

REGOLAMENTO DI GESTIONE

del rapporto di utenza degli alloggi di edilizia residenziale e pubblica

TITOLO I° : NORME GENERALI

Art. 1 Ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina gli obblighi del locatore e del conduttore ed è applicabile a tutti gli inquilini in locazione di alloggi di proprietà o in gestione dell'I.A.C.P. di Messina.

E' fatto obbligo al condominio e/o alla gestione autonoma condominiale di alloggi di ERP stipulare polizze di responsabilità civile per la copertura di danni a persone, cose o all'immobile stesso a causa della mancata manutenzione ordinaria dello stabile in cui abitano.

TITOLO II° : USO DEGLI ALLOGGI

Art. 2 Utilizzo degli alloggi

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

Gli assegnatari devono avere cura e diligenza dell'alloggio assegnato in locazione provvedendo a proprie spese a tutti quei lavori che si renderanno necessari per una ottimale conduzione e conservazione dell'immobile.

Gli assegnatari rispondono a proprie spese di tutti i deterioramenti causati all'alloggio, al fabbricato e loro pertinenze per colpa o negligenza propria o di soggetti presenti nell'alloggio.

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

Art. 3 Uso dello spazio in dotazione dell'alloggio

Qualora l'alloggio sia dotato di uno spazio adibito a giardino, ovvero posto auto etc. l'assegnatario provvederà alla pulizia , con divieto ad effettuare superfetazioni o opere non espressamente autorizzate.

L'I.A.C.P., al momento del rilascio dell'alloggio e dello spazio annesso, non dovrà alcun indennizzo per lavori effettuati.

Art. 4 Intereventi strutturali a carico dell'Ente gestore

L'assegnatario è obbligato alla manutenzione ordinaria dello stabile abitato, delle parti comuni e degli impianti.

L'I.A.C.P. prima di effettuare interventi a suo carico (dovuti alla normale vetustà dell'immobile e/o degli impianti) deve verificare che gli impianti e le parti dell'immobile in genere, siano stati regolarmente mantenuti.

La mancata regolarità sulla manutenzione degli impianti e/o parti dell'alloggio, solleva l'I.A.C.P. da ogni responsabilità, anche in ordine alla spesa necessaria alla riparazione che resta in carico all'assegnatario.

Art. 5 Priorità degli interventi

L'I.A.C.P. si riserva di intervenire con priorità in favore degli assegnatari che siano in regola con i pagamenti; per gli inquilini morosi e/o detentori senza titolo l'intervento sarà effettuato limitatamente alla eliminazione dei rischi e dei pericoli per la incolumità.

L'I.A.C.P. nello stabilire l'ordine di priorità degli interventi da effettuare privilegerà quelli atti ad eliminare il pericolo per la pubblica incolumità, fermi restando in materia gli obblighi di legge degli amministratori condominiali.

TITOLO III° : MANUTENZIONE

Art. 6 Manutenzione ordinaria relativa alle parti e agli impianti comuni

Sono integralmente a carico del conduttore le spese di ordinaria manutenzione:

Ascensore

- Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni;
- Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione;
- Ogni danneggiamento, rottura provocata dagli assegnatari;
- Riparazione in caso di guasti delle parti meccaniche ed elettriche;
- Sostituzione di vetri, pattini, serrature, lampade, pulsantiere etc.;
- Manutenzione in abbonamento;
- Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso.

Autoclave

- Manutenzione ordinaria, consumi forza motrice
- ricarica pressione del serbatoio ispezione – collaudi e lettura contatori
- Manutenzione di pompe autoclave e relativi apparecchi ed accessori per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi;
- Pulizia periodica delle vasche di deposito, riparazione o sostituzione degli apparecchi di funzionamento e chiusura dell'impianto idrico e di smaltimento scarichi;
- Manutenzione, revisione o sostituzione di idranti o prese d'acqua a servizio delle parti comuni;
- Sostituzione delle pompe autoclave e relativi apparecchi accessori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi.

Impianti di illuminazione, citofoni

- Manutenzione ordinaria dell'impianto di illuminazione;
- Manutenzione ordinaria dei citofoni;
- Ripristino e sostituzione di apparecchi di comando comune quale orologi, luci crepuscolari e simili;
- Ripristino degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e sostituzione dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione, etc.;
- Manutenzione dell'impianto citofonico e apriporta;
- Manutenzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc.;
- Riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
- Sostituzione dell'impianto citofonico e apriporta;
- Sostituzione pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc.;
- Sostituzione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli.

Impianti di riscaldamento

Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale – lettura contatori acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica ed acqua.

Parti comuni

- Manutenzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico;
- Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari;
- Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti;
- Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni;
- Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni;
- Manutenzione e pulizia delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati;
- Riparazione di infissi e vetrate condominiali con sostituzione di serrature impianti chiudiporta sia meccanici che elettrici, molle di richiamo etc.;
- Pulizia della caldaia, della canna fumaria e dei depositi combustibili;
- Manutenzione (con eventuale sostituzione dei singoli componenti) della caldaia, del bruciatore e degli altri elementi, come premi-stoppa, ugelli, guarnizioni, gliceur, avvolgimenti motori elettrici, bollitori acqua calda, pompe, termostati ecc.;
- Revisione periodica di estintori (ove presenti);
- Oneri per l'incarico di terzo responsabile e controlli periodici a norma di legge, relativamente alla manutenzione ordinaria necessaria al funzionamento dell'impianto;
- Impianto di approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi;

- Manutenzione di pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per l'approvvigionamento idrico o smaltimento scarichi;
- Pulizia periodica delle vasche di deposito, riparazione o sostituzione degli apparecchi di funzionamento e chiusura dell'impianto idrico o di smaltimento scarichi;
- Disostruzione delle colonne di scarico nei tratti comuni;
- Riparazione e/o sostituzione di tutte le parti mobili di arredo e completamento, quali cartelli indicatori, casellari postali e relative targhette nominative, numerazioni interne, bacheche, zerbini, tappeti e guide, bidoni dell'immondizia e relativi contenitori, panchine e fioriere;
- Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, ivi comprese piccoli restauri, riprese di tinteggiatura etc.;
- Riparazioni di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;

Art. 7 Manutenzione ordinaria relativa al le singolo alloggio

Manutenzione Alloggio

Sono a carico e spese dei singoli conduttori degli alloggi, oltre la riparazione di tutti i danni in conformità dell'art.2, i seguenti interventi riguardanti l'alloggio e le sue pertinenze:

- Riparazione e sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto idrico-sanitario, di riscaldamento e del gas;
- Riparazione o sostituzione dei sanitari in genere (acquai, lavatoi, w.c., docce, vasche da bagno, bidets, etc.)
- Disostruzione e riparazione degli scarichi, degli apparecchi igienico-sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e le relative opere murarie;
- Riparazione e sostituzione di scaldacqua e scaldabagni nonché cassette scaricatrici e relativi accessori;
- Pulizia caldaia, della canna fumaria ecc. eseguite con ditte certificate;
- Manutenzioni di radiatori e/o corpi riscaldanti, con sostituzione degli accessori quali manopole, valvole o saracinesche; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato dalla presenza di aria o ostruzioni in genere;
- Manutenzione e/o ripristino di cappe, aeratori manuali ed elettrici, boccaioli, portelli di areazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione ed aspirazione;
- Riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori e terminali (interruttori, prese, suonerie ecc.);
- Riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto T.V. individuale, ovvero per la parte relativa ai singoli alloggi, in caso di impianto centralizzato;
- Riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici;
- Sostituzione vetri;

- Riparazione o sostituzione di parti di persiane, serrande avvolgibili;
- Riparazione di portoncini, porte, porte-finestre, finestre e bussole;
- Tinteggiatura complete di tutte le pareti;
- Verniciatura di sportelli, infissi ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili (per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente);
- Riparazione o sostituzione di parti di pavimento, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di parti di intonaco;
- Revisione periodica ed occasionale dei contatori dell'acqua e loro eventuale sostituzione.

Art. 8 Visite all' alloggio

L'I.A.C.P. ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti e da altri incaricati gli alloggi, le pertinenze e le altre parti comuni e di eseguire le opere ritenute necessarie.

Gli assegnatari sono, conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile agli incaricati dell'I.A.C.P. per il fine di cui al comma precedente.

Ove non sia giustificato o giustificabile il rifiuto all'accesso l'Istituto non fornirà i servizi manutentivi di competenza oltre l'addebito delle spese stimate in euro 50,00 oltre le spese di trasferta per gli alloggi ubicati in provincia.

Art. 9 Responsabilità per danni

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

Gli assegnatari si assumono piena responsabilità per ogni danno eventualmente derivante all'I.A.C.P., a coinquilini o a terzi, dalla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza degli assegnatari medesimi.

In caso di omissione, l'I.A.C.P., in relazione all'entità del danno, si riserva di eseguire o far eseguire i lavori ritenuti necessari a proprio insindacabile giudizio: In tal caso, saranno poste a carico degli assegnatari inadempienti tutte le spese per materiali e mano d'opera, oltre la quota delle spese generali ed ogni altro onere sostenuto dall'I.A.C.P., salva eventuale risoluzione del contratto.

Gli assegnatari sono tenuti a segnalare tempestivamente all'Ente gestore le riparazioni e sostituzioni di competenza di quest'ultimo; in mancanza di tale segnalazione resta esclusa la responsabilità dell'I.A.C.P. per eventuali danni.

Art. 10 Interventi a carico dell'I.A.C.P.

L'I.A.C.P. eseguirà le opere e manutenzioni di propria competenza, nei limiti degli importi destinabili a tale finalità in conformità alle vigenti normative e secondo le priorità indicate nei programmi di manutenzione approvati a norma di legge.

Art. 11 Interventi a carico dell'I.A.C.P.

Nel caso in cui gli assegnatari intendano eseguire lavori, all'alloggio o alle sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a carico a norma degli articoli precedenti, sono tenuti a richiedere per iscritto all'I.A.C.P. autorizzazione preventiva, fornendo la documentazione che sarà loro richiesta.

Nell'eseguire i lavori autorizzati o assentiti in forza del comma precedente, gli assegnatari dovranno attenersi a tutte le eventuali disposizioni date dall'I.A.C.P., restando responsabili della regolarità e funzionalità, oltre che a tutte le norme di legge o di regolamento vigenti.