

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale

Lanciano

CARTA DEI SERVIZI

Approvato con delibera n. 69 del 21 settembre 2006

Indice

Titolo I- USO ALLOGGI

Art. 1 Utilizzo alloggio assegnato

Gli alloggi sono assegnati per essere adibiti ad uso esclusivo di abitazione.

Gli assegnatari sono tenuti a:

- Servirsi correttamente della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile e ad attenersi ai Regolamenti comunali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento.
- Occupare stabilmente l'alloggio; qualora l'assegnatario debba allontanarsi per periodi superiori al mese è tenuto a comunicarlo tempestivamente all'A.T.E.R.;
- Mantenere in buono ordine l'alloggio ed i locali e gli spazi di uso comune;
- Osservare le buone norme di buon vicinato;
- Servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione, salvo quanto diversamente stabilito nel contratto di locazione o per espressa autorizzazione dell'Azienda. Pertanto non è consentito negli alloggi l'impiego di uffici professionali, né l'esercizio di industrie, laboratori, officine, scuole né deposito di merci.

Art. 2 E' fatto divieto agli assegnatari di:

- a. tenere animali o cose che rechino disturbo o danno all'alloggio o a terzi, e comunque in modo tale da pregiudicare l'igiene e la salute collettiva;
- b. esercitare attività o mestieri che risultino rumorosi, pericolosi o che comunque rechino disturbo agli altri assegnatari o terzi in genere;
- c. esporre senza efficace riparo vasi di fiori o altro sui davanzali delle finestre e sulle ringhiere dei balconi;
- d. gettare alcunché dalla porta e dalle finestre;
- e. stendere biancheria all'esterno dei balconi di pertinenza dell'alloggio, spaccare legna, depositare immondizia al di fuori dei luoghi a ciò destinati;

- f. tenere nell'alloggio o sue pertinenze materie infiammabili o combustibili in quantità maggiore di quella che possa occorrere per i normali usi domestici;
- g. circolare con mezzi motorizzati o parcheggiare all'interno dei complessi immobiliari, nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo;
- h. lavare veicoli nei cortili o parti comuni del fabbricato.

Titolo II- MANUTENZIONE A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

Art. 3 Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio

Sono a carico e spese dei singoli assegnatari i seguenti interventi riguardanti l'alloggio e sue pertinenze:

- a) riparazione e sostituzione delle apparecchiature sanitarie del bagno e della cucina, relative rubinetterie, flessibili in acciaio, scarichi esterni, pilette, troppopieni ecc.;
- b) manutenzione e pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso, compresa la pulizia da incrostazioni di calcare o sabbia;
- c) disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche;
- d) disotturazione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico- sanitari fino alle colonne discendenti e relative opere murarie;
- e) nel caso l'alloggio sia dotato di un impianto di riscaldamento autonomo è necessario almeno una volta all'anno e comunque in conformità alle istruzioni tecniche elaborate dal costruttore dell'impianto, far revisionare e pulire la caldaia da una ditta specializzata la quale – ai sensi del DPR n. 412/93, come modificato dal DPR n. 551/99 – deve tenere aggiornato il relativo “libretto di impianto”. Per la sostituzione della caldaia si fa riferimento al “Regolamento per la conduzione e sostituzione delle caldaie degli impianti di riscaldamento individuali” approvato con delibera n° 68 del 21 settembre 2006;
- f) Pulizia delle canne fumarie e di ventilazione;
- i) manutenzione dei radiatori e/o dei corpi scaldanti, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere;

- j) sostituzione e manutenzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione all'interno dell'alloggio;
- k) riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico causato da negligenza o colpa e relativa sostituzione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti, segnalatori acustici e luminosi, lampade, alimentatori e trasformatori, interruttori differenziali salvavita e interruttori magnetotermici)
- l) riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto TV individuale, ovvero per la parte relativa ai singoli alloggi, in caso di impianto centrale;
- m) riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa ai singoli alloggi;
- n) riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane degli scuri e sostituzioni di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, cerniere, cremonesi, ganci, rulli, cinghie, perni, puleggia e meccanismi di avvolgimento in genere;
- o) riparazione e sostituzione rulli e relativi sostegni, cordelle, pulegge, attacchi al rullo, molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori dei basculanti dei garages;
- p) verniciatura di sportelli infissi ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili; per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente;
- q) ripristino di intonaci per danni causati dall'utente;
- r) tinteggiature periodica delle pareti e dei soffitti nel corso della locazione;
- s) innovazione e migliorie nel corso del rapporto di locazione, concordati con la proprietà;
- t) riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere, manutenzione con sigillatura delle fughe o modeste sostituzioni di piastrelle o listelli zoccolini battiscopa nelle parti relative all'alloggio, ai balconi e terrazze;
- u) qualora sorgano contrasti in applicazione del punto d) del presente articolo i lavori per l'individuazione del punto di otturazione o di rottura saranno eseguiti da personale incaricato dall'Azienda, alla presenza di un tecnico dell'A.T.E.R. e di

uno incaricato dall'assegnatario il cui nominativo sarà comunicato con apposita dichiarazione scritta, contenente, altresì, l'impegno a rimborsare l'Azienda, di tutte le spese da questa sostenute per l'individuazione del danno, qualora risulti che i lavori, di disotturazione e riparazione, siano di sua competenza. Ove l'assegnatario non intenda incaricare un tecnico di fiducia sottoscriverà apposita dichiarazione con la quale si rimette alla valutazione del tecnico aziendale e si impegna a rimborsare l'Ente di tutte le spese da essa sostenute, nel caso risulti che i lavori da realizzare siano a suo carico.

Art. 4 Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni

Fa carico solidalmente a tutti gli assegnatari del fabbricato la manutenzione ordinaria delle parti comuni ed in particolare i seguenti interventi:

a. *Impianto centralizzato di riscaldamento e/o produzione acqua calda:*

1. riparazione e sostituzione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie (vasi di espansione, riavvolgimento dei motori, circolatori, saracinesche, guarnizioni, premistoppe, ugelli, filtri, pressostati, termostati, regolazione radiatori, valvole mono/bitubo, detentori, sfiati, relais, interruttori, ecc.);
2. conduzione, regolazione, bilanciamento e taratura impianto di riscaldamento;
3. nel caso il fabbricato si dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, il DPR n. 412/93, come modificato dal DPR n. 551/99, rende obbligatorio, per gli impianti di potenza nominale maggiore o uguale a 35 Kw, la dotazione del "libretto di centrale" che deve essere mantenuto aggiornato, mediante annotazione delle visite periodiche previste per legge, dal responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico (terzo responsabile);
4. pulizia delle canne fumarie e di aerazione, disincrostazione scambiatori e boiler mediante lavaggio chimico, ripristino refrattari e isolamento;
5. energia elettrica e combustibile;
6. revisione periodica di estintori e/o sostituzione dei medesimi;

7. oneri per l'incarico di terzo responsabile e controlli periodici a norma di legge, relativamente alla manutenzione ordinaria necessaria al funzionamento dell'impianto;
8. i diritti per rinnovi e permessi.

b. *Impianto Autoclave per l'approvvigionamento idrico:*

1. riparazione e sostituzioni di parti: riavvolgimento motori elettrici, valvole di sicurezza membrane pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paraacqua, interruttori livello, galleggianti valvole di ritegno, filtri, ecc.;
2. ricarica pressione pressostato serbatoio autoclave e manutenzione compressori aria;
3. tasse di concessione degli Enti preposti relativi alle verifiche e collaudi periodici;
4. pulizia lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e serbatoio autoclave;
5. energia elettrica per forza motrice
6. sali e resine per impianti autoclave;
7. manutenzione e revisione di idranti o prese d'acqua a servizio delle parti comuni;

c. *Fognature e scarichi:*

1. espurgo periodico delle fosse biologiche;
2. manutenzione degli scarichi fognari sia interni che esterni (colonne verticali e condotte orizzontali) fino alla condotta pubblica previa ispezione semestrale dei pozzetti e delle condotte e, se necessario, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e relativi pozzetti con pulizia idrodinamica mediante intervento di Ditte specializzate nel settore;
3. in caso di mancata manutenzione e disotturazione delle colonne e reti fognarie di cui al punto 2, con conseguente fuoriuscita di liquami, al fine eliminare disagi di carattere igienico-sanitario, l'Ente gestore provvederà autonomamente alle necessarie operazioni di disotturazione, addebitandole o la spesa sostenuta a carico degli assegnatari;

d. *Impianto dell'ascensore:*

1. revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschiaolio, ghiera, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Sostituzione guarnizione cilindro pistone (solo per ascensore oleodinamico). Registrazione del cuscinetto reggispira, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore: contatti, condensatori, relais, ecc.;
2. revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno;
3. revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti di controllo. Regolazione della tensione, dei contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori;
4. sostituzione del linoleum del pavimento della cabina. Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al P.T.. sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte;
5. revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisione dei congegni di autochiusura delle porte di piano, sostituzione delle guarnizioni dei pattini di scorrimento;
6. manutenzione in abbonamento obbligatoria con ditta specializzata del settore, visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione;
7. sostituzione delle funi di trazioni per presenza di fili rotti su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia: al 50%;
8. energia elettrica per forza motrice.

e. *Impianto centralizzato TV:*

1. integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali;
 2. riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione di singoli componenti quali: centralina, amplificatori, antenne, ecc.;
 3. sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione
- f. Impianti di illuminazione e suoneria parti comuni:
1. riparazione e sostituzione dell'impianto elettrico e relativi componenti: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazioni parti comuni, citofono ivi compresi i relais, le elettroserrature ed i temporizzatori, interruttori, interruttori crepuscolari, orologi, lampade, prese di corrente, globi, plafoniere, portalampada, armature, ecc. compresa la sostituzione delle apparecchiature dovute ad uso improprio;
 2. manutenzione dei dispositivi automatici di chiusure (chiudiporta, a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta all'uso.
 3. manutenzione o sostituzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine ecc.;
 4. riparazioni delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
 5. i consumi di energia elettrica.
- g. *Strutture murarie- scale - atrii:*
1. riparazione degli infissi e vetrate condominiali, inclusi i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali;
 2. riparazione e/o sostituzione di tutte le parti mobili di arredo e completamento, quali cartelli indicatori, casellari postali e relative targhette nominative, numerazioni interne, bacheche, zerbini, tappeti e guide, cestini gettacarte, contenitori, panchine e fioriere;

3. ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni;
- h. *Canne fumarie e di ventilazione collettive:*
 1. pulizia di camini, canne fumarie e di ventilazione
- i. *Cortili e Giardini*
 1. la sostituzione di alberi e cespugli;
 2. sfalcio dell'erba, la potatura di cespugli ed alberi, nonché la manutenzione del giardino;
 3. sostituzione e manutenzione delle attrezzature di arredo a completamento dello stabile (cartelli indicatori, segnaletica ecc.)
 4. servizio di derattizzazione e disinfestazione;
 5. stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive;
 6. pulizia caditoie raccolta acque piovane;
 7. riparazione e verniciatura ringhiere e cancelli

Titolo III Manutenzioni a carico dell'Azienda

Art. 5

- a) Tutti i lavori, ordinari e straordinari, non ricompresi nell'elenco di cui al precedente art. 4 sono a carico dell'Azienda.
- b) La procedura di cui alla lett. U art. 3 si applica in ogni caso di contrasto tra assegnatario ed Ente gestore, ovvero tra Responsabile dell'autogestione ed ente gestore.

Titolo IV Servizi

Art. 6 Visite alloggio

L'Ente gestore ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti ed altri incaricati gli alloggi assegnati e loro pertinenze e di eseguire o far eseguire le opere ritenute necessarie. Gli assegnatari sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile all'Ente gestore e ai suoi incaricati, ai fini di cui al comma precedente.

Art. 7 Autorizzazione per lavori diversi

Nel caso in cui gli assegnatari intendano eseguire lavori all'alloggio o a sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico a norma degli articoli precedenti, sono tenuti a richiedere per iscritto all'Ente gestore autorizzazione preventiva, fornendo la documentazione che sarà loro richiesta. Nell'eseguire i lavori autorizzati o assentiti in forza del comma precedente, gli assegnatari dovranno attenersi a tutte le eventuali disposizioni date dall'Ente gestore, oltre che a tutte le norme di legge e di regolamento vigenti, nonché ottenere le autorizzazioni, le concessioni, i nulla-osta, ove previsti.

Art. 8 Miglioramenti o addizioni autorizzati

In caso di miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dagli assegnatari all'alloggio, a suoi accessori ed impianti, il consenso dell'Ente gestore non comporta per gli assegnatari il diritto ad alcuna indennità, ed i suddetti miglioramenti ed addizioni verranno ritenuti gratuitamente dall'Ente gestore al termine della locazione. Le miglorie e le addizioni apportate dagli assegnatari non danno luogo a modificazioni delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'alloggio ai fini della valutazione del costo convenzionale per la determinazione del canone di locazione.

In caso di vendita dell'alloggio non si terrà conto dell'eventuale riduzione di consistenza catastale derivante dalle modificazioni apportate dall'assegnatario.

Art. 9 Spese per servizi a carico degli assegnatari

Sono a carico dei singoli assegnatari tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze.

Sono a carico di tutti gli assegnatari del medesimo complesso tutti i servizi relativi alle parti comuni, quali in particolare:

- consumi di energia elettrica per i servizi comuni;
- consumi di acqua per i servizi comuni;
- consumi di gasolio, cherosene o gas per riscaldamento centrale;

- pulizia scale, androne, viali di accesso, disimpegni e locali in comune; tributi per passi carrai.

Art. 10 Mancato pagamento spese per servizi

L'Ente gestore, ricevuta dal Responsabile dell'Autogestione la comunicazione di morosità, provvede ad inviare la diffida di pagamento all'assegnatario moroso, dandone comunicazione al responsabile dell'Autogestione. Alla scadenza del termine di messa in mora l'Ente gestore provvederà al recupero delle somme dovute secondo le procedure previste dalla L.R. n. 96/96.

Art. 11 Ospitalità temporanea

L'assegnatario per iscritto dovrà chiedere all'A.T.E.R. autorizzazione all'ospitalità temporanea specificando i motivi ed il tempo presunto corredando l'istanza con eventuali documenti giustificativi. L'A.T.E.R. provvederà ad autorizzare ove sia rispettato lo standard abitativo regionale così definito dalla L.R. 96/96: Superficie convenzionale complessiva: superficie utile + 20% per aree accessorie di servizio:

45 mq. + 9 mq. = mq. 54 per 1-2 persone

60 mq. + 12 mq. = mq. 72 per 3-4 persone

75 mq. + 15 mq. = mq. 90 per 5 persone

95 mq. + 19 mq. = mq. 114 per 6 persone e oltre;

e trasmetterà al Comune di competenza l'autorizzazione rilasciata.

Art. 12 Ampliamento nucleo familiare

L'ampliamento del nucleo familiare viene concesso dall'A.T.E.R., previa formale istanza dell'assegnatario, ove l'ampliamento non comporti la perdita di uno dei requisiti previsti per la permanenza e nel caso sia rispettato lo standard abitativo regionale come riportato all'art. 11. A seguito dell'autorizzazione l'A.T.E.R. potrà verificare, anche tramite accertamenti della Polizia Urbana, l'effettiva coabitazione del nuovo componente del nucleo familiare.

Art. 13 Subentro nel contratto di locazione

Il subentro viene autorizzato dall'A.T.E.R. previa domanda scritta corredata da autocertificazione comprovante la precedente permanenza nell'alloggio, lo stato di famiglia al tempo del decesso dell'assegnatario, la posizione reddituale e la mancanza di altra causa ostativa al subentro.

Art. 14 Mobilità volontaria

Su domanda scritta dei due assegnatari l'A.T.E.R. autorizza lo scambio di alloggi ove ciò non comporti la perdita di uno dei requisiti previsti per la permanenza e ove sia rispettato lo standard abitativo regionale come riportato all'art. 11. L'autorizzazione è comunque subordinata al rispetto delle condizioni previste nel programma di mobilità. A seguito dell'autorizzazione allo scambio di alloggi, previa comunicazione a cura dell'A.T.E.R., si provvede alla risoluzione dei precedenti contratti e alla stipula dei nuovi.

Art. 15 Revisione canoni

Su domanda scritta dell'interessato l'A.T.E.R. provvede alla modifica del canone ove si verificano le condizioni previste dalla L.R. 96/96.

Art. 16 Aggiornamento documentazione reddituale

Con cadenza biennale l'A.T.E.R. richiede la documentazione reddituale relativa ai due anni precedenti assegnando termine per la consegna. In caso di mancata risposta nei termini all'assegnatario si procede a termini della normativa regionale vigente in materia.

Art. 17 Denuncia sinistro

Ove si verificano danni alla singola unità abitativa o al singolo fabbricato, l'assegnatario, l'Amministratore del Condominio e il Responsabile dell'Autogestione, per quanto di loro competenza, devono comunicare all'A.T.E.R. l'avvenuto sinistro, entro 24 ore dal fatto, in modo da attivare tempestivamente l'eventuale copertura assicurativa. Ove il ritardo nella segnalazione dovesse comportare la perdita della copertura assicurativa e/o l'aggravamento del danno l'A.T.E.R. potrà rivalersi nei confronti del responsabile per i danni subiti.

Art. 18 Diritto di prelazione

Ove l'alloggio sia stato acquistato dall'assegnatario, ex L. 513/77 ed ex L. 560/93, questi, decorsi dieci anni dall'acquisto, nel caso intenda vendere l'alloggio chiede, a mezzo raccomandata ar all'A.T.E.R. se intenda o meno esercitare il diritto di prelazione previsto in suo favore. La mancata risposta dell'A.T.E.R. entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza deve intendersi come rinuncia tacita all'esercizio della prelazione. Nel caso in cui il proprietario di cui sopra intenda estinguere comunque il diritto di prelazione in favore dell'A.T.E.R. deve rivolgere a quest'ultima apposita istanza. L'A.T.E.R. provvederà quindi a comunicare all'istante l'importo da versare per l'estinzione del diritto di prelazione.

Art. 19 Vendita alloggi

L'A.T.E.R. comunica agli assegnatari l'inserimento del loro alloggio nel Piano di vendite autorizzato dalla Regione Abruzzo comunicando altresì le condizioni previste per l'acquisto. L'assegnatario comunicherà a sua volta l'intenzione di acquistare e l'A.T.E.R. provvederà a comunicare tempestivamente il prezzo di acquisto e le modalità di versamento del prezzo. L'Atto di vendita verrà stipulato presso la sede dell'A.T.E.R. da Notaio indicato formalmente dall'assegnatario.

Titolo V- AUTOGESTIONE E CONDOMINI

Art. 20 Autogestione

L'autogestione degli alloggi dovrà essere organizzata secondo le indicazioni contenute nel regolamento regionale pubblicato sul B. U. R. A. n. 21/ 91.

Titolo VI- DIRITTI ED OBBLIGHI DI LEGGE

Art. 21 Canone di locazione

Agli alloggi di edilizia residenziale pubblica si applica il canone di cui al Titolo III della Legge Regionale del 25.10.1996 n. 96, sue successive modificazioni e relative norme di attuazione in via amministrativa. La stessa normativa regola l'aggiornamento del canone di locazione e prescrive l'obbligo per gli assegnatari di documentare il proprio reddito ai fini della collocazione nelle fasce corrispondenti per la determinazione del canone.

Art. 22 Rapporto di locazione

Il contratto di locazione, in quanto attuativo dell'atto amministrativo di assegnazione non è sottoposto a limiti temporali.

Titolo VII - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Art. 23 Casi di risoluzione

Il contratto di locazione è risolto di diritto in caso di pronuncia di annullamento o di decadenza nei casi indicati dalla L.R. 96/96. Il contratto è inoltre risolto quando l'assegnatario:

- a. si renda moroso o inadempiente nel pagamento dei canoni e accessori.
- b. in tutti i casi in cui i motivi di decadenza siano accertati secondo le forme di legge o con sentenza passata in giudicato.

Art. 24 Rilascio dell'alloggio

In caso di dichiarazione di risoluzione, da farsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, gli assegnatari dovranno rilasciare l'alloggio libero e vuoto da persone e da cose nel termine loro assegnato dall'Ente gestore. Resteranno a loro carico, oltre che le somme dovute per qualunque titolo e non corrisposte, anche i canoni e le quote accessorie che maturino fino all'effettiva riconsegna dell'alloggio, ferma restando in ogni caso la rivalsa dell'Ente gestore per danni e spese comunque sostenuti. Le stesse disposizioni valgono per ogni altro caso di cessazione del rapporto di locazione, salvi diversi termini e modalità specificatamente previsti.