eseguito lavori di ristrutturazione edilizia di tale immobile, consistiti nella realizzazione di n. 36 alloggi di edilizia residenziale convenzionata;
- che, con atto in forma pubblica-amministrativa, è stata stipulata tra l'Azienda ed il Comune di Potenza apposita Convenzione, in data 23.04.2012 - Repertorio n. 47584 - regolante termini e modalità per la fissazione dei canoni di locazione;
- che, in esecuzione della suddetta Convenzione, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 46 in data 23.05.2011, per la realizzazione di n. 36 alloggi di edilizia convenzionata;
- che l'A.T.E.R., in data 1 ottobre 2012, ha pubblicato il Bando di Concorso per l'assegnazione in locazione, a canone convenzionato, di n. 36 alloggi, di cui n. 6 alloggi riservati al personale A.T.E.R.;
- che l'A.T.E.R., in relazione al suddetto bando, ha redatto la graduatoria definitiva formulata in data 25 luglio 2013, con verbale n. 5, approvata in virtù di provvedimento dell'Amministratore Unico n. 61 del 30

agosto 2013;

- che con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, adottata dall' Amministratore Unico dell' Azienda, è stato concesso in locazione al Sig./sig.ra \_\_\_\_\_, l'alloggio individuato all'art. 1 del presente contratto;

tutto ciò premesso, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, l'Azienda, come sopra rappresentata, ed il/la Conduttore/Conduttrice convengono e stipulano quanto segue:

#### **Art. 1 – Descrizione dell'immobile locato**

L'Azienda concede in locazione al predetto Conduttore/Conduttrice, che accetta per sé medesimo e per il proprio nucleo familiare, l'alloggio sito in Potenza alla Via Manhes n. 33, livello \_\_\_\_\_, interno n. \_\_\_\_\_. L'alloggio ha una superficie di mq. \_\_\_\_\_; è dotato, altresì, di un locale deposito di mq. \_\_\_\_ di pertinenza dell'alloggio.

L'alloggio è censito al N.C.E.U alla partita \_\_\_\_\_; foglio n. \_\_\_\_\_; particella n. \_\_\_\_\_; sub n. \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, cons. \_\_\_\_\_. Il locale deposito è censito al N.C.E.U. al foglio \_\_\_\_\_; particella \_\_\_\_\_; sub \_\_\_\_\_.

La quota millesimale, riferita all'unità immobiliare, è la seguente: \_\_\_\_\_

---

#### **Art. 2 – Durata della locazione**

1. Il presente contratto è stipulato per la durata di tre anni, dal giorno \_\_\_\_\_ al giorno \_\_\_\_\_, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per un ulteriore periodo di due anni se non interverrà una delle condizioni indicate al successivo comma 3.
2. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dal Conduttore/Conduttrice entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.
3. Alla scadenza del terzo anno di locazione, l'Azienda potrà negare il rinnovo del contratto, dandone comunicazione al Conduttore/Conduttrice, nei seguenti casi: a) quando il Conduttore/Conduttrice, ovvero uno dei familiari conviventi, risulti essere divenuto assegnatario, in proprietà o con patto di futura vendita, di un alloggio, sito nella regione Basilicata, costruito dallo Stato, dalla regione o da altro Ente Pubblico, purchè avente superficie adeguata al proprio nucleo familiare, come previsto all'art. 3, lett. c), del bando di concorso di cui in premessa; b) quando si verifichino le condizioni di cui all'art. 3/1°, lett. d) ed e) della Legge n. 431/1998.
4. Prima della scadenza del quinto anno di locazione, ed in tempo utile rispetto alla stessa, l'Azienda intimerà al Conduttore/Conduttrice disdetta per finita locazione. L'eventuale rinnovo del contratto sarà subordinato alla verifica, da parte dell'Azienda della sussistenza dei prescritti requisiti soggettivi in capo al nucleo familiare assegnatario, come definiti all'art. 3, lettera c) del citato bando di concorso; la mancanza di tali requisiti comporterà la decadenza dall'ulteriore prosecuzione dell'assegnazione in locazione.
5. Il rinnovo del contratto è comunque subordinato alla presentazione o rinnovo delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 4, comma 3^.
6. Il Conduttore/Conduttrice potrà comunque recedere dal presente contratto, dandone comunicazione all'Azienda, a mezzo lettera raccomandata A/R, con un preavviso di almeno sei mesi, a far luogo dalla data

del presunto rilascio, significando che l'immobile dovrà essere riconsegnato libero di cose e persone; in tal caso l' Azienda procederà all' incameramento della somma pari al deposito cauzionale versato, a titolo di clausola penale.

7. Sarà comunque dovuto il canone di locazione relativo al periodo di effettiva occupazione dell'alloggio, oltre il termine di sei mesi di cui sopra.

### **Art. 3 – Canone di locazione**

1. Il canone di locazione, da pagarsi mensilmente in via anticipata all'Azienda entro il termine indicato nella bolletta di riscossione, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto, viene fissato in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_). Esso viene aggiornato annualmente dal 1° gennaio nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta.
2. Il Conduttore/Conduttrice accetta di uniformarsi al sistema di riscossione del canone in uso e ad eventuali successive modifiche stabilite dall'Azienda, da comunicarsi con idonee modalità, anche per addebiti di eventuali conguagli. Le parti accettano espressamente che qualsiasi importo versato in eccedenza o in modo difforme sarà prioritariamente imputato al debito più vecchio, quindi agli interessi ed infine al capitale.

### **Art. 4 – Obblighi conseguenti alla locazione**

1. A garanzia degli obblighi assunti col presente contratto, il Conduttore/Conduttrice versa a titolo di deposito cauzionale, infruttifero, la somma di Euro \_\_\_\_\_ ( Euro \_\_\_\_\_), pari a tre mensilità del canone di locazione.
2. Su tale deposito l'Azienda è sin d'ora autorizzata a ritenere in qualunque tempo:
  - l'ammontare dei danni arrecati dal Conduttore/Conduttrice sia all'alloggio, che al locale deposito ed al fabbricato;
  - le spese che l'Azienda incontrasse per eseguire le riparazioni di manutenzione ordinaria, ove alle riparazioni stesse non abbia provveduto direttamente il Conduttore/Conduttrice con l'autorizzazione dell'Azienda;
  - ogni eventuale credito dell'Azienda, il tutto senza pregiudizio dei maggiori obblighi incombenti al Conduttore/Conduttrice.
3. Ad ulteriore garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto di locazione, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori, il Conduttore/Conduttrice produce fidejussione bancaria rilasciata, in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ (polizza assicurativa, rilasciata, rilasciata, in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_) (fidejussione rilasciata, in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_, iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs 1/1/93 n. 385).
4. La fidejussione, avente validità pari a tutto il periodo di durata contrattuale, è pari a 12 (dodici) mensilità del canone di locazione.

### **Art. 5 - Altri oneri**

1. Sono interamente a carico del Conduttore/Conduttrice le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento ed alla manutenzione degli ascensori, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscalda-

mento, allo spurgo delle condotte fognarie, alla fornitura di altri servizi comuni, di manutenzione ordinaria, di amministrazione e custodia del fabbricato, nonché tutti gli oneri che, per legge e/o regolamento, siano a carico dell'assegnatario.

2. La gestione dei servizi sarà curata direttamente dall'ATER di Potenza.
3. Unitamente al canone mensile, il Conduttore/Conduttrice dovrà versare una quota in acconto, relativamente a tutti gli oneri economici connessi ai servizi comuni, calcolata sulla base delle tabelle millesimali, pari ad € \_\_\_\_\_, salvo conguaglio in sede di consuntivo.
4. L'A.T.E.R. si riserva espressamente di modificare unilateralmente l'importo della quota in acconto in qualunque tempo.

#### **Art. 6 - Destinazione**

1. L'alloggio si loca al solo uso di civile abitazione, con divieto di ogni diversa destinazione e di qualunque cessione, a qualsiasi titolo, o di sublocazione, anche parziale, con mobili e senza.
2. A tal fine il Conduttore/Conduttrice dichiara che la sua famiglia attualmente si compone di n. \_\_\_\_\_ unità che attualmente sono: \_\_\_\_\_;  
\_\_\_\_\_;
3. Il Conduttore/Conduttrice si obbliga a comunicare all'Azienda ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

#### **Art. 7 – Mancato pagamento del canone di locazione e dei servizi**

1. Il Conduttore/Conduttrice si obbliga a pagare anticipatamente all'Azienda il canone di cui all'art.1 e le quote di cui all'art. 5, entro il termine indicato nella bolletta di riscossione.
2. Il mancato pagamento nel termine suddetto, comporterà l'applicazione della indennità di mora pari all'interesse legale sull'ammontare dovuto e non pagato alla scadenza.
3. Il canone decorrerà sempre a mesi e non a giorni.
4. Il Conduttore/Conduttrice non potrà per nessun motivo sospendere, ritardare o frazionare il pagamento, la cui unica prova sarà la quietanza e non gli spetterà alcuna azione in giudizio contro l'Azienda se non a fitto saldato, rinunciando espressamente a proporre eccezioni senza aver preventivamente adempiuto alla propria obbligazione.
5. Tutti i componenti il nucleo familiare del Conduttore/Conduttrice, anche dopo il suo eventuale decesso o abbandono dell'alloggio nei casi consentiti, sono con lui obbligati in via solidale, nei confronti dell'Azienda, al pagamento del canone di locazione, delle quote accessorie, delle spese per l'uso e il godimento dei servizi comuni, nonché al rimborso dei danni apportati all'alloggio.

#### **Art. 8 – Sospensione dei servizi**

1. Fermo restando la risoluzione del contratto di cui al successivo art.15, in caso di mancato versamento mensile del canone di locazione e/o quote accessorie, l'Azienda provvederà a sospendere unilateralmente l'erogazione del riscaldamento e della produzione di acqua calda sanitaria, attraverso il sistema di telegestione di cui è dotato il fabbricato.

#### **Art. 9 – Consegna e riconsegna dell'alloggio**

1. All'atto della consegna, il Conduttore/Conduttrice riconosce e dichiara che l'alloggio ricevuto si trova in



perfetto stato, obbligandosi a riconsegnarlo in tale stato - salvo il deperimento d'uso - al termine della locazione.

2. Riguardo allo stato dell'unità immobiliare, ed ai sensi dell'articolo 1590 del codice civile, le parti espressamente si obbligano a redigere, sia all'atto della consegna sia alla successiva restituzione, un apposito verbale di constatazione dello stato dei luoghi.
3. Qualora si rendesse necessario effettuare verifiche o riparazioni, sull'alloggio e relative pertinenze, l'Azienda potrà ispezionare gli immobili affittati attraverso il personale incaricato, concordando preventivamente con il Conduttore/Conduttrice la data della visita.

#### **Art. 10 – Migliorie ed innovazioni**

1. Nessuna miglioria, nuova opera od innovazione potrà farsi senza il previo consenso scritto dell'Azienda. Le stesse, in ogni caso, restano a beneficio dell'Azienda senza rimborso della relativa spesa, ovvero potrà essere richiesto riduzione in pristino a spese del Conduttore/Conduttrice.
2. Il Conduttore/Conduttrice non potrà ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio.
3. Il Conduttore/Conduttrice non potrà neppure eseguire innovazioni che alterino il decoro architettonico dell'edificio, autorizzando sin d'ora l'Azienda - in caso di inosservanza - a far rimuovere ogni oggetto non consentito con addebito della relativa spesa.

#### **Art. 11 – Impianti e certificazioni**

1. Il Conduttore/Conduttrice esonera l'Azienda da ogni responsabilità per sospensioni, interruzioni od irregolarità nella fornitura dei servizi di riscaldamento, energia elettrica, acqua, ascensore, ecc. dovuti a caso fortuito, forza maggiore od alla sostituzione, riparazione, adeguamento e manutenzione degli impianti.
2. Essendo lo stabile dotato di un'antenna televisiva centralizzata, il Conduttore/Conduttrice si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, autorizzando sin d'ora l'Azienda - in caso di inosservanza - a far rimuovere ogni antenna non consentita con addebito della relativa spesa.
3. Il Conduttore/Conduttrice al momento della consegna, riceverà copia, dichiarata dall'Azienda conforme all'originale, della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, ai sensi della vigente normativa.
4. Le parti danno atto che l'immobile di cui presente contratto rientra tra quelli soggetti all'Attestato di Prestazione Energetica.

Ai sensi di quanto prescritto dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e sue successive modifiche ed integrazioni e, in particolare, dal Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63, come convertito con modificazioni nella Legge 3 agosto 2013 n. 90, l'Azienda consegna alla parte locataria l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto dall'A.T.E.R., in persona dall'Ing. Maria Elena Bochicchio, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 1276 in data 10.10.2013.

In particolare, l'Azienda, in persona come sopra, dichiara e garantisce:

- che gli Attestati di certificazione in oggetto, non essendo trascorsi più di dieci anni dalla data del loro rilascio e non essendo stati effettuati interventi di ristrutturazione tali da modificare la prestazione energetica, conservano validità, ai sensi dell'art. 6, comma 10, del D.Lgs. n. 192/2005.

Il Conduttore/Conduttrice ad ogni conseguente effetto di legge, da atto pertanto, di aver ricevuto la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'alloggio.

L'Azienda, in persona come sopra, dichiara, e il Conduttore/Condottrice ne prende atto, che, in relazione ai locali pertinenziali, non sussistono i presupposti per l'applicazione al presente atto delle prescrizioni di cui alla citata normativa di legge.

#### **Art. 12 – Uso della cosa locata, regolamento per gli inquilini**

1. Il Conduttore/Condottrice si obbliga ad usare l'alloggio con la diligenza del buon padre di famiglia e senza recare molestie agli altri inquilini; si impegna altresì a rispettare - per quanto attiene i suoi obblighi in ordine all'uso, alla destinazione ed alla manutenzione sia dell'alloggio assegnatogli che dei servizi e degli spazi comuni - il "Regolamento per gli inquilini", che il Conduttore/Condottrice dichiara di aver ricevuto, di ben conoscere e di accettare senza riserva alcuna.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che l'ingresso principale dello stabile è ubicato in Piazza Bonaventura. L'ingresso ubicato in via Manhes n. 33 è da considerarsi quale "ingresso di servizio".
3. L'ingresso ubicato in Via Raffaele Acerenza rimane completamente interdetto al Conduttore/Condottrice che accetta e riconosce espressamente l'operatività di tale divieto, fatta eccezione per i casi di documentata emergenza.

#### **Art. 13 – Responsabilità per danni**

1. Il Conduttore/Condottrice è responsabile per qualsiasi danno prevedibile ed imprevedibile a persone ed a cose causati da opere effettuate a sua cura, senza l'autorizzazione dell'Azienda, o comunque eseguite difformemente dalle norme di legge vigenti.
2. Il Conduttore/Condottrice rinuncia alla garanzia per molestia di cui all'art. 1585 Cod.Civ. ed esonera espressamente l'Azienda da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenire a lui, allo stabile o all'alloggio da fatti, omissioni o colpa di altri assegnatari o di terzi in genere e si obbliga a rispondere di tutti i deterioramenti e danni prodotti per sua colpa o dei suoi familiari, conviventi, sia all'alloggio che allo stabile nel quale lo stesso è ubicato, nonché alle sue pertinenze.
3. Il Conduttore/Condottrice non potrà in ogni caso esperire nei confronti dell'Azienda azioni di risarcimento per eventuali furti nell'alloggio o nelle sue pertinenze.

#### **Art. 14 – Manutenzione**

1. Il Conduttore/Condottrice si obbliga ad eseguire a proprie spese tutte le opere di manutenzione ordinaria concernenti l'interno, i fissi e gli infissi, ivi compresa la manutenzione ordinaria degli impianti interni all'immobile locato; qualora non vi provveda, tali opere potranno essere compiute direttamente dall'Azienda con addebito delle relative spese; in ogni caso, faranno carico sul Conduttore/Condottrice tutti gli interventi resi necessari da trascuratezza o da uso negligente dei locali e degli impianti.
2. In caso di riparazioni urgenti a carico dell'Azienda, quest'ultima potrà autorizzare il Conduttore/Condottrice ad eseguirle direttamente, salvo il diritto al rimborso delle spese sostenute.
3. Per quanto non espressamente indicato o diversamente disciplinato, le parti rinviano alla Tabella oneri accessori, Allegato G, di cui al Decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle finanze il 30 dicembre 2002, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998,

### **Art. 15– Risoluzione del contratto**

1. Il Conduttore/Conduttrice che non abbia provveduto al versamento dei canoni di locazione o di spese per la gestione dei servizi, per un importo complessivamente pari o superiore a tre mensilità, dovrà saldare quanto dovuto entro novanta giorni dall'avviso di mora emesso dall'Azienda. Trascorso inutilmente tale termine, il contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi dell' art. 1456 c.c., con il contestuale incameramento del deposito cauzionale.
2. Produrranno la risoluzione di diritto anche la cessione dell'alloggio, la sublocazione, il mutamento di destinazione d'uso, innovazioni non consentite, oppure gravi e reiterate violazioni del presente contratto.
3. Il Conduttore/Conduttrice dovrà liberare l'alloggio entro tre mesi dalla data della risoluzione; da tale data e per tutto il periodo di successiva occupazione dell'alloggio sarà tenuto a corrispondere il canone maggiorato del 20%, oltre alla rifusione di tutte le spese per l'eventuale liberazione forzata dell'alloggio, fatto salvo il maggior danno.

### **Art. 16 – Successione nel contratto**

1. In caso di decesso del Conduttore/Conduttrice, l'Azienda consentirà il subentro nel rapporto di locazione dei componenti il nucleo familiare intervenuti nel presente atto, ovvero di quelli successivamente comunicati, ai sensi del precedente art. 6, comma 3<sup>a</sup> e secondo l'ordine indicato nell'art. 3, comma 2, della Legge Regionale di Basilicata n. 24/2007, previa verifica del possesso dei requisiti di cui all'art. 3 del bando di concorso per l'assegnazione dell'alloggio del presente contratto.
2. Il subentro nell'assegnazione sarà, altresì, consentito in caso di separazione legale, del Conduttore/Conduttrice, ovvero di scioglimento degli effetti civili del matrimonio, uniformandosi alle decisioni dell'Autorità Giudiziaria.
3. In difetto dei requisiti, i familiari e conviventi dovranno rilasciare l'alloggio, in favore dell'Azienda, nel termine di 30 giorni e secondo le modalità indicate dall'Azienda stessa.

### **Art. 17 – Elezione di domicilio e foro competente**

1. Per tutti gli effetti derivanti dalla esecuzione del presente contratto, ivi compresa la notifica e la competenza a giudicare, le parti eleggono domicilio: l'Azienda nella propria sede; il Conduttore/Conduttrice nell'alloggio locato ovvero, in caso di abbandono e comunque di rilascio, presso la casa comunale del Comune di Potenza (Albo Pretorio).

2. Le parti convengono, d'accordo, la competenza per territorio del Foro di Potenza.

### **Art. 18 – Spese contrattuali**

1. L'Azienda dovrà provvedere alla registrazione del presente contratto nei termini di legge.
2. Le spese, i diritti e tasse, comunque inerenti e conseguenti al presente contratto ed agli eventuali rinnovi, sono a carico del Conduttore/Conduttrice, fatta eccezione delle spese di bollo e registrazione che sono a carico delle parti in eguale misura.

### **Art. 19 – Varie**

1. Per qualunque modifica del presente contratto è richiesta la forma scritta a pena di nullità.
2. Il trattamento dei dati personali forniti dalle parti avverrà nel rispetto delle disposizioni contenute nel

D.Lgs. n. 196/2003 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi dell'art. 13 del citato decreto, si informa che il titolare del trattamento è l'ATER di Potenza e che i dati personali, raccolti e conservati in banche dati della medesima Azienda non saranno oggetto di diffusione o comunicazione, se non nei casi previsti dalla legge e con le modalità da questa consentite. Le parti garantiscono che i dati personali forniti sono completi, veritieri ed attuali, impegnandosi ad aggiornarli tempestivamente in caso di variazioni.

**Art. 20 – Rinvio alla normativa vigente**

1. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviando a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431/1998, nonché dall'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative in vigore all'epoca della sottoscrizione del contratto.
2. La locazione viene inoltre convenuta facendo espresso riferimento alla Convenzione del 23.04.2012, repertorio n. 47584, tra il Comune di Potenza e ATER di Potenza i cui patti e clausole debbono intendersi come qui integralmente riportati e trascritti.

Letto, approvato e sottoscritto

Potenza, li \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE

I FAMILIARI CONVIVENTI

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

L'A.T.E.R.

\_\_\_\_\_

Il Conduttore/Conduttrice ed i propri familiari conviventi, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.1341–1342 del codice civile, dichiarano di aver letto il presente contratto e di averne specificatamente approvato le singole clausole ed in particolare gli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,18, 19 e 20.

Potenza, li \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE

I FAMILIARI CONVIVENTI

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

FABBRICATO DI PROPRIETA' ATER SITO IN IN POTENZA  
ALLA VIA MANHES, 33.

***REGOLAMENTO DI GESTIONE***  
del rapporto di utenza degli alloggi

## **INDICE**

TITOLO I - NORME GENERALI	Pag.
Art. 1 Ambito di applicazione	3
TITOLO II - USO DEGLI ALLOGGI	
Art. 2 Utilizzo dell'alloggio assegnato	3
Art. 3 Responsabilità nell'uso dell'alloggio	3
Art. 4 Interventi strutturali a carico dell'Ente Gestore	3
TITOLO III - MANUTENZIONE	
Art. 5 Interventi a carico del conduttore	3
Art. 6 Impiantistica	3
Art. 7 Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio	3
Art. 8 Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni	4
Art. 9 Visite all'alloggio	5
Art. 10 Responsabilità per danni	5
Art. 11 Interventi a carico dell'I.A.C.P.	5
Art. 12 Autorizzazione per lavori diversi	6
Art. 13 Miglioramenti o addizioni autorizzati	6
TITOLO IV - SERVIZI	
Art. 14 Spese per servizi a carico dei conduttori	6
Art. 15 Mancato pagamento spese per servizi	6
TITOLO V: NORME DI COMPORTAMENTO	
Art. 16 Doveri dei conduttori	6
Art. 17 Divieti	7
Art. 18 Custodia degli animali	8
Art. 19 Uso degli ascensori	8
Art. 20 Denunce e segnalazioni	8
Art. 21 Valori proporzionali	8
Art. 22 Spese per servizi comuni	9
Art. 23 Sanzioni per il mancato rispetto delle norme regolamentari	9

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **Art. 1 Ambito di applicazione**

Il presente Regolamento disciplina il rapporto di utenza di alloggi ubicati nell'edificio di proprietà ATER, sito in Potenza alla via Manhes n. 33.

Esso è obbligatorio per tutti gli inquilini, come individuati sulla base di apposita graduatoria approvata dall'Amministratore Unico.

## **TITOLO II - USO DEGLI ALLOGGI**

### **Art. 2 Utilizzo dell'alloggio assegnato**

Gli alloggi sono assegnati per essere adibiti ad uso esclusivo di abitazione.

### **Art. 3 Responsabilità nell'uso dell'alloggio**

I conduttori devono servirsi dell'alloggio e sue pertinenze con ogni cura e diligenza, assumendo a loro carico tutti quei lavori che si renderanno necessari e che comunque sono specificatamente dettagliati nel presente Regolamento.

I conduttori 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.

Al termine della locazione gli alloggi dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà dall'apposito verbale sottoscritto dalle parti.

### **Art. 4 Interventi strutturali a carico dell'Ente Gestore**

Gli alloggi sono assegnati ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto della consegna e comunque idonei all'uso.

In conseguenza di ciò, successivamente alla consegna, i conduttori non avranno diritto di ottenere dall'ATER installazioni o integrazioni dei servizi, e/o impianti esistenti nell'alloggio o nel fabbricato, ovvero modifiche strutturali, coibentazioni o simili, salvi gli interventi programmati dall'ATER ai sensi delle vigenti disposizioni.

## **TITOLO III - MANUTENZIONE**

### **Art. 5 Interventi a carico del conduttore**

I conduttori devono provvedere agli interventi utili alla conservazione dell'alloggio per la parte posta a loro carico dalla legge e dal presente Regolamento.

### **Art. 6 Impiantistica**

Con riferimento agli impianti posti a servizio delle unità immobiliari in oggetto, l'ATER garantisce la conformità degli stessi alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Poiché ogni singola unità immobiliare assegnata è stata dotata di impianti strutturati secondo le normative e regole di esecuzione attualmente vigenti, i conduttori dovranno verificare che l'utilizzazione degli impianti sia compatibile con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi.

In mancanza di ciò, l'ATER sarà esonerato da ogni responsabilità, mentre i conduttori risponderanno di tutti i danni eventualmente prodotti.

### **Art. 7 Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio**

Sono a carico e spese dei singoli conduttori, oltre alla riparazione di tutti i danni in conformità dell'art. 3, i seguenti interventi, riguardanti l'alloggio e le sue pertinenze:

- a) riparazione o sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto idrico – sanitario, di riscaldamento o del gas;
- b) riparazione o sostituzione dei sanitari in genere;
- c) disotturazione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico – sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e relative opere murarie;

- d) riparazione e sostituzione di scaldacqua e scaldabagni, nonché cassette scaricatrici e relativi accessori;
- e) manutenzione dei radiatori e/o dei corpi scaldanti, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere;
- f) manutenzione e/o ripristino di cappe, areatori manuali ed elettrici, boccaioli, portelli di areazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione;
- g) riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori e terminali;
- h) riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto T.V. per la parte relativa ai singoli alloggi, in caso di impianto centrale;
- i) riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa ai singoli alloggi;
- j) sostituzione di vetri;
- m) riparazione o sostituzione di parti di persiane, serrande e avvolgibili;
- n) riparazione di portoncini, porte – finestre, finestre e bussole;
- o) tinteggiature complete delle pareti, nonché sostituzione di rivestimenti in carta da parati o simili;
- p) verniciatura di sportelli, infissi ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili; per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente;
- q) riparazione o sostituzione di tratti del pavimento, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di tratti di intonaco.

### **Art. 8 Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni**

Sono a carico solidalmente di tutti i conduttori del fabbricato - salva la diretta responsabilità dei singoli assegnatari in conformità all'art. 3 – la manutenzione ordinaria delle parti comuni ed in particolare i seguenti interventi:

#### **a. Impianto per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi:**

- manutenzione di pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi;
- pulizia periodica delle vasche di deposito, riparazione o sostituzione degli apparecchi di funzionamento e chiusura dell'impianto idrico e di smaltimento scarichi;
- manutenzione, revisione o sostituzione degli apparecchi di funzionamento e chiusura dell'impianto idrico e di smaltimento scarichi;
- manutenzione, revisione o sostituzione di idranti o prese d'acqua a servizio delle parti comuni;
- disotturazione delle colonne di scarico nei tratti comuni;
- sostituzione delle pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi, nella misura del 50%.

#### **b. Impianto dell'ascensore:**

- riparazione in caso di guasti delle parti meccaniche ed elettriche;
- sostituzione di vetri, pattini, serrature, lampade, pulsantiere;
- manutenzione in abbonamento;
- sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso, nella misura del 50%;
- sostituzione di argano - motore, quadro elettrico, ammortizzatori e tutte le parti meccaniche ed elettriche relative alle parti di cui sopra, nella misura del 50%;
- ogni danneggiamento, rottura provocata dai conduttori.

#### **c. Impianto centralizzato T.V.:**

- manutenzione dell'intero impianto, con eventuale sostituzione di singoli componenti: antenne, amplificatori, centralina cavi, etc., nonché aggiunta di nuove bande di ricezione.

#### **d. Impianti di illuminazione, elettrici ed elettronici:**

- ripristino e sostituzione di apparecchi di comando comune quali orologi, luci crepuscolari e simili;
- ripristino degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e sostituzione dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione, etc.;
- manutenzione dell'impianto citofonico e apriporta;
- manutenzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc.;
- riparazioni delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
- sostituzione dell'impianto citofonico e apriporta nella misura del 50%;



- sostituzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc., nella misura del 50%;

**e. Altri interventi:**

- riparazione di infissi e vetrate comuni, con sostituzione di serrature impianti chiudiporta, sia meccanici che elettrici, molle di richiamo, etc.;
- riparazione e/o sostituzione di tutte le parti mobili di arredo e completamento, quali cartelli indicatori, casellari postali e relative targhette nominative, numerazioni interne, bacheche, zerbini, tappeti e guide, bidoni dell'immondizia e relativi contenitori, panchine e fioriere;
- completa verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, ivi compresi piccoli restauri, riprese di tinteggiatura, etc.;
- riparazioni di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;

Fermo restando quanto sopra, taluni interventi di cui al presente articolo e all'articolo precedente che abbiano carattere generale e diffuso possono essere effettuati dall'ATER in occasione di programmi di adeguamento complessivo (manutenzione straordinaria e restauro).

### **Art. 9 Visite all'alloggio**

L'ATER ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti e da altri incaricati gli alloggi assegnati e loro pertinenze e di eseguire o far eseguire le opere ritenute necessarie.

I conduttori sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile agli incaricati dell'ATER., ai fini di cui al comma precedente.

### **Art. 10 Responsabilità per danni**

I conduttori sono pienamente responsabili degli eventuali danni causati a seguito di lavori da loro eseguiti ed in particolare di quelli relativi al manto di copertura del fabbricato.

I conduttori si assumono la piena responsabilità per ogni danno eventualmente derivante all'ATER, a coinquilini o a terzi, dalla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza dei conduttori medesimi.

In caso di omissione, l'ATER, 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 dei conduttori inadempienti tutte le spese per materiali e mano d'opera, oltre la quota delle spese generali ed ogni altro onere sostenuto dall'ATER, salva l'eventuale risoluzione del contratto.

I conduttori sono tenuti a segnalare tempestivamente all'ATER le riparazioni e sostituzioni di competenza di quest'ultimo; in mancanza di tale segnalazione resta esclusa la responsabilità dell'ATER per eventuali danni.

### **Art. 11 Interventi a carico dell'ATER**

L'ATER 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.

L'ATER, inoltre, relativamente ai sotto elencati impianti, provvederà:

***Impianto per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi:***

Sostituzione delle pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi, nella misura del 50%.

***Impianto dell'ascensore:***

- a) sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso, nella misura del 50%;
- b) sostituzione di argano - motore, quadro elettrico, ammortizzatori e tutte le parti meccaniche ed elettriche, nella misura del 50%;
- c) lavori di adeguamento previsti dalla normativa in materia;
- d) visita periodica organi competenti.

***Impianti di illuminazione, elettrici ed elettronici:***

- a) sostituzione impianto citofonico e apriporta nella misura del 50%;
- b) sostituzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc., nella misura del 50%.

## **Art. 12 Autorizzazione per lavori diversi**

Nel caso in cui i conduttori intendessero eseguire lavori, all'alloggio o alle sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico a norma degli articoli precedenti, sono tenuti a richiedere per iscritto all'ATER autorizzazione preventiva, fornendo la documentazione che sarà loro richiesta.

Nell'eseguire i lavori autorizzati o assentiti in forza del comma precedente, i conduttori dovranno attenersi a tutte le eventuali disposizioni impartite dall'ATER, oltre che a tutte le norme di legge o 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.

L'esecuzione dei lavori avverrà a totale cura e spese dei conduttori, cui competerà anche ogni onere per manutenzione, gestione od altro.

## **Art. 13 Miglioramenti o addizioni autorizzati**

In caso di miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dai conduttori all'alloggio, a suoi accessori ed impianti, il consenso dell'ATER non comporta per i conduttori il diritto ad alcuna indennità ed i suddetti miglioramenti o addizioni verranno ritenuti gratuitamente dall'ATER al termine della locazione.

Le migliorie e le addizioni apportate dai conduttori 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.

In caso di vendita dell'alloggio, non si terrà conto dell'eventuale riduzione di consistenza catastale derivante dalle modificazioni apportate dal conduttore.

## **TITOLO IV- SERVIZI**

### **Art. 14 Spese per servizi a carico dei conduttori**

Sono a carico dei singoli conduttori tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze.

Sono a carico di tutti i conduttori del medesimo complesso tutti i servizi relativi alle parti comuni, quali in particolare:

- consumi di energia elettrica per i servizi comuni;
- consumi di acqua per i servizi comuni;
- pulizia scale, androne, viali di accesso, disimpegni e locali in comune;
- servizi di disinfezione e di disinfestazione in genere;
- ispezione e vuotatura delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque bianche o nere;
- tributi per passi carrai.

### **Art. 15 Mancato pagamento spese per servizi**

L'ATER non risponderà in alcun modo per i mancati pagamenti delle spese a carico dei conduttori, di cui al precedente art. 14, nonché di ogni altra somma posta a carico degli stessi dal presente Regolamento ovvero da norme di legge o altri provvedimenti amministrativi.

Ove peraltro, per gravi motivi, l'ATER fosse costretto ad intervenire versando somme per i titoli di cui sopra, il conduttore interessato ne risponderà con le stesse modalità e conseguenze previste per la morosità nel pagamento del canone di locazione.

## **TITOLO V- NORME DI COMPORTAMENTO**

### **Art. 16 Doveri dei conduttori**

I conduttori degli alloggi ed i loro familiari sono tenuti ad:

- a) osservare, nel godimento dell'immobile, i principi della civile educazione, le norme di pubblico decoro e le regole di corretto rapporto di vicinato e di vivibilità;
- b) mantenere il proprio alloggio in stato dignitoso e comunque utilizzarlo nel rispetto delle norme igienico – sanitarie, conservandone i requisiti di abitabilità;
- c) tenere comportamenti conformi alle norme di legge, ai regolamenti municipali o provvedimenti amministrativi in materia;

- d) rispettare la quiete del caseggiato, specialmente nelle ore notturne, comportandosi secondo i principi della diligenza del buon padre di famiglia ed assumendo sempre i più opportuni accorgimenti e precauzioni atte ad evitare rumori inutili o comunque molesti;
- e) sorvegliare i minori appartenenti al proprio nucleo o affidati. Ai sensi degli artt. 2047 e 2048 del Codice Civile, l'inquilino è responsabile dei danni cagionati dai minori in sua custodia;
- f) avere cura delle aree di pertinenza del fabbricato, non alterandone la destinazione a bene comune;
- g) raccogliere e versare le immondizie negli appositi contenitori;
- h) provvedere alla corretta manutenzione delle apparecchiature installate all'interno dell'alloggio, con particolare riguardo alla revisione periodica degli interruttori differenziali magnetotermici (salvavita).

### **Art.17 Divieti**

I conduttori non devono:

- a) caricare eccessivamente i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali assegnati;
- b) destinare al proprio uso particolare qualsiasi parte dei locali comuni; occupare parti comuni con mobili ed altri oggetti o comunque impedirne o limitarne l'uso da parte degli altri inquilini; occupare anche temporaneamente l'androne, le scale, i pianerottoli, le soffitte e tutti i locali e gli spazi d'uso comune, sia con opere di carattere provvisorio, sia con costruzioni od altro;
- c) lasciare negli androni e/o nei pianerottoli, biciclette, moto, tricicli, carrozzine, etc.;
- d) fare lavori di cui all'art. 12 senza il consenso scritto dell'ATER; apportare modifiche di qualsiasi genere all'alloggio, agli accessori, nonché alle parti comuni quali: modifiche all'estetica delle facciate, agli impianti, posa di tende parasole, etc., salva preventiva autorizzazione da parte dell'ATER;
- e) non consentire l'accesso alle persone non autorizzate, per qualsiasi motivo, alle coperture dei fabbricati; ai locali degli impianti a comune (ascensore, autoclave, etc.), nonché manomettere le apparecchiature in essi installate;
- f) aggiungere all'impianto di riscaldamento del proprio alloggio elementi scaldanti;
- g) tenere animali o cose che rechino disturbo o danno all'alloggio o a terzi e comunque in modo tale da pregiudicare l'igiene e la salute collettiva;
- h) installare nelle abitazioni e nei locali apparecchi o macchine e tanto meno impianti rumorosi o emananti esalazioni, calore, vibrazioni, etc. I locali stessi non possono essere destinati ad usi che turbino il pacifico godimento singolo o collettivo degli appartamenti o comunque siano contrari alla sicurezza, alla stabilità, al decoro, alla serietà, alla moralità, all'igiene, alla decenza ed al buon costume;
- i) detenere negli alloggi, nelle cantine, soffitte e parti comuni, sostanze infiammabili o comunque pericolose;
- j) collocare piante e vasi da fiori sui davanzali delle finestre e dei balconi, se non opportunamente fissati, e dovrà essere sempre evitato che le acque di annaffio possano arrecare molestia o sporcare finestre e terrazze dei piani sottostanti o danneggiare intonaci e coloriture della facciata. Pertanto i vasi dovranno essere muniti di appositi sottovasi raccogli acqua, anche se collocati nei pianerottoli delle scale;
- k) battere tappeti, coperte, etc., all'interno del vano scala, nonché nell'androne. È consentito farlo, previa aspiratura, dai balconi e finestre dalle ore 8.00 alle ore 10.00 e comunque nell'orario di rispetto previsto dai regolamenti municipali, avendo cura di evitare il più possibile disagio agli altri conduttori;
- l) fare qualsiasi rumore e arrecare disturbo, particolarmente nelle ore dedicate al riposo, anche pomeridiano; in particolare, è vietato:
  1. nella fascia oraria compresa tra le ore 23.00 e le ore 7.00 usare utensili rumorosi e accendere elettrodomestici (quali lavatrici, lavastoviglie, aspirapolveri, trapani, etc.);
  2. tenere apparecchi radiofonici, televisivi, stereo, audiodiffusori in genere a tonalità eccessiva;
  3. l'uso di strumenti musicali, in assenza di norme più restrittive, non può superare le due ore giornaliere, frazionabili in periodi non compresi tra le ore 12.30 e le ore 16.00 e tra le ore 20.00 e le 8.30. Il limite di due ore giornaliere potrà essere superato, sempreché il conduttore a propria cura e spese, provveda ad insonorizzare adeguatamente i locali utilizzati, fermo restando gli intervalli di cui sopra;
  4. fare giocare i bambini nelle scale, nell'androne e in genere nelle zone comuni;
- m) gettare immondizie o qualsiasi altro oggetto dalle finestre, nel vano scala, nell'androne, in particolare:
  - la spazzatura dovrà essere depositata negli appositi recipienti, evitando nel modo più assoluto che questa rimanga per terra al di fuori degli appositi contenitori;
  - è vietato sciorinare e stendere i panni dalle finestre o dai balconi. È consentito per tale scopo usare appositi tendi panni da tenere all'interno delle terrazze, evitando nel modo più assoluto lo stillicidio;

- n) il lavaggio delle auto, sia esso con acqua presa dall'alloggio che dai locali in comune;
- o) circolare e parcheggiare con mezzi motorizzati all'interno dei complessi immobiliari nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo (marciapiedi, porticati, etc.);
- p) effettuare iscrizioni o affissioni nelle scale ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni, da affiggersi nei luoghi idonei;
- q) immettere stufe da riscaldamento di qualunque tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina.

### **Art.18 Custodia degli animali**

Il conduttore può detenere all'interno dell'alloggio animali (cane, gatto, etc.), sempre che non siano pericolosi.

È dovere del conduttore assicurare ai propri animali idonee condizioni igienico- sanitarie.

È dovere del conduttore vigilare i propri animali ed adottare tutte le misure idonee, affinché non abbiano ad arrecare molestie o danni a persone o cose. Ai sensi dell'art. 2052 del Codice Civile, il conduttore, in quanto proprietario e/o detentore dell'animale, è responsabile dei danni dallo stesso cagionati, anche in caso di smarrimento.

Qualora l'animale abbia ripetutamente causato disturbi o molestie eccedenti la normale tollerabilità ai coinquilini, sono salvi i diritti e le azioni da questi ultimi esperibili ai sensi del 2° comma dell'art. 1585 del Codice Civile.

Le parti comuni esterne per loro natura sono a disposizione di tutti i conduttori; pertanto, il proprietario di animale è tenuto:

- a) ad assumere con diligenza le più opportune misure di cautela, nonché a rispettare le norme dell'igiene. In particolare, il cane non può mai essere lasciato sciolto, ma deve essere condotto al guinzaglio e munito di museruola;
- b) a provvedere, immediatamente, ad eliminare eventuali lordure ripristinando le condizioni di pulizia ed igiene delle parti comuni.

### **Art. 19 Uso degli ascensori**

Nell'uso degli impianti devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- norma dell'art. 17 del D.P.R. 30.04.1999 n. 162, in virtù della quale è vietato l'uso degli ascensori ai minori di anni 12 non accompagnati da persone di età più elevata;
- gli ascensori installati sono classificati di categoria A e quindi sono destinati al trasporto di persone. Nella cabina di tali impianti possono essere trasportate cose non ingombranti di uso comune, purché nei limiti di portata e accessibilità previsti dalle norme di ciascun impianto.

Fatta salva eventuale responsabilità solidale ai sensi degli artt. 2051 e 2055 del Codice Civile, il conduttore risponde in forza dell'art. 1588 del Codice Civile, di tutti i danni e deterioramenti cagionati all'impianto, qualora non provi che siano dovuti a fatto a lui non imputabile. Egli risponde pure dei danni cagionati da persone che egli abbia ammesso anche temporaneamente all'uso ed al godimento dell'impianto.

### **Art. 20 Denunce e segnalazioni**

Eventuali reclami da parte di conduttore/i nei confronti di altro/i conduttore/i in ordine a presunte violazioni del presente regolamento, devono essere inoltrate all'ATER in forma scritta, debitamente firmati e possibilmente corredati di valida documentazione (testimonianze, fotografie, etc.). Eventuali segnalazioni prive di sottoscrizione saranno ignorate, salvo situazioni di particolare gravità.

Ai sensi dell'art. 1585 del Codice Civile, l'ATER non è tenuto a garantire il conduttore da molestie di terzi che non pretendano di avere diritti sull'alloggio. In tal caso, egli può tutelarsi direttamente e personalmente ricorrendo eventualmente anche alle vie legali.

### **Art. 21 Valori proporzionali**

A tutti gli effetti, conformemente alle disposizioni di legge, il valore proporzionale delle singole unità immobiliari, viene precisato in millesimi il cui valore totale (1000/1000) rappresenta il valore dell'intero complesso edilizio comprensivo delle parti comuni.

Ogni unità immobiliare è costituita da un numero di millesimi corrispondente al valore della singola unità in rapporto al valore dell'intero complesso ed in relazione alla superficie, cubatura, ubicazione, insolazione e piano dell'unità stessa.

La suddivisione in millesimi rimane stabilita nella misura fissata dalla tabella allegata.

L'onere economico per l'utilizzo e la gestione dei servizi e degli spazi comuni da parte di ciascun conduttore è proporzionale al valore dell'unità immobiliare secondo l'allegata tabella millesimale.

Il conduttore non potrà pertanto sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione e manutenzione

### **Art. 22 Spese**

Le spese per la gestione dei servizi comuni sono contabilizzate dall'ATER.

Tali spese, per la quota di appartenenza, sono a carico esclusivo del conduttore e sono dallo stesso versate direttamente all'ATER, cui compete di agire in giudizio per il recupero nei confronti dei conduttori inadempienti o morosi.

Il recupero delle spese per il mancato pagamento dei servizi comuni, può essere esercitato esclusivamente nei confronti dei conduttori morosi a carico dei quali, ogni relativo onere, è esclusivamente posto.

### **Art. 23 Sanzioni per il mancato rispetto delle norme regolamentari**

Nei confronti del conduttore che sia incorso in gravi violazioni delle norme del presente regolamento, l'ATER:

- a. invia nota raccomandata con ricevuta di ritorno di contestazione delle violazioni con monitoria;
- b. esamina eventuali controdeduzioni presentate dal conduttore;
- c. in caso di accoglimento delle stesse, archivia la pratica;
- d. in caso di mancato accoglimento, procede a diffidarlo ad osservare le disposizioni stesse in un congruo termine;
- e. intraprende, trascorso invano detto termine, la procedura per la risoluzione del contratto.

Livello n°	unità Immo- biliare	Destinazione	Sup. nette alloggio	Sup. conven- zionali di calcolo	Millesimi Tabella "A"	Millesimi Tabella "B"
1	2	3	4	5	6	7
Liv. 3	1	Abitazione e loc. deposito	119,88	92,59	50,983	57,531
Liv. 4	2	Abitazione e loc. deposito	88,52	65,30	35,956	34,441
	3	Abitazione e loc. deposito	83,62	54,22	29,855	28,597
Liv. 5	4	Abitazione e loc. deposito	85,62	53,45	29,431	41,586
Liv. 6	5	Abitazione e loc. deposito	81,09	59,20	32,597	40,103
Liv. 7	6	Abitazione e loc. deposito	82,21	60,69	33,418	38,046
	7	Abitazione e loc. deposito	83,80	75,24	41,429	30,799
Liv. 8	8	Abitazione e loc. deposito	65,55	36,76	20,241	15,048
	9	Abitazione e loc. deposito	70,16	44,26	24,371	18,120
Liv. 9	10	Abitazione e loc. deposito	98,83	66,77	36,766	27,342
	11	Abitazione e loc. deposito	65,01	40,30	22,190	17,327
	12	Abitazione e loc. deposito	70,43	44,86	24,701	19,052
Liv. 10	37	Locale ATER	31,61	33,23	18,297	12,559
	13	Abitazione e loc. deposito	75,66	48,22	26,551	22,648
	14	Abitazione e loc. deposito	58,99	40,22	22,146	19,293
	15	Abitazione e loc. deposito	65,62	45,36	24,977	21,450
	16	Abitazione e loc. deposito	70,46	44,73	24,630	21,184
Liv. 11	17	Abitazione e loc. deposito	75,66	48,28	26,584	24,663
	18	Abitazione e loc. deposito	58,99	43,32	23,853	22,416
	19	Abitazione e loc. deposito	65,62	46,88	25,814	23,684
Liv. 12	20	Abitazione e loc. deposito	70,46	44,55	24,531	22,627
	21	Abitazione e loc. deposito	75,66	48,19	26,535	26,425
	22	Abitazione e loc. deposito	58,99	43,02	23,688	23,888
	23	Abitazione e loc. deposito	65,62	46,82	25,781	25,753
	24	Abitazione e loc. deposito	70,46	44,71	24,619	24,718
Liv. 13	25	Abitazione e loc. deposito	75,66	48,31	26,601	28,586
	26	Abitazione e loc. deposito	58,99	43,14	23,754	25,860
	27	Abitazione e loc. deposito	65,62	47,12	25,946	27,266
Liv. 14	28	Abitazione e loc. deposito	70,46	44,81	24,674	26,048
	29	Abitazione e loc. deposito	75,66	48,29	26,590	29,976
	30	Abitazione e loc. deposito	58,99	43,10	23,732	27,051
	31	Abitazione e loc. deposito	65,62	47,66	26,243	29,276
Liv. 15	32	Abitazione e loc. deposito	70,46	44,89	24,718	27,715
	33	Abitazione e loc. deposito	75,66	46,53	25,621	31,204
	34	Abitazione e loc. deposito	58,99	41,73	22,978	28,270
	35	Abitazione e loc. deposito	65,62	45,74	25,186	30,374
	36	Abitazione e loc. deposito	70,46	43,61	24,013	29,074
			2.650,71	1.816,10	1.000,000	1.000,000
Tabella "A"	Per ripartizione dei costi generali e gestionali, energia elettrica condominiale, manutenzione centrale termica e centrale idrica-antincendio.					
Tabella "B"	Per ripartizione dei costi di manutenzione ascensori, pulizia scale, filtri e androni.					