

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DELLA PROVINCIA DI FROSINONE

**REGOLAMENTO PER GLI ASSEGNATARI – CONDUTTORI**

(Approvato con deliberazione commissariale n. 1 del 4.01.2016)

## DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 - Oggetto**

Il presente Regolamento disciplina l'uso della cosa locata da parte dell'assegnatario-conduttore e la ripartizione degli oneri relativi alla manutenzione dell'alloggio.

### **Art. 2 - Doveri**

Gli assegnatari-conduttori devono:

- a) Prendere in consegna la cosa locata e osservare la diligenza del buon padre di famiglia per l'uso determinato nel contratto, attenersi ai Regolamenti emanati dagli enti locali in materia di sanità, nettezza urbana e quanto altro non sia contenuto nel presente Regolamento;
- b) Corrispondere il canone nei termini convenuti;
- c) **Mantenere in buono stato l'alloggio, il locale e gli spazi comuni;**
- d) **Osservare le norme di buon vicinato;**
- e) Sorvegliare con la massima cura i propri bambini perché non abbiano a recare danni o disturbi. I bambini dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistano, secondo le indicazioni che verranno date all'assemblea o dal Presidente dell'Autogestione; non è consentito l'esercizio delle attività di gioco su scale, ingressi, pianerottoli e nei luoghi pericolosi per l'incolumità dei bambini;
- f) Corrispondere alle richieste di documenti e dei dati relativi alla condizione socio-economica e anagrafica delle persone abitanti nell'alloggio, avanzate dall'Azienda ai fini amministrativi secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- g) Comunicare all'Azienda ogni assenza dall'alloggio, che si protragga oltre i 90 giorni; tali assenze devono essere autorizzate per iscritto dall'Azienda;
- h) Consentire l'esecuzione nell'alloggio e nei locali di pertinenza all'utente opere di riparazione, rinnovazione o rifacimento che, a giudizio dell'Azienda si rendessero necessarie;
- i) Risarcire qualunque danno arrecato sia alla cosa locata che allo stabile, per colpa o negligenza propria o di persone coabitanti; rimborsare all'Azienda eventuali spese sostenute;
- j) **Provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal contratto, dal presente Regolamento, dal Codice Civile e dalle leggi in materia;**
- k) Provvedere agli oneri ed alle spese di registrazione del contratto ed alle sue proroghe annuali.

### **Art. 3 – Divieti**

E' vietato agli assegnatari-conduttori:

- a) Scuotere, battere ed esporre dalle finestre, verso strada e sui ripiani delle scale, tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario;
- b) Depositare nei luoghi di passaggio, biciclette, materiali ingombranti, ecc..;
- c) Spaccare legna od altro, nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
- d) Gettare nei sanitari materiale che possa ostruire le tubazioni di scarico;
- e) Tenere depositi di materie nocive all'igiene, ovvero infiammabili, esplosive o comunque pericolose nell'interno o in prossimità delle case;
- f) Lasciare aperto il portone di ingresso o il cancello;
- g) Abbandonare immondizie ed altri generi di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle adiacenze;
- h) Sovraccaricare di pesi gli alloggi, i balconi, i solai, le botteghe, i magazzini e le cantine;
- i) Recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura;
- j) Depositare sulle finestre, sui balconi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi e oggetti qualsiasi. I vasi per fiori e piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo tale da

- non riuscire incomodo ai coinquilini e ai passanti e da non recare danno all'edificio;
- k) Tenere nell'alloggio, nelle cantine, nelle soffitte e nei luoghi di uso comune, animali che possano arrecare disturbo o pericolo;
  - l) Percorrere i cortili con qualsiasi tipo di veicolo e parcheggiare al di fuori degli spazi a ciò destinati;
  - m) Deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati;
  - n) Effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza della preventiva autorizzazione dell'Azienda.

#### **Art. 4 – Spazi verdi ad uso esclusivo**

Per gli appezzamenti assegnati ad uso giardino l'assegnatario-conduttore:

- a) Si impegna a coltivare a fiori o a prato l'appezzamento assegnato, in modo da dargli un aspetto gradevole e rispondente agli scopi di quiete, di utile familiare e di estetica che si propone l'Azienda;
- b) A non eseguire sull'appezzamento costruzioni, anche provvisorie, o modifiche. E' vietato, inoltre, servirsi dell'appezzamento per depositarvi biciclette, veicoli, merci ed oggetti di qualsiasi specie.

#### **Art. 5 – Diritto di chiamata**

Ove l'assegnatario-conduttore chieda l'intervento dell'Ater per riparazioni o manutenzioni o verifiche che, a seguito di sopralluogo, risultino immotivate o comunque non di competenza dell'Azienda, gli verrà addebitati, a titolo di rimborso spese forfettario, l'importo di € 30,00.

#### **Art. 6 – Norme particolari per le autorimesse**

L'assegnatario-conduttore è responsabile della buona conservazione del vano autorimessa e dei relativi accessori.

#### **Art. 7 – Uso dell'ascensore**

Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore, l'assegnatario-conduttore dovrà nell'uso del medesimo, uniformarsi al regolamento esposto in cabina o consegnato dalla ditta all'uopo nominata dall'assemblea o dal Presidente dell'Autogestione, esonerando l'Ater da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi e conseguenti alla manutenzione e alla riparazione dell'impianto.

#### **Art. 8 – Inosservanza delle disposizioni**

Qualora l'assegnatario già diffidato per il mancato rispetto delle norme fissate dal "Regolamento per gli assegnatari-conduttori" dovesse perseverare nell'inosservanza, gli verrà addebitato l'importo di € 51,00, salvo successivi aggiornamenti determinati dall'Azienda per i sopralluoghi e, più in generale, per l'attività ispettiva svolta.

#### **Art. 9 – Norme di rinvio**

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle norme in materia del Codice Civile e delle leggi in materia.

#### **Art. 10 – Ripartizione spese tra l'Azienda proprietaria e l'assegnatario-conduttore**

Le spese di manutenzione sono ripartite tra l'Ater proprietaria e l'assegnatario-conduttore come indicato nell'allegato prospetto.

RAC

**TABELLA ONERI ACCESSORI**  
**RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**  
**CONCORDATA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT**  
**REGISTRATA IL 30 APRILE 2014 A ROMA**

(Agenzia Entrate, Ufficio territoriale Roma 2, n. 8455/3)

<b>LEGENDA</b>
L=locatore
C=Conduttore

<b>ASCENSORE</b>	<b>A chi spetta</b>	
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C
<b>AUTOCLAVE</b>	<b>A chi spetta</b>	
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C
<b>IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI</b>	<b>A chi spetta</b>	
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C

Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C
<b>IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA, PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI</b>	<b>A chi spetta</b>	
Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C
<b>IMPIANTI SPORTIVI</b>	<b>A chi spetta</b>	
Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria		C
<b>IMPIANTO ANTINCENDIO</b>	<b>A chi spetta</b>	
Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C
<b>IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI FLUSSI INFORMATIVI</b>		
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo		C
<b>PARTI COMUNI</b>	<b>A chi spetta</b>	
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	

Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disostruzione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	
<b>PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO</b>		<b>A chi spetta</b>
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, dell'impianto sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, dei cavi, degli impianti citofonico, videocitofonico e degli impianti individuali di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L	
<b>PORTIERATO</b>		<b>A chi spetta</b>
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locati, come da c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L	C

	10%	90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10%	C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	
<b>PULIZIA</b>	<b>A chi spetta</b>	
Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C
<b>SGOMBERO NEVE</b>	<b>A chi spetta</b>	
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C

*PER LE VOCI NON PREVISTE DALLA PRESENTE TABELLA  
SI RINVIA ALLE NORME DI LEGGE E AGLI USI LOCALI*

*Ad integrazione vedasi la tabella degli oneri accessori elaborata dal Sicet*

HOME