

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DELLA PROVINCIA DI LATINA

\*\*\*\*\*

REGOLAMENTO PER GLI ASSEGNATARI

Articolo 1

Gli assegnatari sono tenuti all'osservanza, oltre che delle disposizioni normative vigenti e di quelle contenute nel contratto di locazione, anche di quelle inserite nel presente regolamento.

Articolo 2

Gli assegnatari sono tenuti:

- a) a servirsi della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Cod. Civ., con la diligenza del buon padre di famiglia e ad attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità, per quanto non contenuto nel presente Regolamento;
- b) a mantenere in buon ordine l'alloggio, i locali e gli spazi di uso comune;
- c) a non destinare detti spazi ad orto o, comunque, ad usi diversi da quelli consentiti dalla loro destinazione originaria senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Azienda e a non installare negli spazi comuni recinzioni, baracche, capannoni, autorimesse, ecc.;
- d) ad osservare le norme di buon vicinato;
- e) a servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto d'affitto o vi sia espressa autorizzazione dell'Azienda.  
Pertanto, non è consentito negli alloggi l'impianto di uffici professionali, né l'esercizio di industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, né il deposito di merci da vendersi all'ingrosso o al minuto;
- f) a sorvegliare con la maggior cura i propri bambini perché non abbiano a recare guasti o disturbi. I bambini dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistono;
- g) a notificare tempestivamente all'Amministrazione tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia;
- h) a tenere normalmente chiusi i rubinetti dell'acqua potabile e del gas, essendo, in caso diverso, a loro carico i danni di qualsiasi specie che ne derivassero, rimanendo esonerato l'Azienda da qualunque responsabilità al riguardo;
- i) a sostituire tempestivamente a propria cura e spese i vetri rotti dell'alloggio;
- l) ad indicare all'Amministrazione o al presidente dell'autogestione o all'amministratore del condominio, in caso di prolungata assenza dall'appartamento, il luogo ove l'assegnatario stesso possa essere reperibile;
- m) a permettere ai dipendenti dell'Azienda ed a coloro che si presentino con regolare autorizzazione dell'Azienda medesima, la visita dell'intero alloggio per verificarne la buona tenuta e l'osservanza di ogni obbligo contrattuale da parte dell'assegnatario;
- n) a provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal Cod. Civ., dal contratto e dal presente regolamento;
- n.1) In particolare, sono a carico degli assegnatari:
  - le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati all'alloggio, alle sue pertinenze, alle parti comuni ed agli impianti tecnologici, da colpa, cattivo uso o negligenza degli assegnatari, ovvero mancata ordinaria manutenzione;
  - riparazioni di tratti di intonaco rotto;
  - tinteggiatura delle pareti e soffitti degli ambienti;
  - eliminazione di muffe provocate da condensazioni di vapore acqueo;
  - riparazione di rivestimenti in genere;

- riparazione di pavimenti;
- riparazioni di porte e di finestre, loro tinteggiatura, sostituzione eventuale di serrature, maniglie, chiavi e, per gli avvolgibili, le cinghie ed il congegno di manovra;
- riparazioni di guasti agli impianti elettrici, comprese sostituzioni di corpi illuminanti, interruttori, prese di corrente, suonerie, temporizzatori luci scale, citofoni, antenne TV e centraline, ecc;
- riparazioni o sostituzioni di scaldabagni in genere, anche se installati dall'Azienda;
- sostituzione di sanitari in genere (come acqua, lavabi vaschette wc, manicotti, tavolette, piatti, docce e vasche da bagno, bidet ecc.) deteriorati o rotti;
- riparazione o sostituzione di rubinetteria, valvolame, saracinesche, contatori, cassetta di scarico wc, ecc. inerenti agli sbocchi di acqua;
- sostituzione di tratti di tubatura se ostruiti o manomessi dall'assegnatario;
- disotturazione di scarichi fognari in genere, sia nei tratti verticali che orizzontali risultanti ingombri da corpi estranei; disostruzione scarico lavello cucina, lavatrice, ecc.;
- verifica periodica ed eventuale sostituzione delle condutture del gas interne all'alloggio;
- sostituzione di cappe, portelle di aereazione o di ispezione;
- riparazione o sostituzione di tubature, valvole e corpi riscaldanti interni all'alloggio e, ove esistano gli impianti di riscaldamento autonomo, la regolare manutenzione, la riparazione o la sostituzione della caldaia;
- riparazioni del manto di copertura del tetto per guasti causati da lavori di installazione e riparazione di antenne TV, radio o stenditoi;
- mantenimento del verde, aiuole, alberature ecc., compreso taglio dell'erba, potatura di cespugli e di alberi e loro eventuale rimozione.

n.2) Sono, altresì, a carico dell'assegnatario, gli oneri indicati nel Regolamento dell'autogestione, ove questa sia già stata costituita.

Qualora l'Azienda dovesse essere chiamata ad anticipare al condominio o all'autogestione n. 3 (tre) quote eventualmente non versate dall'assegnatario per i servizi (art. 8 del Regolamento dell'Autogestione), l'Azienda provvederà ad addebitare all'assegnatario inadempiente l'importo anticipato, maggiorato di € 25,82, oltre IVA, a titolo di rimborso delle spese di rendicontazione.

o) a segnalare per iscritto all'Azienda, ai sensi dell'art. 1577 c.c., le necessità di interventi manutentivi a carico dell'Azienda stessa, la quale disporrà tempestivamente una prima visita di verifica dell'inconveniente lamentato e, in caso di accertata necessità d'intervento, provvederà alle necessarie riparazioni, tenuto conto del tempo materialmente ed organizzativamente occorrente, in relazione alla natura ed entità delle riparazioni da eseguirsi.

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

- 1) Situazioni di immediato pericolo per l'incolumità delle persone;
- 2) Situazioni di insicurezza e di pericolo potenziale;
- 3) Situazioni di anti-igienicità e/o strutturali non dipendenti dal cattivo uso dell'alloggio;
- 4) Necessità di limitare, o prevenire, danni a strutture, impianti, ecc.;
- 5) Necessità di ripristino di funzionalità di impianti, dotazioni e finiture senza particolari situazioni di disagio;
- 6) Interventi di manutenzione programmabili senza urgenza.

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

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

In caso di accertata e persistente morosità dell'assegnatario i lavori di manutenzione saranno effettuati solo se necessari per l'integrità statica del fabbricato o per evitare danni agli alloggi limitrofi, salvo che la morosità non sia dovuta ad accertato e persistente stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario, tempestivamente segnalata all'Azienda.

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra l'assegnatario e l'Azienda relativamente a problemi

manutentivi sono deferite al giudizio di tre arbitri, amichevoli compositori, nella forma dell'arbitrato irrituale, di cui uno nominato dall'Azienda, uno dall'assegnatario, mentre il terzo con funzioni di Presidente, sarà il Presidente pro-tempore dell'ordine degli ingegneri o un suo delegato.

Qualora l'Azienda dovesse effettuare interventi di manutenzione alle parti comuni per lavori previsti dal presente regolamento a carico degli assegnatari ovvero per l'eliminazione di inconvenienti causati da atti di vandalismo e/o negligenza degli assegnatari senza che sia stato possibile individuare l'autore del danno, la spesa sostenuta sarà ripartita, in base ai vani degli alloggi - ovvero, laddove esistenti, in base alle tabelle millesimali - tra tutti gli assegnatari ed i proprietari (ove presenti) dell'edificio interessato dall'intervento, con la maggiorazione del 20% della spesa stessa, a titolo di rimborso delle spese di direzione lavori, contabilità e rendicontazione dell'intervento.

Qualora, a seguito di richiesta dell'assegnatario, il sopralluogo facesse rilevare che l'inconveniente segnalato non necessita di alcun intervento o che risulta di competenza dell'assegnatario stesso, a carico di quest'ultimo saranno addebitate le spese relative al sopralluogo eseguito, pari a €. 10,33, oltre IVA.

Il costo dei servizi comuni eventualmente effettuati dall'Azienda per conto degli assegnatari (es. manutenzione e funzionamento impianti di riscaldamento centralizzati, autoclavi, ascensori, depuratori, pagamento bollette di consumi condominiali: elettricità, acqua e bocche antincendio, passi carrabili, ecc.) sono a carico degli assegnatari stessi. Per tale servizio svolto, l'Azienda addebiterà a ciascun assegnatario un costo aggiuntivo nella misura fissata annualmente dal Consiglio di Amministrazione.

### Articolo 3

E' vietato agli assegnatari:

a) di scuotere e battere dalle finestre verso la strada e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario.

Tale operazione è permessa solo da balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia Urbana;

b) di consumare l'acqua destinata all'innaffiamento degli spazi verdi comuni oltre il necessario o di utilizzarla per usi diversi quali, ad esempio, lavaggio auto ecc.;

c) di depositare nei locali comuni e nei luoghi di passaggio motocicli, biciclette, materiali ingombranti ecc., anche per breve tempo;

d) di spaccare legna, carbone od altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;

e) di gettare nei WC, nei lavabi e nei servizi igienici in generale materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;

f) di tenere all'interno dell'alloggio e degli accessori (es. cantine, garage, ecc.) materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;

g) di lasciare aperto il portone e gli ingressi del fabbricato;

h) di lasciare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;

i) di tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi e sui solai;

l) di recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura;

m) di depositare sui balconi, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi per i fiori e le piante dovranno essere sempre tenuti in modo da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

L'innaffiamento deve essere fatto in ore e con modalità tali da non recare incomodo e fastidio ai coassegnatari e ai passanti o danno all'edificio;

n) di infiggere sia all'esterno che nell'interno dei locali, paletti, ferri e simili;

o) di tenere nell'alloggio o lasciare nei luoghi di uso comune animali che possano arrecare molestia al vicinato o danni all'immobile;

p) di percorrere gli spazi non carrabili dei cortili con qualunque tipo di veicolo;

q) di servirsi dei muri e dei luoghi di uso comune, come posto di pubblicità, esponendo cartelli o manifesti;

r) di deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati;

s) di effettuare adattamenti e modifiche nell'alloggio o nelle parti di uso comune, anche se con lo scopo di migliorarli, in mancanza del preventivo consenso scritto dell'Azienda;

t) di immettere tubi per lo smaltimento di gas combustibili da stufe di riscaldamento di qualunque tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina.

### Articolo 4

All'atto della consegna dell'alloggio e non oltre, l'assegnatario dovrà esporre per iscritto le osservazioni che egli avesse eventualmente a fare sullo stato dei locali assegnati; in mancanza, l'alloggio e le sue pertinenze si riterranno consegnati nelle dovute condizioni.

La consegna e la riconsegna dell'alloggio dovranno risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio.

In caso di assenza dell'assegnatario, il verbale sarà compilato con l'assistenza di un testimone che lo sottoscriverà insieme all'incaricato dell'Azienda.

#### Articolo 5

Per gli appezzamenti di giardino di pertinenza esclusiva dell'alloggio, l'assegnatario dovrà osservare scrupolosamente anche le speciali norme all'uopo emanate. Si precisano a suo carico, fin d'ora i seguenti obblighi:

- a) l'assegnatario si impegna a coltivare il terreno locato a fiori, o a prato, in modo da dargli un aspetto gradevole e rispondente agli scopi di quiete, di utile familiare e di estetica che si propone l'Azienda;
- b) È vietato all'assegnatario eseguire sull'appezzamento costruzioni anche provvisorie, o modifiche senza l'espresso consenso scritto dell'Amministrazione, come pure di servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie;
- c) l'assegnatario che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato, sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Amministrazione, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Amministrazione, dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione che fosse ritenuta antiestetica o dannosa;
- d) nessun indennizzo è dovuto dall'Azienda locatore all'assegnatario all'atto del rilascio dell'alloggio per le piantagioni di qualsiasi specie poste nel giardino, o per lavori ornamentali che vi fossero stati eseguiti;
- e) nessuna modificazione o alterazione ai viali, ai cancelli e all'insieme dell'area può essere effettuata senza autorizzazione scritta dell'Azienda. Qualora l'assegnatario intendesse recingere con siepe o in altro modo l'appezzamento di terreno a lui locato, la chiusura dovrà essere preventivamente autorizzata, corrispondere ai criteri di armonia e di estetica generale ed avere l'altezza fissata dall'Azienda, la quale potrà far togliere quelle opere che non rispondessero alle condizioni fissate.

#### Articolo 6

a) Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore, l'assegnatario dovrà, nell'uso del medesimo, uniformarsi alle norme, anche consuetudinarie, vigenti in materia, esonerando l'Azienda locatore da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi o conseguenti alla manutenzione e riparazione dell'impianto.

Le riparazioni di guasti provocati dal cattivo uso o la sostituzione di parti danneggiate dagli utenti sono a carico degli assegnatari.

Qualora vi dovesse provvedere l'Azienda, l'onere sarà posto a carico degli assegnatari, con la maggiorazione del 20% della spesa, oltre IVA.

b) Qualora l'alloggio sia dotato di impianto di riscaldamento autonomo, realizzato a spese dell'assegnatario, tale impianto viene riconosciuto come infisso e si considera sempre come proprietà dell'Azienda locatore. Perciò, in caso di rilascio dell'alloggio, nessuna parte di esso potrà essere asportata, salvo che non si sia convenuto altrimenti.

#### Articolo 7

Per tutto ciò che non è particolarmente stabilito nelle presenti norme, o non risulti da contratto o dalla legge, l'Azienda si riserva la facoltà di impartire caso per caso speciali condizioni.

E' facoltà dell'Azienda modificare ed integrare le presenti norme ogni qualvolta lo ritenga opportuno nell'interesse dell'assegnatario o di una migliore amministrazione degli stabili.

Le modificazioni e le integrazioni saranno portate a conoscenza degli assegnatari.

Sono abrogate le disposizioni precedentemente emanate che siano eventualmente in contrasto con quelle del presente regolamento.

---

**Approvato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 5/8 del 30/03/2004, trasmesso alla Regione Lazio il 5/04/2004**