

**COMUNE DI RAPALLO**  
**(Provincia di Genova)**  
UFFICIO CASA – ALLOGGI E.R.P.



**REGOLAMENTO  
CONDOMINIALE PER GLI  
ASSEGNATARI IN  
LOCAZIONE**

Approvato con Deliberazione Consiliare n. 27 del 23.5.2007.

## **REGOLAMENTO PER GLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE**

Il presente Regolamento, conforme al Regolamento dell'A.R.T.E. (D.G. 16844/98) disciplina le norme relative all'uso degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà del Comune di Rapallo, nonché all'uso delle cose comuni ed al decoro delle edifici.

Art. 1 - GLI ASSEGNATARI SONO TENUTI ALLA SCRUPOLOSA OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E DI QUELLE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

Art. 2 - GLI ASSEGNATARI DEBBONO:

- A) servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile con ordinaria diligenza, ed attenersi ai regolamenti comunali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente Regolamento, non solo per il rispettivo alloggio ma anche per i locali e gli spazi di uso comune;
- B) servirsi della cosa locata secondo la destinazione contrattuale e nel rispetto delle norme del contratto stesso.

Art. 3 - E' VIETATO AGLI ASSEGNATARI DI:

- A) scuotere e battere dalle finestre verso la strada e sui ripiani delle scale tappeti, coperte, lenzuoli, ecc. ecc., al di fuori delle previsioni del locale regolamento di Polizia Urbana;
- B) ingombrare luoghi di passaggio o, comunque, di uso comune con cicli e motocicli, materiali diversi, ecc. anche per breve tempo;
- C) gettare negli apparecchi igienico sanitari materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
- D) tenere depositi di materie infiammabili o materie comunque pericolose;
- E) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nei cortili, nella strada, sui tetti vicini e nelle altre adiacenze, compresi gli eventuali giardini e/o terrazzi annessi alla cosa locata;
- F) tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi e sui solai;
- G) recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura, secondo il disposto delle vigenti norme comunali;
- H) stendere biancheria o depositare oggetti qualsiasi fuori delle previsioni del locale regolamento di Polizia Urbana;

- I) murare all'esterno dell'immobile paletti, ferri e simili;
- J) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati con la apposizione di targhe, pubblicità od altro, oppure posando sui davanzali delle finestre, sui parapetti delle terrazze e dei balconi, gabbie, recipienti, casse ecc.;
- K) tenere fiori o piante ornamentali in vasi non opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiatura deve essere fatta in ore e con modalità tali da non riuscire di incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno all'edificio;

**Il mancato rispetto anche di uno solo dei divieti indicati ai punti precedenti, che possa configurarsi quale comportamento gravemente asociale dell'assegnatario e/o dei componenti il suo nucleo familiare, previa diffida, potrà comportare l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'art. 27, comma 2, lettera h), della L.R. 3/3/1994 n. 10 e successive modifiche od integrazioni, a prescindere dagli eventuali risarcimenti di cui al successivo art. 4 del presente Regolamento.**

Art. 4) - SONO DA CONSIDERARSI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI LE RIPARAZIONI DI TUTTI I DANNI, GUASTI E/O DETERIORAMENTI COMPROVATI PER CATTIVO USO E NEGLIGENZA ALLA COSA LOCATA, ALLE SUE PERTINENZE ED ALLE PARTI DI USO COMUNE.

Art. 5) - CONSEGNA E RILASCIO DEI LOCALI.

La consegna in contraddittorio e la riconsegna della cosa locata dovranno risultare da apposito verbale di consegna, sottoscritto dall'assegnatario, dal quale dovrà risultare lo stato dei locali.

Gli alloggi dovranno essere consegnati così come previsto dall'art. 12, comma 2 della L.R. 3/3/1994 n. 10.

L'assegnatario, qualora decidesse di lasciare libero l'alloggio, dovrà darne comunicazione scritta all'Ente gestore con lettera raccomandata A.R. tre mesi prima del rilascio, onde concordare con gli uffici preposti l'accertamento sullo stato conservativo della cosa locata, per determinare eventuali responsabilità dell'assegnatario, salvo per il normale deterioramento determinato dall'uso.

Art. 6) - VARIE

Gli assegnatari non possono rinunciare ai diritti loro spettanti sugli impianti e sulle parti di uso comune, né esimersi dal contribuire alle relative spese di esercizio e/o manutenzione ordinaria, secondo quanto indicato nel prosieguo del presente Regolamento.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa espresso richiamo al codice civile ed al disposto delle vigenti norme comunali.

## RIPARTIZIONE SPESE GESTIONALI A.R.T.E. / ASSEGNATARIO

### AMMINISTRATIVE

#### AMMINISTRAZIONE A.R.T.E.

	A.R.T.E. -	ASSEGNATARIO
1) maggiorazione della percentuale (+IVA) per spese generali relative alla erogazione dei servizi (escluso il riscaldamento) determinata in base alla Delibera C.R. dell' 8/7/1987 n. 49 e successive modifiche o integrazioni.	—	100%
2) maggiorazione della percentuale (+IVA) per spese generali relative alla erogazione del servizio riscaldamento determinata in base alla Delibera C.R. dell' 8/7/1987 n. 49 e successive modifiche o integrazioni.	—	100%
3) taxa per passo carrabile	—	100%

#### AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E SPAZI COMUNI

	A.R.T.E. -	ASSEGNATARIO
1) compenso ed oneri diversi al rappresentante dell'autogestione	60%	40%

2) cancelleria, copisteria, postali noleggio sala riunioni, ecc.	60%	40%
3) tassa per passo carrabile	—	100%

CONDOMINIO

	A.R.T.E. -	ASSEGNATARIO
1) compenso ed oneri diversi all'amministratore del condominio	60%	40%
2) cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala riunioni, ecc.	60%	40%
3) cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala se l'assemblea è convocata per iniziativa degli assegnatari per problemi inerenti i servizi a rimborso per cui hanno diritto di voto a sensi dell'art. 24, comma 9, della L.R. 3/3/1994 n.10 e successive modifiche ed integrazioni	—	100%
4) fotocopie di documenti giustificativi richiesti dagli assegnatari	—	100%
5) tassa per passo carrabile	—	100%

-----

Inoltre sono da considerarsi a carico dell'Azienda, per la parte di cui è proprietaria, quale che sia la forma di amministrazione (A.R.T.E./Autogestione/Condominio), i sotto elencati oneri:

- 1) Assicurazione dello stabile per responsabilità civile
- 2) Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, F.M., gas/riscaldamento, acqua ecc.)

- 3) Tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere
- 4) Tosap

## **ASCENSORE**

### A carico del proprietario

- 1) Installazione e sostituzione integrale dell'impianto
- 2) Manutenzione straordinaria, compresa sostituzione motore, parti meccaniche, parti elettriche, funi
- 3) Adeguamento impianto alle norme legislative
- 4) Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dall'ENPI o da enti sostitutivi e relative tasse di concessioni annuali

### A carico dell'assegnatario

- 5) Spese per forza motrice per il funzionamento e illuminazione
- 6) Canone di manutenzione ordinaria in abbonamento, piccole riparazioni delle parti meccaniche ed elettroniche, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiere della cabina, sostituzione lampade e fusibili
- 7) Rinnovo licenza di esercizio
- 8) Riparazioni per danni derivanti da atti vandalici ad opera di ignoti (50% a carico tutti gli assegnatari)
- 9) Riparazioni per danni dovuti a negligenza o colpa dell'assegnatario

## **AUTOCLAVE/FORNITURA ACQUA**

### A carico del proprietario

- 1) Installazione ed integrale rifacimento
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)
- 4) Collaudo, imposte e tasse di impianto

- 5) Ispezioni periodiche, collaudi eseguiti da enti preposti e tasse di concessione
- 6) Riparazioni e piccole sostituzioni di parti per usura
- 7) Adeguamento impianto alle norme legislative
- 8) Cassa Cong. CCP n. 10/84 (acquedotto)

A carico dell'assegnatario

- 9) Consumi forza motrice
- 10) Manutenzione in abbonamento, pulizia, depurazione e disinfestazione, spese per ricarica pressione serbatoio
- 11) Fornitura acqua
- 12) Servizio lettura contatori

### **RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO ED IMPIANTO ANTINCENDIO**

A carico del proprietario

- 1) Installazione e sostituzione integrale impianto riscaldamento
- 2) Riparazione ordinaria, sostituzione e rifacimento caldaia, bruciatore, serbatoio combustibile, vaso di espansione, pompe, serpentine, valvole miscelatrici, saracinesche, termosonda, centralina a comando, salvamotori, quadri elettrici, tubazioni, canna fumaria, rete sfiati, sostituzione elementi radianti ed eventuali opere edili
- 3) Installazione e sostituzione impianto antincendio; spese collaudo, installazione e sostituzione estintori
- 4) Canone acqua bocca antincendio
- 5) Adeguamento impianto alle norme legislative

A carico dell'assegnatario

- 6) Acquisto combustibile (olio combustibile, gasolio, metano) energia elettrica per il bruciatore, compenso conduzione centrale termica
- 7) Pulizia annuale impianto messa a riposo stagionale
- 8) Manutenzione e sostituzione valvole, detentori e sfiati all'interno degli alloggi, posti su i radiatori o comunque manovrabili dall'assegnatario

### **ANTENNE TV CENTRALIZZATE**

L'Azienda partecipa all'installazione di antenne centralizzate TV, solo in occasione di rifacimento della copertura e nel caso che sulla stessa non vi sia mai stata l'antenna centralizzata.

A carico del proprietario

- 1) Prima installazione impianto TV centralizzato
- 2) Rifacimento impianto TV centralizzato per usura e danno accidentale
- 3) Sostituzione cavi per usura

A carico dell'assegnatario

- 4) Installazione antenna parabolica centralizzata, su richiesta della maggioranza degli assegnatari, solo in caso di sostituzione di antenna centralizzata esistente e da sostituirsi, per il maggior costo rispetto a quello dell'antenna centralizzata
- 5) Manutenzione impianto TV centralizzato
- 6) F.M. centralina TV
- 7) Sostituzione prese ed altri accessori all'interno dell'alloggio

**NORME PER L'INSTALLAZIONE, DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI, DI  
ANTENNE C.B. AI SENSI DELLA LEGGE N.554 DEL 6/5/1940**

- 1) Le antenne non devono impedire il libero accesso ed uso della proprietà secondo la sua originale destinazione e neppure arrecare danni alla proprietà stessa od a terzi;
- 2) L'antenna deve essere installata 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;
- 3) 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;
- 4) L'A.R.T.E. si riserva la facoltà di eseguire nel suo stabile qualunque lavoro di manutenzione o di innovazione anche se ciò comporta la rimozione o il diverso collocamento dell'antenna né per questo deve alcuna indennità all'utente dell'antenna. L'A.R.T.E. nel caso di lavori 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 ed a propria cura e spese, alla rimozione dell'impianto secondo le disposizioni impartite;
- 5) 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 ed al ripristino della proprietà;

6) Oltre a quanto indicato è necessario che l'A.R.T.E. entri in possesso delle fotocopie dei seguenti documenti:

- licenza autorizzazione rilasciata dal Ministero delle Poste e Telegrafi;
- contratto assicurativo R.C.T. e tutela eventuali danni causati dall'antenna.

### **NORME PER L'INSTALLAZIONE, DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI, DI SINGOLE ANTENNE TV**

Per l'installazione di antenne TV singole (normali e/o paraboliche), possibile esclusivamente nei fabbricati ove non esiste l'antenna centralizzata, valgono le stesse norme di cui al punto precedente, tranne, ovviamente, per quanto attiene la licenza rilasciata dal Ministero delle Poste e Telegrafi.

L'Azienda potrà autorizzare eventuali deroghe su apposita richiesta motivata.

### **MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE PARTI DI USO COMUNE**

#### **A) COPERTURA E LASTRICI**

##### A carico del proprietario

- 1) Rifacimento e manutenzione della copertura
- 2) Rifacimento e manutenzione - nei lastrici solari - del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione
- 3) Riparazione delle pavimentazioni, qualora l'assegnatario ne abbia il diritto d'uso, purché non dipenda da cattivo uso
- 4) Sostituzione grondaie, converse, paraneve e pluviali
- 5) Rifacimento camini
- 6) Installazione parafulmine

##### A carico dell'assegnatario

- 7) Sgombro neve e pulizia grondaia nei lastrici agibili
- 8) Pulizia camini

#### **B) FACCIATE**

##### A carico del proprietario

1) Restauro integrale delle facciate: rifacimento di intonaci, tinteggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale

### **C) SCALE**

#### A carico del proprietario

- 1) Ricostruzione e manutenzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli
- 2) Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano
- 3) Fornitura e montaggio di armadietto per contatori per l'energia elettrica
- 4) Fornitura, montaggio e sostituzione per usura e vetustà di casellari postali.
- 5) Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comandi tiro porte e cancelli, illuminazione vano scala, citofono, temporizzatori e/o crepuscolari ecc.
- 6) Installazione dei dispositivi di chiusura (chiudi porta a braccio o a pavimento) con relative chiavi
- 7) Installazione di porta lampade plafoniere
- 8) Adeguamento impianti alle norme legislative

#### A carico dell'assegnatario

- 9) Piccole riparazioni di parti dell'impianto in conseguenza dell'uso (porta lampade, lampade, lampadine, interruttori, neon, starter, reattori, ecc.)
- 10) Fornitura passatoie e zerbini
- 11) Riparazione e manutenzione dell'armadietto per contatori per l'energia elettrica
- 12) Riparazioni di casellari postali per cause imputabili agli assegnatari
- 13) Fornitura, montaggio e sostituzione di casellari postali a seguito di atti vandalici ad opera di ignoti (50% a carico tutti gli assegnatari)
- 14) Sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico per cause imputabili agli assegnatari
- 15) Applicazione targhette nominative personale
- 16) Riparazioni di dispositivi automatici di chiusura e relative chiavi

17) Sostituzione vetri degli infissi a seguito di rottura da parte degli assegnatari

18) Consumo energia elettrica

#### **D) FOGNATURE E SCARICHI**

##### A carico del proprietario

1) Allacciamento rete comunale

2) Rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso; installazione del sifone

3) Installazione, rifacimento e manutenzione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti a sifone

4) Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa

5) Riparazione e sostituzione di parti avariate (cuscinetti, paracqua ecc.) dell'impianto di sollevamento in conseguenza dell'uso

6) Adeguamento impianto alle norme legislative

##### A carico dell'assegnatario

7) Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone

8) Spurgo della rete fognaria e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti dovute a negligenza o colpa dell'assegnatario

9) Disotturazione ed eventuale consequenziale riparazione di sifone (braghe) dovute a negligenza o colpa dell'assegnatario

10) Spurgo delle fosse biologiche e dei pozzi neri

#### **E) CORSIE - RAMPE AUTORIMESSE - POSTO MACCHINA**

##### A carico del proprietario

1) Rifacimento e manutenzione delle pavimentazioni

2) Installazione e rifacimento impianto elettrico d'illuminazione

3) Installazione, sostituzione e manutenzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo

4) Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto

5) Adeguamento impianti alle norme legislative

A carico dell'assegnatario

6) Sostituzione lampadine e neon, riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo

7) Manutenzione ordinaria della segnaletica

8) Consumi energia elettrica ed acqua

9) Pulizia corsie, rampe e sgombero neve

#### **F) PULIZIA SCALE E AREE VERDI**

A carico del proprietario

1) Acquisto e messa a dimora di alberi, cespugli, formazione prati

A carico dell'assegnatario

2) Manodopera per il taglio dell'erba, potatura siepi ed arbusti, innaffiatura, acquisto concimi, piccole riparazioni per il giardino

3) Servizio pulizia scale e aree verdi

4) Sgombero marciapiedi stabile in caso di nevicate

5) Derattizzazione e disinfestazione

6) Pulizia del selciato, di cortili e viottoli condominiali

7) Consumi acqua per servizi comuni (aree verdi)

#### **MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

Tutte le sostituzioni in prosieguo messe a carico degli assegnatari valgono se siano reperibili su piazza gli stessi pezzi da sostituire o altri similari.

Per risolvere eventuali controversie in proposito verrà sentito, su espressa richiesta dell'assegnatario, il sindacato dallo stesso indicato.

#### **A) IMPIANTO ELETTRICO**

A carico del proprietario

1) Adeguamento impianto alle norme di legge

2) Riparazione impianto elettrico per cortocircuito, salvo fatti imputabili all'assegnatario

3) Installazione degli impianti di suoneria, citofono

A carico dell'assegnatario

4) Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti)

5) Manutenzione degli impianti di suoneria, citofono

**B) IMPIANTO IDRICO - SANITARIO - GAS**

A carico del proprietario

1) Installazione e manutenzione della rete dell'impianto idrico, sanitario e gas

2) Installazione e sostituzione contatori acqua potabile fredda e calda

3) Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua fredda e calda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione

4) Sostituzione di sifoni a pavimento

5) Riparazione di tubazioni interne salvo che non sia provata la responsabilità dell'assegnatario

6) Adeguamento impianto alle norme di legge

A carico dell'assegnatario

7) Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina per fatti imputabili all'assegnatario

8) Riparazioni delle rubinetterie (acqua e gas) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione

9) Pulizia sifone a pavimento

10) Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti (braghe)

**C) PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTE, VERNICI, PARETI ECC.)**

A carico dell'assegnatario

1) Ripristino di intonaci per fatti imputabili all'assegnatario

- 2) Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti
- 3) Montaggio di carta da parati o materiale similare

#### **D) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

##### A carico del proprietario

- 1) Rifacimento di pavimenti e di rivestimenti

##### A carico dell'assegnatario

- 2) Riparazione di pavimenti e di rivestimenti per danni causati dall'assegnatario

#### **E) RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA: IMPIANTI AUTONOMI**

##### A carico del proprietario

- 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

- 3) Riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento manovrabili dall'assegnatario
- 4) Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie
- 5) Manutenzione ordinaria, prove di combustione e verifiche in conformità alla Legge 9/1/1991 n. 10 ed al D.P.R. 26/8/1993 N. 412.

In base a quanto previsto dall'art. 11 del D.P.R. 412/1993 l'assegnatario è tenuto ad affidare la manutenzione dell'impianto autonomo a personale abilitato ai sensi della Legge 5/3/1990 n. 46, nonché a conservare il libretto d'impianto che dovrà riconsegnare all'A.R.T.E. in caso di cessata locazione, per la sua consegna al successivo assegnatario.

Per gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del D.P.R.412 la compilazione del libretto di impianto è un onere a carico del conduttore.

Per gli impianti di nuova installazione l'A.R.T.E. fornirà all'assegnatario la documentazione necessaria per il collaudo e per l'affidamento della manutenzione a ditta abilitata ai sensi della legge 46/1990

## **F) SERRAMENTI ED INFISSI**

### A carico del proprietario

- 1) Sostituzione di porte, telai, finestre, serrande avvolgibili, persiane

### A carico dell'assegnatario

- 2) Riparazione delle serrande avvolgibili: stecche, ganci, rullo
- 3) Riparazione e sostituzione cordelle di attacco al rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili
- 4) Riparazione delle porte, dei telai, delle finestre, delle persiane dovuta a colpa dell'assegnatario
- 5) Sostituzione di parti accessorie delle porte, dei telai, delle finestre, delle persiane (maniglie, serrature, vetri ecc.)
- 6) Verniciatura di serramenti interni.

=====