

B-Unità abitative)

Regolamento dell'uso delle abitazioni, dei posti auto e delle parti comuni

Art. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE

Le norme contenute nel presente Regolamento disciplinano l'uso degli alloggi, dei box, dei posti auto e delle parti comuni, la ripartizione degli oneri di spesa elencati tra la FONDAZIONE LUIGI PORRO e i CONDUTTORI delle singole unità immobiliari nonché le disposizioni per la tutela del decoro dell'edificio di proprietà FONDAZIONE LUIGI PORRO.

Il presente regolamento è parte integrante del contratto di locazione, alla cui osservanza sono tenuti gli assegnatari delle singole unità immobiliari, i loro familiari, nonché gli eventuali aventi causa.

Art. 2 – DEFINIZIONI

Si intende per alloggio l'intera superficie dell'unità immobiliare assegnata, comprese le superfici di pertinenza specifica rappresentate da balconi, logge, cantine ed altri accessori similari.

Si intende per box e/o posto auto lo spazio destinato esclusivamente alla sosta per automobili e/o motocicli e quindi a tal fine locato. Tale superficie non è compresa fra le pertinenze e gli accessori specifici dell'alloggio e quindi il suo godimento viene disciplinato da un contratto specifico separato dal precedente.

Si intendono per parti comuni, in conformità all'art. 1117 del Codice Civile:

- a) l'area su cui sorge il fabbricato, i muri maestri, tutte le parti dell'intera ossatura in cemento armato, le coperture del fabbricato, i cornicioni e tutte le opere e le parti dell'edificio che in genere sono necessarie alla stabilità ed estetica del fabbricato;

- b) gli ingressi con i relativi serramenti ed arredi - come ad esempio bacheche e casellari per la corrispondenza, le scale e i pianerottoli, i corridoi degli scantinati, i cortili, le rampe di accesso ai box e/o ai posti auto con i relativi spazi di manovra, gli impianti di illuminazione;
- c) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune come le fognature e le tubazioni di scarico, gli impianti per l'acqua, l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di competenza specifica dei singoli alloggi, i locali dove sono situate le prese per il contatore generale dell'acqua potabile ed i locali contatori per l'energia elettrica, le aree verdi (giardini, piante, ecc);
- d) tutte le altre parti del fabbricato destinate ad utilità di carattere generale che per legge e consuetudine devono ritenersi comuni (a titolo di esempio: tetto, sottotetto, ecc.).

Art. 3 – NORME COMPORTAMENTALI

Gli assegnatari sono investiti di tutti i diritti e doveri sanciti dal libro IV - titolo III – Capo Sesto del Codice Civile e dal presente Regolamento.

Nessun assegnatario può godere di alloggi e/o locali rientranti nel campo di applicazione del presente Regolamento in modo contrario all'interesse degli assegnatari e al rispetto della proprietà. Ogni assegnatario dovrà servirsi dell'alloggio e/o locale assegnato con senso di responsabilità e di coscienza sociale che l'uso del patrimonio altrui esige nel rispetto delle normative vigenti nonché delle consuetudini e costumi locali. Ogni assegnatario dovrà osservare le norme di buon vicinato evitando di arrecare qualsiasi tipo di disturbo ai vicini.

Tutti gli assegnatari sono tenuti ad accomunare alla cura dell'alloggio assegnato quella più ampia per i locali, gli spazi, i servizi di uso comune e delle aree destinate a verde.

Art. 4 – RAPPRESENTANTI DI PALAZZINA E COMPLESSO ABITATIVO

Ogni palazzina o complesso abitativo potrà nominare un rappresentante che avrà una funzione di portavoce per le problematiche e di riferimento per ogni eventuale comunicazione tra gli inquilini e la Fondazione e viceversa riguardanti le parti comuni. Il predetto rappresentante rimane in carica fino alla nomina di un nuovo. La nomina è valida con almeno la maggioranza di metà degli inquilini di ogni specifica palazzina o del complesso abitativo.

Art. 5 – DOVERI E DIVIETI DEI CONDOMINI

In ottemperanza a quanto sancito all'art. 1 del presente Regolamento vengono qui di seguito elencati gli obblighi per gli assegnatari, i quali debbono:

- a) ai sensi dell'art.1587 del Codice Civile prendere in consegna e servirsi della cosa locata con diligenza per l'uso determinato indicato nel contratto di locazione o che può altrimenti desumersi dalle circostanze;
- b) essere garanti del buon andamento della vita in comune con gli altri assegnatari e vigilare sullo stabile, i suoi impianti, le sue pertinenze dando tempestiva comunicazione alla FONDAZIONE LUIGI PORRO dei danni provocati da incuria o vandalismo al bene comune anche per non incorrere negli addebiti previsti nel contratto di locazione;
- c) il conduttore è tenuto a segnalare tempestivamente per iscritto alla FONDAZIONE LUIGI PORRO tutte quelle situazioni di pericolo, di danno o di vetustà tenuto per il fabbricato e per alcune parti di esso; quanto sopra per consentire un pronto ed efficace intervento al fine di scongiurare pericoli e danno a cose o persone. E ciò indipendentemente che l'onere di intervento sia a carico dell'Ente o dei conduttori. In ogni caso, ove l'evento dannoso si sia verificato, ciascun conduttore è tenuto a darne subito comunicazione all'Ente, anche ai fini della copertura assicurativa;
- d) in relazione agli obblighi che precedono, di far visitare l'appartamento, il box e/o il posto auto e la cantina e di eseguire, a proprie spese, quelle opere che, pur essendo a loro carico, non siano state eseguite. In particolare, nel caso che per incuria dell'inquilino o mancata esecuzione tempestiva di una delle riparazioni o sostituzioni a suo carico si producessero danni all'edificio, l'Ente previa intimazione all'inquilino responsabile di eseguire in tempi brevi i lavori necessari, provvederà, in caso di inadempienza nei termini fissati, alla esecuzione d'ufficio con rivalsa, tramite addebito, dagli importi relativi alle spese sostenute, maggiorati delle spese di sopralluogo, perizie, ecc.;
- e) comunicare alla FONDAZIONE LUIGI PORRO la persona di fiducia presso la quale, in caso di assenza prolungata dall'alloggio assegnato, vengono custodite le chiavi dell'alloggio e della cantina e che possa intervenire prontamente per accedere all'unità stessa, allo scopo di porre riparo a possibili allagamenti, fughe di gas, ecc. Nel caso di inottemperanza e qualora si rendesse necessario l'accesso ai locali assegnati per causa di forza maggiore o anche per riparazione di impianti, la FONDAZIONE LUIGI PORRO si vedrà costretta a far applicare, dalle competenti autorità, l'apertura forzata con relativa rivalsa delle spese sostenute;
- f) avere particolare cura nella chiusura dei rubinetti dell'acqua e del gas, essendo, in caso diverso, a carico dell'assegnatario i danni di qualsiasi natura che ne derivassero, rimanendo esonerata la FONDAZIONE LUIGI PORRO da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- g) consentire, previo preavviso, l'accesso del personale incaricato della FONDAZIONE LUIGI PORRO che per motivi specifici reputi necessario visionare l'edificio e i locali assegnati;

- h) produrre nei tempi prefissati tutta la documentazione inerente la situazione anagrafica e socio-economica del nucleo familiare, eventualmente richiesta dalla FONDAZIONE LUIGI PORRO per fini conoscitivi ed amministrativi conformemente alle disposizioni vigenti;
- i) eseguire nei locali occupati le opere e le riparazioni delle cose e dei servizi privati, la cui omissione possa danneggiare le parti comuni e le altre proprietà private;
- j) notificare alla FONDAZIONE LUIGI PORRO, con comunicazione scritta, il proprio domicilio e le eventuali variazioni in difetto di che si intenderà domiciliato presso il condominio o all'ultimo domicilio conosciuto;
- k) ciascun inquilino è tenuto a comunicare alla FONDAZIONE LUIGI PORRO le generalità e l'indirizzo di coloro che, sia pure a titolo gratuito, temporaneamente utilizzino o abitano l'immobile locato, il tutto nel rispetto della vigente normativa.

Il conduttore potrà consegnare copia delle chiavi dei locali da lui occupati alla Fondazione. Tali chiavi potranno essere utilizzate solo dietro espressa autorizzazione del conduttore.

Agli assegnatari del contratto di locazione è fatto espresso divieto:

A) NEGLI ALLOGGI E CANTINE:

- a1) di eseguire all'appartamento e al fabbricato qualsiasi opera. Nel caso in cui gli assegnatari volessero intraprendere l'esecuzione di qualsivoglia lavoro dovranno richiedere alla FONDAZIONE LUIGI PORRO la preventiva autorizzazione;
- a2) occupare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, per qualunque uso e scopo che non siano di interesse comune, con costruzioni provvisorie o ingombrare con oggetti mobili, le scale e rampe di accesso, i giardini, i vialetti, i locali, vani, corridoi e spazi condominiali; l'occupazione delle cose comuni è, tuttavia, consentita quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini, purché sia limitata allo spazio e al tempo strettamente indispensabili e non impedisca l'uso delle cose stesse da parte di altri condomini;
- a3) di utilizzare:
 - l'alloggio per usi diversi da abitazione
 - la cantina per usi diversi dal deposito
 - Il posto auto e/o il box per usi diversi da autorimessaa meno che non vi sia espressa autorizzazione scritta della FONDAZIONE LUIGI PORRO;

- a4) di impiantare uffici professionali, di esercitare attività di commercio, laboratorio, officine, deposito di materie esplosive, infiammabili, o comunque pericolose, o che diano luogo ad esalazioni nocive e sgradevoli, ed ogni altra attività non espressamente indicata nel contratto di locazione.
- a5) introdurre e collocare nell'edificio cose e/o veicoli che per loro natura, dimensione e peso possano compromettere la stabilità delle strutture murarie, delle pavimentazioni o comunque possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri conduttori ed alle parti comuni;
- a6) chiudere, sia pure parzialmente, i balconi e le terrazze dell'edificio; l'eventuale applicazione di tende o grate è subordinata alla approvazione del Consiglio di Amministrazione dell'Ente;
- a7) di gettare nei tombini, nei lavandini e nei sanitari sostanze ingombranti o corrosive che possano quindi intasare o far deteriorare le condutture di scarico;
- a8) di far ristagnare acque o altri liquidi corrosivi sui pavimenti che possano far deteriorare le superfici di calpestio e provocare infiltrazioni attraverso i solai;
- a9) di manomettere l'impianto di riscaldamento nei locali di specifica competenza, compresa la modificazione abusiva della superficie radiante;
- a10) di installare antenne e/o parabole di ricezione programmi radiofonici e televisivi di qualsiasi genere e per qualsiasi frequenza senza la preventiva autorizzazione della FONDAZIONE LUIGI PORRO;
- a11) di immettere tubazioni di stufe da riscaldamento di qualsiasi tipo nelle canalizzazioni di esalazione presenti nell'appartamento;
- a12) tenere feste da ballo o altre riunioni rumorose, usare apparecchi radio, televisori, giradischi, pianoforti ed altri strumenti musicali a volumi assordanti e fastidiosi; in particolar modo è assolutamente vietato: 1) fare rumori incomodi al vicinato prima delle ore 08.00, dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e dopo le ore 22.00. Il volume degli apparecchi radio e televisivi, dopo le ore 23, dovrà essere attenuato in modo da non arrecare disturbo ai vicini; 2) fare pulizia ai pavimenti, spostare mobili o comunque eseguire lavori rumorosi nelle ore destinate al riposo;
- a13) di collocare vasi di fiori o altri oggetti sui davanzali delle finestre e dei balconi, a meno che non siano muniti di ripari fissi che ne impediscano il rovesciamento dabbasso ed incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio (caduta di acqua);
- a14) gettare acqua, immondizie o qualsiasi altro oggetto dalle finestre, dai balconi, nel vano scala e sulle pareti dello stabile, per motivi igienici e conseguenze estetiche al fabbricato; scopare dai balconi, avendo cura di raccogliere e depositare qualsiasi tipo di immondizia domestica in sacchi di raccolta da posare negli appositi spazi rispettando le disposizioni per la raccolta dei rifiuti stabilite dal Comune di Barlassina;

a15) di stendere panni od altro dalle finestre e dai balconi in modo che ne derivi fastidio agli assegnatari sottostanti ed ai passanti, oltre che scuotere e battere tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, oggetti di vestiario, ecc..

Tale ultima operazione, in osservanza ai Regolamenti di Polizia Urbana, è infatti vietata per finestre e balconi verso strada, mentre è consentita sul lato verso cortile;

a16) di sublocare, anche parzialmente, gli ambienti condotti in locazione o di cedere il contratto sia a titolo oneroso che gratuito. E' vietato dare alloggio, al di là della breve e occasionale ospitalità, sia pure a titolo gratuito, a persone non indicate come facenti parte del nucleo familiare all'atto della stipulazione del contratto di locazione.

E' possibile tenere animali domestici purchè non arrechino danni alle cose e agli altri inquilini e secondo quanto disposto dalla vigente normativa in materia (L. 220/2012 e successive modifiche ed integrazioni).

B) NEI BOX E NEI POSTI AUTO

b1) Nel posto auto, di collocare soppalchi e/o scaffali in legno o simili e di trasformare la destinazione da posto auto in deposito, cioè in aperto contrasto con la normativa vigente (Decreto 1 febbraio 1986 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili");

b2) Non è consentito il parcheggio nel primo piano interrato delle auto a GPL e a gas con impianto non dotato di sistema di sicurezza conforme al Regolamento ECE/ONU 67-01.

b3) di usare fiamme libere ed eseguire riparazioni a caldo e prove motori, ostruire con qualsiasi mezzo le uscite di sicurezza, di fumare sia nel box che nelle relative corsie di servizio;

b4) a chiunque di entrare nelle aree comuni del fabbricato o percorrere i cortili e i viali interni con qualunque tipo di veicolo ad eccezione delle esigenze di carico e scarico e per raggiungere i box e i posti auto.

C) NELLE ZONE COMUNI:

c1) di occupare, anche temporaneamente, gli anditi, le scale, i pianerottoli, i cortili ecc. e cioè i locali e gli spazi comuni e pertinenziali, con costruzioni, casotti o altro materiale anche a carattere provvisorio. In ogni caso non potrà mai essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri assegnatari;

c2) di esporre o affiggere cartelli, insegne, targhe o altri mezzi pubblicitari sulla facciata, nei vani comuni ed in qualsiasi altra parte dell'edificio;

c3) di depositare moto, bici, passeggini, monopattini o altro negli spazi comuni (atrio d'ingresso, vano scale, corridoi, ecc.);

- c4) di parcheggiare automobili, motocicli, biciclette o altro;
- c5) tenere sulle finestre, sui davanzali e all'esterno delle terrazze e dei balconi vasi per fiori, piante ed altri oggetti mobili in modo da salvaguardare la sicurezza e l'incolumità delle persone e delle cose. E' vietato pulire i terrazzi ed i balconi mediante getti d'acqua. L'innaffiamento delle piante dovrà essere effettuato in modo tale da non recare disturbo e posti entro recipienti atti ad impedire lo stillicidio.
- c6) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dell'immobile;
- c7) utilizzare i dispositivi dell'impianto antincendio senza giustificato motivo; gli oneri aggiuntivi per eventuali spese e/o danni saranno posti a carico degli inadempienti;
- c8) stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e delle finestre in ogni modo visibili dalla strada; è consentito stendere all'interno dei balconi o negli spazi appositamente predisposti;
- c9) l'esercizio delle attività ricreative di gioco da parte dei bambini al di fuori degli spazi a ciò riservati ove esistenti. E' fatto divieto, comunque, di utilizzare per dette attività ricreative e di gioco le parti comuni quali spazi verdi e androni. In ogni caso devono essere evitati schiamazzi, specie nelle ore dedicate al riposo, e deve essere assicurata al sorveglianza da parte dei genitori;
- c10) Lasciare, negli spazi comuni, animali di qualsiasi genere. E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenerli al guinzaglio e con museruola nelle parti comuni;
- c11) manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, del gas, di riscaldamento, di depurazione dell'acqua, dell'antenna centralizzata tv, delle colonne verticali di scarico, ecc.; ogni intervento che si rendesse necessario su dette parti dovrà essere previamente autorizzato dalla FONDAZIONE LUIGI PORRO;
- c12) lasciare aperti i portoni, i cancelli ed ogni altro accesso ai locali comuni;
- c13) accedere sul tetto, a chiunque non sia stato previamente autorizzato dalla FONDAZIONE LUIGI PORRO;
- c14) usare l'ascensore per il trasporto di oggetti ingombranti o pesanti o che possano sporcare o comunque arrecare danno. L'uso dello stesso inoltre è vietato ai minori di anni 12 se non accompagnati da persona adulta, a norma delle vigenti disposizioni di legge;

Art. 6 –RILASCIO DEGLI ALLOGGI

- 1) Il conduttore è costituito custode dei beni oggetto del contratto di locazione e deve, al termine della locazione, provvedere a riconsegnarli all'Ente nel medesimo stato locativo, documentato dal verbale di consegna, in cui sono stati ricevuti.

- 2) L'inquilino può recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di mesi sei da comunicare con lettera raccomandata o a mano.
- 3) Nei sei mesi di preavviso previsto per il rilascio dell'unità immobiliare l'Ente, con eventuali terzi, effettua nei locali sopralluogo atto a verificare l'efficienza degli impianti (anche autonomi, ove presenti) ed accertare l'esistenza di eventuali danni provocati da cattivo uso del conduttore, nonché di modifiche non autorizzate. I risultati della verifica saranno verbalizzati ed immediatamente contestati all'inquilino che dovrà provvedere alle riparazioni entro breve termine per consentire all'Ente gli opportuni riscontri prima del rilascio dell'appartamento. Solo nel caso in cui il conduttore non provveda, le riparazioni saranno eseguite dall'Ente ed il relativo costo sarà addebitato all'inquilino con rivalsa anche sul deposito cauzionale. Eventuali somme dovute e non pagate dall'inquilino, verranno dedotte anch'esse dal deposito cauzionale fino alla concorrenza dello stesso.
- 4) Si concorderà il giorno per poter effettuare il sopralluogo nei locali. A tal proposito è necessario che l'inquilino attenda a provvedere alla chiusura dei contatori del gas, della luce e dell'acqua.
- 5) Dopo aver effettuato il sopralluogo verrà rilasciato un verbale che attesti le condizioni dell'appartamento in quel momento, lo stato degli impianti e il funzionamento della caldaia. A tal proposito dovranno essere consegnate all'ufficio preposto tutti i certificati dell'avvenuta manutenzione periodica della caldaia.
- 6) Inoltre nel caso in cui il verbale abbia esito positivo si procederà alla restituzione del deposito cauzionale.
- 7) Verrà infine concordata la data per la restituzione delle chiavi dell'appartamento che dovrà avvenire in concomitanza con la data di termine locazione o della eventuale disdetta.
- 8) Eventuali accordi per cessioni di arredi dovranno essere trattati direttamente ed esclusivamente tra l'inquilino uscente e quello entrante senza coinvolgimento della Fondazione.

Art. 7 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico dell'inquilino le spese per la manutenzione ordinaria e cioè le riparazioni di tutti i danni, manomissioni, guasti e deterioramenti causati, per cattivo uso o negligenza alla cosa locata, alle sue pertinenze, alle parti comuni e verso terzi, nonché le opere previste dagli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile. Ove l'intervento di manutenzione ordinaria sia effettuato direttamente dall'inquilino, previa comunicazione scritta alla Fondazione, questo è tenuto a far sì che le operazioni di riparazione e/o manutenzione siano compatibili con le tipologie di installazione esistenti nell'immobile, si armonizzino con le linee architettoniche dell'edificio, seguano le tinte di fondo delle superfici esterne delle facciate, degli anditi, dei balconi, degli infissi esterni, compresi gli avvolgibili ed ogni altro accessorio del fabbricato. Nel caso di inadeguatezza dei lavori effettuati, la FONDAZIONE LUIGI PORRO potrà, a suo insindacabile giudizio, fare ripetere l'intervento o eseguirlo a sua cura e spese, addebitandone poi l'importo totale all'assegnatario. La FONDAZIONE LUIGI PORRO potrà effettuare alcune manutenzioni ordinarie normalmente a carico dell'inquilino, addebitando poi l'importo totale delle spese sostenute.

Art. 8 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La FONDAZIONE LUIGI PORRO, in qualità di proprietario del fabbricato, riconosce a suo carico l'onere e l'impegno alla conservazione e alla manutenzione straordinaria per l'edificio in oggetto.

In particolar modo per "manutenzione straordinaria" si intendono tutte le riparazioni e/o manutenzioni che, per la loro rilevanza strutturale, funzionale ed estetica, costituiscono carattere di eccezionalità e che quindi non possono essere annoverate tra le piccole ed ordinarie manutenzioni.

Nel caso in cui i lavori straordinari su strutture e/o impianti siano determinati da colpa o dall'uso anomalo che ne abbia fatto alcuno degli inquilini, resteranno a totale carico di chi li ha procurati. La Fondazione garantirà quanto previsto dall'art. 1584 del Codice Civile.

Restano comunque a carico della FONDAZIONE LUIGI PORRO tutti gli oneri per lavori derivanti da calamità naturali compresi i danni da incendio, esplosione e scoppio riconosciuti indipendenti dalla volontà degli assegnatari.

Art. 9 – RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Si fornisce un elenco delle spese con l'indicazione se a carico degli inquilini o della proprietà.

ELENCO DELLE RIPARAZIONI E MANUTENZIONI NEI FABBRICATI AFFITTATI DALLA FONDAZIONE PORRO	
IN CARICO ALLA FONDAZIONE	IN CARICO AGLI INQUILINI
1 - Interventi generali	
1.1) Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.)	1.1) Compenso all'Amministratore del Condominio (solo per Via Vegni)
1.2) Assicurazione delle stabile	1.2) Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni
2 - Impianto elettrico appartamento	
2.1) Rifacimento integrale dell'impianto elettrico per gravi disfunzioni funzionali o per adeguamento a normative	2.1) Sostituzioni e riparazioni impianto elettrico (es. interruttori, prese di corrente, deviatori, lampadine) e eventuali danni creati dall'Inquilino per corto circuito (es. predisposizione di nuove prese elettriche non autorizzate e sovraccarico)
2.2) Sostituzione integrale degli impianti di soneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono per gravi disfunzioni funzionali	2.2) Riparazione degli impianti di soneria, timer luce, scala, citofono
3 - Impianto centralizzato TV	

IN CARICO ALLA FONDAZIONE	IN CARICO AGLI INQUILINI
3.1) Installazione o sostituzione di impianto centralizzato TV	3.1) Riparazione impianto centralizzato TV interno all'appartamento
3.2) Sostituzione cavi, prese e altri accessori centralizzati per l'ampliamento della ricezione	3.2) Riparazione impianto TV satellitare e relativa centralina (per installazione parabola chiedere autorizzazione in fondazione)
3.3) Sostituzione centralina impianto TV per fulmini o malfunzionamento	
4 - Intonaci, verniciatura, rivestimenti, muffe.	
4.1) Tinteggiatura e verniciatura del soffitto e pareti dell'appartamento in seguito ad interventi di riparazione dovuti a cause esterne (perdite scarichi)	4.1) Tinteggiatura e verniciatura del soffitto e pareti dell'appartamento: a) applicazione carta da parati; b) eventuale scrostatura e intonacatura (l'affittuario nel momento in cui rilascerà l'appartamento dovrà ripristinare lo stato iniziale).
	4.2) Tinteggiatura e verniciatura di serramenti, parapetti balconi, saracinesca box, con vernici uguali a quelle esistenti
	4.3) Esecuzione di interventi atti ad eliminare le muffe e condense determinate da impropria conduzione (provvedere a mantenere una temperatura sufficiente, collegare il condotto di evacuazione dei fumi di cottura, evitare umidificatori elettrici, evitare la asciugatura del bucato nell'alloggio, arieggiare i locali)
5 - Pareti esterne	
5.1) Restauro integrale delle facciate	
5.2) Rifacimento di intonaci, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, opere murarie dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	
6 - Pavimenti e rivestimenti	
6.1) Rifacimento integrale di pavimenti e rivestimenti	6.1) Sistemazione di zoccolini ed eventuale sostituzione di piastrelle rotte (salvo rotture per cedimento del sottofondo)
7 - Serramenti ed infissi	
7.1) Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, qualora non riparabili	7.1) Riparazione, manutenzione e/o regolazione delle di porte, telai, finestre, serrande avvolgibili, scuri e tende di oscuramento nei seguenti elementi : stecche, ganci, rullo, corde, molle, vetri rotti, maniglie interne ed esterne, cerniere, cilindri serrature e chiavi, impregnante/isolante per serramenti e porte in legno
7.2) Riparazione danni in conseguenza a furto e scasso dietro regolare e pertinente denuncia alle autorità competenti	7.2) Riparazione o manutenzione delle serrande basculanti o a scorrimento e relativi accessori per i box e autorimesse
	7.3) Istallazione di inferriate o grate a porte e finestre (chiedere autorizzazione alla fondazione)

	7.4) Denuncia per furto o scasso da effettuarsi per la richiesta di riparazione danni
IN CARICO ALLA FONDAZIONE	IN CARICO AGLI INQUILINI
8 - Pulizie e pre raccolta rifiuti	
	8.1) Cassonetti, contenitori, bidoni e sacchi per raccolta rifiuti
	8.2) Derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta immondizie
	8.3) Tassa rifiuti
	8.4) Acquisto materiale di pulizia
9 - Scale e estintori	
9.1) Ricostruzione struttura portante della scale, dei gradini e dei pavimenti di pianerottoli	9.1) Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano (mantenendo gli stessi colori degli altri Stabili)
9.2) Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua)	9.2) Riparazione, manutenzione e verniciatura dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua) mantenendo lo stesso colore degli altri esistenti
	9.3) Acquisto e installazione di eventuale bacheca
9.3) Installazione dell'impianto elettrico: comando elettrico apertura porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc.	9.4) Riparazione di parti dell'impianto elettrico: - comando elettrico apertura porte e cancelli, - illuminazione vano scale, - suoneria, luce, elettroserratura del citofono esterno e interno, - sostituzione lampade e porta lampade compresi relais, - riparazione o sostituzione serratura elettrica porta di ingresso
9.4) Fornitura e montaggio di casellari postali ed eventuale sostituzione	9.5) Applicazione targhette nominative personali ai casellari postali
9.5) Installazione di dispositivi automatici di chiusura porte di ingresso palazzina (chiudiporta a braccio o a pavimento)	9.6) Riparazione o sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e relative opere da fabbro per riparazione porta di ingresso Stabile, eventuale messa in linea della porta
9.6) Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le spese di collaudo	9.7) Sostituzione dei vetri incluso vetri rotti porta di ingresso e sulle scale
9.7) Acquisto e installazione estintori	9.8) estintori: ricariche e sostituzioni periodiche, ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione
	9.9) Consumi energia elettrica
	9.10) Fornitura di zerbini e accessori
	9.11) Pulizia scale compresi i relativi materiali d'uso.

IN CARICO ALLA FONDAZIONE	IN CARICO AGLI INQUILINI
10 - Cantine	
10.1) Installazione nuovo impianto elettrico ed eventuale rifacimento	10.1) Sostituzione lampadine, riparazione impianto elettrico, regolatore a tempo, riparazione interruttore accensioni luci e prese corrente
10.2) Installazione impianto idrico ed eventuale parziale rifacimento	10.2) Riparazione e manutenzione ordinaria delle cantine, delle porte e dei dispositivi di chiusura, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità (sostituzione cilindro serratura porta cantina, sistemazione maniglia, sistemazione maniglia finestra, vetri rotti).
10.3) Installazione impianto di scarico collettato alla rete fognaria	10.3) Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.), sostituzione lavello sostituzione lavandini con crepe (ove presenti) e riparazione/sostituzione rubinetteria e relativi scarichi ove è collegata la lavatrice
	10.4) Servizio di disinfestazione: derattizzazione, deblattizzazione, ecc.
	10.5) Consumi di energia elettrica ed acqua
	10.6) Tinteggiatura pareti, soffitti e finestre
	10.7) Pulizia e relativi materiali d'uso
11 – Tetto, lastricati e terrazzi	
11.1) Rifacimento della struttura del tetto, ivi compreso il manto impermeabilizzante	11.1) Riparazione delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso
11.2) Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali	11.2) Pulizia grondaie e canali
11.3) Rifacimento camini	11.3) Pulizia camini per stufe
	11.4) Manutenzione annuale linea vita
12 - Box e posti auto	
12.1) Rifacimento delle pavimentazioni	12.1) Sostituzione di lampadine, riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo, sistemazione prese elettriche
12.2) Installazione e sostituzione cancelli e basculanti	12.2) Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali)
12.3) Installazione e rifacimento di impianto elettrico d'illuminazione.	12.3) Riparazione e verniciatura degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, ecc.)

IN CARICO ALLA FONDAZIONE	IN CARICO AGLI INQUILINI
12.4) Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento	12.4) Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione
12.5) Esecuzione e rifacimento della segnaletica verticale e orizzontale	12.5) Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso
12.6) Sostituzione di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, ecc.)	12.6) Sgombero neve, acquisto e spandimento sale
12.7) Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	12.7) Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni
12.8) Consumi di energia elettrica ed acqua, compreso il canone.	12.8) Riparazione e manutenzione ordinaria delle parti meccaniche e elettriche delle basculanti e dei dispositivi di chiusura, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità quali: cilindro serratura, regolazione apertura/chiusura, eventuale grasso sulle parti meccaniche della basculante
12.9) Sostituzione o riparazione manto di copertura	12.9) Riparazione e verniciatura delle basculanti mantenendo lo stesso colore di quelle esistenti
	12.10) Tinteggiatura pareti e soffitti eventuale scrostatura e intonacatura.
	12.11) Pulizia grondaie e canali
13 - Cortili e giardini	
13.1) Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli	13.1) Riparazione e verniciatura dei cancelli, verniciatura recinzioni (mantenere gli stessi colori degli altri esistenti)
13.2) Installazione e sostituzione completa di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura	13.2) Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità, sostituzione serratura chiusura cancelli (ove presente), sistemazione maniglia, regolazione dispositivo manuale di apertura e chiusura cancello ed eventuali opere da fabbro per messa in linea del cancello
13.3) Esecuzione di pavimentazione di cortili e marciapiedi	13.3) Installazione, sostituzione, riparazione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria previa autorizzazione
13.4) Impianto arboreo e piante ornamentali incluso eventuale abbattimento e/o sostituzione piante ammalorate	13.4) Manutenzione delle aree verdi; taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiature, acquisto concimi e antiparassitari e asportazione del materiale di risulta
13.5) Installazione impianto di illuminazione	13.5) Riparazione e manutenzione parziale della pavimentazione dei cortili

IN CARICO ALLA FONDAZIONE	IN CARICO AGLI INQUILINI
	13.6) Installazione, sostituzione e riparazione di attrezzature sportivo/ricreative removibili (panchine, giochi per ragazzi, ecc.) previa autorizzazione della Fondazione
	13.7) Riparazione impianto di illuminazione, sostituzione lampadine
	13.8) Consumi energia elettrica e acqua parti comuni.
	13.9) Pulizia cortili e aree verdi, sgombero neve (compresi i relativi materiali d'uso)
14 - Fognature e scarichi	
14.1) Allacciamento rete comunale	14.1) Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone inclusa eventuale riparazione e disotturazione dei sifoni
14.2) Rifacimento e riparazione della rete fognante dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso	14.2) Spurgo delle reti fognarie e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti (eseguito da ditta manutentrice abilitata)
14.3) Installazione, riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive ivi compresi i pozzetti a sifone	14.3) Riparazione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, galleggiante, ecc.)
14.4) Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa	
15 - Impianto idrico e gas cucina e bagno	
15.1) Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas per perdite o per adeguamento a normative	15.1) Sostituzione per usura di lavandini e relativa rubinetteria, bidet, water, cassette di scarico (pulsante e galleggiante), copri sedile W.C., vasca, box doccia, incluso eventuali opere murarie
15.2) Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda	15.2) Riparazione /sostituzione del piano cottura in cucina e tubazioni di scarico aspirazione cappa, tubazione gas in gomma ed eventuale tubazione scarico lavatrici o lavastoviglie, incluso eventuali opere murarie
15.3) Riparazione e sostituzione di tubazioni, colonne montanti/braghe incassate nei muri in caso di perdite	15.3) Pulizia e disotturazione, braghe, sifoni lavandino bagno e cucina o eventualmente scarico vasca da bagno o box doccia nel caso in cui si intasano
16 - Riscaldamento, produzione acqua calda	
16.1) Rifacimento integrale delle caldaie di riscaldamento e produzione d'acqua calda in seguito a sopralluogo e parere della assistenza tecnica	16.1) Pulizia del bruciatore, della caldaia dell'acqua calda, del bollitore, lavaggio scambiatore, pulizia canne fumarie, con sostituzione delle guarnizioni (manutenzione programmata)
	16.2) Visite periodiche e biennali da parte del centro assistenza abilitato legate all'esercizio degli impianti (manutenzione programmata gestita dalla fondazione con spesa a carico dell'inquilino)

IN CARICO ALLA FONDAZIONE	IN CARICO AGLI INQUILINI
	16.3) Sostituzione della pompa, bruciatore, scambiatore, scheda elettronica della caldaia, bollitore dell'acqua calda e altri componenti principali soggetti ad usura (suddivisione del 50% della spesa fra Fondazione e Inquilino)
	16.4) Eliminazioni delle perdite agli attacchi dei radiatori con riparazione e sostituzione delle valvole e detentori dei radiatori stessi
	16.5) Riparazione caldaia consistente nella sostituzione di parti accessorie soggette ad usura: flussostato, sonde, valvola sicurezza, rubinetto carico, pressostato, manometri, ventola, guarnizioni, trasformatori, termostati ambiente, ecc
	16.6) Istanza di condizionatori (split e unità esterne) incluso opere elettriche e opere murarie per staffaggio e scarico condense (presentare progetto di conformità alla fondazione da parte di tecnico abilitato)
	16.7) Istanza di stufe a pellet, incluso opere elettriche, opere murarie per prese aria esterne, camini di evacuazione fumi e pulizia periodica canne fumarie (presentare progetto di conformità e certificazioni alla fondazione da parte di tecnico abilitato)
17 - Riscaldamento e produzione acqua calda Via Piave,15	
17.1) Adeguamento dell'impianto di riscaldamento, produzione d'acqua calda e di condizionamento alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi o altro	17.1) Sostituzione o riparazione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole, pompe di circolazione, avvolgimento elettrico pompe, saracinesche, manometri, termometri, valvole termostatiche) viene effettuato dalla ditta manutentrice centrali termiche
17.2) Ricostruzione del rivestimento refrattario	17.2) attività degli addetti alla conduzione della caldaia
17.3) Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterne e boiler	17.3) Pulizia annuale dell'impianto per la messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc.
17.4) Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda	17.4) Lettura e ripartizione spese valvole termostatiche dei termosifoni
	17.5) Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista
	17.6) Compenso a tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico
	17.7) Tassa ATS verifica impianto

IN CARICO ALLA FONDAZIONE	IN CARICO AGLI INQUILINI
18 - Trattamento delle acque potabili Via Piave 15	
18.1) Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, ecc.)	18.1) Riparazione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, viene eseguito dalla ditta specializzata
	18.2) Acquisto di sali e resine, e consumo di forza motrice, ecc.
	18.3) Attività dell'addetto alla conduzione dell'impianto
	18.4) Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori d'acqua
	18.5) Piccola manutenzione e pulizia filtri e di depurazione dell'acqua
	18.6) Sostituzione di parti dell'impianto e altri componenti principali soggetti ad usura (suddivisione del 50% della spesa fra Fondazione e Inquilino)
19 - Ascensore condominiale Via Piave 15	
19.1) Installazione o sostituzione integrale dell'impianto	19.1) Consumi forza motrice e illuminazione
19.2) Manutenzione straordinaria compresa sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche e sostituzioni funi	19.2) Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, sostituzione luce cabina ascensore, dispositivi di chiusura, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità
19.3) Adeguamento alle norme legislative	19.3) Regolazione apertura/ chiusura porte ascensore (es. sost.ranelle), regolazione chiudi porta ascensore, riparazioni pulsantiere chiamata ascensore, pulizia e sanificazione fossa ascensore, pulizia ascensore.
	19.4) Ispezione e collaudi periodici eseguiti da enti preposti a relative tasse di concessioni annuali. (verifiche biennali ascensore da parte IMQ)
	19.5) Manutenzione ordinaria impianto in abbonamento
20 - Autoclave condominiale Via Piave 15	
20.1) Installazione e integrale rifacimento	20.1) Consumi forza motrice
20.2) Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.)	20.2) Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso
20.3) Collaudo	20.3) manutenzioni varie tra cui ricarica pressione serbatoio, depurazione, decalcificazione
	20.4) Consumo acqua potabile e calda

Art. 10 – FORNITURA SERVIZI

L'inquilino è tenuto ad accettare, così come vengono forniti ed organizzati dal locatore i servizi per acqua, luce nei locali comuni, gas riscaldamento, ascensori e simili. L'Ente resta esonerato da responsabilità nel caso di interruzioni o deficienze dei suddetti servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 11 – OBBLIGO DI CONTRIBUZIONE

Tutti i conduttori sono tenuti a contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni regolarmente approvate dall'Ente. Nessun inquilino può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi alle relative contribuzioni. Le unità immobiliari non abitate per tutto o parte dell'anno non danno luogo a esonero delle spese.

Art. 12 – RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE E CRITERI PER IL RECUPERO DELLE SPESE SOSTENUTE DALLA FONDAZIONE

Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito, pur essendo a suo carico, saranno addebitati all'inquilino o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei. Ove non fosse possibile identificare il responsabile, la spesa occorrente per la riparazione sarà posta d'ufficio a carico di tutti gli utenti del locale o dell'impianto danneggiato ovvero addebitata a tutti gli inquilini interessati all'uso dalle colonne montanti o delle fogne intasate, maggiorata, altresì, della spesa per sopralluoghi e perizie sostenuta nella circostanza dalla Fondazione. In tutti gli altri casi in cui per il ripristino d'uso, sempre limitatamente agli interventi sulle parti comuni dell'edificio, le relative opere vengano eseguite direttamente dalla Fondazione (luce scale, riparazione ascensori, ecc.) il costo sostenuto verrà ripartito tra gli inquilini. Gli inquilini risponderanno ugualmente dei danni causati da loro familiari e da persone che, a qualsiasi titolo, abitino l'alloggio o vi accedano.

Art. 13 – RECLAMI E RICHIESTE D'INTERVENTO

L'inquilino presenterà le richieste di intervento ed i reclami per iscritto fornendo adeguata motivazione. In caso di urgenza le richieste potranno essere presentate per mezzo posta, email o di persona. Solo eccezionalmente potranno essere prese in considerazione richieste verbali o telefoniche. Tutti i reclami o richieste d'intervento pervenute all'Ente saranno sottoposte a controllo amministrativo contabile. Non verranno eseguite lavori in presenza di inadempienze contrattuali.

Art. 14 – OPERE DI MIGLIORAMENTO – MODALITA' PER L'ESECUZIONE

Sono considerate opere di miglioramento i lavori che comportano un effettivo aumento di valore dell'appartamento o dell'edificio.

E' fatto divieto al conduttore di apporre all'unità immobiliare locata alcuna miglioria e modifica senza il preventivo consenso scritto dell'Ente. Quest'ultimo potrà a suo esclusivo giudizio, prescrivere il ripristino all'atto della riconsegna qualora non preferisca che le modifiche e le migliorie restino a beneficio dell'immobile, senza diritto alcuno per il conduttore ad eventuali rimborsi. I lavori dovranno essere eseguiti dal conduttore a sua cura e spese, nel rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali e sotto il controllo dell'Ente il quale potrà ordinare la rimozione o il rifacimento qualora il lavoro non sia eseguito secondo le regole dell'arte e conformemente a quanto autorizzato.

L'inquilino dovrà rispettare, oltre le precedenti norme, anche le seguenti disposizioni:

- presentare un progetto particolareggiato delle opere di miglioramento e variante richiesti;
- rimborsare all'Ente le spese per sopralluoghi, accertamenti, rilievi tecnici, esame dei progetti secondo quanto, nella circostanza, stabilirà l'Ente stesso;
- sostenere tutte le spese tecniche ed amministrative per ottemperare agli obblighi di legge e a quanto prescritto dall'Ente.

Art. 15 – DECRETO INGIUNTIVO PER MANCATO PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI DELLE SPESE COMUNI

- 1) Il conduttore sarà considerato inadempiente per il semplice ritardo nel provvedere al pagamento delle quote da lui dovute in ordine alle spese di gestione, sia ordinaria sia straordinaria, approvate dalla FONDAZIONE LUIGI PORRO anche con il solo preventivo oltre che con il consuntivo.
- 2) Per inadempienza al pagamento dei contributi di spesa per manutenzione ordinaria e straordinaria, la FONDAZIONE LUIGI PORRO dovrà far spiccare DECRETO INGIUNTIVO a norma dell'art.63 delle disp. Att. del cod. civ., avuto riguardo di far procedere una comunicazione di addebito con la quale la FONDAZIONE LUIGI PORRO assegnerà un termine per provvedere ai relativi versamenti.
- 3) Il Decreto ingiuntivo, spiccato all'inquilino inadempiente al pagamento dei contributi, sia ordinari che straordinari richiesti dalla FONDAZIONE LUIGI PORRO, sarà immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

Art. 16 – RINVIO A NORME LEGISLATIVE

Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si fa riferimento e rinvio al Codice Civile e alle norme contenute nella legge sulla comunione, sul condominio e sui contratti, nonché ad ogni altra disposizione legislativa e/o amministrativa vigente in materia.

Art. 17 – NORME TRANSITORIE E FINALI

Il presente Regolamento viene rilasciato, quale parte integrante del contratto di locazione, ad ogni assegnatario degli alloggi di proprietà della FONDAZIONE LUIGI PORRO; ad ogni assegnatario è fatto obbligo di uniformarsi, senza eccezione alcuna, alle norme in esso sancite ed alle eventuali modifiche che la FONDAZIONE LUIGI PORRO potrà apportare allo stesso.

La FONDAZIONE LUIGI PORRO tutelerà con tutti i mezzi a disposizione l'osservanza del presente Regolamento a difesa di una vita comunitaria civile ed ordinata nel proprio fabbricato e nel rispetto dei singoli e del proprio patrimonio.

Art. 18 – APPROVAZIONE E VALIDITA' DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione del Consiglio di Amministrazione della FONDAZIONE LUIGI PORRO.

Approvato nel Consiglio di Amministrazione del 27 giugno 2022