



CITTÀ DI SANLURI

Area sociale

Alloggi di Edilizia residenziale pubblica _ Complesso di via Sant'Anna. Regolamento per l'utilizzo degli alloggi e il riparto delle spese di manutenzione e degli oneri accessori tra Comune e assegnatari

(Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 31 / 03 / 2022)

Regolamento graficamente riadattato per la pubblicazione sul sito istituzionale

Sommario

Titolo I

NORME GENERALI

Art.1 - Oggetto del presente Regolamento

Titolo II

RAPPORTO LOCATIVO

Art.2 - Utilizzo alloggio assegnato

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

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

Art.5 - Sanzioni

Art.6 - Reclami e segnalazioni

Art.7 - Molestie – Esonero responsabilità Ente Gestore

Art.8 - Rilascio dell'alloggio

Art.9 - Subentro nell'assegnazione

Art.10 - Cambio consensuale alloggio

Art.11 - Divieti

Titolo III

MANUTENZIONE

Art.12 - Interventi a carico dell'Ente Gestore

Art.13 - Interventi a carico dell'Assegnatario

Art.14 - Sopralluoghi

Art.15 - Responsabilità per danni

Art.16 - Autorizzazioni per lavori diversi dalla manutenzione

Art.17 - Miglioramenti o addizioni apportati all'alloggio

Art.18- Uso dell'ascensore

Art.19 – Procedure di segnalazione

Art.20 –Tabella riepilogativa ripartizione spese tra proprietario ed inquilino

Art.21 - Disposizioni finali

LEGENDA:

P: Proprietario

G: Soggetto Gestore

A: Assegnatario

C: Condominio (assegnatari complessivi)

Titolo I

NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto del presente Regolamento

1. Il presente Regolamento è redatto secondo quanto stabilito dalla normativa vigente e dal Codice Civile e disciplina le modalità di gestione e funzionamento del complesso di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Sanluri (di seguito denominato Proprietario **(P)**), sito in Via Sant'Anna n.24, composto da n°17 alloggi indipendenti con condivisione di spazi e servizi condominiali, di cui n° 15 destinati all'assegnazione in locazione sulla base di apposita graduatoria determinata ai sensi delle normative vigenti relative all'edilizia residenziale pubblica.

Dei restanti due alloggi:

- uno (n° 1) è destinato alla concessione in uso per le attività di gestione del complesso residenziale e alla prestazione di servizi comuni, che saranno affidate ad un soggetto terzo (di seguito denominato Gestore **(G)**);
- uno (n° 1) è riservato ad eventuali situazioni di emergenza abitativa relative a sfratti esecutivi, precarietà o pericolosità abitativa o per soggetti senza fissa dimora nelle more di una soluzione definitiva o a lungo termine;

La gestione degli spazi e dei servizi comuni, delle utenze condominiali, tutti gli aspetti inerenti la corresponsione dei canoni di locazione e delle spese condominiali e quanto altro inerente la gestione

e la fruizione del complesso immobiliare, sono disciplinati dai principi stabiliti dal presente regolamento.

2. Il presente Regolamento viene redatto, fatto salvo il rispetto delle norme specifiche vigenti e del Codice Civile, secondo criteri volti a perseguire il miglior risultato possibile in termini di comfort abitativo, di condivisione e preservazione degli spazi comuni e alla promozione di una fattiva e reciproca collaborazione tra l'Ente e gli utenti assegnatari per una ottimale gestione e conservazione del patrimonio abitativo pubblico.

3. Il presente Regolamento costituisce disciplina speciale rispetto alla normativa generale in tema di locazione, cui si farà pertanto riferimento solo a titolo di integrazione e nei limiti in cui tale normativa risulti compatibile.

4. Tutti gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle norme contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento, che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso.

Titolo II

RAPPORTO LOCATIVO

Art. 2 - Utilizzo alloggio assegnato

1. Gli alloggi, in numero di 15, sono assegnati per essere adibiti ad uso esclusivo di abitazione. Pertanto, non è consentito utilizzare l'alloggio assegnato ad uso abitativo, per adibirlo a ufficio professionale o simili, a officina o laboratorio, né a vendita o deposito all'ingrosso o al minuto di merci di alcun genere e in generale a qualsiasi uso diverso da quello abitativo.

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

1. L'assegnatario (di seguito indicato con la lettera **(A)**) deve servirsi dell'alloggio e sue pertinenze con ogni cura e diligenza, secondo le previsioni di cui all'art. 1587 del Codice Civile, attenendosi al Regolamento e alle disposizioni di altre competenti autorità, per tutto quanto non espressamente contenuto nel presente dispositivo.
2. Occupare stabilmente l'alloggio. Qualora l'alloggio dovesse rimanere disabitato per un periodo di tempo superiore ai 3 (tre) mesi, rinnovabile (su richiesta motivata) per un ulteriore periodo di tre mesi (e non oltre), il locatario è obbligato ad ottenere dall'Ente la preventiva autorizzazione ad assentarsi precisandone il motivo. Deve trattarsi di motivi reali concreti e temporanei, riferibili a ragioni di salute, studio e/o lavoro; non sono ammissibili ragioni generiche e non circostanziate. In ogni caso l'**A** è tenuto a versare regolarmente i canoni di locazione anche in caso di assenza.
3. Versare il canone di locazione e gli oneri accessori mediante le forme stabilite dal soggetto gestore (d'ora in poi **G**), entro il 15 del mese corrispondente. In mancanza **G** applica un'indennità di mora pari al saggio degli interessi legali determinato annualmente dal Ministero del tesoro.
4. Notificare entro 20 (venti) giorni a **P** e a **G** tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia.
5. Provvedere agli interventi di manutenzione ordinaria posti a loro carico dal Codice Civile e dal presente Regolamento assumendo a proprio carico tutti quei lavori che si renderanno necessari e che comunque sono specificatamente dettagliati agli artt.13 e 20 del presente Regolamento.
6. Osservare ed attenersi alle deliberazioni o disposizioni assunte da **P**, dagli organi svolgenti funzioni di gestione o dall'assemblea condominiale ove costituita;
7. Osservare le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo.
8. Controllare il corretto funzionamento di tutti gli impianti individuali con particolare riguardo per gli impianti a gas, idrico, elettrico. Qualora venissero rilevati danni alle parti comuni da comportamenti negligenti da parte degli inquilini o di terzi, le spese sostenute da **P** per le riparazioni verranno addebitate ai responsabili del danno ove individuati o, in caso contrario,

ripartite proporzionalmente all'intero condominio (di seguito indicato con la lettera **(C)**) incluso l'eventuale organo svolgente funzioni di gestione (**G**), in qualità di utilizzatori di detti beni.

9. Utilizzare gli spazi ad uso comune (scale, anditi, cortili, giardini etc.) nel rispetto dei principi di buon comportamento, coabitazione e preservazione degli stessi, con le seguenti prescrizioni a titolo indicativo e non esaustivo:
- a. Mantenere in buon ordine gli spazi di uso comune;
 - b. Evitare schiamazzi e rumori molesti, non arrecare danni e/o disturbo agli altri, non trattenersi negli anditi, ingressi, scale, cortili o altre aree di uso comune nelle ore stabilite per i vari periodi stagionali. I bambini dovranno servirsi, per i loro giochi, degli spazi a ciò destinati ove esistenti. I genitori, o i parenti che li hanno in custodia, sono tenuti a rispondere dei danni arrecati dai propri bambini alle persone o alle cose;
 - c. Non effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza autorizzazione di **P** e/o di altre Autorità competenti (se del caso).
 - d. Non depositare mobili, attrezzi, materiali o simili, rifiuti etc. in nessun ambiente, spazio o area comune;
10. Gli assegnatari rispondono di tutti i danni e/o deterioramenti (esclusi quelli attribuibili a vetustà o caso fortuito) prodotti all'alloggio, al fabbricato e alle loro pertinenze nonché agli ambienti, spazi o aree comuni per colpa loro o di persone da essi ammesse, anche temporaneamente, all'utilizzo dell'alloggio o delle parti comuni. Ne sono esonerati, ai sensi dell'art. 1588 Codice Civile, solo nel caso in cui provino che i danni sono derivati da causa a loro non imputabile.
11. Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il normale deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà dall'apposito verbale sottoscritto dalle parti.
12. **P**, al momento del rilascio dell'alloggio e degli spazi annessi, non sarà tenuto ad alcun indennizzo per lavori effettuati da **A**.

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

Si concretizza quale causa di risoluzione, annullamento, decadenza dell'assegnazione da parte del **P**, fatto salvo l'eventuale obbligo di risarcimento dei danni, quando l'assegnatario: a. Non utilizzi l'alloggio assegnato ad uso esclusivo di abitazione;

b. Effettui adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione di **P** e delle Autorità competenti e/o utilizzi per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze;

c. Sia moroso per almeno tre mesi nel pagamento delle quote accessorie, (cosiddetti servizi a rimborso). Contro gli assegnatari inadempienti, **G** procederà comunque al recupero, anche giudiziale, delle somme non corrisposte. Costituisce inadempimento anche il pagamento parziale delle quote accessorie. A norma di legge gli assegnatari non potranno compensare il pagamento delle quote accessorie con propri pretesi crediti nei confronti di **P** o **G**, se non nel caso in cui tali crediti siano stati accertati giudizialmente.

d. Compia atti o adotti condotte non consentite dal contratto di locazione o dal presente regolamento e non abbia ottemperato ad intimazioni dell'Ente gestore per la rimessa in pristino e/o per la cessazione del comportamento illecito, nei termini assegnati.

e. Costituisce altresì causa di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio la reiterata violazione delle norme del presente Regolamento, nonostante la formale contestazione da parte di **G**.

Art. 5 - Sanzioni

Nel caso in cui le violazioni di cui all'art.4 commi b. e d. siano passibili di sanzioni penali o amministrative, **G** o **P** provvederanno senza alcun preavviso a sporgere denuncia alle autorità competenti.

Art. 6 - Reclami e segnalazioni

I reclami e le segnalazioni relative ai comportamenti posti in essere dagli altri assegnatari in relazione alle parti comuni, dovranno essere indirizzate a **P** e a **G** unicamente per iscritto, eventualmente corredati dal verbale di assemblea del Condominio e da elementi a dimostrazione della fondatezza delle lamentele. **G** non sarà tenuto a dare riscontro alle istanze inoltrate dagli assegnatari non in regola con il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori.

Art. 7 – Garanzia per molestie

Per quanto attiene eventuali problematiche afferibili a molestie, si rimanda a quanto previsto dell'art.1585 del Codice Civile.

Art. 8 - Rilascio dell'alloggio

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

Art. 9 - Subentro nell'assegnazione

1. In caso di decesso dell'assegnatario subentrano nell'assegnazione, sussistendo le condizioni previste dalla legge, i componenti del nucleo familiare. Il diritto al subentro compete, nell'ordine, ai seguenti componenti: - al coniuge, ai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi ed agli affiliati, se conviventi con l'assegnatario alla data del decesso; - al convivente more uxorio, agli ascendenti, ai discendenti ed ai collaterali fino al terzo grado, se conviventi con l'assegnatario da almeno da due anni; - alle persone non legate all'assegnatario da vincoli di parentela od affinità, purché conviventi con lo stesso da almeno due anni. Il familiare superstite è tenuto a dare comunicazione tempestiva a **P** e **G**, del decesso dell'assegnatario originario.

2. Nell'eventualità di separazione dal coniuge assegnatario il richiedente potrà presentare domanda di subentro correlata dal provvedimento del tribunale di separazione legale definitivo o di divorzio. **Art. 10 - Cambio consensuale alloggio**

Il cambio consensuale dell'alloggio, nei casi previsti dalla legge, è ammesso solo dopo autorizzazione rilasciata dal **P**. Gli assegnatari interessati accettano gli appartamenti nelle condizioni in cui si trovano e gli oneri di riadattamento, riparazione e trasloco sono a carico esclusivo degli stessi assegnatari. L'autorizzazione è subordinata alla regolarità del pagamento del canone di locazione e degli oneri condominiali.

Art. 11- Divieti

È fatto divieto agli assegnatari di:

1. Usare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo ai coinquilini;
2. Destinare al proprio uso particolare qualsiasi parte dei locali comuni, come cortili, portici, giardini, terrazze, muri esterni e finestre;
3. Lasciare aperto il portone principale e i portoni di servizio;

4. Tenere comportamenti incompatibili con la tranquillità ed il decoro del fabbricato o contrari alle norme di legge e di regolamenti comunali o altri provvedimenti amministrativi in materia.
5. Gettare negli apparecchi sanitari ed in particolare nei WC, oggetti o materiali che possono otturarli, danneggiarli o creare danni alla rete di scarico. Gli assegnatari sono pienamente responsabili degli eventuali danni causati a scarichi di vario genere;
6. Conficcare ferri, chiodi, ganci e simili nei muri interni ed esterni dei locali in condominio oltre a quelli predisposti dall'Amministratore;
7. Costruire verande, recinzioni, baracche, manufatti in genere o altre opere, senza il preventivo assenso di **P**, salvo altre Autorità competenti;
8. Esercitare attività o mestieri che risultino rumorosi, pericolosi o che comunque rechino disturbo agli altri assegnatari o terzi in genere;
9. Sovraccaricare i pavimenti, i balconi o comunque pregiudicare la stabilità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali assegnati;
10. Esporre senza adottare opportune precauzioni, vasi di fiori o altro sui davanzali delle finestre e sulle ringhiere dei balconi. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni a terzi e cose;
11. Mettere a dimora, potare, recidere o abbattere arbusti o piante, coltivare fiori o ortaggi negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione di **P**;
12. Stendere, scuotere e/o battere, ovvero esporre dalle finestre verso strada o verso gli spazi comuni, biancheria, tappeti ed altro materiale;
13. Circolare con mezzi motorizzati o parcheggiare all'interno dei complessi immobiliari, nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo;
14. Depositare nelle parti ad uso comune non espressamente destinati allo scopo biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiale ingombrante di qualsiasi tipo, anche per breve tempo.
15. Lavare veicoli nei cortili o parti comuni del fabbricato;
16. Recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura. Ogni rumore di qualsiasi specie dovrà evitarsi negli orari stabiliti dall'assemblea condominiale o dall'Amministratore;
17. Tenere nell'alloggio o sue pertinenze materiale infiammabile o combustibile nonché qualsiasi altro materiale potenzialmente pericoloso, in quantità maggiore di quella che possa occorrere per i normali usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza;
18. Recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore e alle finiture degli alloggi o degli spazi comuni, trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;
19. Eseguire o fare eseguire riparazioni murarie nei locali comuni senza il preventivo consenso dell'Amministratore;
20. Gettare mozziconi di sigarette e fiammiferi sulle parti comuni del fabbricato, ovvero dalle finestre e dai balconi;
21. Appoggiare oggetti indecorosi, mobili ed altri oggetti in prossimità del vano scala o sul pianerottolo e comunque negli spazi comuni;
22. Installare tipi di antenne radio-TV senza il preventivo consenso di **P** e/o di **G** e che possono arrecare disturbo;
23. Effettuare iscrizioni o affissioni nelle scale ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni, da affiggersi in luoghi idonei, da parte di **P** e/o **G**, dell'assemblea condominiale o di Organizzazioni di utenza;
24. Mantenere l'alloggio e le sue pertinenze in modo incompatibile con l'igiene e la decenza;
25. Modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni senza la preventiva autorizzazione di **P** e/o delle altre Autorità e/o Enti preposti;

Il soggetto deputato a vigilare sul rispetto dei divieti di cui sopra è il **G** e se nominato, l'Amministratore del condominio o eventuale soggetto equipollente all'uopo incaricato.

Titolo III

MANUTENZIONI

Art. 12 – Interventi a carico dell'Ente Proprietario (P)

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

Art. 13 - Interventi a carico dell'Assegnatario (A)

Gli assegnatari devono provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione in conformità all'Art.1576 C.C., utili alla conservazione, al funzionamento e al decoro dell'alloggio assegnato, per la parte posta a loro carico dalla legge e dal presente Regolamento.

Poiché l'immobile assegnato è stato dotato di impianti strutturati secondo le normative e regole di esecuzione vigenti al momento della costruzione, fatti salvi gli adeguamenti di legge, gli assegnatari dovranno adottare modalità di utilizzo degli impianti compatibili con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi.

In caso di danni conseguenti ad un utilizzo improprio e/o inadeguato dell'immobile ed in particolare degli impianti tecnologici presenti, **P** e **G** saranno esonerati da ogni responsabilità, mentre gli assegnatari (**A**) risponderanno di tutti i danni eventualmente prodotti.

Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio (a carico di (A))

Sono a carico dei singoli assegnatari le spese per opere di piccola manutenzione in conformità all'Art.1576 C.C., utili alla conservazione, al funzionamento, oltre alla riparazione di tutti i danni contemplati dall'art.3 del presente Regolamento, riguardanti i seguenti interventi nell'alloggio assegnato e nelle sue pertinenze:

- a) riparazione o sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto idrico – sanitario, di riscaldamento o del gas;
- b) riparazione o sostituzione dei sanitari in genere (acquisti, lavatoi, w.c., docce, vasche da bagno, bidets, etc.);
- c) disotturazione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico – sanitari fino al punto di raccordo con la rete di scarico comune, compresi eventuali pozzetti intermedi di ispezione e relative opere murarie, ove la necessità di tali interventi non sia attribuibile a vetustà degli impianti ma a normale o improprio uso da parte dell'assegnatario;
- d) riparazione e sostituzione di eventuali scaldabagni o scaldacqua, nonché cassette di scarico wc e relativi accessori;
- g) manutenzione delle unità interne dell'impianto di termo-condizionamento (pulizia filtri, eventuale sostituzione degli stessi etc.);

- h) manutenzione e/o ripristino di cappe, aeratori manuali ed elettrici, portelli di aerazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione;
- i) manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori e terminali (interruttori, prese, suonerie, etc.) assicurandosi che i materiali e gli accessori in genere siano adeguati rispetto agli apparecchi installati (stufe, condizionatori, etc.);
- j) riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto TV individuale, ovvero, per la parte relativa ai singoli alloggi, in caso di impianto centrale;
- k) manutenzione ordinaria di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa ai singoli alloggi;
- l) sostituzione di vetri;
- n) manutenzione ordinaria e riparazione di portoncini, finestre e porte-finestre, comprese chiavi, serrature, pomelli, cardini etc... ;
- o) tinteggiatura delle pareti interne e verniciatura dei soffitti;
- p) verniciatura di sportelli, infissi ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili (per l'esecuzione di tali interventi dovranno essere acquisite preventive direttive da **P** o da **G** ;
- q) manutenzione ordinaria, riparazione o sostituzione di tratti del pavimento, dei rivestimenti e del battiscopa, nonché ripristino di tratti di intonaco (per l'esecuzione di tali interventi dovranno essere acquisite preventive direttive da **P** o da **G**) nei casi in cui le opere si rendano necessarie a seguito di uso improprio o negligenza dell'inquilino;

Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni (a carico del condominio (C))

La manutenzione ordinaria delle parti comuni ed in particolare gli interventi di seguito indicati, fanno carico solidalmente a tutti gli assegnatari degli alloggi, fatta salva la diretta responsabilità dei singoli assegnatari in conformità all'art.3:

- I. Impianto centralizzato di riscaldamento e/o produzione acqua calda, ove esistente:
 - pulizia della caldaia, della canna fumaria e dei depositi di combustibili;
 - manutenzione (con eventuale sostituzione di singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi come premi-stop, ugelli, guarnizioni, avvolgimenti di motori elettrici, bollitori acqua calda, pompe, termostati, contatore, etc.;
 - revisione periodica di estintori e/o sostituzione dei medesimi;
 - oneri per l'incarico di terzo responsabile e controlli periodici a norma di legge relativamente alla manutenzione ordinaria necessaria al funzionamento dell'impianto.
- II. Impianto per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi:
 - manutenzione ordinaria di pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico;
 - manutenzione, revisione o sostituzione di idranti o prese d'acqua a servizio delle parti comuni;
 - disotturazione delle colonne di scarico nei tratti comuni (e dei tratti comuni stessi qualora non conseguenti ad episodi dovuti ad incuria o colpa attribuibili a singolo assegnatario);
- III. Impianto dell'ascensore ove esistente:
 - riparazione in caso di guasti delle parti meccaniche ed elettriche;
 - sostituzione di vetri, pattini, serrature, lampade, pulsantiere;
 - manutenzione in abbonamento;
 - sostituzione delle funi in conseguenza all'uso

- sostituzione di argano - motore, quadro elettrico, ammortizzatori e tutte le parti meccaniche ed elettriche relative alle parti di cui sopra, nella misura del 50%
- ogni danneggiamento, rottura provocata dagli assegnatari, anche in riferimento a quanto di competenza di P.

IV. Impianto centralizzato TV:

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

V. Impianti di illuminazione, elettrici ed elettronici:

- ripristino e sostituzione di apparecchi di comando comune quali orologi, luci crepuscolari e simili;
- manutenzione ordinaria dell'impianto di illuminazione delle parti comuni e sostituzione dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione, etc.;
- manutenzione ordinaria dell'impianto citofonico e apriporta riferito al punto di accesso al complesso immobiliare;
- manutenzione ordinaria della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese lampadine, targhette nominative etc.;
- riparazioni delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico del portone d'ingresso;
- manutenzione ordinaria impianto citofonico e apriporta, pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc.;

Art. 14 – Sopralluoghi

Il **P** e il **G** hanno il diritto di effettuare sopralluoghi, direttamente o per mezzo di persone incaricate, negli alloggi assegnati e loro pertinenze e di eseguire o far eseguire le opere ritenute necessarie. Gli assegnatari sono pertanto tenuti a consentire l'accesso all'immobile a **P** e ai suoi incaricati, per le verifiche che riterrà opportune. **Art. 15 - Responsabilità per danni**

1. Gli assegnatari sono tenuti a segnalare tempestivamente a **P** e/o **G** le riparazioni e sostituzioni di competenza di questi ultimi. In mancanza di tale segnalazione resta esclusa la responsabilità di **P** e/o **G** per eventuali danni.
2. Gli assegnatari (**A**) sono pienamente responsabili degli eventuali danni causati a coinquilini o a terzi a seguito di lavori da loro eseguiti senza le opportune autorizzazioni da parte del **P** o del soggetto Gestore, o in caso di mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza, nonché per danni imputabili ad atti vandalici sia nelle parti comuni, sia in quelle esclusive;
3. In caso di omissione **P** e/o **G**, in relazione all'entità del danno, si riservano di eseguire o far eseguire i lavori ritenuti necessari a proprio insindacabile giudizio. In tal caso saranno poste a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese per materiali e mano d'opera, oltre la quota delle spese generali ed ogni altro onere sostenuto dallo stesso Ente, salva l'eventuale risoluzione del contratto ai sensi dell'art.4, comma d.
4. Gli interventi di manutenzione posti a carico di **P** e/o **G** e di **A** dovranno essere affidati obbligatoriamente a ditte o persone specializzate nel rispetto delle vigenti disposizioni, rimanendo in capo al committente ogni responsabilità.
5. Il gestore (**G**), limitatamente agli ambiti sottoposti alla sua competenza, ha responsabilità esclusiva e totale nei confronti di **P**, dei singoli assegnatari (**A**) e dei terzi per danni a persone o a cose causati da omessa o inadeguata manutenzione, compresi quelli dovuti a cattivo funzionamento degli impianti ed anche a guasto accidentale, ferma restando la responsabilità di **P** per quanto di propria competenza.

Art. 16 - Autorizzazione per lavori diversi dalla manutenzione

1. Nel caso in cui gli assegnatari intendano eseguire lavori diversi dalla manutenzione posta a loro carico a norma degli articoli precedenti nell'alloggio o nelle sue pertinenze, sono tenuti a richiedere per iscritto a **P** un'autorizzazione preventiva, con le modalità fornite dallo stesso **P** o da **G**.
2. In caso di mancata risposta di **P** (direttamente o per tramite di **G**) entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, ovvero dal ricevimento della documentazione eventualmente richiesta, gli assegnatari potranno procedere ai lavori.
3. Nell'eseguire i lavori autorizzati o assentiti in forza del comma precedente, gli assegnatari dovranno attenersi a tutte le eventuali disposizioni date da **P** (direttamente o per tramite di **G**), oltre che a tutte le norme di legge e di regolamento vigenti, nonché ottenere le autorizzazioni, le concessioni, i nullaosta, ove previsti. In mancanza di ciò, i lavori saranno considerati a tutti gli effetti come eseguiti senza autorizzazione.
4. L'esecuzione dei lavori avverrà a totale cura e spese degli assegnatari, cui competerà anche ogni onere per manutenzione, gestione od altro.

Art. 17 - Miglioramenti o addizioni apportati all'alloggio

In caso di miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dagli assegnatari all'alloggio, a suoi accessori ed impianti, il consenso di **P** non comporta per gli assegnatari il diritto ad alcuna indennità, ed i suddetti miglioramenti ed addizioni verranno ritenuti gratuitamente al termine della locazione. Le migliorie e le addizioni apportate dagli assegnatari non danno luogo a modificazioni delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'alloggio ai fini della valutazione del costo convenzionale per la determinazione del canone di locazione. Tutte le spese che discendono da tali variazioni sono poste a carico dell'assegnatario. **P** si riserva comunque il diritto di richiedere il ripristino dello status quo a proprio giudizio insindacabile.

Art. 18 - Uso dell'ascensore

Nel caso che gli alloggi siano serviti da ascensore, l'inquilino dovrà, nell'uso del medesimo, uniformarsi al regolamento esposto in cabina ed alle norme consuetudinarie vigenti in materia, esonerando **P** e **G** da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisti e conseguenti. **Art. 19 – Procedure di segnalazione**

Le richieste di intervento per inconvenienti o guasti di presumibile competenza di **G** relativi a parti comuni o interne agli alloggi devono essere inoltrate da parte dell'inquilino e indirizzate all'Amministratore (ove nominato) e a **G**, che potranno intervenire anche su segnalazioni provenienti da altri uffici sia interni che esterni all'Ente.

Le richieste di piccole manutenzioni relative alle parti comuni, al funzionamento dei servizi accessori o impianti condominiali vanno indirizzate all'Amministratore (ove nominato) e a **G**. L'inquilino deve indicare il tipo di guasto avvenuto, l'indirizzo, nome e cognome del titolare del contratto, il codice assegnato dal Comune di Sanluri così come riportato sui bollettini, il recapito telefonico, e gli orari in cui poter effettuare il sopralluogo nell'alloggio. Il **G** provvederà a far eseguire un sopralluogo tecnico per verificare e valutare il guasto e per procedere all'esecuzione dei lavori, qualora siano indispensabili e improcrastinabili.

Note e osservazioni.

I lavori potranno essere a totale o parziale carico di **P**, di **G** o di **A** in base al regolamento vigente. Per quanto riguarda i guasti agli impianti, **A** è tenuto a comunicarli tempestivamente a **G** in quanto può essere ritenuto responsabile di eventuali danni provocati alle parti comuni degli edifici o agli alloggi stessi imputabili alla mancata o intempestiva segnalazione del guasto. L'inquilino è tenuto, inoltre, in presenza di eventuali danni, ad adoperarsi per limitarne al massimo l'entità.

Art. 20 – Tabella riepilogativa ripartizione SPESE tra Proprietario (P), Assegnatario (A) o Condominio (C) (da intendersi quest'ultimo come la totalità degli singoli assegnatari, compreso G qualora fruitore di uno o più alloggi per le attività di gestione).

La tabella indica la ripartizione secondo equità degli oneri accessori tra i soggetti interessati (**P – A – C-G**).

AMMINISTRATORE (OVE NOMINATO) O GESTORE (G)

Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.) **C**

Spese amministrative: cancelleria, copisteria, postali, telefoniche, bancarie **C**

Copie documenti richiesti dall'assegnatario **A**

Compenso all'amministratore **C**

Eventuale affitto di locale per assemblee condominiali **C**

ASCENSORE

Installazione nuovo impianto **P**

Sostituzione integrale dell'impianto **P**

Sostituzione motore, argano, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche **P**

Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso, di vetri, pattini, serrature, lampade, fusibili pulsantiera **C**

Riparazione in caso di guasti delle parti meccaniche ed elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità **C**

Adeguamento alle norme CE e legislative **P**

Verifiche periodiche (art. 13 del D.P.R. 162/1999) **P**

Manutenzione in abbonamento **C**

BALCONI E TERRAZZE

Manutenzione ordinaria della struttura (pavimentazione, frontalino) e verniciatura parapetti e/o ringhiere (per l'esecuzione di tali interventi dovranno essere acquisite preventive direttive da P o da G) **A**;

CORTILI – GIARDINI - PORTICI

Sostituzione e riparazione di recinzione già esistente **P**

Manutenzione ordinaria inferriate esterne (se incluse in parti comuni) **C**

Rifacimento di pavimentazione di cortili e portici **P**

Acquisto alberi, arbusti, essenze floreali e simili. **C**

Manutenzione dei giardini comuni, ivi compresi taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione e piantumazione. **C**

Pulizia cortili, aree verdi e portici **C**

FOGNATURE E SCARICHI

Sostituzione di grondaie, sifoni e pluviali di scarico **P**

Allacciamento rete comunale per scarico acque nere e bianche **P**

Rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore al fabbricato e all'interno dello stesso (se l'intervento non si è reso necessario per incuria dell'inquilino) **P**

Rifacimento e riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque (pluviali e canali) compresi pozzetti a sifone **P**

Spurgo di pozzetti fognari e latrine **P**

Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa **P**

Riparazione e sostituzione di parti dell'impianto di sollevamento in conseguenza all'uso **C**

Pulizia pozzetti d'ispezione a valle degli alloggi e condotti **C**

Tasse comunali **C**

FORNITURE IN GENERE

Consumi acqua per servizi comuni **C**

Canone acqua **C**

Derattizzazione e disinfestazione in genere **C**

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE - ELETTRICI - ELETTRONICI

Rifacimento integrale dell'impianto di illuminazione, elettrico ed elettronico **P**

Sostituzione dell'impianto di illuminazione, elettrico ed elettronico non dovute a fatti e/o colpe imputabili all'inquilino **P**

Manutenzione ordinaria, ripristino e sostituzione di apparecchi di comando comune quali orologi, luci crepuscolari e simili; **C** Manutenzione ordinaria, ripristino degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e sostituzione dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione,

etc. **C**

Sostituzione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli ove installati come da progetto **P**

Manutenzione ordinaria e riparazioni delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli ove installati come da progetto **C**

Sostituzione dell'impianto citofonico e apriporta, sostituzione pulsantiera campanelli, comprese targhette nominative, lampadine, etc. **P**

Manutenzione ordinaria dell'impianto citofonico e apriporta, della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc.; **C** Manutenzione ordinaria, riparazione e integrazione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori e terminali (interruttori, prese, suonerie, etc.) e telefonico **C**

Manutenzione ordinaria, riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto T.V. individuale, ovvero, per la parte relativa ai singoli alloggi, in caso di impianto centrale **C**

Contratto per fornitura energia elettrica inerente alloggi, scale, ascensore e qualsiasi altra pertinenza **C**

IMPIANTO ELETTRICO GENERALE

Verifica ai sensi del D.P.R. 462/2001 **P**

IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

Manutenzione ordinaria dell'intero impianto, con eventuale sostituzione di singoli componenti: antenne, amplificatori, centralina cavi, etc., nonché aggiunta di nuove bande di ricezione. **C**

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO - GAS

Rifacimento integrale o in parte dell'impianto centralizzato idrico, sanitario e gas **P**

Riparazione o sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto idrico sanitario, riscaldamento o gas **A**

Riparazione/sostituzione di sanitari in genere (lavabi, w.c., docce, vasche da bagno, bidets, etc.) **A**

Sostituzione dei sifoni impianto centralizzato **P**

Sostituzione serbatoi idrici accumulo acqua di pertinenza alloggio **C**

Installazione contatori idrici nel serbatoio acqua di pertinenza all'alloggio **P**

Revisione periodica od occasionale di contatori idrici dell'acqua e loro eventuale sostituzione **C**
Riparazione e sostituzione, ove fornito, di scaldacqua e scaldabagni, nonché cassette scaricatrici e relativi accessori **A**

Disotturazione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e relative opere murarie **A**

IMPIANTO APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SMALTIMENTO SCARICHI

Sostituzione delle pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi **P**

Manutenzione ordinaria di pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi **C**

Manutenzione ordinaria dell'impianto idrico e di smaltimento scarichi **C**

Manutenzione, revisione o sostituzione di idranti o prese d'acqua a servizio delle parti comuni **C**

Disotturazione delle colonne di scarico nei tratti comuni **C**

Consumi elettricità forza motrice autoclave **C**

Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione **C**

PARETI ESTERNE

Restauro integrale delle facciate **P**

Rifacimento e tinteggiatura di intonaci, rivestimenti preesistenti **P**

PARETI E SOFFITTI (APPARTAMENTO)

Rifacimento delle pareti e soffitti **P**

Tinteggiatura delle pareti interne e verniciatura dei soffitti **A**

Ripristino di tratti di intonaco **A**

PAVIMENTI – RIVESTIMENTI – RINGHIERE - VERNICIATURE

Riparazione e sostituzione di pavimenti, marmi, rivestimenti, ringhiere balconi: se dovuti a vetustà o difetti di posa **P** se dovuti a uso improprio o negligenza dell'inquilino **A** Tinteggiatura delle pareti alloggio, nonché sostituzione di rivestimenti in carta da parati o simili **A**

Verniciatura di serramenti interni ed esterni: porte, telai finestre, serrande avvolgibili, persiane e parapetti balconi **A**

Verniciatura di sportelli, infissi ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili **A**

RISCALDAMENTO PRODUZIONE ACQUA CALDA – UNITA' INTERNE

Manutenzione ordinaria, pulizia o sostituzione di eventuali parti o accessori **A**

RISCALDAMENTO PRODUZIONE ACQUA CALDA – IMPIANTO CENTRALIZZATO

Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, produzione di acqua calda (caldaia, bruciatore, pompa, tubature, saracinesche, canna fumaria, impianto idrico, elettrico) **P**

Adeguamento dell'impianto di riscaldamento alle leggi e ai regolamenti **P**

Manutenzione ordinaria (con eventuale sostituzione dei singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi (come guarnizioni, avvolgimenti di motori elettrici, premi-stop, ugelli, pompe, termostati, contatore, etc.; **C**

Revisione periodica di estintori e/o sostituzione dei medesimi **C**

Oneri per l'incarico di terzo responsabile e controlli periodici a norma di legge relativamente alla manutenzione ordinaria necessaria al funzionamento dell'impianto. **C**

Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua **C**

Pulizia della caldaia, della canna fumaria e dei depositi di combustibili **C**

Riparazione e ricostruzione del rivestimento refrattario conseguente all'uso **C**

Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto **C**

Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori d'acqua **C**

Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua **C**

Compenso a tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico **C**

Tassa alle competenti Autorità per verifica impianto **P**

SCALE

Ricostruzione struttura portante delle scale, dei gradini, dei pavimenti dei pianerottoli **P**

Sostituzione di corrimano **P**

Manutenzione ordinaria di corrimano, ringhiere di scale e locali comuni **C**

Installazione, riparazione e sostituzione di portalampade, plafoniere, lampade **C**

SERRAMENTI E INFISSI

Sostituzione di vetri **A**

Riparazione o sostituzione di parti di persiane, serrande e avvolgibili **A**

Riparazione di portoncini, porte – finestre, finestre e bussole **A**

Sostituzione di infissi interni non dovute a fatti e/o colpe imputabili all'inquilino **P**

Sostituzione o riparazione di dispositivi automatici di chiusura portone ingresso scala (a braccio o a pavimento) con relative chiavi **C**

Sostituzione di portone d'ingresso al complesso per vetustà **P**

Sostituzione portone d'ingresso al complesso per causa imputabile a negligenza e/o dolo **C**

Fornitura e montaggio di bacheca, casellari postali **C**

Art. 21 - Disposizioni finali

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

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile l'assegnatario all'atto della stipula del contratto di assegnazione dell'alloggio, sottoscrive, espressamente, per piena accettazione, il presente Regolamento.

NOTE:

1. Art. 1587 (Obbligazioni principali del conduttore).
2. Art. 1588 (Perdita e deterioramento della cosa locata).
3. Art. 1585 (Garanzia per molestie).
4. Art. 1576 (Mantenimento della cosa in buono stato locativo).
5. Art. 1609 (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino).
6. Art. 1610 (Spurgo di pozzi e di latrine).
7. Art. 1621 (Riparazioni).
