

A.R.T.E.
AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA

**REGOLAMENTO CONDOMINIALE
PER CONDUTTORI DI ALLOGGI DI EDILIZIA
AGEVOLATA IN LOCAZIONE PERMANENTE**

Approvato con Decreto dell'Amministratore Unico n°. 27403 del 11-04-2011

**AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA**

**REGOLAMENTO
PER CONDUTTORI DI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA IN LOCAZIONE
PERMANENTE**

Art. 1 - I CONDUTTORI DEGLI IMMOBILI SONO TENUTI ALLA SCRUPOLOSA OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E DI QUELLE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

Art. 2 - I CONDUTTORI DEBBONO:

- A) servirsi della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile, con ordinaria diligenza ed attenersi ai regolamenti comunali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente Regolamento, non solo per il rispettivo alloggio ma anche per i locali e gli spazi di uso comune;
- B) servirsi della cosa locata secondo la destinazione contrattuale e nel rispetto delle norme del contratto stesso.

Art. 3 - E' VIETATO AI CONDUTTORI DI:

- A) scuotere e battere dalle finestre verso la strada e sui ripiani delle scale tappeti, coperte, lenzuoli, ecc. ecc., al di fuori delle previsioni del locale regolamento di Polizia Urbana;
- B) ingombrare luoghi di passaggio o, comunque, di uso comune con cicli e motocicli, materiali diversi, ecc. anche per breve tempo;
- C) gettare negli apparecchi igienico sanitari materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
- D) tenere depositi di materie infiammabili o materie comunque pericolose;
- E) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nei cortili, nella strada, sui tetti vicini e nelle altre adiacenze, compresi gli eventuali giardini e/o terrazzi annessi alla cosa locata;
- F) tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi e sui solai;
- G) recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura, secondo il disposto delle vigenti norme comunali;
- H) stendere biancheria o depositare oggetti qualsiasi fuori delle previsioni del locale regolamento di Polizia Urbana;
- I) murare all'esterno dell'immobile paletti, ferri e simili;

**RIPARTIZIONE SPESE GESTIONALI A.R.T.E. / ASSEGNATARIO
AMMINISTRATIVE**

AMMINISTRAZIONE A.R.T.E.

		A.R.T.E.	ASSEGNATARIO
1)	maggiorazione della percentuale (+IVA) per spese generali relative alla erogazione dei servizi (escluso il riscaldamento) determinata in base alla Delibera C.R. dell'8/7/1987 n. 49 e successive modifiche o integrazioni;	==	100%
2)	maggiorazione della percentuale (+IVA) per spese generali relative alla erogazione del servizio riscaldamento determinata in base alla Delibera C.R. dell' 8/7/1987 n. 49 e successive modifiche o integrazioni;	==	100%
3)	tassa per passo carrabile;		
4)	assicurazione fabbricato per responsabilità civile.	50%	50%

AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E SPAZI COMUNI

		A.R.T.E.	ASSEGNATARIO
1)	compenso ed oneri diversi al rappresentante dell'autogestione;	50%	50%
2)	cancelleria, copisteria, postali noleggio sala riunioni, ecc.;	50%	50%
3)	tassa per passo carrabile;	==	100%
4)	assicurazione fabbricato per responsabilità civile.	50%	50%

CONDOMINIO A.R.T.E. – ASSEGNATARIO

		A.R.T.E.	ASSEGNATARIO
1)	compenso ed oneri diversi all'amministratore del condominio;	50%	50%
2)	cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala riunioni, ecc.;	50%	50%
3)	cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala se l'assemblea è convocata per iniziativa degli assegnatari per problemi inerenti i servizi a rimborso per cui hanno diritto di voto a sensi dell'art. 24, comma 9, della L.R. 3/3/1994 n.10 e successive modifiche ed integrazioni;	==	100%
4)	fotocopie di documenti giustificativi richiesti dagli assegnatari;	==	100%
5)	tassa per passo carrabile;	==	100%
6)	assicurazione fabbricato per responsabilità civile.	50%	50%

Inoltre sono da considerarsi a carico dell'Azienda, per la parte di cui è proprietaria, quale che sia la forma di amministrazione (A.R.T.E./Autogestione/Condominio), i sotto elencati oneri:

- 1) depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, F.M., gas/riscaldamento, acqua ecc.);
- 2) tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere;
- 3) Tosap.

ASCENSORE

A carico del proprietario		A carico del conduttore	
1)	Installazione e sostituzione integrale dell'impianto	5)	Spese per forza motrice per il funzionamento e illuminazione
2)	Manutenzione straordinaria, compresa sostituzione motore, parti meccaniche, parti elettriche, funi	6)	Canone di manutenzione ordinaria in abbonamento, piccole riparazioni delle parti meccaniche ed elettroniche, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiere della cabina, sostituzione lampade e fusibili
3)	Adeguamento impianto alle norme legislative	7)	Rinnovo licenza di esercizio
4)	Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dall'ENPI o da enti sostitutivi e relative tasse di concessioni annuali	8)	Riparazioni per danni derivanti da atti vandalici ad opera di ignoti (50% a carico tutti gli assegnatari)
		9)	Riparazioni per danni dovuti a negligenza o colpa dell'assegnatario

AUTOCLAVE/FORNITURA ACQUA

A carico del proprietario		A carico del conduttore	
1)	Installazione ed integrale rifacimento	9)	Consumi forza motrice
2)	Manutenzione straordinaria	10)	Manutenzione in abbonamento, pulizia, depurazione e disinfestazione, spese per ricarica pressione serbatoio
3)	Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	11)	Fornitura acqua
4)	Collaudo, imposte e tasse di impianto	12)	Servizio lettura contatori
5)	Ispezioni periodiche, collaudi eseguiti da enti preposti e tasse di concessione		
6)	Riparazioni e piccole sostituzioni di parti per usura		
7)	Adeguamento impianto alle norme legislative		
8)	Cassa Cong. CCP n. 10/84 (acquedotto)		

RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO ED IMPIANTO ANTINCENDIO

A carico del proprietario		A carico del conduttore	
1)	Installazione e sostituzione integrale impianto riscaldamento	6)	Acquisto combustibile (olio combustibile, gasolio, metano) energia elettrica per il bruciatore, compenso conduzione centrale termica
2)	Riparazione ordinaria, sostituzione e rifacimento caldaia, bruciatore, serbatoio combustibile, vaso di espansione, pompe, serpentine, valvole miscelatrici, saracinesche, termosonda, centralina a comando, salvamotori, quadri elettrici, tubazioni, canna fumaria, rete sfiati, sostituzione elementi radianti ed eventuali opere edili	7)	Pulizia annuale impianto messa a riposo stagionale
3)	Installazione e sostituzione impianto antincendio; spese collaudo, installazione e sostituzione estintori	8)	Manutenzione e sostituzione valvole, detentori e sfiati all'interno degli alloggi, posti su i radiatori o comunque manovrabili dall'assegnatario
4)	Canone acqua bocca antincendio		
5)	Adeguamento impianto alle norme legislative		

ANTENNE TV CENTRALIZZATE

L'Azienda partecipa all'installazione di antenne centralizzate TV, solo in occasione di rifacimento della copertura e nel caso che sulla stessa non vi sia mai stata l'antenna centralizzata.

A carico del proprietario		A carico del conduttore	
1)	Prima installazione impianto TV centralizzato	4)	Installazione antenna parabolica centralizzata, su richiesta della maggioranza degli assegnatari, solo in caso di sostituzione di antenna centralizzata esistente e da sostituirsi, per il maggior costo rispetto a quello dell'antenna centralizzata
2)	Rifacimento impianto TV centralizzato per usura e danno accidentale	5)	Manutenzione impianto TV centralizzato
3)	Sostituzione cavi per usura	6)	F.M. centralina TV
		7)	Sostituzione prese ed altri accessori all'interno dell'alloggio

NORME PER L'INSTALLAZIONE, DA PARTE DEI CONDUTTORI, DI ANTENNE C.B. AI SENSI DELLA LEGGE N.554 DEL 6/5/1940 E S.M.I.

- 1) Le antenne non devono impedire il libero accesso ed uso della proprietà secondo la sua originale destinazione e neppure arrecare danni alla proprietà stessa od a terzi;

- 2) L'antenna deve essere installata con tutti i mezzi consigliati dalla tecnica e dalla pratica, in modo da conservare una sua posizione anche se sollecitata dalla massima azione di agenti atmosferici;
- 3) L'antenna deve essere installata in modo da non pregiudicare il funzionamento di antenne già installate e non impedire la posa in opera di altre apparecchiature analoghe;
- 4) L'A.R.T.E. si riserva la facoltà di eseguire nel suo stabile qualunque lavoro di manutenzione o di innovazione anche se ciò comporta la rimozione o il diverso collocamento dell'antenna né per questo deve alcuna indennità all'utente dell'antenna. L'A.R.T.E. nel caso di lavori che comportino diverso collocamento dell'antenna, si assume l'impegno di avvertire tempestivamente l'utente della stessa il quale deve provvedere, con la massima sollecitudine ed a propria cura e spese, alla rimozione dell'impianto secondo le disposizioni impartite;
- 5) Nel caso che per cambio di abitazione o per altro motivo l'antenna non dovesse più servire, il richiedente deve assumersi l'onere di provvedere, a sua completa cura e spese, alla rimozione dell'impianto ed al ripristino della proprietà;
- 6) Oltre a quanto indicato è necessario che l'A.R.T.E. entri in possesso delle fotocopie dei seguenti documenti:
 - licenza autorizzazione rilasciata dal Ministero delle Poste e Telegrafi;
 - contratto assicurativo R.C.T. e tutela eventuali danni causati dall'antenna.

NORME PER L'INSTALLAZIONE, DA PARTE DEI CONDUTTORI, DI SINGOLE ANTENNE TV

Per l'installazione di antenne TV singole (normali e/o paraboliche), possibile esclusivamente nei fabbricati ove non esiste l'antenna centralizzata, valgono le stesse norme di cui al punto precedente, tranne, ovviamente, per quanto attiene la licenza rilasciata dal Ministero delle Poste e Telegrafi.

L'Azienda potrà autorizzare eventuali deroghe su apposita richiesta motivata.

MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE PARTI DI USO COMUNE

A) COPERTURA E LASTRICI

A carico del proprietario		A carico del conduttore	
1)	Rifacimento e manutenzione della copertura	7)	Sgombro neve e pulizia grondaia nei lastrici agibili
2)	Rifacimento e manutenzione - nei lastrici solari - del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione	8)	Pulizia camini
3)	Riparazione delle pavimentazioni, qualora l'assegnatario ne abbia il diritto d'uso, purché non dipenda da cattivo uso		

4)	Sostituzione grondaie, converse, paraneve e pluviali
5)	Rifacimento camini
6)	Installazione parafulmine

B) FACCIATE

A carico del proprietario

- 1) Restauro integrale delle facciate: rifacimento di intonaci, tinteggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale.

C) SCALE

A carico del proprietario

A carico del conduttore

1)	Ricostruzione e manutenzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli	9)	Piccole riparazioni di parti dell'impianto in conseguenza dell'uso (porta lampade, lampade, lampadine, interruttori, neon, starter, reattori, ecc.)
2)	Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano	10)	Fornitura passatoie e zerbini
3)	Fornitura e montaggio di armadietto per contatori per l'energia elettrica	11)	Riparazione e manutenzione dell'armadietto per contatori per l'energia elettrica
4)	Fornitura, montaggio e sostituzione per usura e vetustà di casellari postali.	12)	Riparazioni di casellari postali per cause imputabili agli assegnatari
5)	Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comandi tiro porte e cancelli, illuminazione vano scala, citofono, temporizzatori e/o crepuscolari ecc.	13)	Fornitura, montaggio e sostituzione di casellari postali a seguito di atti vandalici ad opera di ignoti (50% a carico tutti gli assegnatari)
6)	Installazione dei dispositivi di chiusura (chiudi porta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	14)	Sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico per cause imputabili agli assegnatari
7)	Installazione di porta lampade plafoniere	15)	Applicazione targhette nominative personale
8)	Adeguamento impianti alle norme legislative	16)	Riparazioni di dispositivi automatici di chiusura e relative chiavi
		17)	Sostituzione vetri degli infissi a seguito di rottura da parte degli assegnatari
		18)	Consumo energia elettrica

D) FOGNATURE E SCARICHI

A carico del proprietario

A carico del conduttore

1)	Allacciamento rete comunale	7)	Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone
2)	Rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso; installazione del sifone	8)	Spurgo della rete fognaria e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti dovute a negligenza o colpa dell'assegnatario

3) Installazione, rifacimento e manutenzione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti a sifone	9) Disotturazione ed eventuale consequenziale riparazione di sifone (braghe) dovute a negligenza o colpa dell'assegnatario
4) Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto compreso l'avvolgimento elettrico della pompa	10) Spurgo delle fosse biologiche e dei pozzi neri
5) Riparazione e sostituzione di parti avariate (cuscinetti, paracqua ecc.) dell'impianto di sollevamento in conseguenza dell'uso	
6) Adeguamento impianto alle norme legislative	

E) CORSIE - RAMPE AUTORIMESSE - POSTO MACCHINA

A carico del proprietario		A carico del conduttore	
1) Rifacimento e manutenzione delle pavimentazioni	6) Sostituzione lampadine e neon, riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo		
2) Installazione e rifacimento impianto elettrico d'illuminazione	7) Manutenzione ordinaria della segnaletica		
3) Installazione, sostituzione e manutenzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	8) Consumi energia elettrica ed acqua		
4) Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	9) Pulizia corsie, rampe e sgombero neve		
5) Adeguamento impianti alle norme legislative			

F) PULIZIA SCALE E AREE VERDI

A carico del proprietario		A carico del conduttore	
1) Acquisto e messa a dimora di alberi, cespugli, formazione prati	2) Manodopera per il taglio dell'erba, potatura siepi ed arbusti, innaffiatura, acquisto concimi, piccole riparazioni per il giardino		
	3) Servizio pulizia scale e aree verdi		
	4) Sgombero marciapiedi stabile in caso di nevicate		
	5) Derattizzazione e disinfestazione		
	6) Pulizia del selciato, di cortili e viottoli condominiali		
	7) Consumi acqua per servizi comuni (aree verdi)		

MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Tutte le sostituzioni in prosieguo messe a carico dei conduttori valgono se siano reperibili su piazza gli stessi pezzi da sostituire o altri similari.

Per risolvere eventuali controversie in proposito verrà sentito, su espressa richiesta del conduttore, il sindacato dallo stesso indicato.

A) IMPIANTO ELETTRICO

A carico del proprietario		A carico del conduttore	
1)	Adeguamento impianto alle norme di legge	4)	Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti)
2)	Riparazione impianto elettrico per cortocircuito, salvo fatti imputabili al conduttore	5)	Manutenzione degli impianti di suoneria, citofono
3)	Installazione degli impianti di suoneria, citofono		

B) IMPIANTO IDRICO - SANITARIO - GAS

A carico del proprietario		A carico del conduttore	
1)	Installazione e manutenzione della rete dell'impianto idrico, sanitario e gas	7)	Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina per fatti imputabili al conduttore
2)	Installazione e sostituzione contatori acqua potabile fredda e calda	8)	Riparazioni delle rubinetterie (acqua e gas) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione
3)	Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua fredda e calda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione	9)	Pulizia sifone a pavimento
4)	Sostituzione di sifoni a pavimento	10)	Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti (braghe)
5)	Riparazione di tubazioni interne salvo che non sia provata la responsabilità del conduttore		
6)	Adeguamento impianto alle norme di legge		

C) PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTE, VERNICI, PARETI ECC.)

A carico del conduttore

- 1) Ripristino di intonaci per fatti imputabili al conduttore
- 2) Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti
- 3) Montaggio di carta da parati o materiale similare.

D) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

A carico del proprietario

A carico del conduttore

1) Rifacimento di pavimenti e di rivestimenti	2) Riparazione di pavimenti e di rivestimenti per danni causati dal conduttore
---	--

E) RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA: IMPIANTI AUTONOMI

A carico del proprietario

A carico del conduttore

1) Sostituzione caldaia o di parti della stessa per normale usura solo in presenza di regolare manutenzione documentata	3) Riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento manovrabili dal conduttore
2) Sostituzione e/o riparazione dei corpi scaldanti, delle reti di distribuzione orizzontali e verticali	4) Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie
	5) Manutenzione ordinaria, prove di combustione e verifiche in conformità alla Legge 9/1/1991 n. 10 ed al D.P.R. 26/8/1993 N. 412.

In base a quanto previsto dall'art. 11 del D.P.R. 412/1993 il conduttore è tenuto ad affidare la manutenzione dell'impianto autonomo a personale abilitato ai sensi della Legge 5/3/1990 n. 46, nonché a conservare il libretto d'impianto che dovrà riconsegnare all'A.R.T.E. in caso di cessata locazione, per la sua consegna al successivo conduttore. Per gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del D.P.R.412 la compilazione del libretto di impianto è un onere a carico del conduttore.

Per gli impianti di nuova installazione l'A.R.T.E. fornirà al conduttore la documentazione necessaria per il collaudo e per l'affidamento della manutenzione a ditta abilitata ai sensi della legge 46/1990.

F) SERRAMENTI ED INFISSI

A carico del proprietario

A carico del conduttore

1) Sostituzione di porte, telai, finestre, serrande avvolgibili, persiane	2) Riparazione delle serrande avvolgibili: stecche, ganci, rullo
	3) Riparazione e sostituzione cordelle di attacco al rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili
	4) Riparazione delle porte, dei telai, delle finestre, delle persiane dovuta a colpa del conduttore
	5) Sostituzione di parti accessorie delle porte, dei telai, delle finestre, delle persiane (maniglie, serrature, vetri ecc.)
	6) Verniciatura di serramenti interni.

---oo0oo---