



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

DELIBERA N. 38/2019

OGGETTO: FABBRICATO ATER IN POTENZA ALLA VIA BEATO BONAVENTURA N. 20. RINNOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO.

L'anno duemiladiciannove, il giorno 04 (quattro) del mese di Luglio, nella sede dell'A.T.E.R.

L'AMMINISTRATORE UNICO

Domenico ESPOSITO, nominato con decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 18 del 01.07.2014,
assistito dal direttore dell'Azienda avv. Vincenzo PIGNATELLI;

VISTA

- la delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 44 del 14.09.2012 con la quale veniva approvato il bando di concorso per l'assegnazione in locazione, a canone convenzionato, di n. 36 alloggi, di cui n. 6 riservati al personale A.T.E.R., disponibili nell'edificio di proprietà sito in via Manhes n. 33 di Potenza;
- la delibera n. 61, adottata dall'Amministratore Unico p.t. in data 30.08.2013, con la quale veniva approvata la graduatoria definitiva per l'assegnazione degli alloggi di cui sopra;
- la delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 82 del 28.11.2013 con la quale si procedeva ad assegnare gli alloggi scelti agli aventi titolo;
- la delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 85 del 02.12.2013 con la quale veniva approvato lo schema di contratto di locazione ed il "Regolamento di gestione" per gli alloggi di cui in narrativa;

DATO ATTO

- che l'Azienda ha proceduto alla sottoscrizione dei relativi contratti di locazione per la originaria durata di anni 3, oltre eventuale proroga di anni due;
- che ci si è avvalsi della proroga contrattuale;
- che ad oggi i contratti sottoscritti risultano essere scaduti;

VISTA la propria delibera n. 11, adottata in data 04.03.2019, con la quale si è deciso di: a) rinnovare i contratti di locazione, relativi agli alloggi ubicati nel fabbricato di proprietà dell'Azienda, ubicato in Potenza alla Piazza Bonaventura n. 20, trasformandoli da contratti a canone concordato, aventi durata di anni 3 + 2, a canone libero aventi durata di anni 4 + 4; b) di stabilire che l'importo del canone di locazione e degli oneri accessori, per ciascuno dei singoli alloggi, rimanga identico a quello attualmente vigente;

RILEVATA la opportunità di disciplinare il nuovo rapporto di locazione con gli assegnatari, mediante l'adozione dello schema di contratto di locazione, modificato rispetto a quello originario;

ATTESA, altresì, la necessità di apportare modifiche al Regolamento in precedenza approvato;

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;

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;
- la determina della Direzione aziendale n.71/2016 con la quale si è provveduto ad assegnare il personale alle singole UU.DD.;
- la propria delibera n. 15/2017 con la quale è stato approvato il nuovo assetto organizzativo dell'Azienda;
- la propria delibera n. 18/2017 con la quale sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali;

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 Direttore dell'Azienda in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa ed 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 Piazza Bonaventura n. 20, i quali si allegano al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale.

La presente delibera, costituita da n. 4 facciate, oltre gli allegati, 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
F.to Vincenzo PIGNATELLI

L’AMMINISTRATORE UNICO
F.to Domenico ESPOSITO

OGGETTO:	FABBRICATO ATER IN POTENZA ALLA VIA BEATO BONAVENTURA N. 20. RINNOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO.
----------	--

L'ESTENSORE DELL'ATTO (Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

F.to Vincenzo PIGNATELLI

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA CORRETTEZZA, PER I PROFILI DI PROPRIA COMPETENZA, DEGLI ATTI PROPEDEUTICI ALLA SUESTESA PROPOSTA DI DETERMINAZIONE (art.6 Legge n.241/90; art.71 del Reg. Org.)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)
F.to Vincenzo PIGNATELLI

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

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

UNITA' DI DIREZIONE
“PROMOZIONE E COORDINAMENTO,
GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE”

IL DIRETTORE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)
F.to Vincenzo PIGNATELLI

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

UNITA' DI DIREZIONE
“PROMOZIONE E COORDINAMENTO,
GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE”

IL DIRETTORE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)
F.to Vincenzo PIGNATELLI

Data _____

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimità del presente atto

IL DIRETTORE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)
F.to Vincenzo PIGNATELLI

Data _____

**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 dall'avv. Vincenzo Pignatelli, nato a Potenza (PZ) il 03/081958 e domiciliato, per ragioni della sua carica, in Via Manhes, n. 33, di Potenza, il quale agisce ed interviene in questo atto ai sensi dell'art. 22 dello Statuto dell'A.T.E.R. di Potenza, approvato dal Consiglio Regionale di Basilicata con deliberazione n. 642 del 28.7.1997, unicamente nella sua qualità di Direttore dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica per la Provincia di Potenza, esclusa ogni sua personale responsabilità, tale nominato con delibera della Giunta Regionale di Basilicata n. 899 del 09.08.2016,

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 P.zza Beato Bonaventura n. 20;
- 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 modalita' per la fis-

sazione dei canoni di locazione;

- che, in esecuzione della succitata 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 succitato 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. 82 del 28.11.2013, adottata dall' Amministratore Unico dell' Azienda/determina n. ____ del _____, è stato concesso in locazione al Sig./sig.ra _____, l'alloggio individuato all'art. 1 del presente contratto;
- che l'Azienda ha proceduto alla sottoscrizione dei relativi contratti di locazione per la originaria durata di anni 3, oltre eventuale proroga di anni due;
- che ci si è avvalsi della proroga contrattuale;
- che con delibera n. 11 del 04.03.2019, adottata dall' Amministratore Unico dell' Azienda, si è stabilito di rinnovare i contratti di locazione, relativi agli alloggi di cui in narrativa, trasformandoli da contratti a canone concordato, aventi durata di anni 3 + 2, a canone libero aventi durata di anni 4 + 4 prevedendo, altresì che l'importo del canone di locazione e degli oneri accessori, per ciascuno dei singoli alloggi, rimanga identico a quello attualmente vigente;

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 quattro anni, con decorrenza dal giorno _____ al giorno _____.
2. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che l'Azienda non comunichi al Conduttore/Conduttrice disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.
3. Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni. Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r di disdetta da riceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.
4. Il rinnovo del contratto è comunque subordinato alla presentazione o rinnovo delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 4, comma 3[^].
5. 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.

6. 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 ha già versato 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 riscaldamento, 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 è attualmente curata direttamente dall'ATER di Potenza il quale si riserva espressamente la facoltà di cessare tale gestione diretta, dandone congruo preavviso a tutti gli assegnatari.
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.
5. In caso di esercizio della facoltà di cui al precedente comma 2 da parte dell'Azienda il Conduttore/Conduttrice si impegna espressamente a prendere direttamente in carico le spese relative alla gestione di tutti i servizi ed utenze, nonché alla ordinaria manutenzione del fabbricato.

Art. 6 – Autogestione dei servizi e spazi comuni

1. Ricorrendo la previsione di cui al precedente articolo, comma 5, l'assunzione diretta della gestione dei servizi costituisce la fattispecie denominata "Autogestione dei servizi e spazi comuni".

2. Con l'Autogestione tutti gli assegnatari del fabbricato, riuniti in assemblea, nominano un Responsabile al quale affidano ruoli gestionali ed operativi ben precisi, approvano bilanci preventivi e consuntivi, deliberano le spese che ritengono opportune, curano la gestione degli spazi e servizi comuni.
3. Il Responsabile dell'Autogestione viene individuato tra gli assegnatari; in alternativa può essere individuato un terzo: in tal caso dovrà essere acquisito il preventivo parere dell'Azienda sul nominativo/i prescelto.
4. Dal momento della costituzione formale dell'Autogestione, con la individuazione del Responsabile, cessa l'obbligo di versamento della quota di cui al precedente articolo 5, comma 3.
5. L'Azienda, previa quantificazione e richiesta di somme a conguaglio, provvederà ad accreditare all'Autogestione l'eventuale maggior importo già versato dal Conduttore/Conduttrice.

Art. 7 – 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. 8 – 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. 9 – Sospensione dei servizi

1. Sino alla eventuale attivazione dell'Autogestione, fermo restando la risoluzione del contratto di cui al successivo art.16, 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. 10– Consegna e riconsegna dell'alloggio

1. Il Conduttore/Conduttrice dell'alloggio, già detentore del medesimo per effetto di pregresso contratto di locazione con l'Azienda, riconosce e conferma che, all'atto della consegna, l'alloggio ricevuto si trovava 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. 11 – 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. 12 – 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. Ai sensi di quanto prescritto dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, si allega, in originale, al presente atto, per formarne parte integrante e sostanziale, debitamente sottoscritto dalle Parti, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), relativo all'unità abitativa di cui al presente atto, redatto dall'ATER, in persona di _____

Art. 13 – Uso della cosa locata, regolamento per gli inquilini

1. Il Conduttore/Conduttrice 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/Conduttrice 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/Conduttrice che accetta e riconosce espressamente l'operatività di tale divieto, fatta eccezione per i casi di documentata emergenza.

Art. 14 - Manutenzioni e oneri del Conduttore.

1. **1.** Il Conduttore/Conduttrice 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/Conduttrice 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/Conduttrice 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 – Responsabilità per danni

1. Il Conduttore/Conduttrice 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/Conduttrice 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. E', altresì, direttamente responsabile verso l'Azienda e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi.
4. Il Conduttore/Conduttrice si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte. Si impegna a osservare comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore/Conduttrice di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Si impegna, infine, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.
5. Il Conduttore/Conduttrice non potrà in ogni caso esperire nei confronti dell'Azienda azioni di risarcimento

per eventuali furti nell'alloggio o nelle sue pertinenze.

Art. 16 – 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, l'utilizzo dell'alloggio per attività illecite oppure gravi e reiterate violazioni del presente contratto.
3. In caso di attivazione dell'istituto dell'Autogestione, il contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi dell' art. 1456 c.c, in caso di mancato adempimento agli obblighi derivanti dall'autogestione, in particolare quando l'importo dei relativi oneri sia superiore a quello delle tre mensilità. In tale ipotesi il mancato pagamento dovrà risultare dal bilancio consuntivo regolarmente approvato dall'assemblea degli assegnatari.
4. 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. 17 – 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. 7, comma 3[^] 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. 18 – 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. 19 – 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.
3. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Conduttore/Conduttrice. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

Art. 20 – 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 Regolamento (UE) 2016/679 - Regolamento generale sulla protezione dei dati (RGPD) - Ai sensi dell'art. 4, Punto 7) del citato Regolamento, 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. 21 - Modifiche e/o integrazioni del contratto.

1. Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Art. 22 – Rinvio alla normativa vigente

1. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviano 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, confermato 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 Interventi strutturali a carico dell'Ente Gestore	3
TITOLO III - MANUTENZIONE	
Art. 4 Interventi a carico del conduttore	3
Art. 5 Impiantistica	3
Art. 6 Visite all'alloggio	3
Art. 7 Responsabilità per danni	4
Art. 8 Autorizzazione per lavori diversi	4
TITOLO IV - SERVIZI	
Art. 9 Spese per servizi a carico dei conduttori	4
Art. 10 Mancato pagamento spese per servizi	5
TITOLO V: NORME DI COMPORTAMENTO	
Art. 11 Doveri dei conduttori	5
Art. 12 Divieti	5
Art. 13 Custodia degli animali	6
Art. 14 Uso degli ascensori	6
Art. 15 Denunce e segnalazioni	6
Art. 16 Valori proporzionali	7
Art. 17 Spese	7
Art. 18 Sanzioni per mancato rispetto delle norme del Regolamento	7

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 Piazza Bonaventura n. 20.

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 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. 4 Interventi a carico del conduttore

Relativamente alla manutenzione ordinaria si rimanda a quanto contenuto nella Carta dei Servizi dell'Ater di Potenza.

Art. 5 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. 6 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. 7 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. 8 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.

TITOLO IV- SERVIZI

Art. 9 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. 10 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. 11 Doveri dei conduttori

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

- 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;
- mantenere il proprio alloggio in stato dignitoso e comunque utilizzarlo nel rispetto delle norme igienico – sanitarie, conservandone i requisiti di abitabilità;
- tenere comportamenti conformi alle norme di legge, ai regolamenti municipali o provvedimenti amministrativi in materia;
- 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;
- 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;
- avere cura delle aree di pertinenza del fabbricato, non alterandone la destinazione a bene comune;
- raccogliere e versare le immondizie negli appositi contenitori;
- provvedere alla corretta manutenzione delle apparecchiature installate all'interno dell'alloggio, con particolare riguardo alla revisione periodica degli interruttori differenziali magnetotermici (salvavita).

Art.12 Divieti

I conduttori non devono:

- caricare eccessivamente i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali assegnati;
- 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;
- 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.13 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. 14 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. 15 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. 16 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. 17 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. 18

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
	10	Abitazione e loc. deposito	98,83	66,77	36,766	27,342
Liv. 9	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
	37	Locale ATER	31,61	33,23	18,297	12,559
	13	Abitazione e loc. deposito	75,66	48,22	26,551	22,648
Liv. 10	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
	17	Abitazione e loc. deposito	75,66	48,28	26,584	24,663
Liv. 11	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
	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
Liv. 12	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
	25	Abitazione e loc. deposito	75,66	48,31	26,601	28,586
Liv. 13	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
	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
Liv. 14	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
	32	Abitazione e loc. deposito	70,46	44,89	24,718	27,715
Liv. 15	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.				