

ARCA NORD SALENTO

Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare

367830

8 GEN. 2015

0192
Brindisi
Prot. N.
Settore Inquilinato
Raccomandata a.r.

421.01.135.1934 2
RAFFO MASSIMILIANO
Via Giuseppe Impastato 4/A 12
72100 BRINDISI

Oggetto : Legge 12/07/1991 n. 203 art. 18. Assegnazione alloggio per esigenze di servizio riservato ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato. Legge n.21 dell' 8/2/2001-Art.5- Decreto Ministero Infrastrutture e dei Trasporti n.215 del 10/5/2002- Art.4.

La Prefettura di Brindisi con decreto protocollo n.9236 del 02/12/2014 ha dichiarato la S.V. assegnatario dell' alloggio di e.r.p., realizzato da questo Istituto nel Comune di Brindisi.
In dipendenza di ciò, in data 10.11.2014, a seguito delle relative operazioni, effettuate ai sensi dell'art. 5 della Legge n.21 dell'8/2/2001 e del D.M. Infrastrutture e dei Trasporti n. 215 del 10/05/2002, la S.V. ha scelto l'alloggio sito in Via Giuseppe Impastato lotto 135 scala A piano 3 int. 12 di mq 70,22

Conseguentemente, la S.V. dovrà stipulare con questo IACP, il relativo contratto di locazione ed a tal proposito si comunica quanto segue:

- 1) Il canone di locazione oggettivo dell'alloggio, determinato ai sensi dell'art. 5 della Legge n.21 dell'8/2/2001 e del D.M. Infrastrutture e dei Trasporti n. 215 del 10/05/2002-Art.4, ammonta a € 323,7 mensili;
- 2) Il deposito cauzionale, costituito a garanzia degli obblighi contrattuali, corrispondente a due mensilità di canone oggettivo, ammonta a € 647,40 ;
- 3) La decorrenza della locazione avrà luogo dal 01/01/2015 .

Il contratto di locazione, in esecuzione del disposto di cui all'art. 21 della legge 27/12/97, n. 449 (legge finanziaria 1998) sarà soggetto a registrazione presso l'Ufficio del Registro di Brindisi.

La tassa di registrazione, stabilita nella misura del 2% dell'ammontare del canone annuo pari a €. 77,69, cade per metà a carico di questo Istituto, in quanto proprietario dell'alloggio e per metà a carico della S.V. in quanto assegnatario in locazione.

La tassa di registrazione del contratto di locazione, nella misura di legge, dovrà essere pagata dalla S.V.

La quota del 50% di detta tassa, cadente a carico di questo IACP e corrisposta dalla S.V., verrà compensata con i canoni di locazione che dovrà corrispondere a decorrere dal mese successivo al primo di locazione.

A tal uopo questo Istituto invierà alla S.V., i bollettini di versamento dei canoni mensili di locazione, completi della compensazione.

Ciò premesso, questo Istituto invita la S.V. a presentarsi entro e non oltre 20 (venti) giorni dalla data di ricevimento della presente, presso l'Ufficio Contratti dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Brindisi unitamente al proprio coniuge, per la stipula del contratto di locazione e per la consegna delle chiavi, muniti entrambi di documento di riconoscimento e di codice fiscale. Inoltre, la S.V. dovrà consegnare al funzionario incaricato da questo Ente, un assegno circolare-non trasferibile- intestato a A.R.C.A. di Brindisi di €77,69, per Tassa di registrazione, nonché un assegno circolare-non trasferibile- intestato a A.R.C.A. di Brindisi di € 87,72 per marche da bollo. La S.V. dovrà, inoltre, esibire la ricevuta del versamento della somma di € 971,10, per deposito cauzionale e canone oggettivo, di cui ai precedenti punti 1 e 2, mediante l'apposito bollettino di c/c postale prestampato ed allegato alla presente.

Si invita, inoltre, la S.V., ai fini della determinazione del canone di locazione- ove non Vi abbia già provveduto- a compilare e consegnare agli uffici l'allegato modulo C di autocertificazione, completo dei dati relativi alla composizione ed ai redditi percepiti dal Suo/nucleo familiare nell'anno 2013.

Si comunica, infine, che il pagamento dei canoni mensili di locazione dovrà essere effettuato utilizzando i bollettini di c/c postale prestampati e forniti da questo Istituto all'atto della stipula del contratto di locazione, entro il mese di riferimento, pena l'applicazione della mora per ritardato pagamento nei modi e nei termini di legge.

Per ogni ulteriore informazione o chiarimento, la S.V. potrà presentarsi presso l'Ufficio Contratti dell' IACP nei giorni di Martedì, Giovedì e Venerdì, dalle ore 10.00 alle ore 12.00, o rivolgersi agli stessi Uffici telefonando al numero 0831.225711, centralino dell'Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare - Nord Salento
Il responsabile del procedimento amministrativo è il Sig. Giuseppe Perrucci dipendente di ARCA della Provincia di Brindisi che potrà essere contattato telefonicamente al nr.0831-225709.

Il Responsabile del procedimento
(Sig. Giuseppe Perrucci)

BRINDISI, 09/01/2015 x RICEVUTA

Il Responsabile del Settore
Geom. Vittorio Serinelli

AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE NORD SALENTO
CONTRATTO DI LOCAZIONE DI ALLOGGIO PER ESIGENZE DI SERVIZIO
RISERVATO A DIPENDENTI DELLE AMMINISTRAZIONI DELLO STATO

N. 9384 di Repertorio

L'anno duemilaquindici il giorno 15 del mese di Gennaio

l'Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare della Provincia Nord Salento, che in seguito, per brevità, sarà denominato ARCA NORD SALENTO o Agenzia, in persona dell'Ing. Mario Quarta, nato a Campi Salentina (LE) il 28 luglio 1950 nella qualità di Direttore Generale dell'Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare Nord Salento con sede in Brindisi- via G.B. Casimiro, 27, Codice Fiscale 00061820742.

E

Il/la Sig.ra **RAFFO MASSIMILIANO** nato a **TARANTO**

il **26/11/1973** Cod. Fisc.

Visto il Decreto del Prefetto della Provincia di Brindisi in data **30/10/2014** prot. n. **9236** e visti i verbali della Commissione Prefettizia per l'assegnazione degli alloggi per esigenze di servizio, ivi allegati, conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

L'ARCA NORD SALENTO, come sopra rappresentato, in attuazione del provvedimento di assegnazione del Prefetto della Provincia di Brindisi con decreto in data **30/10/2014** prot. n. **9236**, concede in locazione semplice al Sig **RAFFO MASSIMILIANO** il quale accetta per sé e per la sua famiglia, l'alloggio sito in Brindisi alla via **Via Giuseppe Impastato** civico n **Edif.135 Scala A Interno 12 Piano 3** come descritto nel verbale di consegna in atti dell'ARCA NORD SALENTO, oltre a box (garage)/area num. 70 ubicato alla **Via Giuseppe Impastato** civ. num .

ARTICOLO 2

L'assegnatario, dichiara di accettare l'alloggio di cui sopra alle condizioni di cui al presente contratto e al Regolamento generale di disciplina del rapporto di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica per esigenze di servizio riservato a Dipendenti della Amministrazioni Dello Stato, nonché, più specificatamente ed ove necessita, nella carta dei servizi approvata con delibera del C.S. n. 9 del 28/2/2008 e s.m.i., nota alle parti poiché pubblicizzata anche sul sito Web dell'Ente ;Lo schema del

contratto è stato registrato a Brindisi il 22/04/1198 al n. 2792 mod. // vol. serie III e l'Assegnatario dichiara di adibirlo ad uso esclusivo di abitazione per sé e per la sua famiglia quale risulta dalla documentazione agli atti dell'Ente.

ARTICOLO 3

Il canone mensile dovuto dall'assegnatario, determinato ai sensi dell'art. 4 del D.M. Infrastrutture e dei Trasporti n. 215 del 10/05/2002, è fissato in € 323,7 e potrà variare in dipendenza di successiva legislazione statale e/o regionale; in tale caso la variazione del canone avrà effetto senza bisogno di alcun preavviso.

Inoltre, ai sensi del citato D.M. n. 215 del 10/05/2002, l'importo del canone potrà subire modifiche in seguito a variazioni del reddito annuo complessivo del nucleo familiare, delle caratteristiche oggettive dell'alloggio nonché degli aggiornamenti annuali nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'Indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati. L'aggiornamento Istat decorrerà automaticamente e senza necessità di esplicita richiesta da parte dell'Agenzia.

L'Assegnatario dovrà, inoltre, corrispondere direttamente al Rappresentante dell'Autogestione o all'Amministratore le somme relative ai servizi nella misura deliberata dalla relativa assemblea.

ARTICOLO 4

Il canone mensile dovuto decorrerà dal 15/01/2015, e dovrà essere corrisposto anticipatamente entro il giorno dieci di ciascun mese con le modalità stabilite dall' ARCA NORD SALENTO

ARTICOLO 5

L'alloggio viene consegnato all'assegnatario in perfetto stato d'uso e di manutenzione, salvo quanto eventualmente eccepito in sede di redazione del verbale di consegna.

Alla fine della locazione l'assegnatario si obbliga a riconsegnare l'alloggio in buono stato di manutenzione libero da persone e cose.

ARTICOLO 6

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto l'assegnatario effettua il versamento di € 647,4 pari a due mensilità del canone di locazione come determinato dal precedente art. 3, (versamento in c/c postale N.92 DEL 09/01/2015).

Sul deposito L'ARCA NORD SALENTO è autorizzato a ritenere:

- l'ammontare di ogni eventuale credito dell'Agenzia verso l'assegnatario;
- l'ammontare dei danni apportati dall'assegnatario per propria colpa, sia all'alloggio, sia al fabbricato e sia alle pertinenze.

Le eventuali ritenute debbono essere reintegrate dall'assegnatario, a richiesta dell'ARCA NORD SALENTO

Il predetto deposito è inoltre aggiornato secondo le variazioni del canone da corrispondere.

ARTICOLO 7

Il presente contratto non è sottoposto ad alcuna scadenza e si risolve di diritto in caso di decadenza con conseguente revoca dell'assegnazione disposta dall'Autorità competente nei casi previsti dall'art. 8 dell'Avviso del Prefetto della Provincia di Brindisi del 31/03/2003 come di seguito indicati:

- a) per cessazione dell'incarico con conseguente revoca dell'assegnazione dell'alloggio;
- b) per cessazione dal servizio che ha costituito titolo per l'assegnazione;
- c) per assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o falsità in atti;
- d) per acquisto da parte dell'assegnatario di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nello stesso Comune;

ovvero per morosità o inadempienza agli obblighi sanciti dal presente contratto e dal regolamento generale.

Il rapporto locativo può altresì risolversi per rinuncia che l'assegnatario è tenuto a manifestare obbligatoriamente con lettera raccomandata almeno due mesi prima della data del rilascio dell'alloggio o nel caso di trasferimento dell'assegnatario ad altra sede e sempre subordinatamente alla consegna – accettata – effettuata dall'ARCA NORD SALENTO, dell'alloggio libero da persone e cose ed in perfetto stato di manutenzione, come previsto dal precedente art. 5.

Il contratto di locazione si intende risolto con la fine del mese locativo in corso al momento della riconsegna dell'alloggio libero e sgombro da persone e/o cose.

Ai soli fini del pagamento della tassa di registrazione si considera la decorrenza del presente contratto dal 15/01/2015 al 14/01/2016

ARTICOLO 7 bis

In caso di sentenza di separazione, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, non può precedersi ad alcuna voltura del contratto in favore del coniuge assegnatario dell'alloggio, ma non titolare dei requisiti del D.M. 215/2002.

In tali casi l'alloggio assegnato dal Giudice in godimento al coniuge (non titolare del contratto e dei requisiti del D.M. 215/2002) può essere occupato dallo stesso sino al verificarsi di cause di decadenza in capo al titolare del contratto beneficiario dei requisiti del citato D.M. , meglio esplicitate nel precedente art. 7 del presente contratto.

ARTICOLO 8

L'assegnatario dichiara espressamente di conoscere, accettare e impegnarsi ad osservare le norme contenute nel regolamento generale, di cui al predetto art. 2, che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto (all. A).

L'assegnatario, inoltre, si impegna ad accettare, senza eccezione alcuna, le eventuali modifiche che ad esso, nel corso del tempo, dovessero essere apportate.

L'assegnatario si impegna infine ad osservare il regolamento per la costituzione ed il funzionamento delle autogestioni, quello per la rendicontazione delle spese accessorie, quello per il riparto delle spese fra gli utenti e quello per l'autogestione dei servizi, degli spazi comuni e della manutenzione, se e quando forniti.

ARTICOLO 9

Tutte le clausole del presente contratto, nonché quelle del regolamento generale che qui integralmente si richiama, hanno carattere essenziale e formano un unico e inscindibile contesto sicché, per patto espresso, la violazione di una soltanto di esse importa l'immediata risoluzione, ipso iure, del contratto, con conseguente sfratto e dà diritto all'ARCA NORD SALENTO di richiedere il pagamento oltre che dei canoni regolarmente scaduti e non pagati anche di quelli dovuti fino alla consegna dell'alloggio, fatta sempre salva la rivalsa dei danni ed il rimborso delle spese di ogni genere.

L'assegnatario deve abitare effettivamente e stabilmente l'alloggio assegnatogli unitamente al proprio nucleo familiare, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla stipula del presente contratto, pena l'avvio delle procedure per la dichiarazione di revoca dell'assegnazione.

ARTICOLO 10

Sono a carico dell'assegnatario tutte le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese le imposte e tasse.

Le spese relative alla registrazione del contratto sono ripartite in parti uguali tra ARCA NORD SALENTO e assegnatario.

ARTICOLO 11

Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono il proprio domicilio come segue:

- L'ARCA NORD SALENTO nella propria sede, in Brindisi alla via G.B. Casimiro, 27;
- L'assegnatario nell'alloggio assegnatogli.

Per la notifica degli atti all'assegnatario le parti convengono che sia compiuta presso l'alloggio a lui assegnato, anche se non occupato.

Per ogni controversia dipendente dal presente contratto o inerente ad esso, competente è il foro di Brindisi, ai sensi degli artt. 28 e 29 c.p.c., anche in caso di applicazione della procedura speciale di cui all'art. 32 del T.U. 28.04.1938, n°1165.

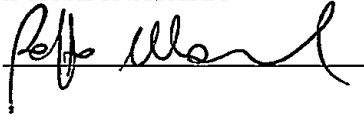
Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto e dal regolamento generale si rinvia alle disposizioni legislative regolamentari che disciplinano o disciplineranno la locazione degli alloggi riservata ai Dipendenti delle Amministrazioni dello Stato per esigenze di servizio e che sono di diritto acquisite al presente contratto come parte integrante ed essenziale, nonché alle disposizioni del C.C. per quanto compatibili.

Articolo 12

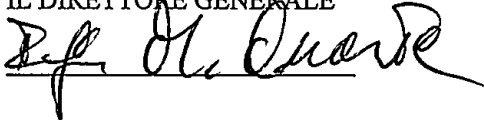
Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto della normativa nazionale contenuta nel d.lgs. 192/2005 (così come modificato dal d.lgs. 311/2006 e dal d.l. 63/2013), la parte locatrice consegna alla parte locataria l'attestato di Prestazione/Certificazione energetica rilasciato in data 15/01/2015 da soggetto certificatore nel rispetto dei requisiti e contenuti di cui alla normativa applicabile, con la precisazione che, a decorrere da tale data, non si sono verificate cause di decadenza. La parte locataria da pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Brindisi li 15/01/2015

L'ASSEGNATARIO

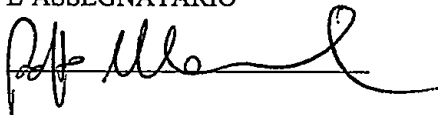
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. M.', written over a horizontal line.

IL DIRETTORE GENERALE

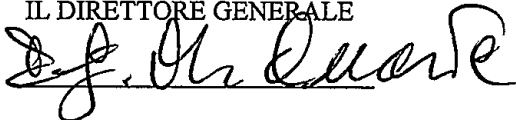
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. G.', written over a horizontal line.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C. i sottoscritti dichiarano di approvare specificatamente gli artt. 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente contratto, nonché il regolamento generale di disciplina del rapporto di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

L'ASSEGNATARIO

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. M.', written over a horizontal line.

IL DIRETTORE GENERALE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. G.', written over a horizontal line.

(Allegato A)

AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE NORD SALENTO

REGOLAMENTO GENERALE DI DISCIPLINA DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE E PUBBLICA PER ESIGENZE DI SERVIZIO RISERVATO A DIPENDENTI DELLE AMMINISTRAZIONI DELLO STATO

Registrato a Brindisi il 22/04/1998 al n. 2792 mod. II vol. serie III

Art. 1

L'assegnatario, nell'uso dell'alloggio, convenuto espressamente ed esclusivamente in quello di abitazione, è tenuto all'osservanza di tutte le disposizioni contenute nel contratto di locazione e nel presente regolamento generale di disciplina del rapporto di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica per esigenze di servizio riservato a dipendenti delle Amministrazioni dello Stato, nonché, più specificatamente ed ove necessita, nella carta dei servizi approvata con delibera del C.S. n. 9 del 28/2/2008 e s.m.i., nota alle parti poiché pubblicizzata anche sul sito Web dell'Ente;

Art. 2

L'alloggio deve essere occupato entro 30 giorni dalla consegna, ovvero entro 60 giorni se trattasi di lavoratore emigrato all'estero, salvo proroga da concedersi da parte dell'ARCA NORD SALENTO a seguito di motivata istanza.

Art. 3

L'ARCA NORD SALENTO è esonerato da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti alle persone e allo stabile, causati da fatti, omissioni o colpe dell'assegnatario o di terzi in genere.

L'assegnatario risponde, salvo prova contraria, dei deterioramenti e dei danni provocati per colpa sua, dei suoi familiari, conviventi o dipendenti, all'alloggio, allo stabile ed alle sue pertinenze.

In caso di inadempienza provvederà L'ARCA NORD SALENTO a propria cura ed a spese dell'assegnatario.

L'assegnatario, nel servirsi della cosa locata, deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia: gli è fatto divieto di destinare l'alloggio o parte di esso ad uso diverso da quello di abitazione o ad usi comunque che ne peggiorino lo stato o che siano causa di disturbo nei confronti degli alloggi circostanti, secondo le leggi vigenti.

L'assegnatario non potrà apportare miglioramenti o addizioni o modifiche di qualsiasi natura ed entità all'alloggio, accessori o pertinenze comprese ed ai suoi impianti senza il consenso scritto dell'ARCA NORD SALENTO. Tale consenso, peraltro, ove venisse accordato, non comporterà alcun diritto ad indennità di sorta e gli eventuali miglioramenti o addizioni o modifiche verranno ritenuti dall'Ente, gratuitamente, al termine del rapporto.

È fatto salvo all'ARCA NORD SALENTO il diritto di chiedere la restituzione dell'alloggio in pristino a spese dell'assegnatario.

Il valore dei miglioramenti, addizioni o modifiche apportate dall'assegnatario, previa autorizzazione dell'Ente, non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa dell'assegnatario stesso.

Qualora dai miglioramenti, addizioni o modifiche apportati all'alloggio, accessori e pertinenze comprese, anche se autorizzati dall'Ente, derivassero danni sia all'alloggio stesso, sia ad altri alloggi, sia allo stabile, sia a terzi, di essi risponderà direttamente l'assegnatario.

In caso di inottemperanza provvederà l'Ente a propria cura ed a spese dell'assegnatario.

Qualora la cosa locata necessiti di riparazioni non a carico dell'assegnatario, questi è tenuto a darne immediata comunicazione all'Ente gestore che provvederà alla realizzazione delle relative opere.

I danni causati dalla mancata o ritardata comunicazione sono da addebitarsi all'assegnatario.

In ogni caso, l'assegnatario è tenuto a consentire l'accesso all'immobile da parte dell'Ente gestore o suoi incaricati per effettuare le riparazioni necessarie.

Se, in assenza dell'assegnatario, si rendessero necessarie o indifferibili talune riparazioni, L'ARCA NORD SALENTO è autorizzato ad accedere nella cosa locata ed a provvedervi; l'onere sarà a carico dell'assegnatario qualora le spese siano comprese tra quelle poste a suo carico.

Art. 4

In caso di decesso dell'assegnatario, l'Autorità competente procederà al subentro nella assegnazione se ed in quanto previsto dalla legislazione che disciplina o disciplinerà la locazione degli alloggi riservati ai Dipendenti delle Amministrazioni dello Stato per esigenze di servizio e seguendo le disposizioni ivi contemplate.

In caso di sentenza di separazione, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, non può precedersi ad alcuna voltura del contratto in favore del coniuge assegnatario dell'alloggio, ma non titolare dei requisiti del D.M. 215/2002.

In tali casi l'alloggio assegnato dal Giudice in godimento al coniuge (non titolare del contratto e dei requisiti del D.M. 215/2002) può essere occupato dallo stesso sino al verificarsi di cause di decadenza in capo al titolare del contratto beneficiario dei requisiti del citato D.M. .

In difetto di tali requisiti e/o condizioni, i familiari ed eventuali conviventi dovranno rilasciare l'alloggio, libero da persone e cose ed in buono stato d'uso e manutentivo in favore dell'ARCA NORD SALENTO il quale, altrimenti, procederà nei loro confronti per il recupero dell'alloggio.

Art. 5

Il canone di locazione è calcolato secondo quanto previsto dall'art. 4 del D.M. delle Infrastrutture e Trasporti n. 215 del 10/05/2002.

Il canone così determinato viene ridotto sulla base del reddito complessivo del nucleo familiare dell'assegnatario il quale è collocato a tal fine in una delle fasce di reddito di cui all'art. 4 del citato D.M. sulla base della documentazione anagrafica e fiscale richiesta dall'Agenzia.

Qualora la documentazione non venga prodotta o sia inattendibile, il reddito dell'assegnatario è determinato secondo le modalità del comma C) dell'art. 4 del citato D.M. e il canone di locazione sarà determinato nella misura del 99% del canone oggettivo.

Al presente regolamento è allegato il prospetto per la determinazione del canone di locazione (All. B), il cui estratto è allegato al contratto di locazione.

Art. 6

La morosità nel pagamento del canone di locazione superiore a due mesi comporta, salvo i casi previsti dalla legge, la risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dell'assegnazione.

La morosità può tuttavia essere sanata, per non più di una volta nel corso dell'anno, qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di trenta giorni dalla messa in mora.

Il tasso di interesse per i canoni non corrisposti è pari al tasso ufficiale di sconto.

Art. 7

L'ARCA NORD SALENTO promuove l'autogestione da parte degli assegnatari dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili.

L'autogestione viene effettuata dal momento della consegna dell'alloggio e l'assegnatario si impegna ad assumere i relativi oneri.

L'assegnatario, che nei confronti dell'autogestione si renda moroso nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori, è considerato a tutti gli effetti inadempiente degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Art. 8

L'assegnatario deve provvedere agli interventi di ordinaria manutenzione necessaria alla conservazione dell'alloggio, dell'immobile, e delle loro pertinenze, per la parte posta a suo carico dal C.C. e dal presente contratto.

Sono in linea generale a carico dell'assegnatario, salvo quanto stabilito dagli appositi regolamenti gli oneri di ordinaria manutenzione qui di seguito riportati:

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA TRA ARCA NORD SALENTO E ASSEGNATARI contenuto, ed estratto, dalla Carta dei Servizi ARCA NORD SALENTO approvata con delibera del C.S. n. 9 del 28/2/2008 e s.m.i.,

Ascensore

A carico dello Agenzia

- 1.Installazione e sostituzione integrale dell'impianto
- 2.Manutenzione straordinaria:sostituzione motore, parti meccaniche, parti elettriche, funi non dovute all'usura
- 3.Adeguamento impianti alle norme legislative

A carico dell'Assegnatario

- 1.Spese per forza motrice,per il funzionamento e illuminazione
 - 2.Canone completo di manutenzione ordinaria in abbonamento obbligatorio,riparazione delle parti meccaniche ed elettroniche,ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiere della cabina, sostituzione lampade e fusibili
 - 3.Rinnovo licenza di esercizio
 - 4.Riparazione per danni derivanti da atti vandalici ad opera di ignoti
 - 5.Riparazione per danno dovuti a negligenza o colpa dell'assegnatario
 - 6.Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dall'ARPA o enti sostitutivi e relative tasse di concessioni annuali
 - 7.Rinnovo certificato prevenzione incendi
-

Autoclave

A carico dello Agenzia

- 1.Installazione ed integrale rifacimento
- 2.Manutenzione straordinaria consistente in.sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, installazione)
- 3.Collaudo,imposte e tasse di impianto
- 4.Adeguamento impianto alle norme legislative

A carico dell'Assegnatario

- 1.Consumi forza motrice
- 2.Manutenzione in abbonamento obbligatorio, pulizia, depurazione e disinfestazione, spese per ricarica pressione serbatoio
- 3.Fornitura acqua

- 4.Servizio lettura contatori
 - 5.Ispezioni periodiche, collaudi obbligatori eseguiti da enti preposti e tasse di concessione
 - 6.Saracinesche e quant'altro relativo all'uso dell'autoclave
-

Riscaldamento Centralizzato

Impianto Antincendio

A carico dello Agenzia

- 1.Sostituzione integrale impianto riscaldamento
- 2.Sostituzione caldaia, bruciatore, serbatoio combustibile, vaso di espansione, pompe, serpentine, valvole miscelatrici, saracinesche termosonda, centralina comandi salvamotori, quadri elettrici, tubazioni, canna fumaria, elementi radianti, opere edili connesse
- 3.Sostituzione impianto antincendio, spese collaudo
- 4.Adeguamento impianto alle Norme Legislative

A carico dell'Assegnatario

- 1.Acquisto combustibile ed energia elettrica bruciatore
 - 2.Pulizia impianto messa a riposo stagionale obbligatoria
 - 3.Contratto di manutenzione obbligatorio, sostituzione valvole, detentori all'interno degli alloggi, posti sui radiatori, termostati ambiente
 - 4.Ricarica e rigenerazione estintori
 - 5.Canone acqua bocca antincendio
 - 6.Rinnovo certificato prevenzione incendi
-

Antenne tv centralizzate

A carico dell'Agenzia

- 1.Adeguamento impianto TV centralizzato ove esistente e originariamente realizzato dall'Ente, a sopravvenute esigenze legislative

A carico dell'Assegnatario

- 1.Manutenzione impianto Tv centralizzato ed eventuale sostituzione
 - 2.Sostituzione prese ed altri accessori all'interno dell'alloggio
-

Installazione da parte degli assegnatari di antenne C.B.

(ai sensi della legge n.554 del 06.05.1940)

A carico dell'Assegnatario

- 1.Il conduttore deve chiedere l'autorizzazione all'Ente a realizzare l'impianto a sue spese
- 2.Le antenne non devono impedire il libero accesso ed uso della proprietà secondo la sua originale destinazione e neppure arrecare danni alla proprietà stessa o a terzi
- 3.L'antenna deve essere installata, previa autorizzazione dell'Ente, con tutti i mezzi consigliati dalla tecnica e dalla pratica, in modo da conservare una sua posizione anche

se sollecitata dalla massima azione di agenti atmosferici

4.L'antenna deve essere installata in modo da non pregiudicare il funzionamento di antenne già installate e non impedire la posa in opera di altre apparecchiature analoghe

5.L'ARCA NORD SALENTO si riserva la facoltà di eseguire nel suo stabile qualunque lavoro di manutenzione o innovazione o di posizionamento di altri impianti, anche se ciò comporta la rimozione o il diverso collocamento dell'antenna, ne per questo deve alcuna indennità all'utente dell'antenna. l'Agenzia, nel caso di lavori o di qualsiasi altro motivo che comportino diverso collocamento dell'antenna si assume l'impegno di avvertire tempestivamente l'utente della stessa il quale deve provvedere, con la massima sollecitudine e a proprie cura e spese, alla rimozione dell'impianto secondo le disposizioni impartite

6.Nel caso che per cambio di abitazione o per altro motivo l'antenna non dovesse più servire il richiedente deve assumersi l'onere di provvedere, a sua completa cura e spese, alla rimozione dell'impianto e al ripristino della proprietà

7.Oltre a quanto indicato è necessario che l'Agenzia entri in possesso delle fotocopie dei seguenti documenti:

-licenza autorizzazione rilasciata dagli organi competenti

-contratto assicurativo RCT e tutela per eventuali danni causati dall'antenna

Installazione da parte degli assegnatari di singole antenne TV

A carico dell'Assegnatario

1.La richiesta di autorizzazione, da rilasciarsi a cura dell'Ente, per la realizzazione dell'impianto

2.Per l'installazione di antenne TV singole (normali e/o paraboliche) valgono le stesse norme di cui alla voce precedente

3.L'Agenzia potrà autorizzare eventuali deroghe su apposita richiesta motivata

4.Oneri dello spostamento dell'impianto in funzione di necessità dell'Ente (lavori, realizzazione di impianti diversi, ecc.)

Manutenzione e Gestione delle parti di uso comune

Coperture-Lastrici-Torrino scale-Ascensore

A carico dell'Agenzia

1.Rifacimento della copertura

2.Rifacimento, nei lastrici solari, del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione

3.Sostituzione grondaie, converse, paraneve e pluviali

4.Rifacimento camini

5.Installazione parafulmine, dove necessario

6.Ricostruzione struttura portante della scala e dei pianerottoli

A carico dell'Assegnatario

1.Pulizia del lastrico solare, torino scale e ascensore, degli imbocchi dei pluviali; pulizia delle grondaie nei lastrici agibili

2.Pulizia delle parti terminali degli esalatori e dei camini

- 3.Bitumazione lastricato solare, torrino scala
 - 4.Tinteggiatura delle ringhiere dei parapetti delle terrazze
-

Facciate

A carico dell'Agenzia

1.Restauro delle facciate:

- rifacimento di intonaci
- tinteggiatura dei rivestimenti
- tinteggiatura dei basamenti
- tinteggiatura delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale

A carico dell'Assegnatario

- 1.tinteggiatura dei balconi
 - 2.tinteggiatura delle ringhiere parapetti di balconi
-

Impianti tecnologici

A carico dell'Agenzia

- 1.fornitura e montaggio di armadietto della scala e dei pianerottoli
- 2.adeguamento impianti alle norme legislative

A carico dell'Assegnatario

- 1.piccole riparazioni di parti dell'impianto in conseguenza dell'uso (portalampade, lampade, lampadine, interruttori, neon, starter, reattori, ecc.)
 - 2.fornitura passatoie e zerbini
 - 3.riparazione e manutenzione dell'armadietto per contatori dell'energia elettrica
 - 4.sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico
 - 5.applicazione targhette nominative personali
 - 6.riparazioni di dispositivi automatici di chiusura e relative chiavi
 - 7.sostituzione vetri infissi
 - 8.consumo energia elettrica
 - 9.manutenzione e sostituzione impianto citofonico
-

Fognature e scarichi

A carico dell'Agenzia

- 1.allacciamento rete pubblica
- 2.rifacimento e riparazione della rete fognaria dal punto di allaccio al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso; installazione del sifone
- 3.installazione, rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree di pertinenza, ivi compresi i pozzetti a sifone
- 4.adeguamento impianto alle norme legislative

A carico dell'Assegnatario

- 1.pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone

- 2.spurgo della rete fognaria e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti
 - 3.spurgo delle fosse biologiche e dei pozzi neri, ove esistenti
 - 4.contratto di manutenzione ordinaria per le reti fognanti
-

Corsie-Rampe-Autorimesse-Posti macchina

A carico dell'Agenzia

- 1.manutenzione straordinaria dell'eventuale impianto elettrico
- 2.manutenzione straordinaria installazione impianto antincendio
- 3.adeguamento impianti alle norme legislative

A carico dell'Assegnatario

- 1.sostituzione lampadine e neon, riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo
 - 2.manutenzione segnaletica
 - 3.consumi energia elettrica ed acqua
 - 4.autorizzazione condominiale per passo carrabile e relativi oneri
 - 5.pulizia corsie, rampe, griglie smaltimento acqua e sgombero neve
-

Pulizia Scale e Aree Verdi

A carico dell'Assegnatario

- 1.Manodopera per taglio erba, potatura siepi e arbusti, annaffiatura, acquisto concimi, piccole riparazioni del giardino
 - 2.Servizio pulizia scale, terrazzi, aree verdi e parti comuni
 - 3.Sgombero marciapiedi stabile in caso di nevicate
 - 4.Derattizzazione e disinfestazione
 - 5.Pulizia del selciato, di cortili e viottoli condominiali
 - 6.Consumi acqua per servizi comuni (aree verdi)
-

Serramenti e Infissi

A carico dell'Agenzia

- 1.Sostituzione degli infissi per dimostrata vetustà ed inefficienza.

A carico dell'Assegnatario

- 1.riparazione delle serrande avvolgibili: stecche, ganci, rullo
 - 2.Riparazione e sostituzione cordelle di attacco al rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili
 - 3.Riparazione delle porte, dei telai, delle finestre, delle persiane per danni dovuti a colpa dello assegnatario
 - 4.Sostituzione di parti accessorie delle porte, dei telai, delle finestre, delle persiane, serrature, vetri, ecc)
 - 5.Verniciatura di serramenti interni.
-

Impianto elettrico

A carico dell'Agenzia

1. Adeguamento alle norme di legge del quadro elettrico dell'alloggio.

A carico dell'Assegnatario

1. sostituzione e riparazione dell'impianto elettrico e sue apparecchiature
 2. Manutenzione degli impianti di suoneria, citofono.
-

Impianto Idrico-Sanitario-Gas

A carico dell'Agenzia

1. manutenzione straordinaria impianto idrico, sanitario, gas e conseguenti necessarie opere di completamento
2. adeguamento impianto alle Norme di Legge

A carico dell'Assegnatario

1. riparazione e sostituzione dei sanitari e relative rubinetterie
 2. riparazione e sostituzione delle rubinetterie
 3. pulizia e sostituzione sifone a pavimento
 4. disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti (braghe)
 5. sostituzione contatori acqua
-

Pareti e Soffitti Interni

(intonaci, tinte, vernici, pareti, ecc.)

A carico dell'assegnatario

1. ripristino di intonaci
 2. tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti
 3. montaggio di carta da parati o materiale similari
-

Pavimenti e Rivestimenti

A carico dell'Agenzia

1. rifacimento di pavimenti e di rivestimenti dovuti per vetustà

A carico dell'Assegnatario

1. riparazione di pavimenti e di rivestimenti per danni causati dall'assegnatario
-

Riscaldamento-Produzione acqua calda - impianti autonomi

A carico dell'Agenzia

1. sostituzione caldaia o di parti della stessa per normale usura solo in presenza di regolare manutenzione documentata

2. Sostituzione e/o riparazione
dei corpi scaldanti, delle reti di distribuzione orizzontali e verticali.

A carico dell'Assegnatario

1. riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento manovrabili dall'assegnatario
2. pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie
3. contratto di manutenzione ordinaria obbligatoria, prove di combustione e verifiche in conformità alla L. n. 10/1991 e al DPR n. 412/1993

In base a quanto previsto dall'art. 11 del DPR n. 412/1993 l'assegnatario è tenuto ad affidare la manutenzione dell'impianto autonomo a personale abilitato ai sensi della Legge 05.03.1990, n. 46, nonché a conservare il libretto d'impianto, che dovrà riconsegnare all'Agenzia in caso di cessata locazione, per la riconsegna all'assegnatario subentrante.

Per gli impianti di nuova installazione l'Agenzia fornirà all'assegnatario la documentazione necessaria per il collaudo e per l'affidamento della manutenzione a ditta abilitata, ai sensi della L. n. 46/90.

• Art. 9

Su richiesta degli inquilini sono consentiti gli scambi consensuali tra assegnatari previa autorizzazione del Prefetto della Provincia di Brindisi, che verifica l'assenza di condizioni che ostino al mantenimento dell'alloggio.

Il cambio di alloggio può avvenire anche tra Comuni diversi.

L'Autorità competente provvederà a dare tempestiva comunicazione all'ARCA NORD SALENTO del provvedimento di scambio.

Art. 10

GLI ASSEGNATARI DEVONO:

- Servirsi della cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia ed attenersi ai regolamenti municipali e alle ordinanze riguardanti la pulizia e l'igiene emanate dalle competenti autorità;
- curare la più scrupolosa nettezza non solo dell'alloggio, ma anche dei locali e degli spazi di uso comune;
- sorvegliare con la maggior cura i propri bambini al fine di evitare che arrechino danni agli immobili e molestie ai vicini;
- i bambini potranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistano, e non devono trattenersi sulle scale e passaggi d'uso comune;
- per i danni arrecati dai propri bambini a persone o cose ne rispondono i genitori o i parenti che li hanno in custodia;
- riconsegnare l'alloggio locatogli in buono stato di conservazione;
- comunicare subito all'Ente Gestore le variazioni dello stato di famiglia.

Art. 11

È VIETATO AGLI ASSEGNATARI

- usare in modo improprio le parti comuni;
- recare disturbo ai coinquilini con rumori eccessivi di qualsiasi natura;
- tenere materiale infiammabile in quantità superiore a quelle necessarie per gli usi domestici;
- tenere materiale pericoloso sia nell'alloggio che nei locali accessori;
- tenere materiale di peso eccedente quello del normale arredo negli alloggi, sui balconi, nei solai;
- apporre targhe ed insegne in genere senza il benestare dell'ARCA NORD SALENTO; sono invece consentite le targhe per gli indirizzi sui singoli portoni di ingresso;
- gettare negli scarichi e negli immondezzai materiale che possa ostruire le tubazioni di scarico;

- depositare all'esterno delle finestre, sui ballatoi, sui pianerottoli, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ecc.;
- tenere vasi o altri recipienti sui davanzali delle finestre o all'esterno dei balconi in posizioni pericolose per l'incolumità delle persone;
- tenere animali che rechino molestia ai coinquilini o rappresentino pericolo di danno per le condizioni igieniche dello stabile;
- mutare la destinazione d'uso dei balconi accessori, delle autorimesse e delle pertinenze.

Art. 12

L'ARCA NORD SALENTO si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno, ad ispezionare gli alloggi per verificare la buona tenuta di essi e l'osservanza da parte dell'assegnatario degli obblighi contrattuali.