



COMUNE DI BAUCINA
PROVINCIA DI PALERMO



TEL. 0918202295
FAX. 0918202454

C.F. 86000790823

Regolamento
D'uso degli alloggi di edilizia popolare
pubblica

- Approvato con atto commissariale n. 01 del 12/02/2007
- Pubblicato all'Albo pretorio dal 18/02/2007 al 04/03/2007
- Ripubblicato dal 05/03/2007 al 19/03/2007
- Divenuto esecutivo in data 20/03/2007

COMUNE DI BAUCINA

PROVINCIA DI PALERMO

REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA POPOLARE PUBBLICA

ART.1

Gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso.

ART. 2

Gli assegnatari debbono:

- a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile;
- b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dall'amministrazione o, in mancanza, dell'Ente gestore;
- c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente dal contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dall'Ente gestore, nel rispetto della normativa vigente;
- d) favorire le attività ricreative negli spazi comuni e nei luoghi all'uso riservati. Non è consentito l'esercizio delle attività di giuoco su scale, pianerottoli e in luoghi pericolosi per l'incolumità dei bambini;
- e) sorvegliare con la maggior cura i propri bambini perché non abbiano a recare danni o disturbi. I genitori o coloro che li hanno in custodia, sono responsabili dei danni arrecati dai (propri) bambini alle persone ed alle cose;
- f) notificare tempestivamente all'Ente gestore tutte le variazioni che avvengono nello stato di famiglia;
- g) chiudere accuratamente dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico degli assegnatari e l'Ente gestore sarà esentato da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- h) in caso di rilascio- per qualsiasi ragione- dell'alloggio essere disponibili a consentire la visita allo stesso degli eventuali assegnatari;
- i) affiggere, negli appositi spazi o bacheche, le comunicazioni di interesse comune degli assegnatari.

ART. 3

Negli stabili e negli alloggi di edilizia popolare pubblica non è consentito:

- a) scuotere e battere dalla finestra verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, etc.. Tale operazione è permessa solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi

appositamente creati e dovrà effettuarsi nel rispetto del regolamento di Polizia Urbana. E' vietata l'installazione di stenditoi alle finestre, ai balconi e terrazze, salvo autorizzazione.

- b) Depositare nei luoghi di uso comune biciclette, motorini, utensili attrezzi e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo, salvo che tali spazi non siano a ciò destinati;
- c) Spaccare legna ed altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;
- d) Gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;
- e) Tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materiali infiammabili, esplosivi o comunque pericolosi;
- f) Tenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza;
- g) Lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
- h) Gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze;
- i) Sovraccaricare le strutture degli alloggi, balconi solai e altri vani;
- j) Recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- k) Depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili attrezzi ed oggetti qualsiasi, mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni agli assegnatari, alle persone, all'edificio e alle cose;
- l) Tenere nell'alloggio animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscono pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose;
- m) Trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli;
- n) Modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati e costruire baracche nei cortili;
- o) Mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'autogestione o, in mancanza, dell'Ente gestore.

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI FRA ENTE GESTORE ED ASSEGNATARI

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

Art. 1

MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

ART. 1.1 –STRUTTURE MURARIE – SCALE - ATRII

1.a Interventi sulle strutture dello stabile

1.b Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso

2.a Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria

2.b Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti all'uso

3.a Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, intonaci rivestimenti)

3.b Verniciature e tinteggiature delle parti comuni interne al 70% (scale, corridoi, cantine

4.a Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (VV.FF)

4.b Verniciature e tinteggiature delle parti comuni interne al 30% (scala, lavanderia, corridoi, cantine, infissi, di uso comune).A totale carico in caso di danni causati da incuria o dolo.

5.b sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani, scale, sale riunioni, lavanderie, etc.). Eccezione fatta per danni derivanti da eventi atmosferici o naturali, nonché da difetti di installazione.

ART. 1.2 – COPERTI

1.a Ripristino di tetti, terrazzi, camini, e sostituzioni di lucernai

1.b Riparazione di tetti, terrazzi, lucernai per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta all'istallazione antenne

2.a Interventi su tutte le opere da lattoniere

2.b Riparazione alle grondaie per i motivi di cui sopra

3.a ISTALLAZIONE PARAFULMINI

ART.1.3 – FOGNATURE E SCARICHI

1.a Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.

2.a Rifacimento o ripristino della rete di fognatura

3.a Sostituzione chiusini, caditoie e lapidi.

4.a Disincrostazione delle colonne di scarico comprese la rete degli apparecchi.

5.a Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, comprese l'avvolgimento elettrico della pompa.

1.b Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.

2.b Disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie e relativi pozzetti, per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.

ART. 1.4 – CORTILE E GIARDINI

1.a Impianto e sostituzione alberi, cespugli e prati.

2.a Fornitura inerti, rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazione esterna.

3.a Installazione impianto di illuminazione, impianto di prese d'acqua nell'organismo abitativo.

4.a Fornitura e sostituzione di panchine, giochi, cestelli, etc.

5.a Fornitura e sostituzione delle attrezzature di arredo a complemento dello stabile.

1.b Opera di mantenimento alberi, prati, consistente nella concimazione, annaffiatura, vangatura, potatura etc.

2.b Consumi di acqua di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento.

3.b Manutenzione degli arredi di cui alla voce 5.a.

4.b Acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde.

5.b servizio di derattizzazione.

6.b Installazione, sostituzione e verniciatura di cancelli, cancellate e rete metallica.

ART. 2 IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE

1.a Installazione impianto e sue variazioni per danni accidentali, per modifiche legislative e per prescrizioni degli organi di controllo.

2. a Sostituzione di apparecchiature ed accessori.

3.a Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore, comprese le relative opere murarie.

4.a Opere murarie che si rendono necessarie nei locali della centrale termica.

5.a Pratiche ed oneri per collaudi vari Enti preposti.

6.a Controllo preventivo periodico al 50%.

1.b Riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo di parti accessorie (vasi espansione, riavvolgimento dei motori elettrici, rettifiche assi rotazione, di valvole, saracinesche, guarnizioni, premistoppa, regolazione radiatori etc.).

2.b Conduzione

3.b Assicurazione contro gli infortuni dei conduttori.

4.b Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento.

5.b Controllo preventivo periodico al 50%.

6.b Forza motrice e combustibile.

ART.3 IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

1.a Installazione dell'impianto

2.a Sostituzione di apparecchiature e di compressori, di accessori, pompa, serbatoi, elementi rotanti avvolgimenti elettrici, etc.

3.a Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione.

4.a Controllo preventivo periodico al 50%

1.b Riparazione e piccole sostituzioni di parti, valvole di sicurezza, membrane, presso stati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interruzione livello, valvole di ritorno etc.

2.b Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.

3.b Ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione.

4.b Pulizia, lavaggio e disinfestazione serbatoio dell'autoclave.

5.b Forza motrice.

6.b Controllo preventivo periodico al 50%.

ART. 4 IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI

1.a Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico.

1.b Riparazione dell'impianto elettrico, suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ivi compreso il relais, le elettroserrature ed i temporizzatori, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta a uso improprio.

2.b Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovute ad uso improprio.

3.b Riparazioni piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, interruttori, plafoniere, portalampade etc.

4.b Energia Elettrica.

ART. 5

MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

ART. 5.1 -IMPIANTO ELETTRICO

1.a Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico a garanzia della funzionalità della sicurezza.

1.b Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione dell'apparecchiatura, (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi).

ART. 5.2 - IMPIANTO IDRICO/SANITARIO/GAS

1.a Installazione e rifacimento dell'impianto idrico, gas e apparecchiature sanitarie.

1.b Riparazione delle apparecchiature del bagno e della cucina.

2.a Installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda.

2.b Manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso.

3. a Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.

3.b Riparazioni di tubazioni e condotte interne dell'alloggio in caso di danneggiamento.

4.b Riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio: sostituzione cassette di scarico wc, comprese le relative opere murarie.

ART. 5.3 RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA PER IMPIANTI AUTONOMI

1.a Installazione e rifacimento degli impianti autonomi di riscaldamento a produzione di acqua calda, su programma dell'Ente gestore.

1.b Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento a produzione acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso espansione, sbloccaggio pompe, messa a punto combustione, sfiato elementi riscaldanti, sostituzione guarnizioni di tenuta etc.

2.a Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dall'inizio fino al 5° anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'Ente gestore per l'80% e del conduttore per il 20%.

2.b Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo il 5° anno di locazione, al 20%.

3.a Adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti.

3.b Pulizia del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione, almeno annuale, del serpentino.

ART. 5.4 PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTE, VERNICI A PARETI

1.a Ripristino di intonaci conseguenti a difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte, vernici a pareti per le sole zone interessate.

1.b Ripristino di intonaci per danni causati dall'utente.

2.b Rinnovi periodici delle tinture nelle pareti e nelle soffitte nel corso della locazione.

3.b Innovazioni e migliorie nel corso del rapporto di locazione, concordati con la proprietà.

ART. 5.5 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

1.a Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi ad usura o dovuti ad interventi manutentivi degli impianti, anche con impiego di materiali similari.

1.b Riparazioni di pavimenti e rivestimenti in genere e danni dovuti a negligenza o colpa, a lavaggio pavimenti tensili.

ART. 5.6 SERRAMENTI E INFISSI

1.a Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza.

1.b Riparazione delle porte, dei telai, finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzioni di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici etc. esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza.

2.a Riparazione rulli e relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte del garage.

2.b Riparazione e sostituzione della cordella, degli attacchi a rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili nonché degli accessori delle porte del garage.

3.b Verniciature di serramenti interni: porte, telai e finestre.

4.b Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi.

ART. 6 ONERI AMMINISTRATIVI

1.a Le spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi indiretti relative ai servizi erogati di cui al 1° comma dell'art. 34 della legge regionale n° 12/84.

1.b I costi indiretti relativi ai servizi erogati, di cui al 1° comma dell'art. 34 della legge regionale n° 12/84.

2. a Assicurazione dello stabile degli impianti.

2.b Imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana.

3.a Imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici e tasse in genere.