



**REGOLAMENTO
DI USO E GESTIONE
DEGLI ALLOGGI DI ERP**

approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 28/10/2020

Sommario

TITOLO I- NORME GENERALI	3
Art. 1 – Oggetto del regolamento	3
TITOLO II -USO DEGLI ALLOGGI.....	4
Art. 2 - Definizioni.....	4
Art. 3- Obblighi degli assegnatari	4
Art. 4- Divieti.....	6
Art. 5 - Assicurazione globale fabbricati e responsabilità civile	7
Art. 6 - Consegna e rilascio alloggio	7
TITOLO III - GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI.....	8
Art. 7 - Definizioni.....	8
Art. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria a carico degli Assegnatari	8
Art. 9 - Interventi di manutenzione a carico di ATER di Viterbo	9
Art. 10 - Abbattimento barriere architettoniche	10
TITOLO IV- GESTIONE IMPIANTI	12
Art. 11 - IMPIANTI AUTONOMI - con potenza nominale inferiore a 35 kw.....	12
Art. 12 - IMPIANTI CENTRALIZZATI - con potenza nominale maggiore o uguale a 35 kw.....	13
Art.13- Osservanza del regolamento e sanzioni	13
Art.14 - Disposizioni finali	14
ALLEGATO A - Ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione degli alloggi tra ATER di Viterbo e Utenza.....	15

VITERBO

TITOLO I- NORME GENERALI

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER) del Lazio sono state istituite con Legge Regionale 3 settembre 2002 n. 30 e sono enti pubblici di natura economica strumentali della Regione, dotati di personalità giuridica e di autonomia imprenditoriale, patrimoniale, finanziaria e contabile; operano nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica ed assumono il ruolo di operatori pubblici e di gestori del patrimonio pubblico loro affidato.

Le ATER ed i Comuni sono gli enti preposti alla costruzione e alla gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e le loro funzioni e compiti in materia sono disciplinati dalla L.R. 06/08/1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica).

La L.R. 12/1999, inoltre, definisce gli alloggi di ERP destinati all'assistenza abitativa e dispone in merito ad assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi stessi, unitamente al Regolamento Regionale 20/09/2000 n. 2 e ss.mm.ii.

Il presente Regolamento **disciplina le modalità di uso, gestione e manutenzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica**, in conformità ai principi dettati dalla Legge Regionale 06/08/1999, n. 12 e dal Regolamento Regionale 20/09/2000 n. 2 e ss.mm.ii. e **vuole essere espressione formale della esigenza di costruire un nuovo rapporto tra l'ATER di Viterbo e gli utenti, fondato sulla reale partecipazione di quest'ultimi alla gestione e conservazione del patrimonio abitativo pubblico.**

Il Regolamento costituisce disciplina speciale rispetto alla normativa generale in tema di locazione, cui si farà pertanto riferimento solo a titolo di integrazione e nei limiti in cui tale normativa risulti compatibile. Tutti gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle norme ivi contenute, o richiamate nel contratto di locazione, che hanno validità anche per i contratti già stipulati. Negli edifici a natura condominiale il presente Regolamento deve essere coordinato con il Regolamento di condominio.

Il mancato rispetto delle disposizioni indicate nel presente Regolamento, che possa configurarsi quale comportamento grave dell'assegnatario e/o dei componenti il suo nucleo familiare, previa diffida, comporta l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione ai sensi della normativa vigente¹ e comporta altresì l'avvio di ogni altra azione ritenuta opportuna

¹ **Art. 13 L.R. 12/1999:**

1. L'assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica destinato all'assistenza abitativa decade automaticamente dall'assegnazione ed il contratto di locazione è risolto di diritto al momento dell'accertamento da parte dell'ente gestore di una delle seguenti condizioni: a) aver ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli; b) non abitare stabilmente l'alloggio assegnatogli, salvo il caso in cui l'ente gestore non lo autorizzi per gravi motivi; c) aver mutato la destinazione d'uso dell'alloggio; d) svolgere nell'alloggio attività illecite, accertate sulla base delle risultanze dell'autorità giudiziaria competente; e) aver superato per due anni consecutivi il limite di reddito definito ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera b).

L'assegnatario che per due anni consecutivi superi il limite di reddito, incorre nella decadenza dalla assegnazione dell'alloggio e.r.p., ai sensi dell'art. 13 della L.r. n.12/1999. Gli effetti della stessa rimangono però sospesi e non si farà luogo alla risoluzione di diritto del contratto di locazione, a condizione che lo stesso, ai sensi di quanto previsto dall'art. 50, comma 3, della L.R. 27/2006 e ss.mm.ii., può evitare la risoluzione di diritto del contratto e il conseguente rilascio dell'alloggio, accettando di pagare un canone determinato sulla base dei criteri stabiliti dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 897/2009, con riferimento agli accordi territoriali previsti dall'art. 2, comma 3, della L. n.431/98

Art. 14 Regolamento Regionale n. 2/2000:

1. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 13 della L.R. 12/1999, il comune competente per territorio dispone, su proposta dell'ente gestore, con motivato provvedimento, la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio nei confronti di chi: a) non paghi il canone di locazione o le spese per i servizi, compresi quelli dell'autogestione di cui all'articolo 15, o risulta moroso ai sensi dell'articolo 17 ovvero si renda responsabile di inadempimenti contrattuali per le quali sia espressamente prevista la risoluzione del contratto; b) abbia perduto i requisiti di cui all'articolo 11 della L.R. 12/1999 fatta eccezione per il requisito di cui al comma 1, lettera e) del citato articolo.

Art. 17 Regolamento Regionale n. 2/2000:

1. La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione e dei servizi è causa di risoluzione del contratto con conseguente decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'articolo 14.

da parte della proprietà, compreso il meccanismo sanzionatorio previsto dall'art. 70 disp. Attuazione Codice civile².

Il presente Regolamento sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente Regolamento di uso e gestione ed impegna l'utenza e l'ATER di Viterbo al pieno rispetto delle disposizioni in esso contenute.

TITOLO II -USO DEGLI ALLOGGI

Art. 2 - Definizioni

Gli Assegnatari sono distinti in tre categorie, in ragione della loro posizione contrattuale nei confronti dell'Azienda:

- Assegnatari di alloggi in locazione semplice;
- Assegnatari di alloggi con patto di futura vendita;
- Proprietari di alloggi ceduti dall'ATER di Viterbo.

Art. 3- Obblighi degli assegnatari

Nei complessi di Edilizia Residenziale Pubblica non sono consentiti gli atti e i comportamenti che compromettano l'igiene, la sicurezza e il godimento disciplinato degli alloggi e delle parti comuni da parte dei residenti.

Gli Assegnatari devono a tal fine:

- a) 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 ed attenersi ai regolamenti comunali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente Regolamento;
- b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo alla pulizia degli stessi anche con le modalità indicate dall'autogestione o dal condominio;
- c) 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 dell'ATER di Viterbo. 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 o di utilizzo, con il divieto assoluto di inserirvi materiali/oggetti pericolosi per la pubblica e privata incolumità;
- d) i lavori nell'alloggio da parte dell'Assegnatario devono essere preventivamente autorizzati per iscritto dall'ATER di Viterbo ai sensi del "Regolamento per il rilascio di autorizzazione all'esecuzione dei lavori negli alloggi in locazione". Per i predetti lavori devono essere adottati tutti gli accorgimenti e le cautele necessarie per limitare il disturbo e per prevenire il pericolo di incidenti durante e dopo i lavori. Ogni intervento nell'alloggio 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 comunali e del Regolamento condominiale e/o

² Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice.

dell'autogestione, 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;

- e) 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 almeno semestrale), ecc.;
- f) evitare, con l'uso corretto dell'alloggio, il formarsi di condense e muffe che possano rendere insalubri i locali, provvedendo all'opportuna aerazione e adeguato utilizzo dell'impianto di riscaldamento;
- g) osservare le norme di buon vicinato atte ad evitare motivi di dissidio e a garantire, a tutti gli aventi diritto, il pacifico godimento dell'alloggio in locazione e delle parti comuni;
- h) 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;
- i) affidare la manutenzione dell'impianto ascensore a ditta specializzata, al fine di garantire il funzionamento e la sicurezza dell'impianto stesso, comunicando all'ATER gli estremi del contratto e il nominativo della ditta incaricata;
- j) usare gli ascensori in maniera adeguata e nel rispetto del Regolamento d'uso esposto in cabina. L'ATER di Viterbo resta esonerata da ogni responsabilità per i danni dovuti al mancato rispetto del Regolamento o al cattivo uso dell'ascensore. L'ATER di Viterbo non è altresì 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, l'ATER di Viterbo ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto;
- k) indicare il proprio nome sul citofono, sulla cassetta della posta, sulla porta di casa, sui contatori della energia elettrica e del gas;
- l) consentire al personale dell'ATER di Viterbo, 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, motivo di avvio delle procedure di decadenza dall'assegnazione;
- m) notificare entro 30 (trenta) giorni all'ATER di Viterbo tutte le variazioni che avvenissero nello stato della famiglia;
- n) osservare ed attenersi alle deliberazioni prese dagli organi di autogestione/Condominio ai sensi del Regolamento vigente;
- o) provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal Codice Civile, dal contratto e dal presente Regolamento, come specificato al successivo art. 9;
- p) prima di richiedere un intervento verificare se lo stesso sia di competenza dell'ATER di Viterbo, dell'autogestione o del Condominio (in tale caso rivolgersi al responsabile dell'autogestione o all'Amministratore di Condominio); **qualora l'assegnatario chieda l'intervento dell'ATER di Viterbo per riparazioni o manutenzioni non di competenza dell'Azienda verranno addebitati € 50,00, oltre ad IVA, quale "diritto di chiamata";** pertanto tale somma, se dovuta, verrà addebitata all'atto della fatturazione del canone di locazione;

- q) utilizzare per le comunicazioni con l'ATER di Viterbo esclusivamente la modulistica predisposta da inoltrare nelle modalità indicate al successivo art. 10. Le richieste per intervento di manutenzione presentate in qualsiasi altra modalità o non utilizzando la modulistica predisposta, non verranno prese in considerazione.

Art. 4- Divieti

Negli alloggi è vietato:

- a) alloggiare, al di là di una breve e occasionale ospitalità, anche se a titolo gratuito, persone non indicate come facenti parte del nucleo familiare, salvo autorizzazione scritta da parte dell'ATER di Viterbo;
- b) cedere o sublocare, anche temporaneamente, l'alloggio in locazione, l'autorimessa o il posto auto assegnato in autorimessa di uso comune;
- c) effettuare innovazioni, addizioni, modifiche e migliorie nell'alloggio, nelle sue pertinenze e nelle parti comuni senza la preventiva autorizzazione scritta dell'ATER di Viterbo, così come previsto nel "Regolamento per il rilascio di autorizzazione all'esecuzione dei lavori negli alloggi in locazione". 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;
- d) distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento per installare impianti autonomi senza preventiva autorizzazione dell'ATER di Viterbo. Gli squilibri energetici conseguenti saranno posti a carico di coloro che si sono distaccati ai sensi della normativa vigente;
- e) aumentare gli elementi radianti dei termosifoni;
- f) tenere nell'alloggio contenitori di gas combustibile in bombole in quantità maggiore a 25 kg (Decreto del Ministero dell'Interno 8 marzo 1985 - Direttive sulle misure più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi ai fini del rilascio del nullaosta provvisorio di cui alla legge 7 dicembre 1984, n. 818.- allegato A - art. 13)³;
- g) collocare su davanzali, balconi, ballatoi, terrazze e spazi comuni, vasi, contenitori e oggetti in genere, in maniera da creare pericolo di caduta; piante e fiori non possono essere collocati sopra i davanzali o i parapetti o all'esterno delle ringhiere dei balconi e devono essere innaffiati in maniera da non recare disturbo o danno agli altri;
- h) 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. L'ATER di Viterbo si riserva la facoltà di intervenire all'interno degli alloggi per la rimozione di materiali che compromettano la sicurezza o l'igiene.

Nelle parti comuni è vietato (salvo diversa prescrizione del Regolamento condominiale o dall'Autogestione):

- a) depositare nei corridoi, negli ingressi e nelle parti comuni delle cantine moto, ciclomotori, biciclette, loro parti e comunque materiali in genere. L'ATER di Viterbo 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;

³ E' consentito tenere in deposito ai piani fuori terra e non oltre il secondo piano interrato i seguenti quantitativi massimi di sostanze infiammabili: liquidi l 300, gas compressi mc 0,25, gas disciolti o liquefatti kg 25. Per i depositi ubicati ai piani interrati deve essere installato un impianto di rivelazione di fughe di gas.

- b) 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);
- c) eseguire lavori o attività nei locali, scale, pianerottoli, corridoi, balconi, soffitte e cantine che non siano espressamente autorizzati dall'ATER di Viterbo e che possano arrecare danno o disturbo agli altri;
- d) appropriarsi a qualsiasi titolo o utilizzare in maniera esclusiva, anche temporaneamente, parti comuni, aree verdi o altre pertinenze di uso comune. L'ATER di Viterbo ha la facoltà di rimuovere ogni opera abusiva realizzata per tali scopi non ammessi;
- e) installare proprie antenne TV, senza previa autorizzazione dell'ATER di Viterbo, qualora il fabbricato sia già servito da antenna centralizzata;
- f) abbandonare materiali e rifiuti nelle parti comuni o in prossimità dei cassonetti della raccolta differenziata, ovvero conferire impropriamente i rifiuti negli appositi contenitori;
- g) 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'ATER di Viterbo e delle altre autorità e/o enti preposti (ad es. installazione di condizionatori, infissi esterni o altri manufatti in facciata);
- h) imbrattare, in qualsiasi modo, i muri delle scale e gli altri locali ad uso comune od apporre targhe, iscrizioni che non abbiano ottenuto il benestare dell'autogestione o del Condominio;
- i) manomettere o modificare l'impianto elettrico, idrico, del gas, di riscaldamento, di depurazione dell'acqua, dell'antenna TV, delle colonne verticali di scarico, ecc.; ogni intervento necessario su tali parti dovrà essere preventivamente autorizzato dall'ATER di Viterbo;
- j) alterare o modificare le aree verdi, abbattere o mettere a dimora piante negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'ATER di Viterbo.

Art. 5 - Assicurazione globale fabbricati e responsabilità civile

Gli assegnatari devono segnalare all'ATER di Viterbo, tempestivamente e comunque entro 3 gg, ogni evento dannoso che in qualsiasi maniera e per qualsiasi causa venga arrecato nell'ambito dell'abitazione e delle pertinenze, specificando le circostanze dell'evento e conservando le evidenze, la documentazione fotografica ovvero tracce e residui del sinistro. La comunicazione dovrà essere effettuata per mail o fax utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile nella sezione "modulistica" del sito web www.atervt.it, per consentire all'Azienda di effettuare l'eventuale denuncia alla Società Assicuratrice entro i termini previsti dal contratto di assicurazione.

Art. 6 - Consegna e rilascio alloggio

Le modalità di consegna e di restituzione dell'alloggio sono oggetto di apposito "Regolamento per la consegna ed il rilascio degli immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione e per la mobilità' degli assegnatari" e pubblicato sul sito web www.atervt.it nella sezione "Regolamenti".

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, guasti e/o deterioramenti causati da uso negligente della cosa locata sono posti a carico dell'Assegnatario

inadempiente, secondo la tabella denominata “**Quantificazione danni forfettaria**” allegata al suindicato “Regolamento per la consegna ed il rilascio degli immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione e per la mobilità’ degli assegnatari”.

TITOLO III - GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

Art. 7 - Definizioni

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. si intendono come:

- interventi di **manutenzione ordinaria** quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle rifiniture degli edifici e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti per deterioramenti derivanti dall’uso.
- interventi di **manutenzione straordinaria** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, di edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni di uso.

Gli interventi di manutenzione come sopra definiti sono a cura e spese di ATER di Viterbo e dell’Utenza, secondo quanto previsto dall’allegato prospetto di “Ripartizione tra ATER di Viterbo e Utenza degli oneri di gestione e manutenzione degli alloggi” All. A, elaborato tenendo conto della tabella di ripartizione oneri accessori concordata tra le OO.SS. e Confedilizia e adottata dall’ATER di Viterbo con Delibera Commissariale n. 14 del 15/07/2014.

Si definiscono:

- **oneri di gestione:** tutte le spese per i servizi comuni necessari al corretto uso e sicuro funzionamento dell’edificio e sue pertinenze (energia elettrica per illuminazione e forza motrice, tasse comunali e governative, servizi di assistenza in abbonamento, consumi idrici, combustibili, espurghi periodici, ricarica mezzi antincendio, sfalci e potature aree verdi, ecc.);
- **Oneri di manutenzione ordinaria:** tutte le opere necessarie alla riparazione, al ripristino e mantenimento dell’edificio in buono stato di efficienza, comprese le riparazioni di danni accidentali;
- **Oneri di manutenzione straordinaria programmata:** tutti gli oneri e le spese promossi dall’ATER di Viterbo e a carico della proprietà degli immobili per interventi di natura straordinaria ed eccezionale inseriti nell’ambito della programmazione aziendale;
- **Oneri per opere di miglioria:** tutti gli oneri relativi alle opere che l’assegnatario intenda eseguire a sua cura e spese e che necessitano di preventiva autorizzazione da parte dell’ATER di Viterbo ai sensi del “Regolamento per il rilascio di autorizzazione all’esecuzione dei lavori negli alloggi in locazione”.

Art. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria a carico degli Assegnatari

Sono a **carico degli assegnatari:**

1. gli interventi di piccola manutenzione, ai sensi degli artt. 1576⁴ e 1609⁵ c.c.;

⁴ Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie [1583], eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore [1609, 1621, 2153, 2764]. Se si tratta di cose mobili, le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore [1609, 1621, 2153, 2764].

2. gli interventi conseguenti al deterioramento causato dall'uso ordinario dell'immobile e indicati dettagliatamente nell'allegato A al presente Regolamento denominato "Ripartizione tra ATER di Viterbo e Utenza degli oneri di gestione e manutenzione degli alloggi";
3. le riparazioni per danni, guasti o deterioramenti causati da cattivo uso, negligenza o manomissioni dell'alloggio, delle sue pertinenze e delle parti comuni dell'immobile;

Gli Assegnatari, nell'eseguire gli interventi di manutenzione a loro carico, devono avere cura di rispettare le caratteristiche preesistenti dell'edificio. L'ATER di Viterbo ha la facoltà di chiedere il rifacimento degli interventi difformi o di provvedere alla loro esecuzione d'ufficio con addebito a carico dell'Assegnatario.

Gli interventi a carico degli Assegnatari devono essere eseguiti da personale abilitato e specializzato. Al termine dei lavori dovranno essere rilasciati i certificati di conformità previsti dalla vigente disciplina che dovranno essere consegnati all'ATER di Viterbo in occasione del rilascio alloggio.

Art. 9 - Interventi di manutenzione a carico di ATER di Viterbo

Sono a carico dell'ATER di Viterbo tutte le manutenzioni straordinarie, salvo il caso di evento dannoso imputabile a negligenza, inerzia, imperizia, incuria e fatto illecito dell'utente, e comunque tutti gli interventi di manutenzione indicate dettagliatamente nell'allegato A - "Ripartizione tra ATER di Viterbo e Utenza degli oneri di gestione e manutenzione degli alloggi"- che costituisce parte integrante del presente Regolamento.

Le richieste di intervento a carico dell'ATER di Viterbo dovranno essere inoltrate utilizzando esclusivamente gli appositi moduli reperibili nella sezione "modulistica" del sito web www.atervt.it e inoltrate con le seguenti modalità:

- a mezzo servizio postale;
- via fax al n. 0761/227303;
- per e-mail al seguente indirizzo: info@atervt.it ;
- via pec al seguente indirizzo: aterviterbo@pec.it;
- compilando l'apposito form nella sezione "contatti" del sito web www.atervt.it.

L'assegnatario deve indicare nella richiesta il tipo di guasto avvenuto, l'indirizzo, nome e cognome del titolare del contratto, il codice utente assegnato dall'ATER di Viterbo, così come riportato sui bollettini, e il recapito telefonico.

Le richieste per intervento di manutenzione presentate in qualsiasi altra modalità o non utilizzando la modulistica predisposta o carenti dei dati sopra indicati non verranno prese in considerazione.

Successivamente alla segnalazione l'ATER di Viterbo, attraverso l'Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio Edilizio competente, disporrà tempestivamente un primo sopralluogo di verifica e, in caso di accertata necessità dell'intervento e verificatane la competenza, provvederà alle necessarie riparazioni, tenuto conto del tempo materialmente ed organizzativamente occorrente, in relazione alla natura ed entità delle riparazioni da eseguirsi.

⁵ Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito [1590, 1807]. Le suddette riparazioni, in mancanza di patto, sono determinate dagli usi locali.

In particolare, per quanto concerne la specificità degli interventi da realizzare a carico dell'Azienda, ove dovuti, si terrà conto delle seguenti priorità:

1. situazioni di immediato pericolo per l'incolumità delle persone;
2. necessità di limitare, o prevenire, danni a strutture, impianti, ecc.;
3. situazioni di insalubrità non dipendenti dal cattivo uso dell'immobile;
4. necessità di ripristino di funzionalità di impianti, dotazioni e finiture senza particolari situazioni di disagio;
5. interventi di manutenzione programmabili senza urgenza.

A parità di priorità per gli interventi si terrà conto delle seguenti situazioni sociali:

1. nuclei familiari con anziani ultrasessantacinquenni, bambini piccoli (0-5 anni), e/o persone con patologie croniche documentate;
2. nuclei familiari con presenza di persone disabili e/o con menomazioni fisiche.

Qualora l'ATER di Viterbo dovesse, per la tutela della pubblica e privata incolumità nonché per la salvaguardia del bene, effettuare interventi di manutenzione sulle parti comuni per lavori previsti dal presente regolamento a carico degli assegnatari, la spesa sostenuta sarà ripartita, in base ai vani degli alloggi - ovvero, laddove esistenti, in base alle tabelle millesimali - tra tutti gli assegnatari ed i proprietari (ove presenti) dell'edificio interessato dall'intervento.

Qualora, a seguito di richiesta dell'assegnatario, il sopralluogo facesse rilevare che la problematica segnalata non necessita di alcun intervento o di intervento non di competenza ATER, verranno poste a carico dell'utenza nella misura fissa di **€ 50,00, oltre ad IVA, quale "diritto di chiamata"** per ogni sopralluogo effettuato dai tecnici dell'ATER di Viterbo.

L'assegnatario è obbligato a consentire l'ispezione dell'alloggio e delle sue pertinenze da personale tecnico dell'ATER di Viterbo per assicurarsi della buona conservazione dei locali e per l'effettuazione degli interventi ritenuti necessari dall'Azienda medesima.

Ove a seguito della visita dovesse emergere la necessità di procedere alla esecuzione di lavorazioni, l'assegnatario rinuncia espressamente al diritto alla riduzione del corrispettivo di cui all'art. 1584 del C.C.⁶.

Nel caso di rifiuto ingiustificato si procederà, secondo i casi, all'accesso amministrativo coattivo in ipotesi di particolare necessità ed urgenza anche a tutela dell'altrui incolumità ovvero al ricorso al Giudice. In ogni caso il rifiuto ingiustificato costituisce grave inadempimento agli obblighi dell'Assegnatario quale conduttore dell'alloggio, motivo di avvio delle procedure di decadenza dall'assegnazione.

Nei fabbricati in cui la gestione è affidata al Condominio e/o all' Autogestione, le richieste di piccole manutenzioni relative alle parti comuni, al funzionamento dei servizi accessori o impianti condominiali vanno indirizzate all'Amministratore di Condominio o dell'Autogestione.

Art. 10 - Abbattimento barriere architettoniche

L'ATER di Viterbo, in base alla disponibilità di bilancio di fondi regionali dedicati, pubblica con cadenza biennale Avvisi per l'attuazione di programmi tesi all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici di e.r.p.s. L'esigenza di abbattimento delle barriere architettoniche

⁶ Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento⁽¹⁾. Indipendentemente dalla sua durata, se l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia, il conduttore può ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto [1622].

è rivolta soprattutto alle persone diversamente abili che sono private della possibilità di fruire degli spazi domestici e condominiali a causa di ostacoli strutturali che ne limitano il movimento. Per l'attuazione dei succitati programmi l'ATER di Viterbo emana, almeno ogni biennio, un apposito bando di concorso, dandone adeguata pubblicità e indicando i termini, condizioni e modalità di presentazione della domanda di partecipazione e della documentazione da allegare alla domanda.

Nel rispetto ed in attuazione dei principi di imparzialità e trasparenza, l'ATER di Viterbo, indice il Bando di concorso indicando:

1. i requisiti soggettivi degli aspiranti beneficiari;
2. il termine per la presentazione delle domande;
3. i documenti da allegare alla domanda;
4. i criteri per l'attribuzione del punteggio.

Al bando di concorso viene data adeguata pubblicità mediante affissione di avvisi presso la Sede dell'ATER di Viterbo e pubblicazione sul sito internet dell'Azienda. Ulteriore informativa potrà essere data a mezzo stampa locale e con altri metodi ritenuti opportuni per raggiungere l'utenza interessata.

Possono accedere ai bandi, presentando domanda con l'apposita modulistica reperibile sulla sezione "Modulistica" del sito www.atervt.it, gli assegnatari in possesso dei seguenti requisiti:

- Riconoscimento di handicap, da parte della Unità Sanitaria Locale competente, ai sensi della Legge 104/92 con gravità;
- Titolarità di permanenza nell'alloggio;
- non sussistano motivi di revoca dell'assegnazione e/o cause di decadenza dall'assegnazione, anche se non ancora dichiarata;
- il canone e gli oneri accessori siano stati regolarmente versati e non vi siano situazioni di morosità;
- non siano pendenti vertenze legate al mancato rispetto degli obblighi contrattuali, regolamentari e di legge;

Nei casi in cui non vi siano programmi di abbattimento delle barriere architettoniche in vigore e in casi di estrema gravità, l'ATER di Viterbo può, ai sensi dell'art. 25 co. 4 del Regolamento Regionale n.2/2000, predisporre la mobilità in deroga alle graduatorie autorizzando il cambio alloggio.

È sempre possibile comunque la realizzazione di interventi per favorire l'accessibilità agli alloggi di e.r.p.s. a cura e spese della persona con disabilità, o suddivisa tra i condomini se d'accordo, (art.2 L.N.13/89), nel rispetto delle procedure previste dal "Regolamento per il rilascio di autorizzazione all'esecuzione di lavori negli alloggi in locazione".

La domanda di autorizzazione dovrà essere redatta utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'Azienda e disponibile nella sezione "Modulistica" del sito dell'ATER di Viterbo www.atervt.it e dovrà contenere, oltre ai dati dell'immobile ed ai dati anagrafici, recapito telefonico e residenza del richiedente, ogni possibile e chiara indicazione dei lavori che si intendano realizzare, corredata eventualmente anche di idonea documentazione fotografica ed elaborati progettuali che definiscano compiutamente l'opera in ogni suo aspetto tecnico, nonché documentazione attestante il riconoscimento di handicap, da parte della Unità Sanitaria Locale competente, ai sensi della Legge 104/92 con gravità.

Il richiedente è esentato dal pagamento dei diritti di istruttoria.

TITOLO IV- GESTIONE IMPIANTI

Art. 11 - IMPIANTI AUTONOMI - con potenza nominale inferiore a 35 kw

Nel caso l'alloggio sia dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, l'inquilino è responsabile della conduzione e manutenzione dell'impianto ed è tenuto all'osservanza di alcune norme basilari di sicurezza.

In particolare è obbligatorio, ai sensi della normativa vigente, a far revisionare e pulire la caldaia almeno una volta all'anno (e comunque in conformità alle istruzioni tecniche elaborate dal costruttore dell'impianto) da una ditta specializzata, che dovrà altresì verificare il tiraggio della canna fumaria ed il rendimento della caldaia tramite un'analisi dei prodotti della combustione. Verifiche e dati dovranno essere annotati nel "rapporto di intervento" e trascritti sul "libretto di impianto".

Per gli impianti di nuova installazione l'ATER di Viterbo fornirà all'assegnatario la documentazione necessaria per il collaudo e per l'affidamento della manutenzione a ditta abilitata a sensi della normativa vigente. Resta inteso che la prima accensione della caldaia, qualora di prima installazione, è a carico dell'assegnatario.

In base a quanto previsto dal D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 l'assegnatario è tenuto ad affidare la manutenzione dell'impianto autonomo a personale abilitato, nonché a conservare il libretto d'impianto che dovrà riconsegnare all'ATER di Viterbo in caso di cessata locazione, per la sua consegna al successivo assegnatario. Se il libretto dovesse mancare, o non essere aggiornato, gli oneri per le necessarie verifiche e per il rilascio di un nuovo libretto saranno a carico dell'assegnatario secondo la tabella denominata "**Quantificazione danni forfettaria**" allegata al "Regolamento per la consegna ed il rilascio degli immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione e per la mobilità' degli assegnatari".

Se l'assegnatario non dimostra l'avvenuta manutenzione dell'impianto, le spese relative alla sostituzione della caldaia non più funzionante saranno addebitate nella misura percentuale tra assegnatario e ATER di Viterbo in proporzione alla durata media presunta della caldaia:

Anni (da-a)	A carico ATER (%)	A carico assegnatario (%)	Note
0-2	100	0	Se la sostituzione è dovuta a vizio del generatore (a valere sulla garanzia)
0-2	0	100	Se la sostituzione è dovuta ad incuria dell'assegnatario (non coperta da garanzia)
1-15	100	0	A presentazione della documentazione comprovante l'avvenuta manutenzione annuale ai sensi del DPR 412/1993 (ricevute fiscali o fatture degli interventi allegati al libretto di impianto)
1-2	20	80	In caso di inosservanza degli obblighi di cui al DPR 412/93
2-3	30	70	
3-4	35	65	
4-5	45	55	
5-6	55	45	
6-7	65	35	
7-8	70	30	
8-10	80	20	
10-15	90	10	
Oltre 15	100	0	

In caso di mancato funzionamento della caldaia il tecnico abilitato interpellato dall'assegnatario dovrà compilare l'apposito Rapporto tecnico di controllo completo di timbro e firma con specifica indicazione delle anomalie riscontrate per le quali si rende necessaria la riparazione o sostituzione della caldaia eventualmente non più riparabile.

Le richieste di intervento a carico dell'ATER di Viterbo dovranno essere inoltrate utilizzando esclusivamente gli appositi moduli reperibili nella sezione "modulistica" del sito web www.atervt.it e inoltrate con le modalità di cui al precedente art. 10.

Non vanno apportate, per nessuna ragione, modifiche all'impianto quali, ad esempio, lo spostamento, la sostituzione, l'aumento o la diminuzione del numero di radiatori.

Art. 12 - IMPIANTI CENTRALIZZATI - con potenza nominale maggiore o uguale a 35 kw

Il D.P.R. n. 412/93, come modificato dal D.P.R. n. 551/99 e ss.mm.ii., rende obbligatorio, per gli impianti con potenza nominale maggiore o uguale a 35 kw, la dotazione del "libretto di centrale" che deve essere mantenuto aggiornato, con annotazione delle visite periodiche previste per legge, dal responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, il cosiddetto "terzo responsabile", nella persona dell'Amministratore di condominio o del responsabile dell'autogestione, il quale dovrà inoltrare all'ATER di Viterbo copia del contratto di manutenzione dell'impianto con evidenziazione della nomina e accettazione del terzo responsabile.

L'ATER di Viterbo procederà nei termini di legge ad inibire l'utilizzo degli impianti termici non dotati di nomina di terzo responsabile e libretto di manutenzione e gli inadempienti saranno ritenuti responsabili.

Per gli impianti termici con potenza nominale superiore a 350 kw il "terzo responsabile" oltre all'iscrizione Camera di Commercio per la specifica attività di "conduzione e manutenzione" deve essere qualificato per la gestione e manutenzione degli impianti termici di ventilazione e condizionamento, oppure iscritto a elenchi equivalenti dell'Unione Europea, oppure accreditato ai sensi delle norme UNI EN ISO 9000.

Se la centrale termica, con potenza termica globale superiore a 232 kw, è alimentata a gasolio, il "manutentore" deve possedere il patentino per la conduzione degli impianti termici soggetti alle norme sull'inquinamento atmosferico.

Art.13- Osservanza del regolamento e sanzioni

Ciascun assegnatario è vincolato all'osservanza del presente regolamento, del *Regolamento di autogestione e condomini*, del *Regolamento per la consegna ed il rilascio degli immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione e per la mobilità degli assegnatari*, del *Regolamento per il rilascio di autorizzazione all'esecuzione dei lavori negli alloggi in locazione*, oltre che all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione di cui il presente regolamento è parte integrante.

Per le violazioni dei Regolamenti condominiali trova applicazione quanto stabilito dall'art. 70 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile⁷.

⁷ Art. 70. disp. att. cod. civ.: Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie

Art.14 - Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa formale riferimento alle disposizioni contenute nel Codice Civile e alle norme regionali vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché ad ogni altra disposizione regolamentare in materia di carattere provinciale e comunale.

L'ATER di Viterbo si riserva, altresì, di impartire caso per caso speciali condizioni ed è pertanto facoltà della stessa Azienda modificare ed integrare le presenti norme ogni qualvolta lo ritenga opportuno nell'interesse dell'assegnatario o di una migliore amministrazione dei fabbricati.

Il presente Regolamento si applica a tutti i contratti di locazione di Edilizia Residenziale Pubblica.



ALLEGATO A - Ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione degli alloggi tra ATER di Viterbo e Utenza

INTERVENTI SUL FABBRICATO

1. RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<p>1. mantenere l'immobile nelle condizioni adeguate all'uso convenuto eseguendo tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.</p>	<p>1. interventi di piccola manutenzione, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c.;</p> <p>2. interventi conseguenti al deterioramento causato dall'uso ordinario dell'immobile;</p> <p>3. riparazioni per danni, guasti o deterioramenti causati da cattivo uso, negligenza o manomissioni dell'alloggio, delle sue pertinenze e delle parti comuni dell'immobile.</p>
2. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<p>1. installazione e sostituzione integrale impianto riscaldamento;</p> <p>2. sostituzione degli elementi di cui è composto l'impianto quali bruciatore, serbatoio combustibile, vaso di espansione, pompe, serpentine, valvole miscelatrici, saracinesche, sonde ambiente, scambiatori di calore centralina a comando, salvamotori, quadri elettrici, impianti elettrici completi, rete distribuzione acqua, corpi radianti, tubazioni, canna fumaria, rete sfiati, sostituzione elementi radianti ed eventuali opere edili;</p> <p>3. oneri conseguenti alle verifiche effettuate dagli enti preposti;</p> <p>4. adeguamento impianto riscaldamento alle norme legislative;</p> <p>5. sostituzione contabilizzatori calore;</p> <p>6. adeguamento della centrale termica alla normativa antincendio.</p>	<p>1. acquisto combustibile (GPL, gas, metano, gasolio), acqua, energia elettrica per il bruciatore;</p> <p>2. pulizia annuale impianto, messa e riposo stagionale;</p> <p>3. manutenzione e sostituzione valvole, detentori e sfiati all'interno degli alloggi, posti sui radiatori o comunque manovrabili dall'assegnatario;</p> <p>4. manutenzione ordinaria e/o riparazione delle caldaie, del bruciatore, di pompe, valvole miscelatrici, centralina di termoregolazione e telecomando, sostituzione di componenti quadri elettrici, sostituzione vaso di espansione, saracinesche, valvole di sfiato o di sicurezza, ogni altro componente posto in centrale termica;</p> <p>5. oneri per canoni di abbonamento obbligatorio per la conduzione, gestione e manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati;</p> <p>6. conduzione, regolazione, bilanciamento e taratura dell'impianto, compilazione del libretto di centrale;</p> <p>7. manutenzione ordinaria in abbonamento compreso l'onere per il Terzo Responsabile;</p> <p>8. pulizia periodica della caldaia, delle canne fumarie, disincrostazione scambiatori e boiler mediante lavaggio chimico e successiva oleatura, sostituzione dei sali o polifosfati per l'addolcimento dell'acqua.</p>
3. IMPIANTO ANTINCENDIO E C.P.I.	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<p>1. installazione e sostituzione impianto antincendio, spese collaudo, installazione e sostituzione integrale estintori, impianto rilevazione fumi, porte e barriere antifumo, ove richiesto dagli organi competenti;</p> <p>2. sostituzione della centrale antincendio, sistema di allarme, completa di batterie, suonerie e pulsanti manuali di allarme;</p> <p>3. adeguamento e oneri conseguenti in caso di modifiche imposte dalla normativa vigente;</p> <p>4. rinnovo del C.P.I. e diritti per visite e controlli dei VV.F..</p>	<p>1. verifica periodica di tutte le apparecchiature atte alla prevenzione incendi, controllo delle manichette e pulizia o sostituzione dei sensori fumi, controllo della funzionalità delle bocche antincendio;</p> <p>2. verifica periodica delle porte antincendio con eventuale sostituzione di parti soggette ad usura delle stesse;</p> <p>3. ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi, visite periodiche di controllo, fissaggio dei supporti, sostituzione dei cartelli segnaletici;</p> <p>4. manutenzione centraline antincendio, manutenzione impianti automatici di spegnimento, allarmi sonori e luminosi e delle apparecchiature dedicate al funzionamento dell'impianto;</p> <p>5. tenuta e compilazione del registro antincendio.</p>

4. IMPIANTO AUTOCLAVE E DI SOLLEVAMENTO	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. Installazione, collaudo e manutenzione straordinaria impianto; 2. sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, motori, quadro elettrico, elementi rotanti, ecc.) degli impianti; 3. adeguamento impianto/i alle norme legislative vigenti. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. manutenzione ordinaria, riparazioni e piccole sostituzioni di parti per usura: valvole di sicurezza, membrane pressostati, componenti elettrici, galleggianti, valvole di ritegno, filtri, ecc.; 2. consumi elettricità forza motrice, sali, resine, decalcificazione; 3. manutenzione, pulizia, depurazione e disinfestazione; 4. spese per ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione compressori aria; 5. fornitura acqua potabile dalla linea dell'acquedotto e spese per l'energia elettrica.
5. ANTENNE TV CENTRALIZZATE	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. installazione completa di nuovo impianto centralizzato di antenna, solo in occasione di interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria o programmata; 2. adeguamento alla normativa vigente. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione impianto TV per fatti accidentali quali ad esempio eventi meteorologici; 2. installazione e manutenzione impianto satellitare centralizzato su richiesta della maggioranza (o totalità) degli assegnatari previa autorizzazione da parte dell'ATER di Viterbo; 3. manutenzione impianto tv centralizzato in tutte le sue componenti; 4. fornitura energia elettrica per la centralina tv e sostituzione prese ed altri accessori all'interno dell'alloggio.
6. ASCENSORE	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. installazione e/o sostituzione integrale dell'impianto; 2. manutenzione straordinaria, compresa sostituzione motore, parti meccaniche, parti elettriche principali; 3. sostituzione funi di trazione; 4. adeguamento impianto alle norme legislative ed alle disposizioni degli organi preposti al controllo. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti, tasse di concessione comunali e verifica biennale ai sensi dell'art.13 del DPR 162/99; 2. spese per forza motrice necessaria al funzionamento e all'illuminazione; 3. canone di manutenzione ordinaria in abbonamento con ditta specializzata di settore; 4. riparazioni delle parti meccaniche ed elettroniche, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiera della cabina, revisione dei congegni di auto-chiusura delle porte, sostituzione lampade e fusibili; 5. riparazioni per danni derivanti da atti vandalici; 6. pulizie ordinarie e straordinarie; 7. riparazioni per danni dovuti a negligenza o colpa dell'assegnatario.
7. COPERTURA - LASTRICI SOLARI	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. rifacimento e manutenzione straordinaria della copertura e dei lastrici solari; 2. riparazione delle pavimentazioni di locali e spazi comuni; 3. riparazione o sostituzione di canali di gronda, di pluviali, scossaline, impermeabilizzazione dei canali di gronda, converse e lucernai solo se non derivanti da uso negligente e omessa pulizia e manutenzione; 4. riparazione o sostituzione di canne fumarie e di sfiato. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. pulizia grondaie, disostruzione pluviali, bocchettoni di convogliamento acque meteoriche, sgombero neve; 2. pulizia canne fumarie; 3. riparazione di tetti, terrazzi, lucernai, lattonerie per danni causati da negligenza e per installazione di manufatti (es. antenne) eseguite direttamente dagli assegnatari.

8. FACCIATE	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. restauro integrale della facciata, rifacimento di intonaci, tinteggiature e manutenzione straordinaria di tutte le parti accessorie quali, basamenti, balconi, pensiline, infissi esterni, parapetti, e di ogni altro motivo ornamentale, qualora programmati con interventi di manutenzione straordinaria; 2. manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. pulizia e ritinteggiatura delle parti imbrattate da scritte o danneggiamenti provocati dagli assegnatari; 2. riparazione degli intonaci e tinteggiature per danni causati da negligenza e per installazione di manufatti (es. antenne) eseguite direttamente dagli inquilini.
9. VANI SCALE E LOCALI CONDOMINIALI	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. manutenzione straordinaria struttura vano scala con sostituzione integrale dei rivestimenti (gradini e pianerottoli) qualora programmati con interventi di manutenzione straordinaria; 2. sostituzioni integrale di ringhiere e corrimani; 3. installazione e sostituzione completa dell'impianto elettrico dei vani scala per adeguamento normativo; 4. installazione di porta lampada plafoniere (prima installazione); 5. adeguamento impianti alle norme legislative. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. riparazioni e/o sostituzioni di parti dell'impianto elettrico (portalampade, lampade, lampadine, interruttori, neon, starter, reattori, etc) e citofonico per guasti dovuti all'uso e/o cause naturali (scariche elettrostatiche, etc.); 2. riparazione e manutenzione dei rivestimenti e delle pavimentazioni; 3. fornitura zerbini; 4. riparazione e manutenzione dell'armadetto/i per contatori per l'energia elettrica o altri apparecchi misuratori; 5. riparazioni, sostituzioni e spostamento all'esterno di casellari postali; 6. sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico; 7. applicazione targhette nominative; 8. riparazioni di dispositivi automatici di chiusura cancelli semplici o motorizzati e porte con relative chiavi; 9. sostituzione vetri degli infissi a seguito di danno accidentale; 10. consumo energia elettrica; 11. tinteggiatura e verniciatura periodica delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, i parapetti e il corrimano; 12. verifica periodica, ove esistenti, degli impianti luci emergenza, con eventuale sostituzione delle lampade e delle batterie; 13. sostituzione delle porte di ingresso e dei vetri degli infissi dei vani scala e dei locali comuni; 14. riparazione o sostituzione di tutta la ferramenta d'uso (maniglie, cerniere, serrature, ecc.) di porte finestre, balconi dei vani scala, armadi portacontatori e serramenti di chiusura dei garages e dei locali comuni.
10. FOGNATURE, SCARICHI E IMPIANTI DI DEPURAZIONE	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. allacciamento rete fognaria comunale; 2. riparazione, sostituzione e manutenzione della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e al suo interno, installazione del sifone, fosse biologiche e vasche Imhoff; 3. installazione, rifacimento e riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali e delle acque nere nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti a sifone; 4. sostituzione pozzetti, chiusini e caditoie; 5. installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso la sostituzione della pompa; 6. adeguamento impianti alle norme legislative. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. pulizia della rete fognaria e disostruzione delle colonne di scarico, dei relativi pozzetti e delle tubazioni orizzontali delle reti di acque bianche e fognarie; 2. disostruzione ed eventuale consequenziale riparazione di sifone a valle dell'impianto fognario causa rottura imputabile all'assegnatario; 3. pulizia delle fosse biologiche, dei pozzi neri, condensagrassi, caditoie e pozzetti a sifone; 4. imposte per il conferimento dei liquami al depuratore comunale; 5. riparazione e sostituzione di parti usurate dell'impianto di sollevamento.

11. CORSIE - RAMPE - AUTORIMESSE - POSTI AUTO	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. rifacimento e manutenzione straordinaria delle pavimentazioni; 2. rifacimento integrale impianto elettrico d'illuminazione; 3. adeguamento impianti alle norme legislative; 4. installazione di nuove porte basculanti qualora programmati con interventi di manutenzione straordinaria. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. realizzazione e/o rifacimento di segnaletica per la delimitazione dei posti auto all'aperto, compresa la realizzazione di posti auto dedicati ai disabili, e previa autorizzazione da parte dell'ATER di Viterbo; 2. sostituzione lampade, riparazione impianto elettrico e del temporizzatore/crepuscolare; 3. riparazione e manutenzione serrande basculanti per autorimesse compresi i relativi accessori; 4. manutenzione ordinaria della segnaletica; 5. consumi energia elettrica ed acqua; 6. pulizia corsie, rampe e sgombero neve.
12. AREE VERDI E AREE SCOPERTE	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. primo acquisto e messa in dimora di alberi, cespugli, formazione prati (solo primo impianto); 2. manutenzione straordinaria delle pavimentazioni esterne; 3. Rifacimento di asfalti o autobloccanti per mantenimento pavimentazioni esterne. 4. installazione e manutenzione straordinaria di eventuali arredi urbani; 5. installazione impianto elettrico e di illuminazione esterno; 6. abbattimenti piante e relative pratiche autorizzative. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. manutenzione area verde: taglio periodico dell'erba, potatura periodica siepi ed arbusti, innaffiatura, acquisto concimi, concimazione, potature in genere, piccole riparazioni per il giardino; 2. sgombero marciapiedi stabile in caso di neve; 3. derattizzazione, disinfestazione da volatili quali colombi e piccioni, rettili o insetti quali api, vespe, ecc.; 4. pulizia del selciato, di cortili e viottoli comuni; 5. consumi acqua per servizi comuni (aree verdi e scale); 6. consumo di energia elettrica e manutenzione ordinaria impianti; 7. sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico esterno e temporizzatore; 8. manutenzione ordinaria dell'arredo esterno quali panchine, cestini rifiuti, giochi;
13. CANCELLI E RECINZIONI	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. Installazione e sostituzione di cancelli pedonali e carrabili e recinzioni esterne; 2. adeguamento alla normativa vigente; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione e sostituzione per usura di parti di apparecchiature automatiche e non di apertura cancelli, recinzioni, etc. compresi dispositivi di chiusura e relativi chiavi; 2. riparazione meccanismi di apertura/chiusura, comprese eventuali rotture dovute a qualsivoglia causa non imputabile agli assegnatari. 3. verniciatura e lubrificazione cancelli e relativi meccanismi ferramenta; 4. verifica periodica del funzionamento di cancelli, serrande o basculanti motorizzati ed eventuali riparazioni di motori e sostituzioni di fotocellule.

INTERVENTI NEGLI ALLOGGI

IMPIANTO ELETTRICO	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. adeguamento impianto alle norme di legge; 2. sostituzione parziale o completa delle linee di alimentazione e degli impianti di terra; 3. riparazione impianto elettrico per cortocircuito, salvo fatti imputabili all'assegnatario; 4. installazione di nuovi impianti di suoneria, citofono; 5. manutenzione straordinaria degli impianti elettrici; 6. sostituzione di motori di serrande, avvolgibili, cancelli e basculanti; 7. verifica periodica impianto di messa a terra ai sensi del D.P.R. 462/01. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione di tutte le componenti periferiche dell'impianto elettrico degli alloggi, dei vani scala ed esterni, ad esclusione delle linee di alimentazione e di terra; 2. sostituzione delle linee in caso di cattivo uso o di manomissione dell'impianto da parte dell'utente; 3. controllo della funzionalità degli interruttori differenziali e magnetotermici, anche in relazione ai dispersori di terra e loro sostituzione; 4. riparazione degli impianti di suoneria o citofonici, escluse le linee; 5. sostituzione di plafoniere e lampade degli impianti condominiali interni ed esterni; 6. manutenzione impianti di aspirazione cucine e bagni ciechi, con sostituzione di aspiratore, nonché di impianti di ventilazione meccanica controllata.
IMPIANTO IDRICO-SANITARIO E GAS ALLOGGIO	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione o sostituzione delle tubazioni di alimentazione idrica, di condotte di scarico orizzontali/verticali e di sfiato di bagni, cucine e della rete di distribuzione gas, compresi gli adeguamenti a norme di legge; 2. sostituzione di chiavi di arresto gas e acqua incassate; 3. opere murarie conseguenti e necessarie all'esecuzione dei suddetti lavori; 4. predisposizione per allacciamento contatori acqua; 5. sostituzione di sifoni a pavimento, salva negligenza da parte dell'assegnatario; 6. riparazione di tubazioni intramurarie salvo che non sia provata in merito la responsabilità dell'assegnatario. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari, compresa la vasca e le relative opere murarie per negligenza ovvero in conseguenza al deterioramento per l'utilizzo; 2. riparazione e sostituzione delle apparecchiature e rubinetterie acqua del bagno e della cucina, gruppi miscelatori completi di raccorderie, di soffioni doccia, di chiavi d'arresto esterne, di gruppi sifonati di bagni e cucine, di attacchi lavatrice e lavastoviglie; 3. riparazione delle rubinetterie gas in conseguenza dell'uso e loro sostituzione; 4. sostituzione delle tubazioni rigide o in gomma di raccordo tra chiave stessa e gli apparecchi utilizzatori; 5. pulizia sifone a pavimento; 6. disostruzione di elementi di raccordo alle colonne montanti acque in entrata ed uscita; 7. pulizia dei contatori divisionali dell'acqua fredda e calda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione e/o manutenzione; 8. disostruzione di tutte le tubazioni di scarico orizzontali e verticali, provenienti da qualsiasi apparecchio igienico sanitario; 9. riparazione e sostituzione di prese acqua esterna congegni cassetta w.c. e suoi elementi, sifoni degli acquai, lavabi e lavandini, bidet, vaso w.c.; 10. manutenzione periodica degli apparecchi per la produzione di acqua calda sanitaria.

PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI, ETC.	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. ripristino di intonaci e tinteggiatura a seguito di sinistri, solo ed esclusivamente con pittura di colore bianco lavabile; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rinnovi periodici delle finiture, tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti nel corso della locazione (obbligatoria alla riconsegna dell'alloggio); 2. ripristino di intonaci per danni causati dagli assegnatari; 3. rimozione di carta da parati o materiali similari di rivestimento, rivestimenti plastici, marmorini, graffiati e spatolati (obbligatoria alla riconsegna dell'alloggio); 4. verniciatura delle opere di finitura in legno e ferro; 5. verniciatura dei serramenti interni ed esterni e degli avvolgibili in legno e/o ferro se usurati dall'utilizzo, nonché dei parapetti dei balconi, dei box garages con vernici della stessa tipologia e colore di quelle esistenti.
<p>Deve essere cura dell'inquilino eseguire tutte le operazioni atte ad eliminare muffe e condense determinate da impropria conduzione dell'alloggio, provvedendo allo scopo a mantenere nell'alloggio una temperatura sufficiente ad evitare la formazione di umidità, a collegare il condotto per l'evacuazione dei vapori del piano di cottura all'apposita tubazione predisposta ad arieggiare i locali evitando possibilmente l'asciugatura del bucato all'interno dell'alloggio.</p>	
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti degli alloggi, qualora provocati da difetti costruttivi o fenomeni di assestamento, cedimenti di sottofondi o dovuti ad interventi manutentivi sugli impianti, con esclusione di quelli causati da cattivo uso. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione puntuali di pavimenti e di rivestimenti anche attraverso interventi di modeste sostituzioni; 2. stuccatura, levigatura e verniciatura periodica di pavimenti in legno; 3. siliconatura e stuccatura di pavimenti e rivestimenti in piastrelle; 4. lavaggio pavimenti tessili.
RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione della caldaia o del gruppo produzione acqua calda sanitaria o di parti degli stessi per vetustà e/o normale usura solo in presenza di regolare manutenzione documentata, su specifica indicazione del Tecnico incaricato dall'assegnatario (vedi tabella art. 11); 2. sostituzione e/o riparazione dei corpi scaldanti, delle reti di distribuzione orizzontali e verticali; 3. sostituzione della rete di distribuzione acqua dal collettore; 4. sostituzione boiler termo-elettrico. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. pulizia periodica della caldaia come previsto dalla normativa vigente, oltre alla compilazione del libretto di impianto; 2. pulizia del bruciatore e del bollitore con eventuale lavaggio chimico; 3. interventi di manutenzione e eventuale sostituzione sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso di espansione, pompe, bruciatore; 4. riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento manovrabili dall'assegnatario, compresa la sostituzione delle valvole e dei detentori dei radiatori e compreso altresì lo scaricamento dell'acqua dell'impianto; 5. disostruzione e pulizia delle canne fumarie sia singole che collettive, con rilascio di rapporto di intervento da parte di ditta specializzata; 6. sostituzione della scheda elettronica della caldaia; 7. documentazione relativa al mantenimento e controllo periodico fumi e pulizia caldaie: in caso di inottemperanza la proprietà potrà agire con ogni azione ritenuta opportuna per tutelare la sicurezza e l'incolumità dei residenti e/o terzi.
<p>In base a quanto previsto dal D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 l'assegnatario è tenuto ad affidare la manutenzione dell'impianto autonomo a personale abilitato, nonché a conservare il libretto d'impianto che dovrà riconsegnare all'ATER di Viterbo in caso di cessata locazione, per la sua consegna al successivo assegnatario. Se il libretto dovesse mancare, o non essere aggiornato, gli oneri per le necessarie verifiche e per il rilascio di un nuovo libretto saranno a carico dell'assegnatario secondo la tabella denominata "Quantificazione danni forfettaria" allegata al "Regolamento per la consegna ed il rilascio degli immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione e per la mobilità degli assegnatari". Se l'assegnatario non dimostra l'avvenuta manutenzione dell'impianto, le spese relative alla sostituzione della caldaia non più funzionante saranno addebitate nella misura percentuale tra assegnatario e ATER di Viterbo in proporzione alla durata media presunta della caldaia come da tabella di cui all'art. 11.</p>	

SERRAMENTI E INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE	
A CARICO ATER	A CARICO ASSEGNATARIO
<ol style="list-style-type: none"> 1. installazione di nuovi infissi quali finestre, porte finestre, avvolgibili e porte interne, qualora programmati con interventi di manutenzione straordinaria; 2. sostituzione di finestre, porte finestre, serrande avvolgibili e relativi alberi avvolgitori non più riparabili, al di fuori di interventi programmati di manutenzione straordinaria, solo se il degrado sia tale da costituire pericolo; 3. sostituzione e riparazione portoncini dell'alloggio in caso di danneggiamento per effrazione (previa presentazione di copia della denuncia all'Autorità di Polizia e fino alla concorrenza del rimborso assicurativo). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione infissi interni ed esterni e relativi vetri, comprese le serrande avvolgibili e le persiane; 2. riparazione o sostituzione di tutta la ferramenta, maniglie e accessori necessari per il funzionamento dei manufatti in questione; 3. riparazione e sostituzione cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo, nonché il rullo e gli apparecchi di manovra delle persiane avvolgibili; 4. riparazione o sostituzione delle porte interne degli alloggi, compresa la ferramenta, maniglie e accessori; 5. riparazione di armadi copri contatori; 6. riparazione e sostituzione serrature porte e portoncini di ingresso e relative chiavi;

