

REGOLAMENTO

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E L'USO DEGLI ALLOGGI
approvato con delibera n. 4/1240 mecc. 2017_196 dell'11/01/2018
modificato con delibere n. 76 del 26 /07/2018, 47 del 30/07/2020 e 68 del 30/08/2021

ARTICOLO 1 NORME CHE REGOLANO L'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE

Il presente Regolamento, parte integrante della convenzione di locazione dell'alloggio di Edilizia sociale, sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente Regolamento ed impegna l'utenza e ATC al pieno rispetto delle disposizioni in esso contenute.

Gli Assegnatari e i componenti del nucleo familiare sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nella Legge regionale 3/2010, nella convenzione di locazione, nel presente Regolamento, nei Regolamenti municipali, nel Regolamento condominiale e nelle consuetudini e usi locali. Negli edifici a natura condominiale, il presente Regolamento deve essere coordinato con il Regolamento di condominio, ove esistente.

ARTICOLO 2 USO DELL'ALLOGGIO E NORME GENERALI DI COMPORTAMENTO

Nei complessi di Edilizia sociale non sono consentiti gli atti e i comportamenti che compromettono l'igiene, la sicurezza e il godimento disciplinato degli alloggi e delle parti comuni da parte dei residenti. Gli Assegnatari devono a tal fine:

- 1** Servirsi dell'abitazione, delle sue pertinenze e delle parti comuni con il senso di responsabilità e di coscienza sociale che l'uso del patrimonio pubblico richiede.
- 2** Avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo alla pulizia degli stessi con le modalità indicate dall'ATC, dall'autogestione o dal condominio.
- 3** Servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione e vi sia espressa autorizzazione scritta di ATC. Servirsi della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati, non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso.
- 4** Osservare le norme di buon vicinato e di rispetto della civile convivenza, evitando di arrecare disturbo ai vicini.
- 5** In caso di lavori nell'alloggio da parte dell'Assegnatario, devono essere adottati tutti gli accorgimenti e le cautele necessarie per limitare il disturbo e per prevenire il pericolo d'incidenti durante e dopo i lavori. Ogni intervento nell'alloggio che non sia di minima entità deve essere eseguito da personale abilitato e specializzato. Al termine dei lavori devono essere rilasciati, se previsti, i certificati di conformità alle normative e alle regole tecniche. Gli orari nei quali è possibile svolgere i lavori, salvo più restrittive prescrizioni dei Regolamenti municipali e del Regolamento condominiale, sono, per i giorni feriali, tra le 8.00 e le 18.00. Al di fuori dell'orario indicato saranno ammessi solo lavori di emergenza.

6 Utilizzare con cura gli impianti e i dispositivi di sicurezza, nel rispetto delle modalità d'uso stabilite e delle norme di settore. A puro titolo esemplificativo e non esaustivo: la manutenzione periodica degli impianti a gas, (scaldacqua, caldaie murali, tubazioni di alimentazione delle cucine, ecc.), delle canne di esalazione (a mezzo di personale abilitato), la verifica delle aperture di ventilazione (che devono essere sempre libere), la verifica periodica del funzionamento degli interruttori differenziali "salvavita" (verifica semestrale), ecc.

7 Affiggere, negli spazi appositi, solo comunicazioni di interesse comune e non usare le parti comuni e quelle esterne dei fabbricati per esporre cartelli o manifesti.

8 Evitare, con corrette abitudini e attenzione, il formarsi di condense e muffe che possano rendere insalubri i locali.

9 Usare gli ascensori in maniera adeguata e nel rispetto del Regolamento d'uso esposto in cabina. ATC resta esonerata da ogni responsabilità per i danni dovuti al mancato rispetto del Regolamento o al cattivo uso dell'ascensore. ATC non è responsabile per eventuali fermi dell'impianto dovuti a imprevisti quali la mancanza dell'energia elettrica, atti di vandalismo o interventi di riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, ATC ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto.

10 Indicare il proprio nome sul citofono, sulla cassetta della posta, sulla porta di casa, sui contatori della energia elettrica e del gas, curando di adeguarsi, nella misura del possibile, alle modalità grafiche usate dagli altri residenti nel caseggiato.

11 In caso di assenza dall'alloggio superiore ai 3 mesi, previa autorizzazione di ATC, indicare una persona di fiducia presso la quale depositare le chiavi dell'alloggio, per consentire eventuali interventi urgenti di riparazione.

12 Consentire al personale ATC, o ai tecnici incaricati, di visionare l'alloggio e di fare le riparazioni quando necessario. Nel caso di rifiuto ingiustificato si procederà, secondo i casi, all'accesso amministrativo coattivo o al ricorso al Giudice. In ogni caso il rifiuto ingiustificato costituisce grave inadempimento agli obblighi dell'Assegnatario quale conduttore dell'alloggio.

13 Consentire, prima della restituzione dell'alloggio ad ATC, la visita di eventuali aspiranti assegnatari, previo appuntamento.

14 Chiudere le valvole di arresto degli impianti del gas e dell'acqua dopo l'uso.

15 Per consentire ad ATC una corretta gestione dei contratti di assicurazione, segnalare per iscritto ogni evento dannoso che si verifichi nell'alloggio e nelle sue pertinenze, entro 3 giorni dal fatto, cooperando con ATC per l'accertamento dei fatti e l'eliminazione dei danni. Nel caso di sinistro grave la comunicazione dovrà essere anticipata telefonicamente, via fax o posta elettronica.

16 Utilizzare il servizio urbano di raccolta differenziata dei rifiuti nei tempi e nei modi stabiliti dai Regolamenti municipali e dai programmi degli Enti incaricati.

17 ATC riconosce il diritto dei bambini a usare le parti comuni dei fabbricati per giocare e per le attività ricreative proprie della loro età, nel rispetto dei Regolamenti comunali in materia. A tal fine gli orari di utilizzo degli spazi, di norma, sono i seguenti: dalle 9.00 alle 12.00 - dalle 15.00 alle 21.00. Per bambini vanno intesi i minori di anni quattordici. Per motivi di tutela della quiete e della sicurezza, non è consentito il gioco del calcio. Per gli stessi motivi, non è consentito giocare su scale, ingressi, pianerottoli, rampe di accesso alle autorimesse e comunque in luoghi pericolosi per l'incolumità delle persone, in particolare nelle immediate vicinanze delle aperture all'esterno di scale e di alloggi ai piani rialzati.

ARTICOLO 3 DIVIETI

Negli alloggi è vietato:

1 Ospitare, al di là del breve e dell'occasionale, persone che non fanno parte del nucleo familiare, salvo autorizzazione scritta dell'ATC.

2 Subaffittare, in tutto o in parte, i locali in affitto per uso diverso da quello di abitazione, senza il consenso scritto di ATC.

3 Danneggiare, manomettere o modificare gli impianti e i dispositivi di sicurezza (ascensori, interruttori differenziali "salvavita", aperture di ventilazione, ecc.).

4 Utilizzare apparecchiature ed elettrodomestici privi dei marchi di sicurezza CE. L'uso di prese multiple e prolunghe deve essere limitato al massimo.

5 Realizzare innovazioni, addizioni, modifiche e migliorie nell'alloggio, nelle sue pertinenze e nelle parti comuni senza la preventiva autorizzazione scritta di ATC. L'autorizzazione è condizionata al pieno rispetto della disciplina edilizia, urbanistica, di sicurezza, igienico sanitaria e non comporta il riconoscimento di alcun tipo di indennizzo all'autore.

6 Distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento per installare impianti autonomi. Gli squilibri energetici conseguenti saranno posti a carico di coloro che si sono distaccati.

7 Aumentare gli elementi radianti dei termosifoni.

8 Installare verande senza preventiva autorizzazione di ATC e del Comune.

9 Installare tende sui balconi in assenza o in difformità dal piano tende dello stabile.

10 Installare stenditoi alle finestre o ai balconi lato strada, quando esistano soluzioni alternative.

11 Installare antenne di qualsiasi genere senza la preventiva autorizzazione di ATC o in difformità con i Regolamenti condominiali.

12 Tenere nell'alloggio contenitori di gas combustibile in bombole in quantità maggiore a 25 kg (Decreto del Ministero dell'Interno 8 marzo 1985 - allegato A - art. 13);

13 Danneggiare o sovraccaricare le strutture portanti degli edifici.

14 Collocare su davanzali, balconi, ballatoi, terrazze e spazi comuni, oggetti quali vasi, contenitori e oggetti in genere, in maniera da creare pericolo di caduta. Piante e fiori non possono essere collocati sopra i davanzali e i parapetti e all'esterno delle ringhiere dei balconi e devono essere innaffiati in maniera da non recare disturbo o danno agli altri.

15 Gettare nei sanitari materiale che possa ostruire le tubazioni di scarico.

16 Recare disturbo agli altri con schiamazzi o rumori molesti, disturbando le occupazioni o il riposo delle persone (c.p. art. 659). E' anche vietato usare strumenti musicali tra le ore 12.00 e le ore 15.00 e tra le ore 21.00 e le ore 9.00.

17 Depositare negli alloggi e nelle parti comuni materiali maleodoranti, antigienici, tossici, infiammabili, pericolosi o che comunque possano provocare pericolo o disturbo agli altri, anche per un breve periodo. ATC si riserva la facoltà di intervenire all'interno degli alloggi, anche in assenza del conduttore, per la rimozione di materiali che compromettano la sicurezza o l'igiene.

18 Ospitare animali che, per modalità di custodia o per comportamento, possano rappresentare per gli altri un disturbo o un pericolo. I loro proprietari dovranno avere cura di garantire adeguate condizioni di mantenimento, non lasciarli incustoditi, evitare che possano sporcare le parti di uso comune, evitare che possano causare lesioni o provocare timore negli altri.

19 Scuotere tappeti, stuoie, lenzuola, stracci, tovaglie o simili dalle finestre lato strada e sui pianerottoli delle scale.

20 Sprecare l'acqua potabile.

ARTICOLO 4 DIVIETI

Nelle parti comuni è vietato (salvo diversa prescrizione del Regolamento condominiale):

- 1** Utilizzare o derivare l'energia elettrica dell'impianto d'illuminazione comune e le prese d'acqua comuni per scopi personali (con riserva di denuncia nel caso l'utilizzo avvenga in maniera illecita).
- 2** Eseguire lavori o attività nei locali, scale, pianerottoli, corridoi, balconi, soffitte e cantine che possano arrecare danno o disturbo agli altri.
- 3** Depositare nei corridoi, negli ingressi e nelle parti comuni delle cantine moto, ciclomotori, biciclette, loro parti e comunque materiali in genere. ATC si riserva la possibilità di far rimuovere senza preavviso quanto abbandonato nelle parti comuni, ivi compresi i veicoli abbandonati nei cortili, e di addebitare la spesa ai responsabili o ai residenti se i responsabili non possono essere individuati.
- 4** Appropriarsi a qualsiasi titolo o utilizzare in maniera esclusiva, anche temporaneamente, parti comuni, aree verdi o altre pertinenze di uso comune. ATC ha la facoltà di rimuovere ogni opera abusiva realizzata per tali scopi non ammessi.
- 5** Percorrere cortili e spazi comuni con veicoli di qualsiasi tipo, fatta eccezione per le esigenze delle persone diversamente abili e per le esigenze temporanee di carico e scarico. In ogni caso la circolazione dei veicoli, quando non sia espressamente vietata, deve avvenire a passo d'uomo. La sosta dei veicoli è consentita soltanto negli spazi adibiti a parcheggio per non più di un'autovettura per nucleo familiare, (salvo espressa autorizzazione di ATC). Non è consentito il parcheggio di autocarri o autoveicoli speciali come roulotte, camper, ecc., (salvo espressa autorizzazione di ATC). Lavare veicoli di qualsiasi tipo negli spazi comuni.
- 6** Consentire ai minori di anni 12 l'uso dell'ascensore senza un accompagnatore adulto. Usare l'ascensore in maniera difforme dai limiti di peso e dal numero di persone indicate. Usare l'ascensore per traslochi o per trasportare materiali pesanti o impropri come biciclette, moto, mobili, lavatrici, frigoriferi, ecc. Aprire le porte dell'ascensore mentre è in movimento.
- 7** Fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e in tutti gli spazi comuni chiusi.
- 8** Abbandonare materiali e rifiuti nelle parti comuni o in prossimità dei cassonetti della raccolta differenziata. Conferire impropriamente i rifiuti negli appositi contenitori.
- 9** Rimuovere, spostare o manomettere i contenitori della raccolta differenziata dei rifiuti posizionati all'interno dei cortili.
- 10** Alterare o modificare in qualsiasi modo l'aspetto dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni senza la preventiva autorizzazione scritta dell'ATC o delle altre autorità e/o enti preposti.

11 Alterare o modificare le aree verdi, abbattere o mettere a dimora piante negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione di ATC.

12 Condurre animali nelle parti comuni in maniera da creare fastidio o pericolo per gli altri residenti, e, in particolare, condurre i cani senza tenerli con il guinzaglio. I proprietari sono tenuti a raccogliere le feci che i loro cani, e in ogni caso i loro animali, depositano nelle parti comuni, nei cortili e anche nelle aree verdi, e sono tenuti a gettarle nei contenitori per la raccolta dei rifiuti.

L'accertamento delle violazioni sopra richiamate comporta per i responsabili l'applicazione delle sanzioni di ordine amministrativo e penale previste dal Regolamento di Polizia Urbana e dai Regolamenti comunali d'igiene.

Nel caso di gravi e ripetute violazioni del Regolamento, ATC procede con la rescissione del contratto in applicazione di quanto previsto dall'art. 18, comma 1, lett. c) della L.R. Piemonte n. 3/2010, previa formale contestazione delle violazioni.

ARTICOLO 5 MANUTENZIONE ORDINARIA E GESTIONE DEI SERVIZI

Sono a carico degli inquilini:

1 Gli interventi di piccola manutenzione, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c., conseguenti al deterioramento causato dall'uso ordinario dell'immobile.

2 Le sostituzioni di piccola entità, indicate dettagliatamente nel Regolamento, rivolte alla buona conservazione dell'edificio nel suo complesso ove la riparazione non sia più possibile.

3 Le riparazioni per danni, guasti o deterioramenti causati da cattivo uso, negligenza o manomissioni all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni dell'immobile.

4 La gestione dei servizi relativi l'uso dell'immobile (incluse le letture dei contabilizzatori e dei ripartitori) quali ad esempio: acqua potabile, riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, energia elettrica per le parti comuni, pulizie e disinfestazioni, manutenzione del verde, spurgo fognature, tombini, ecc.

5 Le opere a carico degli Assegnatari devono essere eseguite tempestivamente e comunque entro il termine massimo di un mese, salvo quando sia necessario un intervento immediato per motivi di sicurezza o di emergenza. In caso d'inerzia dell'Assegnatario, ATC ha la facoltà di intervenire in sua vece ponendogli a carico il costo dei lavori e degli eventuali danni causati dal ritardo.

6 Gli Assegnatari, nell'eseguire gli interventi di manutenzione a loro carico, devono avere cura di rispettare le caratteristiche estetiche e costruttive dell'edificio, (ivi comprese le tonalità di colore dell'edificio, la forma dei balconi, la qualità dei serramenti esterni,

ecc.). ATC ha la facoltà di chiedere il rifacimento degli interventi difformi o di provvedere alla loro esecuzione d'ufficio con addebito a carico dell'Assegnatario.

7 Gli interventi a carico degli Assegnatari, che non siano di minima entità, devono essere eseguiti da personale abilitato e specializzato. Al termine dei lavori dovranno essere rilasciati i certificati di conformità previsti dalla vigente disciplina.

8 Gli interventi e i servizi relativi alle parti comuni come pulizie, disinfestazioni, manutenzione aree verdi, sostituzione vetri, ecc., vengono eseguiti da ATC. Qualora gli assegnatari volessero eseguirli in proprio, dovranno comunicarlo ad ATC con specifica delibera assembleare o con raccolta firme sottoscritta da almeno il 50% degli utenti

9 Vengono in ogni caso addebitati all'utenza i costi relativi gli interventi svolti in reperibilità notturna o festiva.

10 In caso di interventi di efficientamento energetico, che consentano la riduzione dei consumi e un conseguente risparmio economico, gli assegnatari beneficeranno di quota parte del risparmio ottenuto, calcolata sulla base della spesa che avrebbero dovuto comunque sostenere in assenza di intervento. La rimanente parte di risparmio economico sarà utilizzata da ATC per consentire la copertura economica degli interventi eseguiti, sulla base di un piano pluriennale di ammortamento. Al termine del periodo di ammortamento, gli assegnatari beneficeranno dell'intero risparmio generato dall'intervento. Il progetto per la realizzazione degli interventi, comprensivo della quota parte di risparmio che verrà annualmente riconosciuta agli assegnatari, unitamente al piano pluriennale di ammortamento, dovrà essere approvato dalla maggioranza assoluta degli assegnatari (in intera locazione) o dall'assemblea condominiale (nei condomini) dove gli assegnatari avranno diritto di voto in vece della proprietà. Nel caso in cui il progetto e le modalità di ripartizione dei benefici non dovessero essere approvati, ATC potrà liberamente rinunciare all'esecuzione dell'intervento.

ARTICOLO 6 MANUTENZIONE ORDINARIA E GESTIONE DEI SERVIZI

Interventi a carico dell'ATC:

1 Le richieste d'intervento a carico di ATC devono essere segnalate al Numero Verde o per iscritto al servizio competente.

2 Vengono addebitati a chi ne fa richiesta i costi sostenuti da ATC per gli interventi non necessari o a carico dell'Assegnatario.

L'esatta elencazione degli interventi a carico della proprietà e a carico dell'utenza è descritta nell'allegato "Ripartizione delle spese manutentive" che costituisce parte integrante del presente Regolamento.

In materia di manutenzione degli alloggi trova anche applicazione l'articolo 22 bis della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di Edilizia sociale), rubricato "Autorecupero degli alloggi carenti di manutenzione".

ARTICOLO 7 CONSEGNA E RILASCIO DELL'ALLOGGIO

CONSEGNA DELL'ALLOGGIO. Ricevuto l'alloggio assegnato, eventuali segnalazioni di difetti o guasti all'interno dell'alloggio dovranno essere comunicate per iscritto ad ATC, entro 15 giorni dalla consegna, per la verifica e la valutazione degli interventi necessari. In mancanza di questa comunicazione i locali saranno considerati accettati nelle condizioni di fatto in cui si trovano.

RESTITUZIONE DELL'ALLOGGIO. Prima della restituzione dell'alloggio ad ATC, l'Assegnatario deve:

- 1** Lasciare alloggio, cantina e tutti i locali accessori puliti e liberi da persone e cose.
- 2** Se l'alloggio è dotato di contatori individuali (acqua calda sanitaria, riscaldamento, ecc.), comunicare ad ATC le letture finali.
- 3** Accertarsi che impianti (elettrico, idrico, gas, ecc.), sanitari (compreso il lavello della cucina), serramenti, rivestimenti, pavimenti e tutte le altre dotazioni dell'alloggio, della cantina ed eventuali locali accessori siano integri e funzionanti.
- 4** Chiudere i rubinetti centrali dell'acqua, del gas e staccare l'interruttore generale dell'energia elettrica.
- 5** Chiudere le valvole dei termosifoni.
- 6** Chiudere a chiave porta d'ingresso, serramenti esterni, cantina e eventuali altri locali.
- 7** Dare disdetta dei contratti gas, energia elettrica e telefono.
- 8** Consegnare ad ATC la documentazione e le autorizzazioni relative ad eventuali modifiche o interventi apportati all'alloggio o agli impianti. Nel caso d'impianto di riscaldamento autonomo, dovrà essere consegnato il libretto della caldaia con le annotazioni delle operazioni di manutenzione eseguite da ditta specializzata, ai sensi del DPR n. 412/93. In mancanza ATC addebiterà i danni per la mancata manutenzione obbligatoria con le modalità indicate dal successivo articolo l.13.09.

La consegna e la restituzione dell'alloggio sono oggetto di apposito verbale scritto in contraddittorio tra l'Assegnatario e ATC. Tutti i danni riscontrati nell'alloggio restituito, compresi i costi per riparazioni danni eccedenti il normale uso dei locali, sgomberi di masserizie o cose, pulizia e sanificazione, sono posti a carico dell'Assegnatario inadempiente.

Una volta trascorsi i termini indicati nella disdetta, se l'Assegnatario non consegna le chiavi dell'alloggio ATC provvede a riprendere la disponibilità dei locali e a sostituire le serrature con addebito dei relativi costi.

ARTICOLO 8 PROGRAMMI DI MOBILITÀ

Per evitare condizioni di sottoutilizzo e di sovraffollamento, ovvero eventuali situazioni di disagio abitativo di carattere sociale, è possibile ricorrere a:

- 1** Programmi di mobilità dell'utenza predisposti da ATC.
- 2** Cambi alloggio volontari tramite partecipazione a specifico bando.
- 3** Cambi alloggio su richiesta dell'Assegnatario in deroga al bando, a seguito di situazioni di particolare disagio che godono di precedenza.
- 4** Cambi consensuali di alloggio tra Assegnatari.

Ove sia avvenuta una assegnazione in alloggio accessibile a portatori di handicap, qualora venga meno la necessità di tale utilizzo, il locatore si riserva il diritto di riottenere la disponibilità del diverso alloggio concesso per poterlo assegnare ad altri nuclei con presenza di disabili motori. Il conduttore deve rilasciare l'alloggio entro 8 mesi dalla richiesta, fatto salvo il diritto di ottenere altro alloggio.

ARTICOLO 9 SANZIONI

Per le violazioni dei Regolamenti condominiali trova applicazione quanto stabilito dall'art. 70 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

ARTICOLO 10 DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento valgono la normativa vigente in materia di Edilizia sociale, il Codice Civile e i Regolamenti comunali.

L'Agenzia si adopera per allestire un sistema di valorizzazione delle condotte positive tenute dagli inquilini nell'uso degli alloggi e delle parti comuni e del mantenimento della civile coabitazione tra i residenti negli edifici di Edilizia sociale.

Il presente Regolamento si applica a tutti i contratti di locazione di Edilizia sociale e, in quanto compatibile, a tutti i contratti in cui l'Agenzia è locatrice.

ALLEGATO RIPARTIZIONE DELLE SPESE MANUTENTIVE O DISPOSIZIONI GENERALI

Interventi a carico di ATC (A):

A1 Qualsiasi adeguamento impiantistico o edile conseguente a disposizioni di legge.

Interventi a carico degli inquilini (I):

I1 Qualunque modifica o innovazione richiesta dagli Assegnatari, compresa l'istruzione delle pratiche riguardanti i necessari permessi, previo benessere della Proprietà.

I2 La piccola manutenzione, ai sensi dell'artt. 1576 e 1609 del C.C., dipendente da deterioramenti prodotti dal normale uso.

I3 Le piccole sostituzioni, finalizzate alla buona conservazione dell'alloggio e delle parti comuni nel loro complesso, ove le riparazioni non siano più possibili.

I4 Le riparazioni dei danni, dei guasti o i deterioramenti causati da cattivo uso, negligenza o manomissioni dell'alloggio, delle sue pertinenze e delle parti comuni.

I5 Le opere utili a riconsegnare l'alloggio nello stato originale, salvo il normale logorio d'uso, nel caso di rilascio dell'alloggio stesso.

I6 Tutte le imposte e tariffe inerenti l'uso dei servizi urbani.

I7 Le spese derivanti dall'uso di locali "comuni", comprese quelle dei locali adibiti alle assemblee o alle riunioni dei comitati eletti dagli utenti.

1 PULIZIA E RACCOLTA RIFIUTI

Interventi a carico di ATC (A):

A1 La chiusura delle bocchette pattumiere e relative celle con disinfestazione completa.

A2 Lo sgombero delle macerie in seguito a lavori effettuati da ATC.

Interventi a carico degli inquilini (I):

I1 La pulizia delle parti comuni dell'immobile e delle aree pertinenziali (cortili, giardini, parcheggi, ecc.), inclusi gli oneri contributivi, assicurativi e previdenziali degli addetti.

I2 La raccolta differenziata dei rifiuti urbani, inclusa l'eventuale movimentazione dei contenitori.

I3 Il noleggio, la riparazione e la sostituzione di contenitori di raccolta differenziata rifiuti.

14 La pulizia, la disinfestazione e la deodorazione delle isole ecologiche.

15 Nel caso non si riescano ad identificare i responsabili, lo sgombero delle masserizie e delle macerie depositate dagli inquilini nei locali comuni, nei corridoi cantine, nei sottotetti e nei volumi tecnici, da eseguirsi con ditte specializzate.

16 Lo sgombero della neve nei cortili e sul marciapiede fronte stradale, la fornitura e lo spandimento del sale.

17 La rimozione della neve da tetti, dalle terrazze, dai balconi e dai passi carrabili.

2 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, IMPIANTO DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA E CONTABILIZZAZIONE ENERGIA

Interventi a carico di ATC (A):

A1 Le unità termo ventilanti per ogni singolo alloggio. La contribuzione alla sostituzione del motorino è nella misura del 70%.

A2 La sostituzione dei contatori per singolo radiatore/alloggio, a seguito di un riconosciuto vizio dell'apparecchiatura, (sono escluse manomissioni, negligenza o colpa), e sostituzione periodica degli stessi per cessato funzionamento a causa vetustà.

A3 La contribuzione per la sostituzione del modulo/cassetta di zona per il riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria di ogni singolo alloggio.

La spesa è di ATC per il 100%, se l'intervento si presenta necessario entro il secondo anno dall'installazione ed è dovuto a un riconosciuto vizio della macchina installata, e comunque dopo il decimo anno dalla posa. Nel caso si renda necessaria la sostituzione del modulo di zona per il riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria prima del decimo anno, per cause non dovute a vizio della macchina (negligenza e mancata manutenzione periodica), è prevista una contribuzione dell'inquilino alla spesa, in proporzione alla vetustà e quindi al valore residuo dell'oggetto.

Le rispettive contribuzioni sono di seguito specificate:

Anni	Carico ATC %	Carico Utenza %	Note
0- 2	100	0	se è dovuta a vizio del generatore
0- 1	9	91	se non è dovuta a vizio del generatore
1- 2	18	82	
2- 3	27	73	
3- 4	36	64	
4- 5	45	55	
5- 6	55	45	
6- 7	64	36	
7- 8	73	27	
8- 9	82	18	
9 - 10	91	9	
10- 11	100	0	

Interventi a carico degli inquilini (I):

I1 La riparazione e la sostituzione di valvole, valvole termostatiche e detentori dei radiatori all'interno degli alloggi. Le relative spese di scarico e ricarica impianto sono addebitate agli Assegnatari.

I2 La ritinteggiatura degli elementi radianti e delle colonne montanti a vista.

I3 Le unità termo ventilanti. La manutenzione e il mantenimento in efficienza, compresa la sostituzione delle singole apparecchiature quali: ventilatori, cuscinetti, valvole, rubinetterie, scambiatore, termostati, termometri, termostato ambiente, apparecchiature elettriche di comando, filtri, bocchette. La pulizia mensile dei filtri, ecc. La contribuzione alla sostituzione del motorino è al 30%.

I4 Il modulo termico/cassetta di zona per il riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria di ogni singolo alloggio. Contribuzione parziale alla sostituzione del modulo per il riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria di ogni singolo alloggio, prima dei 10 anni di vetustà (vedi **2 A4**).

I5 La manutenzione e il mantenimento in efficienza del modulo termico/cassetta di zona per il riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, compresa la verifica annuale di funzionamento e la riparazione o sostituzione di: valvola a tre vie a sfera con servocomando, valvole d'intercettazione, schede elettroniche, sonde, elettropompe di circolazione, scambiatori, pulizia e sostituzione filtri, eliminazioni piccole perdite, sostituzioni dei cronotermostati o termostati ambiente e loro batterie, ecc.

I6 La lettura dei contabilizzatori di calore per la ripartizione dei consumi.

3 IMPIANTO ASCENSORE E DI SOLLEVAMENTO MECCANIZZATO

Interventi a carico di ATC (A):

A1 La sostituzione di tutte le parti meccaniche ed elettriche relative alle parti di seguito descritte:

Quadro | Argano | Avvolgimento motore | Coppia vite senza fine ruota elicoidale | Limitatore di velocità | Leva apri freno | Motore flangiato per argano | Motore su base per argano | Puleggia di frizione o deviazione bullonata | Puleggia di rinvio | Rettifica asse albero con rifacimento chiavetta al giunto e volano | Rettifica asse puleggia rinvio o deviazione | Rettifica della bronzina del supporto dell'albero della puleggia motrice | Tornitura puleggia | Ammortizzatore di cabina e contrappeso, completi di eventuali attacchi sulle guide, escluse le opere murarie | Cavi flessibili | Creazione aerazione per vano corsa | Difese vano corsa in rete per mq. | Impermeabilizzazione fossa | Interruttore per extra corsa | Linea allarme | Scaletta metallica o fori nel muro per discesa in fossa | Tenditore per limitatore | Valvola paracadute per pistone.

Impianto illuminazione elettrica nel locale motore:

Punti luce, Interruttore e presa di corrente, a norma CEI | Linea di forza motrice nel locale motore (da motore a quadro) | Linea di terra nel locale motore | Quadro interruttori per locale macchina | Tappeto isolante davanti al quadro di manovra | Accorciamento funi di trazione | Tirante attacco fune | Cabina antine | Profilati di rinforzo cabina e guarnizioni in gomma alle antine di cabina | Rulli di bloccaggio del gruppo paracadute e delle piastre di guida | Rullo in nylon per arcata oleodinamica | Avvolgimento motore oleodinamico | Motore e pompa per centralina oleodinamica | Revisione totale della centralina oleodinamica con sostituzione del gruppo valvole | Scala a botola | Arresto fisso cabina o contrappeso | Modifica interruttori di extra corsa | Pompa a mano per centralina oleodinamica, compreso attacco | Sostituzione bottoniera di manutenzione.

A2 La sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso nella misura del 50%.

A3 I lavori di adeguamento prescritti dalla normativa in materia.

A4 La visita periodica degli organi competenti.

Interventi a carico degli inquilini (I):

I1 La riparazione in caso di guasti delle parti meccaniche ed elettriche, compresi pavimenti e rivestimenti e quanto non descritto nell'articolo A.03.01.

I2 La sostituzione delle funi di trazione in conseguenza dell'uso nella misura del 50%.

I3 La sostituzione di vetri, pattini, serrature, lampade e pulsantiera.

I4 La forza motrice.

I5 La manutenzione e la vigilanza in abbonamento.

I6 Ogni danneggiamento e rottura provocata dagli Assegnatari, anche in riferimento a quanto di competenza di ATC.

4 IMPIANTO AUTOCLAVE

Interventi a carico di ATC (A):

A1 La sostituzione delle elettropompe.

A2 La sostituzione dei serbatoi, dei compressori, dei quadri elettrici, delle linee elettriche d'illuminazione, dei gruppi montanti, dei vasi di espansione ecc. delle autoclavi.

Interventi a carico degli inquilini (I):

- I1 La riparazione delle elettropompe di circolazione con l'eventuale sostituzione di guarnizioni e premistoppa, la rettifica degli assi di rotazione e il riavvolgimento dei motori.
- I2 Le riparazioni e le piccole sostituzioni di parti conseguenti all'uso, (bulloni, ancoraggi, lampade spia, quadri elettrici, fusibili, para livelli, manometro, ecc.).
- I3 Il rifacimento del cuscinetto d'aria nel serbatoio autoclave.
- I4 La forza motrice.
- I5 La conduzione in abbonamento (pratiche ISPEL - ASL).
- I6 La pulizia del locale autoclavi.
- I7 La sostituzione delle serrature.
- I8 La pulizia e la disinfezione dei serbatoi autoclave e di prima raccolta.

5 IMPIANTO DELL'ACQUA POTABILE

Interventi a carico di ATC (A):

- A1 Gli interventi di manutenzione straordinaria programmata e gli interventi di riparazione di eventuali perdite dell'impianto d'acqua potabile compresa la sostituzione di tratti di reti idriche con conseguenti ripristini murari stradali e del verde.

Interventi a carico degli inquilini (I):

- I1 La riparazione e/o la sostituzione di valvolame, rubinetti e accessori.
- I2 La conduzione, la riparazione e la piccola manutenzione dell'impianto addolcitore, (ove esistente), e la fornitura e la posa del sale.
- I3 Il consumo di acqua (minimi ed eccedenze).
- I4 I consumi di acqua per i servizi comuni.
- I5 La fornitura e la posa dei contatori, incluse le eventuali opere murarie, quando il preventivo complessivo sia approvato da almeno il 50% degli assegnatari o deliberato dall'assemblea condominiale (alla quale hanno diritto di voto gli assegnatari in rappresentanza di ATC).

Nel caso in cui si rilevino consumi idrici elevati, ATC si riserva la possibilità di installare i contabilizzatori anche senza raccolta firme, previa assemblea consultiva con gli utenti. I costi sostenuti da ATC per l'operazione saranno addebitati ratealmente sulle bollette, per quanto possibile con modalità tali da permettere che tale addebito sia compensato dal minor costo sostenuto dagli assegnatari per l'acqua.

16 La lettura dei contatori per la ripartizione dei consumi.

6 DISPOSITIVI ANTINCENDIO

Interventi a carico di ATC (A):

A1 L'installazione e la sostituzione dell'impianto.

A2 L'acquisto degli estintori.

Interventi a carico degli inquilini (I):

I1 La ricarica degli estintori, le ispezioni e i collaudi.

I2 La manutenzione ordinaria e la riparazione e/o la sostituzione dei presidi antincendio per danneggiamento o furto.

7 IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI E ACQUE BIANCHE E NERE

Interventi a carico di ATC (A):

A1 La sostituzione di componenti e il rifacimento dell'impianto di sollevamento e depurazione per necessità o caso fortuito.

A2 L'eventuale ricostruzione dei pozzetti.

A3 Gli interventi in caso di otturazione non imputabili a uso improprio, ma a vizi di costruzione, installazione o rotture accidentali.

A4 La sostituzione di tratti della rete di scarico.

A5 L'eventuale creazione di nuovi punti di raccolta acque bianche o nere per difetti di scarico. La sostituzione e/o la manutenzione di tratti di rete orizzontale di fognatura.

A6 L'allacciamento della rete fognaria dei fabbricati, rete nera o bianca, alla rete comunale, (ove non esistente), compreso l'eventuale collegamento mediante abolizione delle fosse biologiche.

Interventi a carico degli inquilini (I):

I1 La riparazione e la manutenzione dell'impianto di sollevamento, comprese le piccole sostituzioni di elementi degli impianti, (galleggianti, ecc.), e il riavvolgimento motori.

I2 Lo spurgo delle fosse biologiche e la disotturazione delle colonne di scarico e dei relativi pozzetti (a carico della scala interessata all'intervento).

I3 La pulitura e la disotturazione della rete orizzontale di fognatura nera e bianca e dei relativi pozzetti (a carico dell'edificio interessato all'intervento).

I4 La pulizia programmata e non, di grigliati e pozzetti di scarico delle acque bianche.

I5 L'energia elettrica.

8 IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA DELLE PARTI COMUNI

Interventi a carico di ATC (A):

A1 La sostituzione e la manutenzione di tutte le parti strutturali dell'impianto, compresi i quadri elettrici e linee montanti.

A2 La sostituzione dell'impianto elettrico delle parti comuni.

A3 La sostituzione dei cavi dei citofoni o dei videocitofoni.

A4 Gli adeguamenti normativi.

Interventi a carico degli inquilini (I):

I1 La riparazione della pulsantiera esterna.

I2 La riparazione dell'impianto d'illuminazione delle parti comuni, compresa la sostituzione di parti come: lampade, interruttori, starters, reattori, porta lampade, copertura punti luce, plafoniere, ecc.

I3 Qualsiasi riparazione o sostituzione derivante da danneggiamento.

I4 La riparazione di temporizzatori e crepuscolari.

I5 L'energia elettrica.

I6 La manutenzione o la sostituzione dell'impianto esterno dei citofoni (cornette) o dei videocitofoni all'interno dell'alloggio.

9 IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

Interventi a carico di ATC (A):

A1 La prima installazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi televisivi nazionali.

A2 Le eventuali riparazioni o sostituzioni causate da agenti atmosferici, purché denunciati entro 10 giorni.

Interventi a carico degli inquilini (I):

I1 La riparazione e la manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi e la sostituzione dei singoli elementi di centralina, palo, antenne. La sostituzione dell'impianto centralizzato TV, per modifiche o uso improprio.

I2 La sostituzione, la trasformazione e la modifica dell'impianto centralizzato esistente, per la ricezione del sistema digitale terrestre, satellitare o di qualsiasi altro segnale legato alle nuove tecnologie della trasmissione radiotelevisiva.

I3 L'installazione, la manutenzione e l'eventuale rimozione di antenne paraboliche ad uso individuale o collettivo.

10 AREA VERDE

Interventi a carico di ATC (A):

A1 Il primo impianto di alberi, cespugli, piante fiorite, tappeti erbosi e l'eventuale impianto d'irrigazione.

A2 L'abbattimento e l'eventuale sostituzione di alberi e cespugli.

A3 Il ripristino delle aree verdi, a seguito di lavori eseguiti da ATC.

A4 Il 30% del costo della potatura e dello smaltimento, (nel caso in cui l'intervento venga eseguito da ATC, del condominio o dall'autogestione), e della verifica della stabilità degli alberi.

Interventi a carico degli inquilini (I):

I1 Il 70% del costo della potatura e dello smaltimento, (nel caso in cui l'intervento venga eseguito da ATC, del condominio o dall'autogestione), e della verifica della stabilità degli alberi.

I2 Il taglio dell'erba e delle siepi, le innaffiature, le concimazioni, le disinfestazioni, lo smaltimento della frazione verde, la manutenzione in genere del verde e quanto necessario per il mantenimento.

I3 La pulitura delle aree verdi da sassi e materiali inerti.

I4 Il diserbo di vialetti, strade, cortili, campi giochi, ecc.

I5 Il ripristino delle aree verdi per modifiche apportate dagli inquilini.

11 DISINFESTAZIONE

Interventi a carico di ATC (A):

A1 Lo sgombero del sottotetto da guano, la disinfezione e la disinfestazione sottotetto, laddove, a insindacabile giudizio di ATC, ve ne sia reale necessità.

Interventi a carico degli inquilini (I):

I1 La derattizzazione.

I2 La deblattizzazione, la disinfezione e la disinfestazione in genere.

12 MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

Interventi a carico di ATC (**A**):

A1 La sostituzione e la riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per camini, ripasso tetti e coperture. L'impermeabilizzazione di canali di gronda, di coperture di fabbricati e di box.

A2 La riparazione e la sostituzione delle canne fumarie, dei comignoli, ecc.

A3 La sostituzione e la manutenzione delle colonne di scarico delle acque bianche e nere, le relative braghe, i pezzi speciali e le raccorderie, dalla braga d'immissione nell'alloggio fino alla rete comunale.

A4 Le riparazioni di tubazioni dell'impianto idrico-sanitario.

A5 Le opere murarie di manutenzione delle strutture dello stabile, le manutenzioni dei pavimenti porticati e delle zone asfaltate parti comuni.

A6 Le verniciature delle opere in legno e in ferro delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne.

A7 La sostituzione e la riparazione di marmi, ringhiere e corrimani.

A8 La sostituzione d'inferriate e cancellate.

A9 Il ripristino e il rifacimento, se necessario, di tinteggiature, verniciature e rivestimenti murali nelle parti comuni interne ed esterne.

A10 La prima fornitura, negli stabili di nuova costruzione o recuperati, di arredi delle parti comuni, quali: cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, etc.

A11 La sostituzione o la riparazione di aspiratori elettrici relativi ad impianti di aerazione forzata, posti nel sottotetto. La riparazione dei quadri di comando.

A12 La sostituzione delle serrande delle autorimesse a uso comune.

A13 L'adeguamento alla normativa in materia di barriere architettoniche, l'installazione di piattaforme e monta/servo scala solo a fronte di specifici finanziamenti.

A14 Gli adeguamenti normativi, le riparazioni di carattere straordinario, le sostituzioni di parti elettromeccaniche su piattaforme e monta/servo scala solo a fronte di disponibilità di risorse.

Interventi a carico degli inquilini (**I**):

I1 La pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione quando siano in comune a più alloggi, (per il solo tratto comune), con esclusione delle derivazioni per i singoli alloggi (di competenza degli utenti dei singoli alloggi).

12 La riparazione d'infissi, seminfissi e cancelli in conseguenza dell'uso o di danneggiamento.

13 La riparazione e la sostituzione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile, come: cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, catene, lucchetti, specchi parabolici, ecc.

14 L'installazione (se deliberato dall'assemblea degli utenti), la sostituzione e la riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli.

15 La riparazione e la sostituzione di serrature, chiudi-porte, maniglie e eventuale sostituzione di chiavi.

16 La riparazione delle serrande delle autorimesse ad uso comune.

17 L'acquisto e la sostituzione di tappeti, guide e zerbini.

18 La sostituzione di apparecchi sanitari e di relativi accessori in locali comuni.

19 Il canone passi dei carrai (COSAP).

110 La riparazione della copertura per danni da posa o per manutenzione di antenne ricetrasmittenti posate da inquilini o da loro incaricati, compreso l'asporto di antenne e zanche e relativi ripristini in caso di cessato utilizzo.

111 La riparazione di: casella postale di pertinenza dell'alloggio, targhette con nomi personali per i casellari, pulsantiere, citofono e porte.

112 La manutenzione ordinaria e la sostituzione di componenti guasti per il ripristino del corretto funzionamento delle piattaforme e dei monta/servo scala per diversamente abili.

13 FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO

Interventi a carico di ATC (**A**):

A1 La sostituzione di persiane e serrande avvolgibili per necessità e solo nel caso di disponibilità di specifiche risorse economiche.

A2 La sostituzione degli infissi esterni per necessità dell'intero stabile e solo nel caso di disponibilità di specifiche risorse economiche.

A3 La riparazione o la sostituzione di pavimenti e rivestimenti, nel caso di cedimenti del sottofondo o di stacchi dal supporto. Tale articolo non è applicabile per pavimenti o rivestimenti precedentemente sostituiti dall'Assegnatario (vedi **13 17**).

A4 La sostituzione della caldaia autonoma per il riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria installata da ATC, per necessità e cause di forza maggiore.

La spesa resta a carico di ATC per il 100%, se l'intervento si presenta entro il secondo anno dall'installazione ed è dovuto a un riconosciuto vizio del generatore installato, e in ogni caso dopo il decimo anno dalla posa (vedi **13 19**). Nel caso si renda necessaria la sostituzione della caldaia autonoma prima del decimo anno, per cause non dovute a vizio del generatore, è previsto un contributo dell'inquilino alla spesa, in proporzione alla necessità e al valore residuo del manufatto. Le percentuali a carico di ATC verranno corrisposte a condizione che l'Assegnatario presenti le bolle delle visite manutentive periodiche alla cadenza minima di una all'anno.

Le rispettive contribuzioni sono di seguito specificate:

Anni	Carico ATC %	Carico Utenza %	Note
0 - 2	100	0	se è dovuta a vizio del generatore
0 - 1	9	91	se non è dovuta a vizio del generatore
1 - 2	18	82	
2 - 3	27	73	
3 - 4	36	64	
4 - 5	45	55	
5 - 6	55	45	
6 - 7	64	36	
7 - 8	73	27	
8 - 9	82	18	
9 - 10	91	9	
10 - 11	100	0	

A5 La riparazione o la sostituzione di tubazioni dell'impianto idrico sanitario incassate, ad eccezione dei casi ascrivibili a manomissione o a modifiche abusive o autorizzate, compresa la sostituzione della saracinesca d'arresto principale.

A6 La sostituzione di cassette WC incassate.

A7 La prima installazione dello scaldabagno elettrico.

A8 In caso di successiva sostituzione dello scaldabagno elettrico, a seguito di rottura, trascorso il tempo di garanzia.

A9 (punto soppresso - Deliberazione C.d.A. ATC n. 76 del 26 luglio 2018).

A10 L'adeguamento alla normativa in materia di barriere architettoniche, solo a fronte di specifici finanziamenti.

Interventi a carico degli inquilini (I):

I1 La riparazione degli apparecchi sanitari, compresi quelli in dotazione nei servizi igienici per disabili, e loro sostituzione in caso di negligenza o colpa.

I2 La sostituzione e la riparazione della rubinetteria, dei raccordi, dei sifoni, dei rubinetti di fermo e delle cassette di scarico WC esterne.

I3 La riparazione e la verniciatura periodica, se necessaria, delle serrande avvolgibili, la sostituzione delle cinghie, delle molle e delle cordelle di attacco al rullo delle persiane avvolgibili, dei rulli, degli avvolgitori e degli apparecchi di manovra.

I4 La riparazione e la verniciatura periodica, se necessaria, degli infissi esterni ed interni e i relativi vetri.

I5 La sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e la manutenzione straordinaria per corto circuito nel caso di manomissione d'impianto in regola con le norme CEI o di sovraccarico dell'impianto esistente.

I6 La manutenzione dell'impianto TV a valle della derivazione sul montante (presa compresa).

I7 La riparazione di pavimenti se in precedenza sostituiti o se danneggiati dal conduttore.

I8 La manutenzione e mantenimento in efficienza della caldaietta autonoma di riscaldamento e produzione acqua calda compresa la sostituzione delle singole apparecchiature quali bruciatore, circolatore, valvole gas, scambiatore, termostati, termometri, rubinetti termostato ambiente etc.

I9 Contratto di manutenzione ordinaria in abbonamento, secondo quanto disposto da L. 10/90 e DPR 412/93, da stipularsi a cura e spese dell'Assegnatario con ditta qualificata, che dovrà procedere alla verifica e revisione della caldaia almeno una volta l'anno. Sarà obbligo dell'Assegnatario farsi rilasciare dalla ditta incaricata le bolle di lavoro o documenti simili che dovranno essere conservati ed esibiti ad ATC, in particolare per ottenere la sostituzione della caldaietta.

I10 Contribuzione parziale alla sostituzione della caldaietta in relazione alla necessità (vedi **I3 A5**).

I11 Pulizia della canna di esalazione e fumaria di tipo singolo nonché dei raccordi del tratto secondario tra l'alloggio e la canna di esalazione collettiva o comune per l'evacuazione dei fumi della caldaia murale.

I12 Controllo della tenuta delle tubazioni esterne gas installate dall'Assegnatario e delle date di scadenza.

I13 Sgombero delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne), pulitura interna delle tubazioni dell'impianto idrico dell'alloggio a partire dal T sul montante.

I14 (punto soppresso - Deliberazione C.d.A. ATC n. 47 del 30 luglio 2018).

I15 Sostituzione di scaldabagno elettrico a seguito rottura, dipendente da uso improprio.

I16 Manutenzione e riparazione dei boiler, elettrici e a gas.

I17 Manutenzione e sostituzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi.

I18 Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno o ferro.

I19 Chiavi e serrature.

I20 Manutenzione casella postale.

I21 Sgombero e trasporto alle pubbliche discariche delle macerie conseguenti a lavori nell'alloggio.

I22 Interventi di pulizia, sgombero, disinfezione e disinfestazione per accertata condizione di anti igienicità dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze.

I23 Tutte le riparazioni e sostituzioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini anche se autorizzati.

14 ASSEGNAZIONE ALLOGGI IN CASO DI RIASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO

Ai sensi degli artt. 1575 c.c. e del DM 37/2008:

Interventi a carico di ATC (A):

A1 La verifica degli impianti (elettrico, gas, idraulico, ecc.).

A2 Il controllo dell'impianto idraulico con sostituzione, se necessario, di tutte le apparecchiature sanitarie compresa la rubinetteria.

A3 Le prove di tenuta dell'impianto di adduzione e scarico.

A4 Il controllo della chiusura degli infissi interni ed esterni con eventuale sostituzione di parti non funzionanti.

A5 L'integrazione di tutti i serramenti mancanti, compatibilmente con le dotazioni e le caratteristiche del fabbricato.

A6 Il ripristino di pareti, pavimenti e rivestimenti ammalorati.

A7 Il controllo sul funzionamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo con eventuali riparazioni, integrazioni o sostituzioni.

A8 La pulizia generale e la disinfezione dell'alloggio e della cantina con lo sgombero di masserizie.

15 ASSEGNAZIONE ALLOGGI IN CASO DI CAMBIO ALLOGGIO

Cambi tecnici o d'ufficio disposti da ATC:

A1 Le spese di trasloco, ripristino, tinteggiatura dell'alloggio, le spese contrattuali e di voltura utenze sono a carico di ATC. Per situazioni di sottoutilizzo, ATC garantisce a sue spese il solo ripristino dell'alloggio oggetto di cambio.

Cambi consensuali e cambi finalizzati alla vendita:

A2 Tutte le spese sono a carico dell'Assegnatario.

Cambi prioritari ed ordinari da bando, ovvero:

A3 Per gli utenti collocati nella fascia di sostegno e protezione da "1" a "8" viene garantita la messa in sicurezza degli impianti a carico di ATC.

A4 Per gli utenti collocati nelle fasce successive, i lavori di sistemazione degli alloggi accettati sono tutti a carico del richiedente il cambio.

A5 Per tutti, se necessario, viene effettuata la pulizia/disinfezione dell'alloggio oggetto di cambio e della cantina e lo sgombero di mobili e di masserizie. Sarà comunque valutato lo stato di decoro degli alloggi rilasciati dagli Assegnatari richiedenti il cambio per stabilire, compatibilmente con le risorse disponibili, la quantità d'interventi da realizzare per rendere la nuova unità abitativa simile a quella rilasciata.

Per messa in sicurezza degli impianti si intende:

A6 La verifica e l'eventuale installazione del differenziale magnetotermico (salvavita).

A7 La fornitura e la posa d'interruttori e prese mancanti.

A8 La verifica e il controllo del funzionamento delle saracinesche d'intercettazione dell'acqua.

A9 Il controllo e la prova di tenuta dell'impianto a gas.

A10 La creazione di aperture di ventilazione dove necessario.

A11 La verifica e il controllo del funzionamento del boiler a gas/elettrico.