

REGOLAMENTO CONCERNENTE I DIRITTI E DOVERI DEGLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI ATER DI VERONA

(Approvato con delibera del CDA n. 16650 del 8 novembre 2018)

Aggiornato con delibera del CDA n.16962 del 25.02.2021

(Art. 9 del Contrato di Locazione)

Art. 1 – Osservanza del contratto di locazione

1. Gli assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e a quelle del presente regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso.
2. Gli assegnatari sono altresì tenuti alla scrupolosa osservanza del regolamento di condominio e/o fabbricato specifico ove esistente, ed altresì a tutti gli obblighi derivanti da quanto deliberato dalle specifiche assemblee di fabbricato/condominio di loro competenza.
3. Il mancato rispetto anche di una sola delle disposizioni indicate dal 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 a sensi della normativa vigente e comporta altresì l'avvio di ogni altra azione ritenuta opportuna da parte della proprietà, compreso il meccanismo sanzionatorio previsto dall'art. 70 disp. Attuazione Codice Civile.

Art. 2 – Doveri degli assegnatari

1. Gli assegnatari debbono:
 - a) servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile ed attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento;
 - b) servirsi della cosa locata secondo la destinazione contrattuale e nel rispetto delle norme del contratto stesso;
 - c) provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal Codice Civile, dal contratto e dal presente regolamento, come specificato al successivo art.17;
 - d) controllare il corretto funzionamento di tutti gli impianti individuali, con particolare riguardo per gli impianti a gas e per la tubazione gas di raccordo tra il rubinetto ed il fornello;
 - e) notificare entro 30 (trenta) giorni all'ente proprietario tutte le variazioni che avvenissero nello stato della famiglia;
 - f) osservare ed attenersi alle deliberazioni prese dagli organi di autogestione ai sensi del regolamento vigente;
 - g) mantenere in buon ordine i locali e gli impianti, gli spazi di uso comune attenendosi alle norme impartite dal locatore o dagli organi dell'autogestione o condominiali;
 - h) controllare regolarmente il corretto funzionamento dei rubinetti e degli scarichi dell'acqua. In caso di perdita d'acqua dovuta a mancata manutenzione da parte degli assegnatari/inquilini, che provochino un aumento dei consumi dell'acqua comune, agli utenti ritenuti responsabili saranno addebitate i maggiori costi rilevati rispetto ai consumi medi dei due anni precedenti.
 - i) chiudere la porta d'ingresso del proprio alloggio, arieggiare i locali aprendo periodicamente le finestre ed usare gli appositi esalatori e/o aspiratori nelle cucine e nei bagni, ove installati;
 - j) sorvegliare con la maggior cura i propri bambini che dovranno servirsi, per i giochi, degli spazi a ciò destinati. In ogni caso i genitori o i parenti che li hanno in custodia, sono tenuti a rispondere dei danni arrecati dai propri bambini alle persone o cose;
 - k) osservare le norme di buon vicinato;
 - l) utilizzare per le comunicazioni con l'ente proprietario esclusivamente la modulistica predisposta. Le richieste per intervento di manutenzione presentate in qualsiasi altra modalità o non utilizzando la modulistica predisposta, non verranno prese in considerazione;
 - m) presentare richieste di intervento manutentivo solo per opere a carico dell'Ente proprietario; segnalazioni di intervento manutentivo a carico dell'assegnatario non saranno accettate.

Art. 3 – Modalità d'uso e di conduzione dell'unità immobiliare

1. L'assegnatario è tenuto a servirsi dell'alloggio locato, dei suoi accessori e pertinenze esclusivamente per l'uso indicato nel contratto di locazione con la diligenza del buon padre di famiglia di cui all'art. 1587 del c.c., osservando scrupolosamente la disciplina normativa e contrattuale vigente. Egli deve assicurare la conservazione e la cura mantenendoli in stato decoroso e comunque utilizzandoli nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, conservandone i requisiti di abitabilità e sicurezza. Il conduttore non può occupare, neanche temporaneamente, unità immobiliari e accessori che non siano oggetto del contratto di locazione.

2. E' vietato l'utilizzo dell'alloggio, del garage, del posto macchina esclusivo, delle cantine e delle soffitte per usi diversi da quelli a cui gli spazi sono destinati. In tali spazi è vietato l'impianto di uffici professionali e l'esercizio di industrie e commerci o di attività artigianali di qualsiasi tipo (quali, a mero titolo esemplificativo: officina, carrozzeria, falegnameria, dog.sitter ecc.), anche se svolte in via temporanea e saltuaria. È consentito il lavoro a domicilio nel rispetto della vigente normativa. Le attività hobbistiche sono consentite negli spazi privati, sempreché siano assunte tutte le misure e cautele idonee a evitare disturbi, danni, disagi, pericoli e a rispettare le norme in materia di sicurezza a tutela dell'incolumità personale di sé e di terzi. Non sono considerate hobbistiche le attività svolte per conto di terzi.

3. È obbligatorio rispettare la quiete dell'edificio, specialmente nelle ore notturne (ossia dalle ore 22.00 alle ore 7.00) e del pomeriggio (ossia dalle ore 14.00 alle ore 16.00), comportandosi secondo i principi della diligenza del buon padre di famiglia, assumendo sempre i più opportuni accorgimenti e precauzioni atti a evitare disturbi e in particolare i rumori molesti.

4. All'interno dell'alloggio, dei suoi accessori e delle sue pertinenze, è vietata comunque qualsiasi attività od operazione che, per sua natura o per i mezzi adoperati, possa provocare immissioni di fumo, calore, esalazioni, rumori, vibrazioni e altre simili propagazioni di entità superiore alla normale tollerabilità. A mero titolo esemplificativo ricadono nelle attività vietate:

- a) utilizzare barbecue;
- b) lasciare motori accessi, oltre il tempo strettamente necessario;
- c) utilizzare apparecchi radiofonici, televisivi o strumenti musicali senza adottare le misure idonee ad evitare disturbi ai vicini;
- d) generare urla, schiamazzi e disturbi in generale.
5. È obbligatorio osservare, nell'ambito della conduzione degli immobili locati e degli spazi comuni, le norme di pubblico decoro e le regole di corretto rapporto di vicinato, qualora la loro reiterata inosservanza possa comportare la grave compromissione della pacifica convivenza o della vivibilità.
6. Al fine di garantire la sicurezza e la salubrità degli immobili locati, l'assegnatario:
- a) non può detenere nell'alloggio, negli spazi accessori e nelle sue pertinenze sostanze infiammabili, esplosivi o comunque pericolose. Qualora l'assegnatario debba utilizzare combustibili non forniti in rete (ad esempio gpl, legna), la quantità e la conservazione non possono superare la normale scorta d'uso e devono avvenire nel rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, a salvaguardia dell'incolumità personale e di terzi, nonché per evitare danni al fabbricato;
- b) non può detenere su balconi e terrazze oggetti o materiali pesanti o ingombranti per evitare sovraccarichi o cadute accidentali. È altresì vietato accumulare, negli spazi a uso esclusivo, immondizie o altri materiali che deturpino il decoro o immettano esalazioni maleodoranti. I bidoncini per la raccolta differenziata sono ammessi purché siano regolarmente svuotati e puliti;
- c) non può installare piscine su balconi, terrazze e solai in genere per evitare sovraccarichi. È tuttavia consentito l'utilizzo di piccole piscine mobili da bambino (capienza massima 100 litri) nelle zone verdi di pertinenza dell'alloggio, che vanno comunque svuotate quotidianamente dopo l'uso, al fine di evitare la proliferazione di zanzare o altri insetti;
- d) non può alimentare i piani di cottura con bombole a gas gpl, qualora l'edificio sia servito dalla rete del gas metano. I piani di cottura a gas devono essere installati, allacciati e mantenuti da soggetto abilitato, utilizzando i materiali prescritti dalla normativa vigente e devono essere dotati di dispositivo di sorveglianza di fiamma (termocoppia);
- e) non può immettere i gas di scarico di stufe di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori della cucina o comunque nei condotti non espressamente a ciò adibiti;
- f) non può utilizzare apparecchi elettrici ed elettrodomestici non conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza;
- g) non può gettare qualsiasi tipo di oggetto o sostanza liquida da finestre, balconi o terrazze;
- h) non può esporre su davanzali, balconi e terrazze vasi per fiori e piante, privi di adeguato ancoraggio e protezione. In particolare i vasi devono essere ancorati in modo da evitarne la caduta e muniti di vaschetta per evitare lo stillicidio durante l'innaffiatura;
- i) deve verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano accuratamente chiusi;
- l) deve avere cura dell'alloggio locato, mantenendolo in stato tale da non comprometterne la vivibilità e l'abitabilità dal punto di vista igienico-sanitario
- m) deve avere cura delle superfici scoperte in uso esclusivo e provvedere alla loro pulizia e ordinaria manutenzione; nella pulizia di balconi e terrazze è dovere del conduttore evitare lo stillicidio di liquidi o la caduta di sporcizia sugli spazi sottostanti;
- n) non può gettare, negli scarichi dei sanitari e nel WC, oggetti o materiali che possono otturarli o danneggiarli;
- o) non può stendere, scuotere e battere stuoie, tappeti, tovaglie e altri oggetti esternamente a finestre, balconi e terrazze che possono provocare la caduta di polvere o sporcizia sulle parti a uso comune o esclusivo altrui. È altresì vietato stendere biancheria e indumenti esternamente a finestre, balconi e terrazze, fatta salva l'autorizzazione di Ater di Verona, all'installazione di stenditoi fissi o mobili;
- p) non può installare tende parasole o tendaggi esterni alle finestre, ai balconi e alle terrazze, fatta salva l'autorizzazione di Ater di Verona;
- q) non può effettuare il lavaggio di veicoli negli spazi in locazione;
- r) non può macellare animali nell'alloggio, compresi balconi o terrazze, e nelle sue pertinenze e accessori
7. Qualora siano accertate carenze igienico-sanitarie tali da compromettere la vivibilità o l'abitabilità dell'unità immobiliare, il conduttore è tenuto a ripristinarne immediatamente la regolarità. Nel caso in cui si accerti che una carenza di tale genere sia grave e richieda un intervento urgente e indifferibile, ATER di Verona si riserva di intervenire direttamente tramite ditta specializzata, addebitando le spese all'assegnatario
8. È vietato arrecare qualsivoglia danno alle strutture e agli impianti dell'alloggio, pertinenze e accessori, quali, ad esempio, muri, infissi, porte, finiture e in generale ogni altra sua parte.
9. È vietato apportare modifiche, miglioramenti o addizioni all'alloggio o ai suoi accessori e pertinenze, nonché installare impianti o manufatti senza la preventiva autorizzazione di Ater di Verona. È onere dell'assegnatario, che ha ottenuto tale autorizzazione acquisire eventuali autorizzazioni o concessioni di competenza di altre autorità o di altri proprietari. ATER di Verona si riserva la

facoltà di revocare, motivatamente e in ogni tempo, l'autorizzazione concessa e, per l'effetto, il conduttore è tenuto al ripristino dello stato originario delle cose e dei luoghi

10. È obbligatorio curare la gestione e provvedere alla manutenzione periodica dell'impianto di riscaldamento autonomo (se presente nell'alloggio), annotando tutte le verifiche di controllo e di efficienza energetica effettuate nel periodo di locazione nel "libretto di impianto" di cui all'articolo 11, comma 9 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, che dovrà essere esibito a richiesta al personale di Ater di Verona

11. Il conduttore è tenuto a consentire l'ispezione dell'alloggio locato, dei suoi accessori e delle sue pertinenze al personale incaricato da Ater di Verona, e munito di regolare tesserino di riconoscimento, al fine di controllare il rispetto delle norme del Regolamento, comprese quelle sul numero degli occupanti.

12. È in ogni caso obbligatorio portare rispetto al personale di Ater di Verona e dalla stessa incaricato, nell'ambito dello svolgimento delle proprie mansioni, ovunque esse si svolgano;

13. È obbligatorio indicare il proprio cognome sia sulla tastiera esterna dei campanelli, sia sulle targhette all'ingresso dell'alloggio e sulla cassetta della corrispondenza.

14. È obbligatorio segnalare tempestivamente al Rappresentante Autogestione o Amministratore di Condominio tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o ad alcune parti di esso per consentire un pronto ed efficace intervento al fine di scongiurare danni a persone, animali e a cose. I Rappresentanti dell'Autogestione o Amministratori di Condominio dovranno segnalare immediatamente situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o ad alcune parti di esso ad Ater di Verona. È obbligatorio altresì, qualora l'evento dannoso si verificasse, che i Rappresentanti Autogestione/Amministratori di condominio ne diano immediata comunicazione ad ATER anche al fine della copertura assicurativa.

Art. 4 – Conduzione e cura parti comuni

1. L'assegnatario è tenuto a utilizzare le parti comuni rispettandone la destinazione d'uso e con la diligenza del buon padre di famiglia. È fatto obbligo all'assegnatario di mantenere il decoro delle parti comuni, non alterandone la destinazione o impedendone l'uso agli altri residenti o svolgendo qualsiasi tipo di attività, che - per sua natura o per la natura dei mezzi adoperati - possa compromettere la sicurezza e la salubrità dei luoghi. In particolare, nelle parti comuni:

a) è vietato effettuare qualsiasi adattamento o modifica al fabbricato o realizzare manufatti, anche se con lo scopo di migliorarne l'uso, in mancanza della preventiva autorizzazione da Ater di Verona;

b) è vietato il loro utilizzo in modo esclusivo;

c) è vietato depositare cose, quali ad esempio mobilio, materiali vari o rifiuti, biciclette e ciclomotori, masserizie di qualsiasi genere, se non negli spazi destinati a deposito;

d) è vietato comunque utilizzare in via continuativa spazi destinati a deposito per un periodo superiore a 15 giorni, qualora ciò precluda o limiti l'uso di tali spazi ad altri residenti; previa autorizzazione di Ater di Verona o del rappresentante/amministratore del condominio, è eccezionalmente tollerata, la temporanea presenza di materiali, attrezzature o altre cose che si renda necessaria per l'esecuzione di lavori manutentivi all'interno dell'alloggio o negli spazi comuni;

e) è vietato detenere sostanze maleodoranti, infiammabili, esplosive o comunque pericolose;

f) è vietato esercitare attività lavorative o hobbistiche

g) è vietato l'utilizzo improprio o in contrasto con eventuali segnaletiche; in particolare è vietato effettuare il lavaggio di veicoli;

h) è vietato compiere qualsiasi attività od operazione che, per sua natura o per i mezzi adoperati, possa provocare immissioni di fumo, calore, esalazioni, rumori, vibrazioni e altre simili propagazioni di entità superiore alla normale tollerabilità. A mero titolo esemplificativo, è vietato utilizzare barbecue, lasciare motori accesi oltre il tempo strettamente necessario, generare urla, schiamazzi e disturbi in generale;

i) è vietato utilizzare le aree adibite a verde al gioco del pallone o al passaggio di biciclette; il gioco del pallone e in generale altri giochi che possono determinare disturbi sono consentiti solo negli eventuali spazi a ciò dedicati e fuori dalle fasce orarie di rispetto della quiete (dalle ore 14:00 alle ore 16:00 e dalle ore 22:00 alle ore 7:00);

l) è vietato lavare tappeti, sia utilizzando impianti idrici comuni sia utilizzando impianti idrici privati. È altresì vietato sbattere e stendere tappeti o indumenti e biancheria sulle scale, sui pianerottoli e in ogni altro spazio comune non specificatamente destinato a tali operazioni;

m) è vietato posizionare, sui pianerottoli e lungo le scale, vasi per fiori e piante, che possono costituire intralcio al passaggio o causare pericolo a causa d'innaffiatura o caduta di terriccio;

n) è vietato abbandonare immondizie e altri oggetti di rifiuto; è fatto obbligo di raccogliere e versare i rifiuti negli appositi contenitori secondo le disposizioni in materia di gestione dei rifiuti urbani e in particolare di raccolta differenziata, evitando gocciolamenti e lordure delle parti comuni e in particolare l'abbandono dei rifiuti fuori dagli appositi contenitori posti negli spazi predisposti per la raccolta degli stessi;

- o) è vietato mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori nelle aree verdi senza la preventiva autorizzazione di ATER di Verona o dell'amministratore del condominio;
- p) è vietato fumare, anche sigarette elettroniche, in tutti gli spazi comuni chiusi dell'edificio (solai, cantine, corridoi, scale, ascensori, androni, ballatoi interni, ecc.) e gettare mozziconi di sigarette;
- q) è vietato consumare alcolici e sostanze vietate dalla legge
- r) è vietato imbrattare muri o danneggiare parti dell'edificio adibite all'uso comune o ledere il decoro estetico dell'unità immobiliare o causare danni a parti di uso esclusivo altrui;
- s) è vietato esporre targhe e insegne visibili all'esterno del fabbricato senza la preventiva autorizzazione di Ater di Verona, del rappresentante dell'Autogestione, dell'amministratore del condominio;
- t) è fatto obbligo di utilizzare gli appositi spazi o le bacheche per l'affissione di comunicazioni di interesse comune. Gli assegnatari sono altresì tenuti a non danneggiare e/o asportare le comunicazioni affisse negli spazi e nelle bacheche all'uopo costituite;
- u) è fatto obbligo di chiudere il portone principale di accesso all'edificio e gli eventuali cancelli di accesso alle parti comuni (ad esempio al garage interrato), fatto salvo il breve periodo in orario diurno per la necessaria areazione delle parti comuni o durante l'esecuzione delle pulizie delle stesse.
- v) è vietato installare proprie antenne per la ricezione di programmi TV, qualora il fabbricato sia già servito di antenne centralizzate. E altresì vietato installare impianti di condizionamento. In ogni caso prima di procedere all'installazione di antenne TV o parabole o impianti di condizionamento, l'assegnatario deve informare Ater di Verona ed ottenere autorizzazione scritta all'installazione. Ater fornirà tutte le indicazioni necessarie alla corretta collocazione delle apparecchiature ed esecuzione dei lavori.

2. È obbligo di ogni assegnatario conservare e avere cura delle parti comuni, anche adibite a verde e pertanto provvedere alla pulizia di scale, pianerottoli, corridoi, terrazze e piazzali comuni, provvedere alla cura di prati, siepi e aiuole, nonché allo sgombero della neve, mediante il proprio personale apporto d'opera, qualora deciso all'unanimità dai residenti, oppure adeguandosi alle decisioni adottate in merito dalla maggioranza degli stessi. In quest'ultimo caso, qualora la maggioranza degli assegnatari abbia deciso di avvalersi di un soggetto esterno, l'assegnatario è obbligato ad adeguarsi a tale decisione, procedendo al pagamento della quota di spettanza.

3. Qualora sia riscontrata una non corretta conservazione e cura delle parti comuni, in particolare del verde, ATER di Verona eseguirà, tramite ditte all'uopo incaricate, solo gli interventi che si renderanno necessari per garantire l'incolumità di persone e cose o per garantire la salubrità dei luoghi, con addebito delle relative spese nei confronti di tutti gli assegnatari.

4. E' vietato fare un uso personale delle utenze condominiali (acqua e energia elettrica). In particolare, ogni allacciamento abusivo ad utenze condominiali verrà immediatamente rimosso con addebito agli assegnatari/inquilini responsabili di €50,00 oltre a tutte le spese sostenute per la rimozione e ai maggiori costi dell'utenza condominiale rispetto a quanto rilevato nei due anni precedenti all'allacciamento

Art. 5 - Danni parti comuni - Responsabilità

1. Qualora venissero rilevati danni alle parti comuni causati da comportamenti negligenti da parte degli inquilini/assegnatari o di terzi, le spese sostenute da ATER per le riparazioni verranno addebitate all'autogestione, in qualità di custode di detti beni.
2. Ferma restando la responsabilità solidale di tutti gli inquilini/assegnatari nei confronti di Ater di Verona o di terzi, Ater si riserva la facoltà di addebitare le spese sostenute direttamente a coloro che saranno individuati come responsabili dei danneggiamenti.

Art. 6 – Aree esclusive

1. Per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino, l'assegnatario dovrà osservare i seguenti obblighi:
 - a) è assolutamente vietato all'assegnatario eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza l'esplicito consenso dell'Ente proprietario; è vietato inoltre servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie come pure stendervi biancheria, indumenti ed altro;
 - b) l'assegnatario che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, dovesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Ente proprietario, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Ente proprietario dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione ritenuta antiestetica o dannosa;
 - c) nessun indennizzo è dovuto dall'Ente proprietario all'assegnatario all'atto dello slogging per le piantagioni di qualsiasi specie fatte nel giardino, o per lavori ornamentali che vi fossero stati eseguiti;
 - d) nessuna modificazione e alterazione ai viali, ai cancelli, alle recinzioni, alle murature e all'insieme dell'area può essere effettuata senza autorizzazione scritta dell'Ente proprietario.
2. Qualora il conduttore intendesse recingere con siepe o in altro modo il proprio appezzamento, la chiusura dovrà corrispondere ai criteri di armonia e di estetica, nonché avere l'altezza fissata dall'Ente proprietario; detta chiusura è preventivamente autorizzata dall'Ente proprietario.

Art. 7 – Ascensori

1. Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore o da impianto di sollevamento in genere (abbattimento barriere architettoniche), l'assegnatario dovrà nell'uso degli stessi uniformarsi al regolamento di funzionamento e/o alle norme consuetudinarie vigenti in materia, esonerando l'Ente proprietario da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi od occorrenti per la manutenzione e riparazione degli impianti suddetti.
2. Nell'uso degli impianti devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- a) a norma dell'articolo 17 del D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162, è vietato l'uso degli ascensori ai minori di anni 12, non accompagnati da persone di età più elevata;
- b) gli ascensori installati negli edifici di Ater di Verona sono destinati al trasporto di persone nel rispetto dei limiti di portata. Tuttavia nella cabina di tali impianti possono essere trasportate cose non ingombranti di uso comune e animali domestici, perchè nei limiti di portata e accessibilità previsti dalle norme di ciascun impianto; è sempre vietato usare l'ascensore per effettuare traslochi;
- c) è obbligo del conduttore provvedere all'immediata pulizia della cabina qualora durante l'utilizzo abbia causato lordure;
- d) durante l'utilizzo dell'impianto è vietato saltare o fare movimenti che possano dar luogo a urti di persone e cose contro le pareti della cabina o a urti della cabina contro le pareti del vano corsa;
- e) è vietata qualsiasi altra attività o comportamento che provochi danni e deterioramenti all'impianto. Il conduttore risponde in forza dell'articolo 1588 del Codice civile, di tutti i danni e deterioramenti cagionati all'impianto, qualora non provi che siano dovuti a fatto a lui non imputabile. Egli risponde pure dei danni cagionati da persone che egli abbia ammesso anche temporaneamente, all'uso e al godimento dell'unità immobiliare
- f) è vietato depositare anche temporaneamente materiali nei locali tecnici dell'ascensore; eventuale materiale o qualsiasi altro tipo di oggetto sarà smaltito senza alcun preavviso con oneri a carico dei conduttori e dei residenti;
- g) è vietato l'accesso alle persone non espressamente autorizzate ai locali tecnici dell'ascensore;
- h) è vietato l'uso dell'ascensore in caso di incendio, terremoto, allagamento o altra situazione di carattere straordinario;
- i) è sconsigliato l'uso dell'ascensore in caso di temporale;
- l) gli animali di piccola taglia devono essere tenuti in braccio, mentre gli animali di taglia media e grande devono essere condotti e tenuti in ascensore per il collare, essendo sconsigliato l'uso del guinzaglio durante la corsa;
- m) i cani devono indossare la museruola in ascensore e sui pianerottoli antistanti;
- n) evitare di intralciare l'attività del personale addetto alla manutenzione;
- o) a norma dell'articolo 51 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, nelle cabine degli ascensori vige il divieto generalizzato di fumare, a prescindere dalla presenza o meno del relativo cartello;
- p) non è ammessa l'installazione di apparecchiature di sollevamento non autorizzate;

Art. 8 – Custodia degli animali

1. Il conduttore può detenere all'interno dell'alloggio animali d'affezione limitatamente a due esemplari, purché non pericolosi per l'incolumità di persone e di animali. Per "animale d'affezione" si intende l'animale tenuto, o destinato a essere tenuto, dall'uomo per compagnia o affezione, senza fini alimentari o produttivi, compresi quelli che svolgono attività utili all'uomo, come i cani per disabili, gli animali per la pet therapy e per la riabilitazione; gli animali selvatici non sono considerati animali d'affezione.
2. È fatto assoluto divieto di detenere serpenti e aracnidi di qualsiasi specie e gli animali esotici e comunque tutti quelli proibiti dalla vigente legislazione.
3. La presenza di un numero di animali superiore alle unità di cui al comma 1 è tollerata in caso di "cucciolate", limitatamente a un periodo massimo di quattro mesi. La presenza di un numero di animali superiore alle unità di cui al comma 1 è inoltre consentita nel caso di animali di piccola taglia, che non sono suscettibili di creare disturbo e che generalmente sono da custodire in gabbia o acquario o terrario, purché il loro numero non sia tale da compromettere la vivibilità dell'alloggio e dell'edificio (a titolo esemplificativo: pesci, tartarughe, canarini e altri uccellini, criceti, ecc.).
4. È fatto divieto di svolgere, all'interno della proprietà di ATER di Verona., attività di allevamento di animali di qualsiasi specie, dovendo intendersi come "allevamento" anche il caso di reiterate cucciolate nel corso di un anno.
5. In generale la detenzione di animali d'affezione deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge 189/2004 "Disposizioni concernenti il divieto di maltrattamento degli animali nonché di impiego degli stessi in combattimenti clandestini o competizioni non autorizzate" con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da compagnia.
6. Il conduttore è comunque tenuto a garantire idonee condizioni igienico-sanitarie e di vivibilità sia all'interno dell'alloggio che con riferimento all'intero edificio. In particolare il conduttore che lascia animali su balconi o terrazze o giardini, deve adottare ogni precauzione per evitare lordure oltre la normale tollerabilità e/o stillicidio di escrementi.
7. Ater di Verona si riserva di accertare, in ogni momento, che la detenzione di animali sia tale da garantire le condizioni di igiene e vivibilità. A tal fine il conduttore è tenuto a consentire l'ispezione dell'alloggio, dei suoi accessori e delle sue pertinenze secondo quanto previsto dall'articolo 10 del Regolamento. Qualora venissero accertate carenze sotto detti aspetti, il conduttore è tenuto a ripristinare immediatamente la situazione di normalità e igienicità.
8. È dovere del conduttore vigilare i propri animali e adottare tutte le misure idonee affinché non producano rumori oltre la normale tollerabilità, non arrechino molestie o danni a persone, ad altri animali e a cose. Ai sensi dell'articolo 2052 del Codice Civile, il conduttore, poiché detentore dell'animale, è responsabile dei danni dallo stesso cagionati, anche se l'animale fosse smarrito o fuggito, salvo la prova del caso fortuito.
9. Sulle parti comuni dell'edificio il conduttore detentore di animale/i è tenuto a:
 - a) garantirne la custodia e ad assumere con diligenza idonee misure di cautela durante la conduzione dell'animale negli spazi comuni;
 - b) impedire che l'animale entri nelle aree adibite a verde o dedicate al gioco dei bambini;
 - c) provvedere immediatamente a eliminare le eventuali lordure, ripristinando le condizioni di pulizia e di igiene.
10. I cani, in particolare, non possono mai essere lasciati sciolti, ma devono essere condotti al guinzaglio da persona in grado di trattenerli validamente e di intervenire all'occorrenza. Il guinzaglio deve essere tenuto a una lunghezza idonea a prevenire il rischio di danni o lesioni a persone, ad altri animali o a cose e comunque non superiore a 1,50 metri. Se di grossa taglia e in ogni caso se di indole mordace, i cani devono essere muniti di idonea museruola, atta a impedire loro di mordere.

Art. 9 – Autorimesse e locali accessori all'abitazione

1. Il parcheggio sugli appositi spazi adibiti a uso comune è consentito esclusivamente e unicamente con riferimento a motoveicoli e autovetture, come definiti dalla vigente disciplina del Codice della strada, di proprietà, in disponibilità o riconducibili al conduttore o ai suoi conviventi o ai suoi ospiti.

Pertanto è vietato:

- a) il parcheggio di autocarri, trattori, caravan e autocaravan (camper e roulotte), rimorchi, semirimorchi e carrelli appendice;
 - b) il parcheggio o l'abbandono di veicoli fuori uso o non circolanti o privi di copertura assicurativa o sottoposti a fermo amministrativo.
2. Nel caso di autorimessa ad uso comune l'assegnatario è obbligato a parcheggiare l'autovettura unicamente nel posto assegnatogli.
 3. Sugli spazi destinati a qualunque titolo a parcheggio è vietato il deposito, anche temporaneo, di qualsiasi materiale, nonché di veicoli in condizioni tali da poter costituire pericolo.
 4. Laddove non sia possibile la locazione di posti macchina e il loro numero sia inferiore a quello degli alloggi, l'utilizzo deve garantire la rotazione degli stessi fra tutti gli assegnatari in misura limitata ad un veicolo, secondo le modalità stabilite dall'assemblea dell'autogestione;
 5. Laddove non sia possibile la locazione di posti macchina e il loro numero sia pari al numero degli alloggi, a ciascun assegnatario spetta l'uso non esclusivo di un solo posto auto.
 6. Qualora all'interno dell'autorimessa e/o sull'area cortilizia scoperta del fabbricato vi fosse la presenza di posti auto non assegnati si diffidano gli altri assegnatari a parcheggiare qualsiasi veicolo. Se da controlli effettuati nei vari siti, con l'ausilio di apparecchiature fotografiche, venisse rilevata la presenza di veicoli nei sopraindicati posti auto, l'Azienda applicherà ai relativi proprietari, insieme al normale affitto, una sanzione corrispondente ad una intera mensilità di canone.
 7. L'uso dei garage deve avvenire nel rispetto delle norme di sicurezza per le autorimesse. In particolare, nei suddetti spazi è severamente vietato:
 - a) usare fiamme libere
 - b) depositare sostanze infiammabili o combustibili;
 - c) eseguire riparazioni o prove motori;
 - d) parcheggiare autoveicoli con perdite di carburante o lubrificanti;
 - e) fumare;
 - f) parcheggiare autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (gpl) se l'impianto non è dotato di sistema di sicurezza conforme alla normativa;
 - g) negli spazi riservati ai veicoli di soggetti disabili è fatto tassativo divieto di parcheggiare veicoli che non espongono l'apposito contrassegno.
 8. L'assegnatario è responsabile della buona conservazione del vano autorimessa e degli altri locali accessori all'abitazione; è fatto assoluto divieto di cederne l'uso a terzi, anche temporaneamente.

Art. 10. Ispezione degli alloggi

1. L'Ente proprietario si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno, ad ispezioni negli alloggi per assicurarsi circa la buona tenuta di essi e l'osservanza di ogni obbligo contrattuale dell'assegnatario, il quale non potrà opporsi a tali ispezioni. Il reiterato rifiuto immotivato all'ispezione si configura come grave inadempimento contrattuale.

Art. 11. Riconsegna dell'unità immobiliari a fine locazioni

1. Ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, al momento della riconsegna, l'assegnatario deve restituire l'alloggio locato, i suoi accessori e le sue pertinenze nello stesso stato in cui li ha ricevuti, in buone condizioni manutentive e privi di vizi che ne diminuiscano l'idoneità, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso. Gli immobili locati devono essere restituiti totalmente liberi da cose e persone, completamente ritinteggiati a perfetta regola d'arte.
2. Al fine della valutazione dello stato manutentivo degli immobili restituiti si fa riferimento anche all'eventuale verbale di consegna degli stessi, sottoscritto in contraddittorio tra le parti all'atto della stipulazione del contratto di locazione. Qualora l'alloggio sia stato consegnato nuovo ovvero integralmente ristrutturato, in assenza quindi di verbale di consegna, si presume che le condizioni manutentive iniziali fossero ottime. Nel caso in cui siano riscontrati danni, deterioramenti o manchevolezze, il costo di ripristino è addebitato sulla base dei prezzi unitari dei contratti di manutenzione eventualmente stipulati da ATER di Verona con ditte esterne.
3. Se l'alloggio è dotato di caldaia autonoma, il conduttore, a fine locazione, deve riconsegnare il "libretto di impianto" ad essa relativo, nel quale devono risultare annotate tutte le verifiche, di controllo e di efficienza energetica, effettuate nel periodo di locazione.
4. A finita locazione, l'assegnatario deve provvedere alla rimozione di impianti o manufatti installati o di qualsivoglia addizione e al ripristino dello stato delle cose e dei luoghi preesistente alla messa in opera, salvo che ATER di Verona preferisca ritenere gli stessi.
5. Nel periodo intercorrente tra la comunicazione della disdetta e la riconsegna degli immobili locati, il conduttore è tenuto a consentire la visita di terzi autorizzati da ATER di Verona.

Art. 12 Danni e Responsabilità

1. L'Ente proprietario non garantisce per danni derivanti da comportamenti illeciti o dal mancato rispetto delle norme vigenti in materia ovvero per mancata erogazione di servizi pubblici (es. acqua, gas, energia elettrica).
2. L'Assegnatario è direttamente responsabile dei danni causati a persone o cose dovuti a sua negligenza, imperizia o incuria. Egli si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che ammette temporaneamente nei locali assegnati. Si obbliga inoltre a tenere sollevato l'Ente proprietario da eventuali danni cagionati per propria colpa o dalle persone per le quali è chiamata a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua o dell'elettricità.

La "Il Patentino dell'Assegnatario " e le altre cause di revoca

Articolo 13 Patentino dell'Assegnatario

1. A decorrere dalla data di approvazione del presente regolamento, per i contratti di locazione già esistenti o dal momento della sottoscrizione del nuovo contratto di locazione, a ogni nucleo familiare occupante un alloggio in proprietà o in gestione di Ater di Verona, è attribuito il "Patentino dell'Assegnatario" riportante un credito espresso da un punteggio **pari a trenta punti**. Nel caso sia stipulato, con un nucleo familiare già occupante, un nuovo contratto di locazione a seguito di subentro, di cambio alloggio e negli altri casi previsti dalla legge il predetto nucleo conserva il punteggio maturato.
2. Il conduttore è responsabile per le violazioni alle norme del presente Regolamento commesse da qualunque componente del nucleo familiare o da eventuali soggetti temporaneamente ospitati.
3. L'esaurimento del credito costituendo grave e reiterata inosservanza delle norme del Regolamento, comporta l'avvio della procedura di decadenza di cui all'art. 32 della L.R. 39/2017 e art. 19 e 20 del RR 4/2018 e s.m.i. nonchè è causa di risoluzione contrattuale. Ai sensi dell'art. 32 comma 2 LR.39/2017 l'adozione del provvedimento di decadenza comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

Articolo 14 Accertamento e contestazione delle violazioni

1. Salvo che non pretendano diritti sull'alloggio, Ater di Verona non garantisce l'assegnatario da molestie di terzi ai sensi dell'articolo 1585 del Codice civile. In tal caso, egli deve tutelarsi direttamente e personalmente ricorrendo alle Autorità competenti. Si rinvia all'art. 23 - **Comportamenti** del presente Regolamento
2. Eventuali segnalazioni, da parte di un assegnatario o di terzi, di comportamenti in violazione del contratto di locazione o del Regolamento, posti in essere da uno o più conduttori, devono essere inoltrate a Ater di Verona. in forma scritta, debitamente firmate e possibilmente comprovate da valida documentazione a supporto. Eventuali segnalazioni verbali o anonime non necessariamente produrranno azioni da parte di Ater di Verona. Nei sui eventuali atti conseguenti l'Ente proprietario non farà alcun riferimento alle forme della segnalazione, fermo restando che, in caso di contenzioso, il denunciante potrebbe essere chiamato a sostenere un eventuale confronto con il denunciato.
3. Ater di Verona si riserva di valutare la fondatezza di tali segnalazioni, nonché la rilevanza e gravità di quanto segnalato, prima di avviare un eventuale procedimento volto alla loro contestazione. Nel caso in cui Ater di Verona non riscontri le suddette condizioni per avviare il procedimento di contestazione, redige comunque un rapporto dell'attività istruttoria svolta.
4. I comportamenti e le violazioni oggetto di accertamento e contestazione sono descritte nel successivo articolo 15.
5. L'attività di accertamento delle violazioni è di norma eseguita da Ater di Verona., che svolge tale attività tramite personale proprio o tramite il personale di soggetti terzi all'uopo incaricati dall'Azienda stessa. L'attività di accertamento e tutte le attività a essa funzionali sono condotte assumendo informazioni, procedendo all'ispezione di cose e luoghi, a rilievi fotografici e descrittivi e a ogni altra operazione tecnica ritenuta necessaria.
6. Dell'attività di accertamento di cui al comma 5 è redatto apposito verbale che riporta l'indicazione delle violazioni, nonché di tutti gli elementi necessari per la loro contestazione, al fine di consentire al conduttore la presentazione di eventuali controdeduzioni e a Ater di procedere all'eventuale e successiva decurtazione dei punti associati alle violazioni contestate o, nei casi previsti dalla legge regionale 39/2017 all'avvio della procedura di decadenza per la risoluzione del contratto.
7. In particolari circostanze, l'accertamento di violazioni può essere condotto anche dalle forze dell'ordine o da altri enti e associazioni competenti e legittimate. In quest'ultimo caso, Ater di Verona avvia il procedimento di contestazione della violazione sulla base della documentazione pervenuta.
8. In caso di violazione accertata del contratto di locazione o del Regolamento, ATER di Verona invia all'interessato una lettera di contestazione assegnando, per la cessazione della condotta trasgressiva od omissiva e per la rimozione dei suoi effetti, un termine non superiore a 30, giorni, fatti salvi motivati casi eccezionali per i quali può essere concesso un congruo termine superiore. Entro tale termine, l'interessato può presentare eventuali controdeduzioni. Se le controdeduzioni non sono presentate o accolte, Ater di Verona dispone la decurtazione del credito per l'ammontare dei punti indicati al successivo articolo 15.
9. Nell'ipotesi di condotta che costituisce la contemporanea violazione di più fattispecie di divieti o obblighi, si applica la decurtazione dei punti relativa alla violazione più penalizzante raddoppiata, purché inferiore alla somma delle decurtazioni dei punti applicabili alle singole violazioni e comunque nel limite dei 15 punti.

Art. 15

Decurtazione dei punti associata alla violazione delle norme del Regolamento

codice	articolo e commi	Descrizione	decurtazione punti
	articolo 3	Modalità di utilizzo e di conduzione dell'unità immobiliare	
A.1	comma 1	Occupazione di unità immobiliari e accessori non oggetto del contratto di locazione	15
A.2	comma 2	Utilizzo dell'alloggio, accessori e pertinenze per usi diversi da quelli indicati nel contratto	12
A.3	comma 3	Mancato rispetto della quiete dell'edificio (fascia oraria 14:00 16:00 e 22:00 - 7:00)	5
A.4	comma 4	Immissioni superiori alla normale tollerabilità	8
A.5	comma 5	Mancata osservanza di norme di pubblico decoro e di regole di corretto rapporto di vicinato.	10

A.6	comma 6 lettera a)	Detenzione di sostanze infiammabili, esplosivi o comunque pericolose	15
A.7	comma 6 lettera b)	Detenzione di materiali pesanti o ingombranti su terrazze e balconi; accumulo di immondizie sugli spazi esclusivi.	5
A.8	comma 6 lettera c)	Installazione di piscine su balconi, terrazze e solai in genere. Mancato svuotamento quotidiano di piscine su zone a verde se autorizzate	8
A.9	comma 6 lettera d)	Alimentazione dei piani di cottura con bombole a gas gpl in presenza della rete gas metano; allacciamento e manutenzione irregolari; mancanza del sistema di sorveglianza fiamma	13
A.10	comma 6 lettera e)	Immissione dei gas di scarico di stufe in condotti a ciò non adibiti	13
A.11	comma 6 lettera f)	Utilizzo di apparecchi elettrici o di elettrodomestici non conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza	13
A.12	comma 6 lettera g)	Getto di oggetti o sostanze liquide da finestre, balconi o terrazze.	8
A.13	comma 6 lettera h)	Esposizione di vasi per fiori e piante, privi di adeguato ancoraggio e protezione.	8
A.14	comma 8 lettera i)	Mancata chiusura di rubinetti dell'acqua e del gas dopo l'uso	5
A.15	comma 6 lettera j)	Conduzione dell'alloggio che ne compromette la vivibilità e l'abitabilità dal punto di vista igienico-sanitario	15
A.16	comma 6 lettera k)	Cattiva conduzione delle superfici scoperte a uso esclusivo; stillicidio di liquidi o caduta di sporcizia.	10
A.17	comma 6 lettera l)	Otturazione o danneggiamento di scarichi dei sanitari e del WC.	10
A.18	comma 6 lettera m)	Battere e scuotere stuoie, tappeti, tovaglie; stendere biancheria e indumenti esternamente a finestre, balconi, terrazze, fatta salva l'autorizzazione a installare stenditoi fissi e mobili	4
A.19	comma 6 lettera n)	Installazione di tende parasole o di tendaggi esterni a finestre, balconi o terrazze senza preventiva autorizzazione.	4
A.20	comma 6 lettera o)	Lavaggio di veicoli negli spazi in locazione	4
A.21	comma 6 lettera p)	Macellazione di animali	10
A.22	comma 8	Danni alle strutture e agli impianti dell'alloggio.	15
A.23	comma 9	Modifiche, miglioramenti o addizioni all'alloggio, installazione di impianti o manufatti senza preventiva autorizzazione	15
A.24	comma 10	Irregolare manutenzione periodica dell'impianto di riscaldamento autonomo.	15
A.25	comma 11	Irregolare pulizia dei camini, in caso di utilizzo di stufe.	15
A.26	comma 12	Rifiuto a consentire al personale ATER l'ispezione o la visita su appuntamento	10
A.27	comma 13	Mancato rispetto nei confronti del personale di ATER o dalla stessa incaricato	8
A.28	comma 14	Mancata indicazione del cognome su campanelli, all'esterno dell'alloggio e sulla cassetta della corrispondenza	5
A.29	comma 15	Mancata o non tempestiva segnalazione a ATER di situazioni di pericolo o danno temuto al fabbricato.	10
	articolo 4	Conduzione delle parti comuni	
B.1	comma 1 lett. a)	Adattamenti o modifiche al fabbricato o realizzazione di manufatti senza preventiva autorizzazione	15

B.2	comma 1 lett. c)	Deposito di cose al di fuori degli spazi a ciò destinati	5
B.3	comma 1 lett. b)	Utilizzo in modo esclusivo delle parti comuni	8
B.4	comma 1 lett. d)	Utilizzo in via continuativa di spazi destinati a deposito con preclusione dell'altrui utilizzo	8
B.5	comma 1 lett. e)	Detenzione di sostanze maleodoranti	3
B.6	comma 1 lett. e)	Detenzione di sostanze pericolose.	15
B.7	comma 1 lett. f)	Esercizio di attività lavorative o hobbistiche	8
B.8	comma 1 lett. g)	Utilizzo improprio o lavaggio di veicoli	4
B.9	comma 1 lett. h)	Immissioni di entità superiore alla normale tollerabilità.	8
B.10	comma 1 lett. i)	Gioco del pallone o passaggio di biciclette sulle aree adibite a verde.	5
B.11	comma 1 lett. l)	Lavaggio di tappeti. Battitura o stendimento di tappeti, indumenti o biancheria su spazi a ciò non destinati	5
B.12	comma 1 lett. m)	Posizionamento di vasi di fiori e piante	5
B.13	comma 1 lett. n)	Abbandono di immondizie e impropria raccolta differenziata	10
B.14	comma 1 lett. o)	Messa a dimora di piante o coltivazioni senza preventiva autorizzazione.	5
B.15	comma 1 lett. p)	Fumo negli spazi chiusi e getto di mozziconi di sigaretta	5
B.16	comma 1 lett. q)	Consumo di alcolici e di sostanze vietate dalla legge.	3
B.17	comma 1 lett. r)	Imbrattamento dei muri o danneggiamento di parti dell'edificio o di uso esclusivo	10
B.18	comma 1 lett. s)	Esposizione di targhe o insegne senza preventiva autorizzazione	5
B.19	comma 1 lett. t)	Affissione di comunicazione fuori dagli appositi spazi o bacheche	3
B.20	comma 1 lett. t)	Danneggiamento di bacheche o asportazione di comunicazioni	8
B.21	comma 1 lett. u)	Mancata chiusura degli accessi all'edificio o alle parti comuni	5
B.22	comma 1 lett. u)	Mancato adeguamento alle decisioni della maggioranza degli assegnatari in materia di conservazione e di cura delle parti comuni	7
B.23	comma 1 lett. v)	Installazione non autorizzata di impianti di condizionamento e antenna TV	8
B.24	comma 4	Uso personale delle utenze condominiali	10
	articolo 6	Uso degli ascensori	
C.1	comma 2 lett. a)	Uso da parte di minori di anni 12 non accompagnati	4
C.2	comma 2 lett. b)	Trasporto di persone o cose oltre i limiti di portata e accessibilità previsti per ciascun impianto e uso per traslochi	8

C.3	comma 2 lett. c)	Mancata pulizia di eventuali lordure della cabina	5
C.4	comma 2 lett. d)	Provocare movimenti sussultori all'interno della cabina che possono arrecare danni	5
C.5	comma 2 lett. e)	Danni o deterioramenti cagionati all'impianto	10
C.6	comma 2 lett. f)	Deposito di materiale nei locali tecnici	10
C.7	comma 2 lett. g)	Accesso di personale non autorizzato ai locali tecnici	8
C.8	comma 2 lett. h)	Uso in situazioni di carattere straordinario (incendio, terremoto, ecc)	3
C.9	comma 2 lett. i)	Errata conduzione degli animali durante l'utilizzo dell'impianto	5
C.10	comma 2 lett. l)	Intralcio all'attività del personale addetto alla manutenzione	8
C.11	comma 2 lett. m)	Fumare nella cabina	5
C.12	comma 2 lett. n)	Installazione di apparecchiature di sollevamento non autorizzate	10
	articolo 7	Custodia degli animali	
D.1	commi 1 e 2	Detenzione di animali in numero o per un periodo superiori a quello consentito	5
D.2	comma 2	Detenzione di serpenti, aracnidi, animali esotici o proibiti	10
D.3	comma 4	Allevamento di animali di qualsiasi specie	5
D.4	commi 6-7	Detenzione di animali che determina condizioni igienico sanitarie e di vivibilità non idonee. Lordume o stillicidio di escrementi. Mancato ripristino della situazione di igienicità	10
D.5	comma 8	Mancata vigilanza e adozione di misure per evitare rumori oltre la normale tollerabilità nei locali	8
D.6	comma 8	Mancata vigilanza e custodia degli animali sulle parti comuni	8
	articolo 8	Autorimesse e locali accessori all'abitazione	
E.1	comma 1 lett. a)	Parcheggio di veicoli non autorizzati	5
E.2	comma 1 lett. b)	Parcheggio o abbandono di veicoli fuori uso o non circolanti o privi di copertura assicurativa o sottoposti a fermo amministrativo	15
E.3	comma 3	Deposito di materiali o di veicoli in condizioni tali da poter costituire pericolo	10
E.4	comma 4	Mancato rispetto della rotazione in caso di numero di posti auto inferiori rispetto a quelli dell'alloggio	4
E.5	comma 6	Utilizzo di posti auto non assegnati	8
E.6	comma 7	Mancato rispetto delle norme di sicurezza	10
E.7	comma 8	Violazione divieto cessione uso a terzi anche temporaneo	10
	articolo 8	Aree esclusive	

F.1	comma 1 lett. a)	Esecuzioni manufatti o apporto di modifiche sull'orto o appezzamento assegnato	10
F.2	comma 1 lett. a)	Violazione divieto di deposito di veicoli, merci, e oggetti di qualsiasi specie e stendere biancheria	10
F.3	comma 1 lett. b)	Violazione rimozione, riduzione piante o rampicati	5
	articolo 2	Doveri degli assegnatari	
G.1	Comma 1 lett. m)	Richiesta intervento manutentivo a carico dell'assegnatario	5

Art. 16-

Persistenza della violazione e reiterazione della violazione

1. Qualora nei confronti dell'assegnatario che sia incorso nella violazione del contratto di locazione o del presente Regolamento, sia accertato al termine della scadenza del termine assegnato ai sensi dell'art. 14 comma 8 il persiste della violazione, Ater di Verona invia, mediante raccomandata lettera di diffida a cessare la violazione. Non ottemperando si darà avvio alla procedura di decadenza o alla procedura di risoluzione in via giudiziale del contratto, per il rilascio dell'alloggio.
2. Qualora, a prescindere dalla conclusione del procedimento di cui sopra, l'assegnatario incorra nuovamente nella medesima violazione del presente Regolamento, Ater procederà a una nuova contestazione ai sensi dell'articolo 14.

Art. 17 – Oneri di manutenzione

1. Tutte le manutenzioni straordinarie ed ordinarie (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti di edifici nonché realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici) e comunque tutte quelle manutenzioni che non sono da considerarsi a carico degli utenti, salvo il caso di evento dannoso imputabile a negligenza, inerzia, imperizia, incuria e fatto illecito dell'utente, sono a carico dell'Ente proprietario.
2. Si intendono come interventi di piccola manutenzione, a carico degli assegnatari quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle rifiniture degli alloggi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti per deterioramenti derivanti dall'uso. Le verifiche periodiche di impianti di qualsiasi tipo, previste a carico degli assegnatari, devono essere idoneamente documentate a richiesta dell'Ente proprietario.
3. In caso di eventi dannosi imputabili a negligenza, inerzia o fatto illecito dell'utente, la manutenzione ordinaria e straordinaria si deve intendere sempre a carico dell'utente stesso

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE	A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO
<p>17/A - RIPARTIZIONE SPESE AMMINISTRATIVE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. compenso rappresentante autogestione 2. assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti a garanzia della proprietà 50% 3. cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per le assemblee ordinarie e straordinarie, fotocopie documenti giustificativi richiesti, pratiche fiscali 4. tasse per il passo carraio 	<p>17/A - RIPARTIZIONE SPESE AMMINISTRATIVE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Depositi cauzionali per erogazione servizi comuni luce, forza motrice, gas, acqua, telefono ecc). 2. Assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti a garanzia della proprietà 50%
<p>17/ B – RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazioni di tutti i danni o deterioramenti causati per il cattivo uso, negligenza e imperizia all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni; 2. riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso; 3. riparazioni poste a carico degli inquilini potranno essere eseguite a cura dell'Ente proprietario in caso di inerzia degli stessi che dovranno rimborsare le spese sostenute dall'Ente proprietario. Nel caso in cui si tratti di riparazioni che debbano intendersi a carico dell'Ente proprietario, gli inquilini sono tenuti a denunciare tempestivamente all'Ente proprietario i guasti comunque verificatisi. In caso di mancata o ritardata denuncia, si intende che la responsabilità dei danni ricade sugli inquilini inadempienti; 	<p>17/ B – RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. provvedere a mantenere l'immobile in stato da servire all'uso convenuto eseguendo tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore;

<p>17/C - RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO E IMPIANTO ANTINCENDIO (vedesi Allegato "A")</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. canone prese antincendio; 2. acquisto combustibile (gas - metano), acqua, energia elettrica per il bruciatore e componenti centrale termica, compenso per spese del personale preposto alla conduzione, manutenzione e gestione della centrale termica; 3. pulizia annuale impianto, messa e riposo stagionale; 4. manutenzione e sostituzione valvole, detentori e sfiati all'interno degli alloggi, posti sui radiatori o comunque manovrabili dall'assegnatario; 5. manutenzione ordinaria e/o riparazione delle caldaie, del bruciatore, di pompe, valvole miscelatrici, centralina di termoregolazione e telecontrollo, sostituzione componenti quadri elettrici, sostituzione vaso di espansione, saracinesche, valvole di sfiato o di sicurezza, ogni altro componente posto in centrale termica; 6. oneri per canoni di abbonamento obbligatorio per la conduzione, gestione e manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati; 7. diritti per visite e controlli dei Vigili del Fuoco; 8. manutenzione ordinaria in abbonamento compreso l'onere per il Terzo Responsabile; 9. manutenzione ordinaria e riparazione di tutte le apparecchiature di controllo, regolazione, funzionamento e sicurezza poste nella centrale termica, della caldaia, del bruciatore, delle varie tubazioni, dei bollitori e delle saracinesche dei collettori principali; 10. pulizia periodica della caldaia, delle canne fumarie, sostituzione dei sali o polifosfati per l'addolcimento dell'acqua; 11. verifica periodica di tutte le apparecchiature atte alla prevenzione incendi; ricarica e sostituzione degli estintori, controllo delle manichette e pulizia o sostituzione dei sensori fumi, controllo della funzionalità delle bocche antincendio; 12. sostituzione della centrale antincendio completa di batterie, suonerie e pulsanti manuali di allarme; 13. verifica periodica delle porte antincendio con eventuale sostituzione di parti soggette ad usura delle stesse; 	<p>17/C - RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO E IMPIANTO ANTINCENDIO (vedesi Allegato "A")</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione e sostituzione integrale impianto riscaldamento; 2. sostituzione, rifacimento e riparazione caldaia, bruciatore, serbatoio combustibile, vaso di espansione, pompe, serpentine, valvole miscelatrici, saracinesche, sonde ambiente, 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; 3. installazione e sostituzione impianto antincendio: spese collaudo, installazione e sostituzione integrale estintori; impianto rilevazione fumi, porte e barriere antifumo, ove richiesto dagli organi competenti; 4. adeguamento in caso di modifiche imposte dalla normativa vigente; 5. oneri conseguenti alle verifiche effettuate dagli enti preposti; 6. adeguamento impianto riscaldamento alle norme legislative; 7. adeguamento impianto antincendio alle norme legislative;
<p>17/D – IMPIANTO AUTOCLAVE DI SOLLEVAMENTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. manutenzione ordinaria, riparazioni e piccole sostituzioni di parti per usura; 2. consumi elettricità forza motrice, sali, resine, decalcificazione; 3. manutenzione in abbonamento, pulizia, depurazione e disinfestazione, spese per ricarica pressione serbatoio autoclave; 4. fornitura acqua calda e fredda; 5. servizio lettura contatori (se presente); 6. riparazione e sostituzione di tutte le apparecchiature meccaniche ed elettriche necessarie a mantenere l'impianto nelle migliori condizioni di esercizio sotto il profilo sanitario, della sicurezza e del contenimento della rumorosità; 7. espurgo fanghi di supero (depuratori); 8. imposte relative al conferimento del materiale di risulta al depuratore comunale; 	<p>17/D – IMPIANTO AUTOCLAVE DI SOLLEVAMENTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione ed integrale rifacimento impianti; 2. manutenzione straordinaria; 3. sostituzione di soffianti degli impianti depurazione, di collettore e diffusori aria; 4. sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, motori, quadro elettrico) degli impianti autoclave per vetustà; 5. collaudo, imposte e tasse di conduzione e controllo impianto; 6. adeguamento impianto/i alle norme legislative vigenti; 7. ispezioni e collaudi eseguiti da enti preposti;

<p>17/E – IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. manutenzione in abbonamento e verifiche periodiche; 2. riparazioni e piccole sostituzioni che siano conseguenza dell'uso; 3. consumi energia elettrica per forza motrice; 4. sali e resine; 5. conduzione; 	<p>17/E – IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione dell'impianto; 2. sostituzione di qualsiasi parte od accessorio per vetustà o danno accidentale; 3. adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti;
<p>17/F - ANTENNE TV CENTRALIZZATE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione cavi per vetustà e/o fatto accidentale; 2. installazione antenna parabolica centralizzata su richiesta della maggioranza (o totalità) degli assegnatari; 3. manutenzione impianto tv centralizzato in tutte le sue componenti; 4. f.m. energia elettrica per la centralina tv; 5. sostituzione prese ed altri accessori all'interno dell'alloggio; 6. installazione di antenna parabolica, a condizione che essa sia costruita in funzione di un uso condominiale (con allegato certificato di conformità); 	<p>17/F - ANTENNE TV CENTRALIZZATE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione completa di nuovo impianto di antenna, solo in occasione di interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria o programmata;
<p>17/G – ASCENSORE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti; 2. spese per forza motrice necessaria al funzionamento e all'illuminazione; 3. canone di manutenzione ordinaria in abbonamento, riparazioni delle parti meccaniche ed elettroniche, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiera della cabina, sostituzione lampade e fusibili, verniciatura, pattini dei freni, serrature, tappeti interni e tutto quanto può essere considerato ordinario; 4. rinnovo licenza di esercizio; 5. riavvolgimento matassa motore; 6. riparazioni per danni derivanti da atti vandalici ad opera di ignoti (pulizie straordinarie, qualsivoglia riparazione); 7. riparazioni per danni dovuti a negligenza o colpa dell'assegnatario; 	<p>17/G – ASCENSORE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione, sostituzione integrale dell'impianto; 2. manutenzione straordinaria, compresa sostituzione motore, parti meccaniche, parti elettriche principali, funi (al 50%); 3. adeguamento impianto alle norme legislative ed alle disposizioni degli organi preposti al controllo; 4. Imposte e tasse;

<p>17/H - COPERTURA - LASTRICI SOLARI - ELEMENTI DI FACCIATA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sgombro neve e pulizia grondaia nei lastrici agibili; 2. pulizia grondaie accessibili, pluviali, pozzetti acque meteoriche e fognarie etc.; 3. pulizia camini e disostruzione accidentale e non degli stessi; 4. disostruzione dei pluviali, e sostituzione degli stessi se danneggiati da urti o da atti vandalici; 5. riparazione dei manti di copertura delle botole di accesso, dei vetri antisfondamento, dei camini, se conseguenza dell'accesso non autorizzato ai tetti per negligenza da parte degli stessi assegnatari; 6. consumi di acqua per servizi comuni; 7. targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantieri citofoni e delle porte; apposizione di numeri civici; 	<p>17/H - COPERTURA - LASTRICI SOLARI - ELEMENTI DI FACCIATA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. rifacimento e manutenzione straordinaria della copertura salvo cause imputabili agli inquilini (ad esempio opere abusive, anche se condonate); 2. restauro parziale o integrale di intonaci di facciate, poggiosi, parapetti in muratura (in ferro e/o vetro), pensiline, cornici di grondaia e ogni altro motivo ornamentale; 3. restauro parziale o integrale di intonaci interni; 4. rifacimento e manutenzione – nei lastrici solari – del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione; 5. riparazione delle pavimentazioni di locali e spazi comuni, qualora l'assegnatario ne abbia il diritto d'uso, purché non derivanti da cattivo uso; 6. riparazione o sostituzione e pulizia di canali di gronda, riparazione di pluviali, converse, lucernai; 7. rifacimento torrette di camini; 8. riparazione o sostituzione di canne fumarie e di sfiato; 9. installazione sistema di messa a terra;
<p>17/I - FACCIATE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pulizia e ritinteggiatura delle parti imbrattate da scritte o danneggiamenti provocati da uno o più condomini; 	<p>17/I - FACCIATE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. restauro integrale della facciata, rifacimento di intonaci, tinteggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale;

<p>17/J - SCALE</p> <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. fornitura zerbini; 3. riparazione e manutenzione dell'armadietto/i per contatori per l'energia elettrica o altri apparecchi misuratori; 4. riparazioni e sostituzioni e spostamento all'esterno di casellari postali; 5. sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico; 6. applicazione targhette nominative personale; 7. riparazioni di dispositivi automatici di chiusura cancelli semplici o motorizzati e porte con relative chiavi; 8. sostituzione vetri degli infissi a seguito di rottura da parte degli assegnatari; 9. consumo energia elettrica; 10. tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano; 11. fornitura, montaggio e sostituzione per usura e vetustà di casellari postali; 12. riparazione dei dispositivi di chiusura non automatici cancelli e porte, compresi chiudi porta a braccio o a pavimento, con relative chiavi; 13. sostituzione dei vetri dei vani scala (antifondamento) e dei locali comuni (esclusi i casi di danno provocato da grandine) salvo l'individuazione del responsabile in caso di danno; 14. sostituzione delle porte a vetri antifondamento e delle bussole di ingresso ai vani scala (esclusi i casi in cui esistano coperture assicurative) salvo l'individuazione del responsabile; 15. riparazione o sostituzione di tutta la ferramenta d'uso (maniglie, cerniere, serrature, ecc.) di porte finestre, balconi dei vani scala, cancelli pedonali e carrai, armadi portacontatori e serramenti di chiusura dei garages e dei locali comuni; 16. tinteggiatura periodica dell'alloggio e verniciatura dei serramenti interni ai fini del contenimento dello stato di degrado; 17. ritinteggiatura e ricoloritura completa dell'alloggio prima della riconsegna per cessata locazione; 	<p>17/J - SCALE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ricostruzione e manutenzione struttura portante della scala, dei rivestimenti gradini e dei pavimenti dei pianerottoli dovuti ad usura od imperfetta esecuzione lavori; 2. fornitura e montaggio di armadietto per contatori per l'energia elettrica o altri apparecchi misuratori; 3. installazione e sostituzione completa dell'impianto elettrico per vetustà, suoneria, comandi tiro porte e cancelli, illuminazione vano scala, citofono, temporizzatori e/o crepuscolari etc.; 4. sostituzione per vetustà e/o installazione ex novo dei dispositivi di chiusura (chiudi porta a braccio o a pavimento) con relative chiavi; 5. installazione di porta lampada plafoniere (prima installazione); 6. adeguamento impianti alle norme legislative;
<p>17/K - FOGNATURE E SCARICHI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione e sostituzione di parti avariate (cuscinetti, paracqua etc.) dell'impianto di sollevamento; 2. pulizie e spurgo dei pozzetti a sifone; 3. pulizia della rete fognaria e disotturazione delle colonne di scarico, dei relativi pozzetti e delle tubazioni orizzontali; 4. disotturazione ed eventuale consequenziale riparazione di sifone a valle dell'impianto fognario causa rottura dovuta a colpa dell'assegnatario; 5. pulizia delle fosse biologiche, dei pozzi neri, condensagrassi, caditoie e pozzetti a sifone; 6. riparazioni dell'impianto fognario; 7. imposte per il conferimento dei liquami al depuratore comunale; 	<p>17/K - FOGNATURE E SCARICHI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. allacciamento rete fognaria comunale; 2. rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso, installazione del sifone; 3. installazione, rifacimento e manutenzione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti a sifone; 4. installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso la sostituzione della pompa; 5. adeguamento impianti alle norme legislative;

<p>17/L - CORSIE – RAMPE – AUTORIMESSE – POSTI AUTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. realizzazione e/o rifacimento di segnaletica per la delimitazione dei posti auto all'aperto; 2. sostituzione lampade, riparazione impianto elettrico e del temporizzatore; 3. manutenzione ordinaria della segnaletica; 4. consumi energia elettrica ed acqua; 5. pulizia corsie, rampe e sgombero neve; 	<p>17/L - CORSIE – RAMPE – AUTORIMESSE – POSTI AUTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. rifacimento e manutenzione straordinaria delle pavimentazioni; 2. rifacimento impianto elettrico d'illuminazione; 3. sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; 4. adeguamento impianti alle norme legislative;
<p>17/M - PULIZIA SCALE/AREE VERDI/AREE SCOPERTE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. manutenzione area verde: manodopera per il taglio dell'erba, potatura siepi ed arbusti, innaffiatura, acquisto concimi, concimazione, potature in genere, piccole riparazioni per il giardino; potatura piante anche se non installate dalla proprietà; 2. servizio pulizia scale e aree verdi; 3. sgombero marciapiedi stabile in caso di neve; 4. derattizzazione, disinfestazione; 5. pulizia del selciato, di cortili e viottoli condominiali; 6. consumi acqua per servizi comuni (aree verdi e scale); 7. riparazione dell'impianto di irrigazione e delle relative attrezzature; 8. consumo di energia elettrica e manutenzione ordinaria impianti e pulizia; 9. sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico esterno e temporizzatore; 10. realizzazione e/o rifacimento di segnaletica per la circolazione e delimitazione posti auto esterni. 11. abbattimenti piante (dai 9.50 metri di altezza in giù); 	<p>17/M - PULIZIA SCALE/AREE VERDI/AREE SCOPERTE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. acquisto e messa in dimora di alberi, cespugli, formazioni prati (solo primo impianto); 2. installazione eventuale impianto irrigazione e relative attrezzature; 3. manutenzione straordinaria delle pavimentazioni esterne; 4. abbattimenti piante ad alto fusto (dai 10 metri di altezza in su) e relative pratiche autorizzative;
<p>17/N - CANCELLI E RECINZIONI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione e sostituzione di parti di apparecchiature automatiche e non automatiche di apertura cancelli, recinzioni, etc.; 2. verniciatura e lubrificazione cancelli e della ferramenta relativa; 	<p>17/N - CANCELLI E RECINZIONI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione e sostituzione maglie di recinzione, cancelli e/o meccanismi di apertura/chiusura, comprese eventuali rotture dovute a qualsivoglia causa non imputabile agli assegnatari;
<p>17/O - IMPIANTO ELETTRICO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione di tutte le componenti dell'impianto elettrico degli alloggi, dei vani scala ed esterni, ad esclusione delle linee di alimentazione e di terra; sostituzione delle linee in caso di cattivo uso o di manomissione dell'impianto da parte dell'utente; 2. controllo della funzionalità degli interruttori differenziali e magnetotermici, anche in relazione ai dispersori di terra e loro sostituzione; 3. riparazione o anche sostituzione degli impianti di suoneria o citofonici, escluse le linee; 4. sostituzione di plafoniere e lampade degli impianti condominiali interni ed esterni; 5. verifica periodica del funzionamento di cancelli, serrande o basculanti motorizzati ed eventuali riparazioni di motori e sostituzioni di fotocellule; 6. manutenzione impianti di aspirazione cucine e bagni ciechi, con sostituzione di aspiratore; 8. motorizzazione di cancelli pedonali o carrai; 	<p>17/O - IMPIANTO ELETTRICO</p> <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, cancelli e basculanti;

<p>17/P - IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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; 2. riparazione delle rubinetterie gas in conseguenza dell'uso e loro sostituzione; 3. sostituzione delle tubazioni rigide o in gomma di raccordo tra chiave stessa e gli apparecchi utilizzatori; 4. pulizia sifone a pavimento; 5. disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti acque in entrata ed uscita; 6. riparazioni ai componenti degli impianti idro termo sanitari e gas manovrabili dall'utente; 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; 11. sostituzione di contatori acqua di diffalco; 12. 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>17/P IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS</p> <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; sostituzione di chiavi di arresto gas e acqua incassate; sostituzione di vasca da bagno e piatto doccia, completi di pilette di scarico, escluso il danno provocato da cattivo uso o negligenza nell'uso degli stessi; opere murarie conseguenti e necessarie all'esecuzione dei suddetti lavori; installazione contatori acqua potabile fredda e calda; sostituzione di sifoni a pavimento, salva negligenza da parte dell'assegnatario; 2. 3. 4. 5. 6. 7. riparazione di tubazioni intramurarie salvo che non sia provata in merito la responsabilità dell'assegnatario;
<p>17/Q - PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI, etc.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. rasatura e/o tinteggiatura soffitti e pareti; 2. tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti (obbligatoria alla riconsegna dell'alloggio); 3. rimozione di carta da parati o materiali similari di rivestimento; 4. manutenzione ordinaria delle pareti e soffitti; 	<p>17/Q - PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI, etc.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ripristino di intonaci salvo fatti imputabili all'assegnatario;
<p>17/R - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione di pavimenti e di rivestimenti per danni causati dall'assegnatario; 2. stuccatura, levigatura e verniciatura periodica di pavimenti in legno; 3. siliconatura e stuccatura di pavimenti e rivestimenti in piastrelle; 	<p>17/R - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione o sostituzione di pavimenti degli alloggi, dei vani scala e dei portici se relativi a danni provocati da fenomeni di assestamento, con esclusione di quelli causati da cattivo uso;

<p>17/S - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI (vedesi Allegato "A")</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pulizia periodica della caldaia come previsto dalla Legge 46/90, Legge 10/91, dal relativo regolamento di attuazione DPR 412/93 e al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, oltre alla compilazione del libretto di impianto (CIRCE); 2. 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; 3. disostruzione e pulizia delle canne fumarie; 4. riparazione e/o sostituzione di ogni altra parte della caldaia e del gruppo produzione acqua calda sanitaria diversa da quella posta a carico dell'Ente proprietario; 5. prove di combustione e verifiche in conformità alla Legge 9.1.1991 n. 10, al D.P.R. 26.8.1993 n. 412 e al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, oltre alla compilazione del libretto di impianto (CIRCE); 	<p>17/S - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI (vedesi Allegato "A")</p> <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 Centro di Assistenza; 2. sostituzione e/o riparazione dei corpi scaldanti, delle reti di distribuzione orizzontali e verticali della pompa di circolazione, scambiatori di calore e vaso di espansione sanitario; 3. sostituzione della rete di distribuzione acqua del collettore; 4. sostituzione del bollitore;
<p>17/T - SERRAMENTI ED INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione di ogni parte di finestre, portefinestre, serrande avvolgibili; 2. riparazione o sostituzione di tutta la ferramenta e gli accessori necessari per il funzionamento dei manufatti in questione; 3. sostituzione vetri; 4. riparazione o sostituzione delle porte interne degli alloggi, del vano scala, dei locali condominiali compresa la ferramenta e gli accessori; 5. riparazione di armadi copri contatori; 	<p>17/T - SERRAMENTI ED INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sostituzione di finestre, portefinestre, serrande avvolgibili e relativi alberi avvolgitori non più riparabili; 2. 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); 3. installazione di armadi in legno copri contatori;
<p>17/U - SERRAMENTI ED INFISSI IN FERRO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. riparazione dei suddetti manufatti, sostituzione della ferramenta, compresa la riparazione o sostituzione di tutti gli accessori necessari al loro funzionamento; 2. installazione ex novo o sostituzione di chiudiporta; 	<p>17/U - SERRAMENTI ED INFISSI IN FERRO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. installazione di nuovi serramenti metallici di porte, finestre, portefinestre, portoni vani scala e garages, basculanti, scorrevoli ed estensibili completi della ferramenta e di ogni accessorio; 2. installazione di armadi copri contatori;

Art. 18. Rimborso spesa

RIMBORSO SPESA “RIPARAZIONE CALDAIA” O “SOSTITUZIONE CALDAIA”.

La richiesta di rimborso da parte dell'assegnatario/amministratore, relativa alla spesa per la riparazione o sostituzione della caldaia, dovrà essere presentata all'Ater su apposito modulo (moduli scaricabili su internet: "rimborso spese riparazione caldaia" - "sostituzione caldaia").

La richiesta dovrà essere corredata di tutta la documentazione necessaria a dimostrazione del lavoro eseguito, con allegate fotografie, certificazioni, ecc. e di ogni altro documento necessario al completamento dell'iter procedurale. Dovrà inoltre essere allegata la fattura quietanzata della ditta esecutrice dei lavori.

La richiesta sarà successivamente valutata dall'Ater per la verifica della congruità dell'importo, sull'effettiva necessità dell'esecuzione delle opere e di tutti gli altri aspetti tecnico-economico necessari.

RIMBORSO SPESA A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO.

Si precisa che prima di eseguire qualsiasi lavorazione oggetto di rimborso, si dovrà preventivamente richiedere all'Ater, su apposito modulo (modulo scaricabile su internet: "Richiesta autorizzazione"), la relativa autorizzazione.

A seguito del rilascio della sopra indicata autorizzazione, l'assegnatario/amministratore potrà chiedere il rimborso della spesa sostenuta per le lavorazioni di cui all'art. 17 del presente Regolamento, a carico dell'Ente proprietario. Il rimborso dovrà essere richiesto all'Ater allegando tutta la documentazione necessaria a dimostrazione del lavoro eseguito (fotografie, certificazioni, ecc.) e dell'effettiva spesa sostenuta (fattura quietanzata della ditta esecutrice dei lavori).

Art. 19. Morosità

In caso di morosità, sia per canoni di locazione che per oneri accessori, quali il regolare pagamento delle spese di autogestione o condominio, non verranno eseguiti lavori di manutenzione a meno che non si tratti di opera necessaria per l'integrità statica del fabbricato o al fine di salvaguardare la sicurezza degli impianti o evitare danni agli alloggi confinanti.

Art. 20. Infrazioni per mancato rispetto delle norme

1. Per le eventuali infrazioni l'Ente proprietario ha la facoltà di adire le vie legali anche per il risarcimento dei danni.

Art. 21 Amministratore e rappresentante

1. Nei fabbricati a proprietà mista le spese per l'incarico di amministratore di condominio sono ripartite al 50 per cento tra l'Ente proprietario e l'assegnatario.

2. Per ogni fabbricato a più alloggi, dovrà essere designato un rappresentante degli assegnatari eletto dall'assemblea che ne fisserà anche l'eventuale compenso al quale spetta far rispettare la disciplina dello stabile, la gestione degli spazi e dei servizi comuni nonché le modalità di pulizia dei medesimi e quanto altro previsto dal presente regolamento.

3. Nei fabbricati di autogestione le spese per l'incarico dell'eventuale soggetto terzo nominato ai sensi dell'art. 39 della legge regionale n. 39/2017 è a totale carico degli assegnatari.

4. E' compito primario del rappresentante dell'autogestione e/o dell'amministratore di condominio vigilare sul rispetto del presente Regolamento da parte degli assegnatari. Segnalazioni o denunce relative a presunte violazioni del Regolamento dovranno essere inviate all'Ente proprietario in forma scritta e corredate da idonea documentazione (precedenti richiami del rappresentante/amministratore, verbali di assemblea, fotografie ecc).

5. L'Ente proprietario potrà rimuovere d'ufficio dall'incarico il rappresentante dell'autogestione che non adempia agli obblighi di cui al punto precedente o comunque alle mansioni amministrative e contabili previste dal "Regolamento per l'Autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni" nonché delle Disposizioni operative in materia di Autogestione approvate con delibera del Consiglio di Amministrazione.

Art. 22 Morosità Autogestione/Condominio

1. Agli assegnatari che si rendessero morosi verso l'autogestione/condominio oltre al recupero delle spese anticipate dall'Ente proprietario, verrà addebitata la somma di € 20.00 oltre IVA. Sono comunque fatte salve le ipotesi di decadenza di cui all'art. 32 comma 1 lett.g) della LR n. 39/2017.

Art. 23 Comportamenti

1. Ai sensi dell'art. 1585 del cc, secondo comma, l'Ente proprietario non è tenuto a garantire il singolo conduttore da molestie di fatto derivanti dai comportamenti di altri assegnatari/inquilini o da terzi. L'assegnatario esonera espressamente l'Ente proprietario da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. In questi casi il conduttore potrà agire autonomamente nei confronti del responsabile della molestia.

Sono comunque fatte salve le ipotesi di decadenza di cui all'art. 32 comma 1 lettera i) della L.R. 39/2017

Art. 24 Responsabilità

1. Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1588, 1611 e 2051 del Codice civile, il conduttore è responsabile dei danni, perdite o deterioramenti nei locali assunti in locazione e negli spazi e nelle parti di uso comune, anche se derivanti da incendio o allagamento, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile. 2. Ai sensi degli articoli 2047 e 2048 del Codice civile, il conduttore è responsabile dei danni, perdite o deterioramenti cagionati dai minori in sua custodia o a lui affidati o da animali in sua custodia. La responsabilità del conduttore sorge anche se i danni sono causati da persone che egli ha ammesso temporaneamente all'uso e al godimento dell'unità immobiliare.

Art. 25 Varie

1. Gli assegnatari non possono rinunciare ai diritti ed obblighi loro spettanti sugli impianti e sulle parti di uso comune, nè esimersi dal contribuire alle relative spese di esercizio o manutenzione ordinaria.

2. Gli assegnatari sono tenuto al rispetto del presente Regolamento, del Regolamento sull'Autogestione, dei Regolamenti Comunali e , nei condomini, del Regolamento Condominiale.

3. Nel caso di gravi e reiterate inosservanze delle norme sopra richiamate secondo quanto previsto dall'art. 32 comma 1 lett.i) della LR 39/2017 l'Ente proprietario provvederà ad avviare le procedure previste per la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio.
4. Gli assegnatari /inquilini sono tenuti a rimborsare all'Ente proprietario tutte le spese che questi sosterrà per interventi di competenza degli assegnatari e nell'interesse egli stessi, ad eccezione di quelle che l'Ente proprietario sosterrà per adempiere a precisi obblighi di legge.

Letto, approvato e sottoscritto.

L'ASSEGNATARIO

p. L'ENTE PROPRIETARIO

ALLEGATO "A"

REGOLAMENTO PER LA MANUTENZIONE DI CALDAIE PER RISCALDAMENTO E/O PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA (delibera del Consiglio di Amministrazione n.16392 del 25/2/2020)

Art. 1 - Generalità

In base a quanto previsto dal DPR n. 74 del 16 aprile 2013, l'assegnatario (inquilino) è tenuto ad affidare la manutenzione dell'impianto termico a personale abilitato, nonché a conservare ed aggiornare il libretto d'impianto che dovrà riconsegnare "all'Ente proprietario" (ATER di Verona) in caso di cessata locazione, per la sua consegna al successivo assegnatario. Il libretto d'impianto dovrà essere aggiornato anche sul C.I.R.C.E., come previsto dalla normativa vigente.

Per gli impianti di nuova installazione l'Ater fornirà all'inquilino la documentazione necessaria per il collaudo e per l'affidamento della manutenzione a ditta abilitata.

Si precisa che le percentuali delle spese da imputare a carico dell'inquilino, di cui al presente Regolamento, vengono applicate sugli importi effettivamente pagati dall'Ater alla ditta aggiudicataria dell'appalto di manutenzione che esegue il lavoro (appalto in essere e della zona d'interesse al momento dell'intervento). Nel caso di mancanza di apposito appalto, si applicheranno i prezzi dell'elenco prezzi del servizio di manutenzione.

L'Ater si riserva inoltre di valutare l'effettuazione degli interventi di propria competenza previa verifica della regolarità contabile e della presenza di morosità in capo all'inquilino.

Qualsiasi operazione eseguita dall'inquilino/amministratore (riparazione, sostituzione, ecc.), tramite ditta di fiducia, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'ATER.

Art. 2 - Riparazioni

Nei primi 24 mesi dall'installazione la riparazione della caldaia è a totale carico dell'Ater, previa verifica della corretta manutenzione ordinaria da parte dell'inquilino, come descritto all'art. 1.

La riparazione resasi necessaria è eseguita a cura dell'inquilino, al quale l'Ater rimborserà l'intera spesa a seguito di presentazione della fattura quietanzata.

A partire dal 3° anno le riparazioni della caldaia e degli scaldabagno vengono fatte eseguire dall'inquilino al tecnico della manutenzione di sua fiducia. Se la spesa è inferiore, od uguale, ad €100 l'importo sarà a totale carico dell'assegnatario, mentre se la spesa è maggiore di €100, la parte eccedente (oltre i 100 €) sarà a carico dell'Ater per il 65% e per il rimanente 35% a carico dell'inquilino. Il rimborso avverrà solo dietro presentazione della fattura quietanzata.

Nel caso in cui l'inquilino non ha provveduto a tutte le operazioni di corretta manutenzione e gestione della caldaia di cui al punto 1, attraverso la verifica delle manutenzioni periodiche registrate sul libretto di impianto, il contributo dell'Ater sarà ridotto del 25%.

Art. 3 - Sostituzioni

Nei primi 24 mesi dall'installazione la sostituzione della caldaia è a totale carico dell'Ater, previa verifica della corretta manutenzione ordinaria da parte dell'inquilino, come descritto all'art. 1. In tal caso, la spesa per la sostituzione della caldaia sarà imputata totalmente a carico dell'inquilino.

L'eventuale sostituzione della caldaia per il periodo che va dal 3° all'8° anno compreso è demandata all'iniziativa e decisione da parte dell'inquilino, che deve rivolgersi alla Ditta di manutenzione dell'ATER, con spesa per il 50% a carico dell'inquilino e il 50% a carico dell'Ater, a meno che la sostituzione non si renda necessaria per cause fortuite, per niente addebitabili all'inquilino, e non sia in alcun modo possibile la riparazione. In quest'ultimo caso, l'Ater, effettuati tutti gli accertamenti, provvederà alla sostituzione a completo proprio carico.

La sostituzione della caldaia a partire dal 9° anno dall'installazione avviene per decisione da parte dell'inquilino, avvalendosi della Ditta di manutenzione dell'Ater, con rimborso spesa, da parte dello/a stesso/a assegnatario/a nei confronti dell'Ater, nella seguente misura percentuale:

- 9° anno	45%
- 10° anno	40%
- 11° anno	35%
- 12° anno	30%
- 13° anno	20%
- 14° anno	10%
- dal 15° anno e successivi	0%

Nel caso in cui l'inquilino non ha provveduto a tutte le operazioni di corretta manutenzione e gestione della caldaia di cui al punto 1, attraverso la verifica delle manutenzioni periodiche registrate sul libretto di impianto, il suo contributo sarà aumentato del 10% rispetto a quello sopraindicato.

Art. 4 - Subentro e successione

Nel caso in cui un nuovo inquilino subentri ad un altro assegnatario per disdetta, ecc. dell'alloggio, al nuovo assegnatario è garantito, da parte dell'Ater, in deroga a quanto previsto nei punti precedenti, il rimborso totale della spesa per la riparazione della caldaia nei primi 24 mesi, decorrenti dal momento dell'assegnazione.

Nel caso di successione, ogni inquilino risponde solo per il periodo di occupazione decorrente dal momento dell'inizio della locazione.

Ai fini del presente articolo (del Regolamento), non vi è inizio di nuova locazione nei casi di cambio di intestazione del contratto a qualsiasi titolo effettuato (morte, separazione, ecc.) a favore di persone già facenti parte del nucleo familiare occupante l'appartamento.

Prima di ogni consegna delle chiavi per disdetta e prima di scambio di alloggio, l'Ater procederà alla verifica dello stato manutentivo della caldaia e comunicherà agli Uffici preposti, al fine dell'eventuale recupero del danno a carico dell'ex inquilino, le risultanze della verifica.

Art. 5 – Altri elementi di impianto di riscaldamento

L'installazione e l'eventuale sostituzione dei contocalorie è a totale carico dell'Ater. Tale lavorazione è eseguita, previa preventiva comunicazione all'Ater, a cura dell'amministratore con propria ditta di fiducia, al quale l'Ater rimborserà l'intera spesa a seguito di presentazione della fattura quietanzata.

Le eventuali sostituzioni di altri elementi dell'impianto di riscaldamento, quali ad esempio i corpi scaldanti, le valvole, i termostati, le tubazioni da fumo e, per gli alloggi serviti da teleriscaldamento o da impianto centralizzato, le valvole di zona, i contocalorie e i circuiti elettrici asserviti all'impianto di riscaldamento, rimangono a carico dell'Ater e vengono effettuate a seguito di propri accertamenti tecnici che ne attestino la necessità. E' comunque facoltà dell'inquilino provvedere alla sostituzione degli elementi con propria ditta di fiducia. In tal caso, prima di procedere a far eseguire i lavori, pena l'accollo dell'intera spesa, si dovrà chiedere preventiva autorizzazione all'Ater. Solo a seguito dell'autorizzazione si potrà far eseguire i lavori e si potrà chiedere all'Ater un rimborso del 50% dell'importo. Il rimborso avverrà solo dietro presentazione della fattura quietanzata.

Art. 6 - Pulizie e disotturazioni

Le relative operazioni sono assimilate alle riparazioni successive al 3° anno, di cui all'art. 2 del presente Regolamento.