

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI FRA ENTE GESTORE ED ASSEGNATARI EMANATO AI SENSI DELL'ART. 34, LEGGE REGIONALE 14-3-1984 N. 12

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

Art. 1

MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

ART. 1.1 - STRUTTURE MURARIE - SCALE - ATRII

- | | |
|--|--|
| <p>1.a - Interventi sulle strutture dello stabile.</p> <p>2.a - Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria.</p> <p>3.a - Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiature ecc.).</p> <p>4.a - Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (VV.FF.).</p> <p>5.a - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni.</p> <p>6.a - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 70% (scale, corridoi, cantine, lavanderie e infissi di uso comune).</p> | <p>1.b - Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso.</p> <p>2.b - Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti all'uso.</p> <p>3.b - Installazione e sostituzione di tappeti e guide.</p> <p>5.b - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manutenzione o di sottrazione.</p> <p>6.b - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 30% (scala, lavanderia, corridoi, cantine, infissi di uso comune). A totale carico in caso di danni causati da incuria o dolo.</p> <p>7.b - Sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani scale, sale riunioni, lavanderie ecc.) eccezion fatta per i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali, nonché da difetti di installazione.</p> |
|--|--|

ART. 1.2 - COPERTI

- | | |
|--|--|
| <p>1.a Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari.</p> <p>2.a - Interventi su tutte le opere da lattoniere.</p> <p>3.a - Installazione parafulmini.</p> | <p>1.b - Riparazione di tetti, terrazzi, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta alla installazione di antenne.</p> <p>2.b - Riparazione alle grondaie per i motivi di cui sopra.</p> |
|--|--|

ART. 1.3 - FOGNATRE E SCARICHI

- | | |
|---|---|
| <p>1.a - Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.</p> <p>2.a - Rifacimento o ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzetti cortilivi.</p> <p>3.a - Sostituzione chiusini, caditoie e lapidi.</p> <p>4.a - Disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi.</p> <p>5.a - Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa.</p> | <p>1.b - Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.</p> <p>2.b - Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.</p> |
|---|---|

ART. 1.4 - CORTILI E GIARDINI

- | | |
|---|---|
| <p>1.a - Impianto e sostituzione alberi, cespugli, prati e loro grossa potatura.</p> <p>2.a - Fornitura inerti, rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazioni esterne.</p> <p>3.a - Installazione impianto di illuminazione, impianto di prese d'acqua nell'organismo abitativo.</p> <p>5.a - Fornitura e sostituzione di panchine, giochi, cestelli ecc.</p> <p>6.a - Fornitura e sostituzione delle attrezzature di arredo a completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia).</p> <p>7.a - Fornitura attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale.</p> <p>8.a - Servizio di derattizzazione.</p> | <p>1.b - Opera di mantenimento alberi, prati, consistente nella cimazione, innaffiatura, vangatura, potatura ecc.</p> <p>2.b - Stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive a Mac-Adams.</p> <p>4.b - Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento.</p> <p>5.b - Manutenzione degli arredi di cui alla voce 5.a.</p> <p>6.b - Manutenzione della attrezzatura indicata alla voce 6.a.</p> <p>7.b - Acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde.</p> <p>8.b - Servizio di deblattizzazione.</p> <p>9.b - Mano d'opera e sale per lo sgombero della neve.</p> |
|---|---|

Art. 2

IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE

1.a - Installazione impianto e sue variazioni per danni accidentali, per modifiche legislative e per prescrizioni degli organi di controllo.

2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.

3.a - Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore comprese le relative opere murarie.

4.a - Opere murarie che si rendono necessarie nel locale della centrale termica.

5.a - Pratiche ed oneri per collaudi vari Enti preposti.

8.a - Controllo preventivo periodico al 50%.

1.b - Riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie (vasi espansione, riavvolgimento dei motori elettrici, rettifiche assi rotazione, di valvole, saracinesche, guarnizioni, premistoppa, regolazione radiatori ecc).

5.b - Conduzione.

6.b - Assicurazione contro gli infortuni del conduttore.

7.b - Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincretizzazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento.

8.b - Controllo preventivo periodico al 50%.

9.b - Forza motrice e combustibile.

Art. 3 ASCENSORE

1.a - Installazione ascensore.

2.a - Sostituzione del gruppo argano riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole e chiavette di blocco.

3.a - Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione, con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante.

4.a - Sostituzione del motore di trazione.

5.a - Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete.

6.a - Sostituzione di pattini di scorrimento cabina e contrappeso con applicazione degli autolubrificatori.

7.a - Sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del selettore ai piani e per il comando dei controlli di direzione, dell'amplificatore impulsi per alimentazione dei segnali di rilevamento - fotocellula impulsori, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo di comando delle porte di cabina.

8.a - Fornitura e posa in opera di pulsantiera di emergenza sul tetto di cabina, di dispositivo teleritardatore a protezione della bassa velocità del motore di trazione e di dispositivo di allarme, completo di batteria a tampone.

9.a - Rifacimento dei collegamenti a terra delle apparecchiature e fornitura di lampada portatile.

10.a - Sostituzione del perno regolatore di velocità e accorciamento funi con rifacimento del testa corde.

11.a - Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina.

12.a - Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50%.

13.a - Adeguamento impianto alle norme vigenti.

2.b - Revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni paraoli, raschiaolio, ghiera, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore: contatti, condensatori, relais, ecc.

3.b - Revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno.

4.b - Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti di controllo. Regolizzazione della tensione (riduzione a valori 50V) ai contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori.

5.b - Sostituzione del linoleum del pavimento di cabina. Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al Piano Terra. - Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte.

6.b - Revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisione dei congegni ai autochiusura delle porte di piano, sostituzione delle guarnizioni dei pattini di scorrimento.

7.b - Forza motrice.

9.b - Visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.

12.b - Sostituzioni delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50%.

Art. 4

IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

1.a - Installazione dell'impianto.

2.a - Sostituzione di apparecchiature e di compressori, di accessori: pompa, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici, ecc.

4.a - Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione.

7.a - Controllo preventivo periodico al 50%.

1.b - Riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interr. livello, valvole di ritegno ecc.

3.b - Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.

4.b - Ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione.

5.b - Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave.

6.b - Forza motrice.

7.b - Controllo preventivo periodico al 50%.

Art. 5

IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA

1.a - Installazione impianto.

2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.

5.a - Controllo preventivo periodico.

6.a - Sostituzione della apparecchiatura elettromeccanica per il funzionamento automatico.

1.b - Riparazioni, piccole sostituzioni di parti, filtri ecc.; taratura periodica sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo.

3.b - Forza motrice e conduzione.

4.b - Sali e resine.

5.b - Controllo preventivo periodico al 50%.

7.b - Manutenzione organi di tenuta.

Art. 6

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI

1.a - Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporte e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ecc.

2.a - Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi.

1.b - Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ivi compreso i relais, le elettroserrature ed i temporizzatori, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovute a uso improprio.

2.b - Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovute ad uso improprio.

3.b - Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, interruttori, plafoniere, portalampade ecc.

4.b - Energia elettrica.

Art. 7

IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

1.a - Installazione e sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali.

1.b - Integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali.

2.b - Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione di singoli componenti.

3.b - Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione.

Art. 8

MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

ART. 8.1 - IMPIANTO ELETTRICO

1.a - Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico a garanzia della funzionalità e della sicurezza.

1.b - Ripartizione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti, segnalatori acustici e luminosi).

ART. 8.2 - IMPIANTO IDRICO/SANITARIO/GAS

- 1.a - Installazione e rifacimento dell'impianto idrico, gas e apparecchiature sanitarie.
- 2.a - Installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda.
- 3.a - Riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio; sostituzione cassette di scarico W.C. comprese le relative opere murarie.
- 4.a - Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.

- 1.b - Riparazione delle apparecchiature del bagno e della cucina.
- 2.b - Manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso.
- 3.b - Riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento.

ART. 8.3 - RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA PER IMPIANTI AUTONOMI

- 1.a - Installazione e rifacimento degli impianti autonomi di riscaldamento e di produzione di acqua calda, su programma dell'ente gestore.
- 2.a - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dall'inizio e fino al 5° anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente gestore per l'80% e del conduttore per il 20%.
- 3.a - Adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti.

- 1.b - Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso espansione, sbloccaggio pompe, messa a punto combustione, sfiato elementi riscaldanti, sostituzione guarnizioni di tenuta, sostituzione anodo ecc.
- 2.b - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo il 5° anno di locazione, al 20%.
- 3.b - Pulizia del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale del serpentino.

ART. 8.4 - PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTE, VERNICI E PARATI

- 1.a - Ripristino di intonaci conseguenti a difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte, vernici e parati per le sole zone interessate.

- 1.b - Ripristino di intonaci per danni causati dall'utente.
- 2.b - Rinnovi periodici delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione.
- 3.b - Innovazioni e migliorie nel corso del rapporto di locazione, concordati con la proprietà.

ART. 8.5 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- 1.a - Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi od usura o dovuti ad interventi manutentivi degli impianti, anche con impiego di materiali similari.

- 1.b - Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere per danni dovuti a negligenza o colpa e lavaggio pavimenti tessili.

ART. 8.6 - SERRAMENTI E INFISSI

- 1.a - Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza.
- 2.a - Riparazione rulli e relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte dei garages.
- 3.a - Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi.

- 1.b - Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici ecc., esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza.
- 2.b - Riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi a rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori delle porte dei garages.
- 3.b - Verniciatura interni: porte e telai finestre.

ART. 8.7 - APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI

- 1.a - Installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

- 1.b - Manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

**Art. 9
ONERI AMMINISTRATIVI**

- 1.a - Le spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi indiretti relativi ai servizi erogati di cui al 1° comma dell'art. 34 della Legge regionale n. 12/84.

- 1.b - I costi indiretti relativi ai servizi erogati, di cui al 1° comma dell'art. 34 della Legge regionale n. 12/84.

- 2.a - Assicurazione dello stabile e degli impianti.

- 2.b - Imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana.

- 3.a - Imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici e tasse in genere.

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI FRA ENTE GESTORE ED ASSEGNATARI EMANATO AI SENSI DELL'ART. 34, LEGGE REGIONALE 14-3-1984 N. 12

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

Art. 1

MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

ART. 1.1 - STRUTTURE MURARIE - SCALE - ATRII

- | | |
|--|--|
| <p>1.a - Interventi sulle strutture dello stabile.</p> <p>2.a - Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria.</p> <p>3.a - Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiature ecc.).</p> <p>4.a - Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (VV.FF.).</p> <p>- Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni.</p> <p>6.a - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 70% (scale, corridoi, cantine, lavanderie e infissi di uso comune).</p> | <p>1.b - Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso.</p> <p>2.b - Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti all'uso.</p> <p>3.b - Installazione e sostituzione di tappeti e guide.</p> <p>5.b - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manomissione o di sottrazione.</p> <p>6.b - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 30% (scala, lavanderia, corridoi, cantine, infissi di uso comune). A totale carico in caso di danni causati da incuria o dolo.</p> <p>7.b - Sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani scale, sale riunioni, lavanderie ecc.) eccezion fatta per i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali, nonchè da difetti di installazione.</p> |
|--|--|

ART. 1.2 - COPERTI

- | | |
|--|--|
| <p>1.a Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari.</p> <p>2.a - Interventi su tutte le opere da lattoniere.</p> <p>3.a - Installazione parafulmini.</p> | <p>1.b - Riparazione di tetti, terrazzi, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta alla installazione di antenne.</p> <p>2.b - Riparazione alle grondaie per i motivi di cui sopra.</p> |
|--|--|

ART. 1.3 - FOGNATRE E SCARICHI

- | | |
|---|---|
| <p>1.a - Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.</p> <p>2.a - Rifacimento o ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzetti cortilivi.</p> <p>3.a - Sostituzione chiusini, caditoie e tapidi.</p> <p>4.a - Disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi.</p> <p>5.a - Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa.</p> | <p>1.b - Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.</p> <p>2.b - Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.</p> |
|---|---|

ART. 1.4 - CORTILI E GIARDINI

- | | |
|---|--|
| <p>1.a - Impianto e sostituzione alberi, cespugli, prati e loro grossa potatura.</p> <p>2.a - Fornitura inerti, rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazioni esterne.</p> <p>3.a - Installazione impianto di illuminazione, impianto di prese d'acqua nell'organismo abitativo.</p> <p>5.a - Fornitura e sostituzione di panchine, giochi, cestelli ecc.</p> <p>6.a - Fornitura e sostituzione delle attrezzature di arredo a completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia).</p> <p>7.a - Fornitura attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale.</p> <p>8.a - Servizio di derattizzazione.</p> | <p>1.b - Opera di mantenimento alberi, prati, consistente nella concimazione, innaffiatura, vangatura, potatura ecc.</p> <p>2.b - Stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive a Mac-Adams.</p> <p>4.b - Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento.</p> <p>5.b - Manutenzione degli arredi di cui alla voce 5.a.</p> <p>6.b - Manutenzione della attrezzatura indicata alla voce 6.a.</p> <p>7.b - Acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde.</p> <p>8.b - Servizio di deblattizzazione.</p> <p>9.b - Mano d'opera e sale per lo sgombero della neve.</p> |
|---|--|

Art. 2

IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE

1.a - Installazione impianto e sue variazioni per danni accidentali, per modifiche legislative e per prescrizioni degli organi di controllo.

2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.

3.a - Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore comprese le relative opere murarie.

4.a - Opere murarie che si rendono necessarie nel locale della centrale termica.

5.a - Pratiche ed oneri per collaudi vari Enti preposti.

8.a - Controllo preventivo periodico al 50%.

1.b - Riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie (vasi espansione, riavvolgimento dei motori elettrici, rettifiche assi rotazione, di valvole, saracinesche, guarnizioni, premistoppa, regolazione radiatori ecc).

5.b - Conduzione.

6.b - Assicurazione contro gli infortuni del conduttore.

7.b - Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento.

8.b - Controllo preventivo periodico al 50%.

9.b - Forza motrice e combustibile.

Art. 3 ASCENSORE

1.a - Installazione ascensore.

2.a - Sostituzione del gruppo argano riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole e chiavette di blocco.

3.a - Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione, con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante.

4.a - Sostituzione del motore di trazione.

5.a - Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete.

6.a - Sostituzione di pattini di scorrimento cabina e contrappeso con applicazione degli autolubrificatori.

7.a - Sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del selettore ai piani e per il comando dei controlli di direzione, dell'amplificatore impulsi per alimentazione dei segnali di rilevamento - fotocellula impulsi, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo di comando delle porte di cabina.

8.a - Fornitura e posa in opera di pulsantiera di emergenza sul tetto di cabina, di dispositivo teleritardatore a protezione della bassa velocità del motore di trazione e di dispositivo di allarme, completo di batteria a tampone.

9.a - Rifacimento dei collegamenti a terra delle apparecchiature e fornitura di lampada portatile.

10.a - Sostituzione del perno regolatore di velocità e accorciamento funi con rifacimento del testa corde.

11.a - Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina.

12.a - Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50%.

13.a - Adeguamento impianto alle norme vigenti.

2.b - Revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni paraoli, raschiaolio, ghiera, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore: contatti, condensatori, relais, ecc.

3.b - Revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno.

4.b - Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti di controllo. Regolizzazione della tensione (riduzione a valori 50V) ai contatti elettrici della serratura di piano. Riavvolgimento motori.

5.b - Sostituzione del linoleum del pavimento di cabina. Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al Piano Terra. - Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte.

6.b - Revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisione dei congegni ai autochiusura delle porte di piano, sostituzione delle guarnizioni dei pattini di scorrimento.

7.b - Forza motrice.

9.b - Visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.

12.b - Sostituzioni delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50%.

Art. 4 IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

- | | |
|--|--|
| <p>1.a - Installazione dell'impianto.</p> <p>2.a - Sostituzione di apparecchiature e di compressori, di accessori: pompa, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici, ecc.</p> <p>4.a - Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione.</p> <p>7.a - Controllo preventivo periodico al 50%.</p> | <p>1.b - Riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interr. livello, valvole di ritegno ecc.</p> <p>3.b - Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.</p> <p>4.b - Ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione.</p> <p>5.b - Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave.</p> <p>6.b - Forza motrice.</p> <p>7.b - Controllo preventivo periodico al 50%.</p> |
|--|--|

Art. 5 IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA

- | | |
|--|--|
| <p>1.a - Installazione impianto.</p> <p>2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.</p> <p>5.a - Controllo preventivo periodico.</p> <p>6.a - Sostituzione della apparecchiatura elettromeccanica per il funzionamento automatico.</p> | <p>1.b - Riparazioni, piccole sostituzioni di parti, filtri ecc.; taratura periodica sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo.</p> <p>3.b - Forza motrice e conduzione.</p> <p>4.b - Sali e resine.</p> <p>5.b - Controllo preventivo periodico al 50%.</p> <p>7.b - Manutenzione organi di tenuta.</p> |
|--|--|

Art. 6 IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI

- | | |
|--|--|
| <p>1.a - Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ecc.</p> <p>2.a - Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi.</p> | <p>1.b - Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ivi compreso i relais, le elettroserrature ed i temporizzatori, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta a uso improprio.</p> <p>2.b - Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovute ad uso improprio.</p> <p>3.b - Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, interruttori, plafoniere, portalampade ecc.</p> <p>4.b - Energia elettrica.</p> |
|--|--|

Art. 7 IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

- | | |
|--|--|
| <p>1.a - Installazione e sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali.</p> | <p>1.b - Integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali.</p> <p>2.b - Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione di singoli componenti.</p> <p>3.b - Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione.</p> |
|--|--|

Art. 8 MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE ART. 8.1 - IMPIANTO ELETTRICO

- | | |
|---|--|
| <p>1.a - Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico a garanzia della funzionalità e della sicurezza.</p> | <p>1.b - Ripartizione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature (interuttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti, segnalatori acustici e luminosi).</p> |
|---|--|

ART. 8.2 - IMPIANTO IDRICO/SANITARIO/GAS

- 1.a - Installazione e rifacimento dell'impianto idrico, gas e apparecchiature sanitarie.
- 2.a - Installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda.
- 3.a - Riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio; sostituzione cassette di scarico W.C. comprese le relative opere murarie.
- 4.a - Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.

- 1.b - Riparazione delle apparecchiature del bagno e della cucina.
- 2.b - Manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso.
- 3.b - Riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento.

ART. 8.3 - RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA PER IMPIANTI AUTONOMI

- 1.a - Installazione e rifacimento degli impianti autonomi di riscaldamento e di produzione di acqua calda, su programma dell'ente gestore.
- 2.a - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dall'inizio e fino al 5° anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente gestore per l'80% e del conduttore per il 20%.
- 3.a - Adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti.

- 1.b - Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso espansione, sbloccaggio pompe, messa a punto combustione, sfiato elementi riscaldanti, sostituzione guarnizioni di tenuta, sostituzione anodo ecc.
- 2.b - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo il 5° anno di locazione, al 20%.
- 3.b - Pulizia del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale del serpentino.

ART. 8.4 - PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTE, VERNICI E PARATI

- 1.a - Ripristino di intonaci conseguenti a difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte, vernici e parati per le sole zone interessate.

- 1.b - Ripristino di intonaci per danni causati dall'utente.
- 2.b - Rinnovi periodici delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione.
- 3.b - Innovazioni e migliorie nel corso del rapporto di locazione, concordati con la proprietà.

ART. 8.5 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- 1.a - Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi od usura o dovuti ad interventi manutentivi degli impianti, anche con impiego di materiali similari.

- 1.b - Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere per danni dovuti a negligenza o colpa e lavaggio pavimenti tessili.

ART. 8.6 - SERRAMENTI E INFISSI

- 1.a - Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza.
- 2.a - Riparazione rulli e relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte dei garages.
- 3.a - Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi.

- 1.b - Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici ecc., esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza.
- 2.b - Riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi a rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori delle porte dei garages.
- 3.b - Verniciatura interni: porte e telai finestre.

ART. 8.7 - APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI

- 1.a - Installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

- 1.b - Manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

**Art. 9
ONERI AMMINISTRATIVI**

- 1.a - Le spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi indiretti relativi ai servizi erogati di cui al 1° comma dell'art. 34 della Legge regionale n. 12/84.
- 2.a - Assicurazione dello stabile e degli impianti.
- 3.a - Imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici e tasse in genere.

- 1.b - I costi indiretti relativi ai servizi erogati, di cui al 1° comma dell'art. 34 della Legge regionale n. 12/84.
- 2.b - Imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana.



REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA PUBBLICA RESIDENZIALE EMANATO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 14-3-1984 N. 12

TITOLO I

- Art. 1 - L'autogestione dei servizi accessori e spazi comuni
- Art. 2 - L'assegnatario associato nell'autogestione
- Art. 3 - Verifica delle condizioni per l'attuazione dell'autogestione
- Art. 4 - Assemblea costitutiva dell'autogestione
- Art. 5 - Presa in consegna degli impianti e degli spazi comuni da parte del presidente dell'autogestione

TITOLO II

DEFINIZIONE DELLE ATTIVITA' ATTRIBUITE IN AUTOGESTIONE

- Art. 6 - Attività attribuite in autogestione
- Art. 7 - Delimitazione della tipologia e dell'area di attività di ciascuna autogestione
- Art. 8 - Oneri a carico degli assegnatari
- Art. 9 - Manutenzione riservata all'ente gestore

TITOLO III

RIPARTIZIONE, RISCOSSIONE E AMMINISTRAZIONE DEI FONDI DESTINATI ALLA GESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI

- Art. 10 - Oneri a carico dell'assegnatario
- Art. 11 - Obblighi a carico dell'ente gestore
- Art. 12 - Ripartizione degli oneri e delle spese
- Art. 13 - Gestione e manutenzione delle parti comuni

TITOLO IV

- Art. 14 - Organi dell'autogestione
- Art. 15 - L'unità di autogestione
- Art. 16 - Compiti dell'assemblea
- Art. 17 - Nomina e revoca del presidente dell'autogestione
- Art. 18 - Assemblea dell'unità di autogestione
- Art. 19 - Convocazione dell'assemblea dell'unità di autogestione
- Art. 20 - Verbale dell'assemblea
- Art. 21 - Il comitato di gestione
- Art. 22 - Compiti del presidente dell'autogestione
- Art. 23 - Rappresentanza
- Art. 24 - Ripartizione e riscossione delle quote di spesa degli assegnatari
- Art. 25 - Mora dell'assegnatario nel pagamento delle quote di autogestione
- Art. 26 - Rendiconto dell'esercizio annuale di autogestione
- Art. 27 - Il comitato di complesso
- Art. 28 - Presidenza del comitato di complesso
- Art. 29 - Disposizioni transitorie di attuazione. Applicazione dell'autogestione.
- Art. 30 - Riferimento transitorio al numero dei vani
- Art. 31 - Deposito delle somme riscosse
- Art. 32 - Assistenza tecnica, amministrativa e legale
- Art. 33 - Diritto di controllo
- Art. 34 - Revisione delle autogestioni già in atto

TITOLO I

Art. 1 - L'autogestione dei servizi accessori e spazi comuni

Ai sensi del Titolo IV della Legge regionale 14 marzo 1984 n. 12 per gli immobili di edilizia residenziale pubblica nei quali la totalità delle unità immobiliari sia stata assegnata in locazione, la gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni è attribuita agli assegnatari che la attuano in forma di autogestione secondo i principi stabiliti dal presente regolamento.

Le relative funzioni possono comunque essere delegate in forma scritta ad un familiare, nonché ad altro assegnatario dell'autogestione, con il limite di due deleghe per ciascun delegato.

Art. 2 - L'assegnatario associato nell'autogestione

L'attività di autogestione è svolta dagli assegnatari secondo principi di autorganizzazione.

La qualità di membro associato di ciascuna unità di autogestione è di diritto connessa all'assegnazione dell'alloggio.

La qualità di membro associato è irrinunciabile e cessa contemporaneamente al venir meno, per qualsiasi motivo, dell'assegnazione.

Art. 3 - Verifica delle condizioni per l'attuazione della autogestione

L'ente gestore, sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari più rappresentative su base regionale (1) verifica per ogni immobile del patrimonio, l'esistenza delle condizioni necessarie affinché la gestione dei servizi possa essere efficacemente attuata dagli assegnatari.

Art. 4 - Assemblea costitutiva dell'autogestione

L'ente gestore, compiuti gli accertamenti di cui all'articolo precedente, convoca per ogni fabbricato o per un insieme di parti di immobili idonei a costituire una unità di autogestione, l'assemblea di costituzione degli organi di cui al Titolo IV del presente regolamento.

L'ente gestore deve, altresì, convocare l'assemblea di costituzione di cui al comma precedente su richiesta di almeno un terzo degli assegnatari componenti l'unità di autogestione entro tre mesi dalla loro richiesta.

L'avviso della convocazione viene inviato con lettera raccomandata che deve pervenire a ciascun assegnatario almeno quindici giorni prima della data di convocazione dell'assemblea.

L'assemblea è validamente costituita con la partecipazione della metà più uno degli aventi diritto.

Al fine di consentirne la partecipazione senza diritto di voto, l'ente gestore invia, copia dell'avviso di convocazione alle rappresentanze sindacali degli assegnatari più rappresentative su base regionale almeno 15 giorni prima della data di convocazione dell'assemblea.

Art. 5 - Presa in consegna degli impianti e degli spazi comuni da parte del presidente dell'autogestione.

Costituiti gli organi previsti dal Titolo IV del presente regolamento, l'ente gestore consegna al presidente dell'autogestione l'elenco dei beni attribuiti in godimento comune agli assegnatari, corredato dalla descrizione, per ciascun bene, delle caratteristiche tecniche, stato di conservazione, qualità e vetustà.

L'ente gestore consegna inoltre al presidente dell'autogestione l'elenco, corredato dalla descrizione tecnico-funzionale ove necessario, dei servizi accessori e degli spazi comuni la cui gestione è affidata agli assegnatari, ivi compreso l'elenco degli assegnatari stessi, nonché copia di atti, contratti, convenzioni in essere, tabelle millesimali e piani di riparto in uso.

TITOLO II

DEFINIZIONE DELLE ATTIVITA' ATTRIBUITE IN AUTOGESTIONE

Art. 6 - Attività attribuite in autogestione

La gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni degli immobili di edilizia residenziale pubblica, attribuita agli assegnatari, è riferita a: custodia e portineria, pulizia, riscaldamento, ascensore, spazi destinati a verde o a cortile, spazi coperti ad uso ricreativo, sociale e di servizio, spazi a percorsi comuni per parcheggio autoveicoli ed altri veicoli, consumi di acqua ed energia elettrica relativi a parti comuni, pulizia fognatura, ed eventuali altri da individuarsi da parte dell'ente gestore d'intesa con le autogestioni interessate.

Art. 7 - Delimitazione della tipologia e dell'area di attività di ciascuna autogestione

L'ente gestore - sentite le organizzazioni sindacali - individua le unità di autogestione, i relativi servizi accessori e gli spazi comuni, la cui gestione e manutenzione è affidata agli assegnatari.

Art. 8 - Oneri a carico degli assegnatari

Le competenze e i relativi oneri di gestione e di manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni a carico degli assegnatari sono individuati nel relativo regolamento regionale di ripartizione tra ente gestore e assegnatari.

Art. 9 - Manutenzione riservata all'ente gestore

All'ente gestore è riservato il compito di eseguire le opere di manutenzione, le opere di risanamento, di ammodernamento, di ristrutturazione.

(1) L'indicazione della maggior rappresentatività regionale vale per tutte le parti del regolamento in cui è prevista la partecipazione delle organizzazioni sindacali degli assegnatari.

turazione ed ogni altra opera destinata ad innovare o migliorare gli immobili assegnati, giusto quanto disposto dal regolamento regionale di ripartizione degli oneri tra ente gestore e assegnatari.

L'ente gestore, secondo quanto disposto dall'art. 34, ultimo comma, della Legge regionale 14 marzo 1984 n. 12, può in misura totale o parziale estendere l'autogestione alla manutenzione ordinaria, anche su richiesta dell'assemblea di autogestione, accreditando agli organi dell'autogestione un'aliquota definita tra il 30 ed il 100% della quota c) dell'art. 19 del DPR 30-12-1972, n. 1035 e successive modifiche ed integrazioni, come disposto dall'apposito regolamento regionale per l'autogestione della manutenzione.

TITOLO III

RIPARTIZIONE, RISCOSSIONE E AMMINISTRAZIONE DEI FONDI DESTINATI ALLA GESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI

Art. 10 - *Oneri a carico dell'assegnatario*

L'assegnatario, oltre a corrispondere il canone di locazione, ha l'obbligo di corrispondere per quota, secondo la ripartizione disciplinata ai successivi articoli 12 e 13, le somme relative agli oneri di gestione e manutenzione dei servizi accessori e spazi comuni di cui all'art. 8 del presente regolamento.

Art. 11 - *Obblighi a carico dell'ente gestore*

L'ente gestore, qualora l'autogestione non vi provveda direttamente, addebita - in base ai dati forniti dalle autogestioni medesime - sulle bolle di riscossione del canone di locazione degli assegnatari interessati le quote relative ai servizi accessori, effettuando i relativi versamenti alle autogestioni.

L'ente gestore ha l'obbligo di recuperare la morosità a carico degli assegnatari senza oneri per l'autogestione ed anticipando alla medesima le quote a questa pertinenti.

Nei confronti dell'assegnatario inadempiente l'ente gestore applicherà il disposto degli art. 34, III comma e 38 della Legge regionale 12/84.

Art. 12 - *Ripartizione degli oneri e delle spese*

Le spese di cui all'art. 8 vengono sostenute dagli assegnatari in misura proporzionale al valore della porzione di immobile loro assegnata in godimento.

Se si tratta di cose destinate a servire gli assegnatari in misura diversa, le spese sono suddivise secondo piani di riparto redatti secondo criteri di proporzionalità d'uso.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese specificate all'art. 8, relative alla gestione ed alla manutenzione dei servizi accessori e spazi comuni sono a carico del gruppo di assegnatari che ne trae utilità.

Art. 13 - *Gestione e manutenzione delle parti comuni*

La ripartizione tra gli assegnatari delle spese di gestione e di manutenzione nonchè dei servizi di cui all'art. 8 è rapportata di norma alla porzione di millesimi in godimento.

Per la ripartizione delle spese e degli oneri a carico dell'assegnatario, l'ente gestore, entro tre mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, redige, per ciascun immobile del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, un prospetto del valore proporzionale di ciascun piano e di ciascuna porzione di piano.

In tale prospetto i valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi.

L'ente gestore, in caso di alloggi vuoti da persone o da cose (alloggi in attesa di assegnazione, ristrutturazione ecc.) si farà carico per i millesimi del 100% delle spese accessorie. Le spese di riscaldamento centralizzato e di produzione di acqua calda potranno essere ridotte se l'Ente gestore è in grado di dimostrare con la chiusura della massa radiante od altro, un contenimento delle spese medesime.

TITOLO IV

Art. 14 - *Organi dell'autogestione*

Sono organi dell'unità di autogestione:

- 1) l'assemblea degli assegnatari;
- 2) il comitato di gestione;
- 3) il presidente dell'autogestione;

Sono organi del complesso di autogestione:

- 1) il comitato di complesso;
- 2) il presidente di complesso.

Art. 15 - *L'unità di autogestione*

Costituisce una unità di autogestione, l'insieme degli assegnatari di porzioni di immobili parte dello stesso fabbricato.

Hanno diritto di partecipare all'assemblea tutti gli assegnatari di ciascuna unità di autogestione e l'ente gestore per gli alloggi non assegnati.

Art. 16 - *Compiti dell'assemblea*

L'assemblea dell'autogestione elegge il comitato ed il proprio presidente che ne dirige i lavori. Egli ha anche il compito di presiedere il comitato di gestione per l'espletamento delle sue funzioni.

L'assemblea dell'autogestione provvede:

- 1) alla elezione, conferma, revoca e definizione della misura dell'eventuale indennità al presidente dell'autogestione;
- 2) alla approvazione dei preventivi annuali di spesa e del piano di ripartizione tra gli assegnatari delle unità di autogestione e del complesso di autogestione, nonchè dei criteri di erogazione degli accenti;
- 3) all'approvazione dei rendiconti annuali del complesso e dell'unità di autogestione presentati rispettivamente dal presidente di complesso e dal presidente dell'unità di autogestione, nonchè al recupero ed all'impiego degli eventuali residui attivi e passivi di gestione;
- 4) a deliberare i programmi delle opere di gestione e manutenzione dei servizi accessori e spazi comuni di cui all'art. 8 del presente regolamento;
- 5) a disciplinare l'uso delle cose assegnate in godimento comune e la prestazione dei servizi all'interno dell'area di autogestione;
- 6) a nominare il comitato di gestione;
- 7) a nominare tra i componenti il comitato di gestione un vice presidente per lo svolgimento delle funzioni del presidente nei casi di impedimento o di assenza del presidente stesso;
- 8) ad approvare l'esperienza delle eventuali azioni legali contro gli assegnatari e contro i terzi proposti dal presidente.

È facoltà dell'assemblea non procedere alla nomina del comitato di gestione nelle unità di autogestione il cui numero di alloggi sia inferiore a 12.

All'assemblea degli assegnatari possono partecipare, senza diritto di voto, l'ente gestore e le rappresentanze sindacali degli assegnatari.

L'ente gestore partecipa con diritto di voto alle assemblee dell'unità di autogestione in cui vi siano alloggi non assegnati.

Art. 17 - *Nomina e revoca del presidente dell'autogestione*

Gli assegnatari di ciascuna unità di autogestione eleggono al proprio interno il presidente.

Il presidente dell'autogestione dura in carica due anni e può essere confermato. L'assemblea può in ogni tempo revocarlo con provvedimento motivato.

Al presidente dell'autogestione può essere erogata una indennità nella misura determinata dall'assemblea degli assegnatari, con l'onere a carico degli stessi.

Le deliberazioni relative alla nomina, revoca e conferma del presidente sono prese con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti aventi diritto al voto e almeno la metà del valore dell'edificio.

Art. 18 - *Assemblea dell'unità di autogestione*

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti assegnatari che rappresentino i due terzi del valore del fabbricato o dell'insieme di parti di immobili costituenti l'unità di autogestione.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore del fabbricato o dell'insieme di parti di immobili facenti parte dell'unità di autogestione.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre 10 giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti un terzo degli assegnatari ed almeno un terzo del valore del fabbricato o dell'insieme di parti di immobili costituenti l'unità di autogestione.

L'assemblea non può deliberare se non constatata la regolarità della comunicazione dell'avviso di convocazione degli assegnatari.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige apposito verbale nell'apposito registro tenuto dal presidente.

L'assemblea è convocata dal presidente dell'autogestione.

Questi ha l'obbligo di convocarla oltre che alle scadenze previste dal presente regolamento ogni qualvolta ne facciano richiesta un gruppo di assegnatari rappresentanti almeno un terzo del valore dell'edificio assegnato in godimento.

Art. 19 - *Convocazione dell'assemblea dell'unità di autogestione*

L'avviso di convocazione deve pervenire agli assegnatari almeno dieci giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Gli avvisi di convocazione debbono contenere la data, l'ora, il luogo e l'indicazione degli argomenti da trattare (ordine del giorno) e vanno recapitati all'indirizzo dell'assegnatario presso l'appartamento assegnato. Al fine di consentire la partecipazione, senza diritto di voto, delle rappresentanze sindacali degli assegnatari, copia dell'avviso deve essere e rimanere affissa negli appositi spazi comuni riservati alle comunicazioni.

Una copia dell'avviso di convocazione deve essere inviata anche all'ente gestore.

Art. 20 - *Verbale dell'assemblea*

Il presidente, constatata la regolarità dell'assemblea, nomina un segretario, che deve essere scelto fra i partecipanti all'adunanza.

Questi annota sull'apposito registro dei verbali le deliberazioni dell'assemblea e le eventuali dichiarazioni di cui venisse richiesta l'inserzione a verbale.

Per le impugnazioni delle deliberazioni dell'Assemblea si applica quanto previsto dall'art. 1137 del Codice Civile.

Il verbale dei lavori dell'assemblea degli assegnatari verrà firmato dal presidente e dal segretario. Copia del verbale verrà esposta negli appositi spazi comuni riservati alle comunicazioni, e verrà trasmessa agli assegnatari assenti.

Art. 21 - Il comitato di gestione

Il comitato di gestione è eletto dall'assemblea degli assegnatari, fra gli utenti. È composto da un minimo di tre ad un massimo di sette membri, ivi compreso il presidente.

Il comitato opera collegialmente. Dura in carica due anni e può essere riconfermato.

È compito del comitato operare per il miglior funzionamento dei servizi in autogestione e per la miglior tenuta degli spazi comuni interni ed esterni, segnalando al presidente, all'assemblea ed eventualmente all'ente gestore, le carenze riscontrate.

I membri del comitato collaborano, altresì, sia congiuntamente che disgiuntamente, col presidente nello svolgimento delle attività di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 8) e 10), dell'art. 22, nonché delle altre attività per le quali il presidente stesso ritiene di avvalersi della loro collaborazione: in particolare debbono:

- 1) fare osservare le norme regolamentari per l'uso e manutenzione degli alloggi e parti comuni;
- 2) concorrere a mettere in atto le riparazioni relative ai servizi accessori ed agli spazi comuni, assicurandone la piena funzionalità;
- 3) provvedere al buon uso dei servizi accessori e spazi comuni curandone la conduzione tecnica.

Nell'assolvimento dei loro compiti i membri del comitato possono richiedere la collaborazione degli assegnatari disponibili.

L'attività del comitato è coordinata dal presidente.

Art. 22 - Compiti del presidente dell'autogestione

Il presidente dell'autogestione, che ha la rappresentanza degli interessi sociali degli assegnatari nei rapporti con le istituzioni e con l'ente gestore, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari e curare l'osservanza del regolamento regionale per l'uso degli alloggi e degli spazi comuni;
- 2) riscuotere le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari e, se corrisposti, i contributi dell'ente gestore, salvo diversa modalità definita ai sensi del secondo comma dell'art. 34 della Legge regionale 12/1984;
- 3) riscuotere dagli assegnatari le quote di eventuali spese legali a carico dell'autogestione, suddivise per millesimi;
- 4) erogare le spese occorrenti per le attività di cui all'art. 8 del presente regolamento;
- 5) rendere conto della sua gestione alla fine di ogni anno all'assemblea degli assegnatari ed all'ente gestore;
- 6) convocare e presiedere l'assemblea degli assegnatari da tenersi almeno due volte l'anno;
- 7) stipulare, ove occorra, i contratti necessari per l'erogazione dei servizi comuni nonché porre in essere ogni altro atto necessario per l'attività di gestione;
- 8) curare la gestione contabile dell'autogestione;
- 9) conservare ed aggiornare il libro cassa dell'autogestione con evidenziazione delle entrate ed uscite;
- 10) rappresentare l'unità di autogestione in seno al comitato di complesso;
- 11) conservare il registro dei verbali dell'assemblea degli assegnatari.

Il presidente, per lo svolgimento delle funzioni indicate in particolare ai precedenti punti 1), 2), 3), 4), 8) e 10), si avvale della collaborazione e del contributo del Comitato di gestione.

Art. 23 - Rappresentanza

Nei limiti dei poteri conferitigli dall'articolo precedente, il presidente ha la rappresentanza dell'autogestione, e la facoltà di agire in giudizio previa approvazione dell'assemblea prevista dal precedente art. 16.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione il cui contenuto rientri nell'ambito delle attribuzioni dell'autogestione e del presidente.

A lui sono notificate le citazioni ed i provvedimenti dell'autorità amministrativa. Qualora il contenuto di questi esorbiti dalle attribuzioni del presidente, questi è tenuto a darne senza indugio notizia agli assegnatari ed all'ente gestore.

Art. 24 - Ripartizione e riscossione delle quote di spesa degli assegnatari

Il presidente dell'autogestione provvede, sulla base della ripartizione per millesimi di cui agli articoli precedenti, ad attribuire a ciascun assegnatario le quote di spesa per la manutenzione e la gestione dei servizi di cui all'art. 8 del presente regolamento. A tal fine viene inviato avviso di pagamento a ciascun assegnatario secondo scadenze periodiche, comunque non superiori a quattro mesi.

Il presidente comunica senza indugio l'inadempimento dell'assegnatario all'ente gestore.

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento delle quote, nelle forme richieste alle scadenze fissate e comunque non oltre dieci giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento. Decorso tale termine all'assegnatario vengono applicati gli interessi legali.

Art. 25 - Mora dell'assegnatario nel pagamento delle quote di autogestione

L'ente gestore in caso di ritardo o di mora dell'assegnatario nel

pagamento delle quote relative alle opere di manutenzione e di gestione dei servizi di cui all'art. 8 senza pregiudizio per l'esercizio dell'azione nei confronti dell'assegnatario stesso ai sensi dell'art. 38 della Legge regionale n. 12/84, versa al presidente dell'autogestione le somme non pagate.

Art. 26 - Rendiconto dell'esercizio annuale di autogestione

L'esercizio dell'autogestione decorre di norma dal 1° luglio di ogni anno e termina il 30 giugno dell'anno successivo. Il presidente dell'autogestione è tenuto a presentare all'assemblea, da convocare entro 90 giorni dalla chiusura, il rendiconto annuale della gestione compiuta ed il preventivo per la gestione dell'anno successivo.

I documenti della compiuta gestione dovranno restare a disposizione degli assegnatari che volessero prenderne visione, presso il presidente dell'autogestione, nei dieci giorni precedenti l'assemblea.

Insieme all'avviso di convocazione di ogni assemblea che si riferisca a conti di gestione il presidente dell'autogestione deve inviare agli assegnatari ed all'ente gestore copia del rendiconto o del preventivo sul quale l'assemblea è chiamata a decidere.

Art. 27 - Il comitato di complesso

I servizi e le opere di manutenzione comuni a più unità di autogestione sono amministrati collegialmente dal comitato di complesso al quale partecipano di diritto i presidenti di ciascuna unità di autogestione interessata al servizio ed alla manutenzione e, limitatamente alle eventuali parti non affidate in autogestione, l'ente gestore o l'amministratore del condominio.

Il voto dei membri del comitato di complesso si esprime in millesimi corrispondenti a ciascuna delle unità di autogestione da essi rappresentate.

I membri del comitato di complesso eleggono al proprio interno il presidente.

Il presidente del comitato di complesso dura in carica due anni e può essere confermato. Il comitato può in ogni tempo revocarlo.

Art. 28 - Presidenza del comitato di complesso

La prima adunanza del comitato di complesso è convocata dal più anziano dei presidenti delle singole unità di autogestione al fine di eleggere al proprio interno il presidente.

La funzione di supplente, in caso di impedimento del presidente del comitato, è svolta dal più anziano dei presidenti.

Art. 29 - Disposizione transitorie e di attuazione - Applicazione dell'autogestione

Negli stabili ultimati dopo l'entrata in vigore della legge regionale 14 marzo 1984 n. 12, l'autogestione viene attuata dal momento della consegna degli alloggi.

Per gli alloggi già assegnati alla data indicata al primo comma, gli enti gestori attivano, entro 3 anni dall'entrata in vigore della Legge regionale 12/84, la costituzione delle autogestioni dei servizi, secondo una gradualità definita d'intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari.

Art. 30 - Riferimento transitorio al numero dei vani

Fino all'attuazione per ciascuno stabile del prospetto dei valori millesimali di cui all'art. 13 del presente regolamento, deve essere fatto riferimento al criterio del numero intero di vani convenzionali, di cui alla Legge 513/77.

Art. 31 - Deposito delle somme riscosse

Il presidente quale rappresentante dell'autogestione provvede all'apertura, presso l'Istituto bancario tesoriere dell'ente gestore, di un conto corrente intestato all'autogestione, da utilizzarsi per la riscossione ed il deposito delle quote a carico degli assegnatari o dei contributi, relativi alle attività di spesa di cui all'art. 8 del presente regolamento, a carico dell'ente gestore.

Provvede, altresì, all'apertura di un secondo conto corrente bancario intestato all'autogestione da utilizzarsi per la riscossione ed il deposito delle somme eventualmente attribuite dall'ente gestore a norma dell'art. 9, secondo comma, del presente regolamento.

Art. 32 - Assistenza tecnica, amministrativa e legale

Al fine di consentire la corretta ed efficiente attuazione dell'autogestione, l'ente gestore ha il compito di fornire alle autogestioni la necessaria assistenza tecnica, amministrativa e legale, definendone, sentite le organizzazioni sindacali, le opportune forme e modalità.

Art. 33 - Diritto di controllo

L'ente gestore può accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, lo stato di manutenzione dei servizi e degli spazi attribuiti in autogestione.

In caso di particolari esigenze o difficoltà, l'ente gestore, conformemente a quanto disposto dall'art. 33, ultimo comma, della Legge regionale 14-3-1984 n. 12, sentite le organizzazioni sindacali, può sospendere l'amministrazione in autogestione per il periodo di tempo necessario a rimuovere le cause ostative, previa convocazione dell'assemblea degli assegnatari.

Art. 34 - Revisione delle autogestioni già in atto

L'ente gestore, d'intesa con le organizzazioni sindacali ed i rappresentanti degli assegnatari promuove la revisione e l'adeguamento delle autogestioni, già in atto in armonia con i principi contenuti nel presente regolamento.

REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ASSOGGETTATI ALLA LEGGE REGIONALE 14 MARZO 1984 N. 12

Art. 1 - Gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso.

Art. 2 - Gli assegnatari debbono:

- a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Codice civile;
- b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dall'autogestione o, in mancanza, dall'ente gestore;
- c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stato stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dell'ente gestore, nel rispetto della normativa vigente;
- d) favorire le attività ricreative negli spazi comuni e nei luoghi all'uopo riservati. Non è consentito l'esercizio delle attività di gioco su scale, pianerottoli e in luoghi pericolosi per l'incolumità dei bambini;
- e) sorvegliare con la maggior cura i propri bambini perchè non abbiano a recare danni o disturbi. I genitori o coloro che li hanno in custodia, sono responsabili dei danni arrecati dai (propri) bambini alle persone ed alle cose;
- f) notificare tempestivamente all'ente gestore tutte le variazioni che avvengono nello stato di famiglia;
- g) chiudere accuratamente, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico degli assegnatari e l'ente gestore sarà esentato da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- h) in caso di rilascio - per qualsiasi ragione - dell'alloggio, essere disponibili a consentire la visita allo stesso degli eventuali nuovi assegnatari;
- i) affiggere, negli appositi spazi o bacheche, le comunicazioni di interesse comune degli assegnatari.

Art. 3 - Negli stabili e negli alloggi di edilizia residenziale pubblica non è consentito:

- a) scuotere e battere dalla finestra verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie coperte ecc. Tale operazione è permessa solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nel rispetto del regolamento di Polizia urbana. È vietata l'installazione di stenditoi alle finestre, ai balconi e terrazze, salvo autorizzazione;

- b) depositare nei luoghi di uso comune biciclette, motocicli, utensili, attrezzi e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo, salvo che tali spazi non siano a ciò destinati;
 - c) spaccare legna ed altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
 - d) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;
 - e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
 - f) tenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza;
 - g) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
 - h) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze;
 - i) sovraccaricare le strutture degli alloggi, balconi, solai e altri vani;
 - l) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
 - m) depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute.
L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni agli assegnatari, alle persone, all'edificio e alle cose;
 - n) tenere nell'alloggio animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscono pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose;
 - o) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli;
 - p) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati e costruire baracche nei cortili;
 - q) mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'autogestione o, in mancanza, dell'ente gestore.
- (Dal Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 87).