

FABBRICATO DI PROPRIETA' ATER SITO IN IN  
POTENZA ALLA VIA MANHES, 33.  
**REGOLAMENTO DI GESTIONE**  
del rapporto di utenza degli alloggi

## **INDICE**

TITOLO I - NORME GENERALI	Pag.
Art. 1 Ambito di applicazione	3
TITOLO II - USO DEGLI ALLOGGI	
Art. 2 Utilizzo dell'alloggio assegnato	3
Art. 3 Responsabilità nell'uso dell'alloggio	3
Art. 4 Interventi strutturali a carico dell'Ente Gestore	3
TITOLO III - MANUTENZIONE	
Art. 5 Interventi a carico del conduttore	3
Art. 6 Impiantistica	3
Art. 7 Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio	3
Art. 8 Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni	4
Art. 9 Visite all'alloggio	5
Art. 10 Responsabilità per danni	5
Art. 11 Interventi a carico dell'I.A.C.P.	5
Art. 12 Autorizzazione per lavori diversi	6
Art. 13 Miglioramenti o addizioni autorizzati	6
TITOLO IV - SERVIZI	
Art. 14 Spese per servizi a carico dei conduttori	6
Art. 15 Mancato pagamento spese per servizi	6
TITOLO V: NORME DI COMPORTAMENTO	
Art. 16 Doveri dei conduttori	6
Art. 17 Divieti	7
Art. 18 Custodia degli animali	8
Art. 19 Uso degli ascensori	8
Art. 20 Denunce e segnalazioni	8
Art. 21 Valori proporzionali	8
Art. 22 Spese per servizi comuni	9
Art. 23 Sanzioni per il mancato rispetto delle norme regolamentari	9

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **Art. 1 Ambito di applicazione**

Il presente Regolamento disciplina il rapporto di utenza di alloggi ubicati nell'edificio di proprietà ATER, sito in Potenza alla via Manhes n. 33.

Esso è obbligatorio per tutti gli inquilini, come individuati sulla base di apposita graduatoria approvata dall'Amministratore Unico.

## **TITOLO II - USO DEGLI ALLOGGI**

### **Art. 2 Utilizzo dell'alloggio assegnato**

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

### **Art. 3 Responsabilità nell'uso dell'alloggio**

I conduttori devono servirsi dell'alloggio e sue pertinenze con ogni cura e diligenza, assumendo a loro carico tutti quei lavori che si renderanno necessari e che comunque sono specificatamente dettagliati nel presente Regolamento.

I conduttori rispondono di tutti i deterioramenti prodotti all'alloggio, al fabbricato e loro pertinenze per colpa loro o di persone da essi ammesse, anche temporaneamente, all'uso dell'alloggio.

Al termine della locazione gli alloggi dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà dall'apposito verbale sottoscritto dalle parti.

### **Art. 4 Interventi strutturali a carico dell'Ente Gestore**

Gli alloggi sono assegnati ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto della consegna e comunque idonei all'uso.

In conseguenza di ciò, successivamente alla consegna, i conduttori non avranno diritto di ottenere dall'ATER installazioni o integrazioni dei servizi, e/o impianti esistenti nell'alloggio o nel fabbricato, ovvero modifiche strutturali, coibentazioni o simili, salvi gli interventi programmati dall'ATER ai sensi delle vigenti disposizioni.

## **TITOLO III - MANUTENZIONE**

### **Art. 5 Interventi a carico del conduttore**

I conduttori devono provvedere agli interventi utili alla conservazione dell'alloggio per la parte posta a loro carico dalla legge e dal presente Regolamento.

### **Art. 6 Impiantistica**

Con riferimento agli impianti posti a servizio delle unità immobiliari in oggetto, l'ATER garantisce la conformità degli stessi alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Poiché ogni singola unità immobiliare assegnata è stata dotata di impianti strutturati secondo le normative e regole di esecuzione attualmente vigenti, i conduttori dovranno verificare che l'utilizzazione degli impianti sia compatibile con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi.

In mancanza di ciò, l'ATER sarà esonerato da ogni responsabilità, mentre i conduttori risponderanno di tutti i danni eventualmente prodotti.

### **Art. 7 Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio**

Sono a carico e spese dei singoli conduttori, oltre alla riparazione di tutti i danni in conformità dell'art. 3, i seguenti interventi, riguardanti l'alloggio e le sue pertinenze:

- a) riparazione o sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto idrico – sanitario, di riscaldamento o del gas;
- b) riparazione o sostituzione dei sanitari in genere;
- c) disotturazione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico – sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e relative opere murarie;

- d) riparazione e sostituzione di scaldacqua e scaldabagni, nonché cassette scaricatrici e relativi accessori;
- e) manutenzione dei radiatori e/o dei corpi scaldanti, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere;
- f) manutenzione e/o ripristino di cappe, areatori manuali ed elettrici, boccaioli, portelli di areazione e di ispezione; periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione;
- g) riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa sostituzione di conduttori e terminali;
- h) riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto T.V. per la parte relativa ai singoli alloggi, in caso di impianto centrale;
- i) riparazione, integrazione e sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa ai singoli alloggi;
- j) sostituzione di vetri;
- m) riparazione o sostituzione di parti di persiane, serrande e avvolgibili;
- n) riparazione di portoncini, porte – finestre, finestre e bussole;
- o) tinteggiature complete delle pareti, nonché sostituzione di rivestimenti in carta da parati o simili;
- p) verniciatura di sportelli, infissi ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili; per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente;
- q) riparazione o sostituzione di tratti del pavimento, del rivestimento e del battiscopa, nonché ripristino di tratti di intonaco.

### **Art. 8 Manutenzione ordinaria relativa alle parti comuni**

Sono a carico solidalmente di tutti i conduttori del fabbricato - salva la diretta responsabilità dei singoli assegnatari in conformità all'art. 3 – la manutenzione ordinaria delle parti comuni ed in particolare i seguenti interventi:

#### **a. Impianto per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi:**

- manutenzione di pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi;
- pulizia periodica delle vasche di deposito, riparazione o sostituzione degli apparecchi di funzionamento e chiusura dell'impianto idrico e di smaltimento scarichi;
- manutenzione, revisione o sostituzione degli apparecchi di funzionamento e chiusura dell'impianto idrico e di smaltimento scarichi;
- manutenzione, revisione o sostituzione di idranti o prese d'acqua a servizio delle parti comuni;
- disotturazione delle colonne di scarico nei tratti comuni;
- sostituzione delle pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi, nella misura del 50%.

#### **b. Impianto dell'ascensore:**

- riparazione in caso di guasti delle parti meccaniche ed elettriche;
- sostituzione di vetri, pattini, serrature, lampade, pulsantiera;
- manutenzione in abbonamento;
- sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso, nella misura del 50%;
- sostituzione di argano - motore, quadro elettrico, ammortizzatori e tutte le parti meccaniche ed elettriche relative alle parti di cui sopra, nella misura del 50%;
- ogni danneggiamento, rottura provocata dai conduttori.

#### **c. Impianto centralizzato T.V.:**

- manutenzione dell'intero impianto, con eventuale sostituzione di singoli componenti: antenne, amplificatori, centralina cavi, etc., nonché aggiunta di nuove bande di ricezione.

#### **d. Impianti di illuminazione, elettrici ed elettronici:**

- ripristino e sostituzione di apparecchi di comando comune quali orologi, luci crepuscolari e simili;
- ripristino degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e sostituzione dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione, etc.;
- manutenzione dell'impianto citofonico e apriporta;
- manutenzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc.;
- riparazioni delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
- sostituzione dell'impianto citofonico e apriporta nella misura del 50%;

- sostituzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc., nella misura del 50%;

**e. Altri interventi:**

- riparazione di infissi e vetrate comuni, con sostituzione di serrature impianti chiudiporta, sia meccanici che elettrici, molle di richiamo, etc.;
- riparazione e/o sostituzione di tutte le parti mobili di arredo e completamento, quali cartelli indicatori, casellari postali e relative targhette nominative, numerazioni interne, bacheche, zerbini, tappeti e guide, bidoni dell'immondizia e relativi contenitori, panchine e fioriere;
- completa verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, ivi compresi piccoli restauri, riprese di tinteggiatura, etc.;
- riparazioni di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;

Fermo restando quanto sopra, taluni interventi di cui al presente articolo e all'articolo precedente che abbiano carattere generale e diffuso possono essere effettuati dall'ATER in occasione di programmi di adeguamento complessivo (manutenzione straordinaria e restauro).

### **Art. 9 Visite all'alloggio**

L'ATER ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti e da altri incaricati gli alloggi assegnati e loro pertinenze e di eseguire o far eseguire le opere ritenute necessarie.

I conduttori sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile agli incaricati dell'ATER., ai fini di cui al comma precedente.

### **Art. 10 Responsabilità per danni**

I conduttori sono pienamente responsabili degli eventuali danni causati a seguito di lavori da loro eseguiti ed in particolare di quelli relativi al manto di copertura del fabbricato.

I conduttori si assumono la piena responsabilità per ogni danno eventualmente derivante all'ATER, a coinquilini o a terzi, dalla mancata tempestiva esecuzione dei lavori di competenza dei conduttori medesimi.

In caso di omissione, l'ATER, in relazione all'entità del danno, si riserva di eseguire o far eseguire i lavori ritenuti necessari a proprio insindacabile giudizio. In tal caso, saranno poste a carico dei conduttori inadempienti tutte le spese per materiali e mano d'opera, oltre la quota delle spese generali ed ogni altro onere sostenuto dall'ATER, salva l'eventuale risoluzione del contratto.

I conduttori sono tenuti a segnalare tempestivamente all'ATER le riparazioni e sostituzioni di competenza di quest'ultimo; in mancanza di tale segnalazione resta esclusa la responsabilità dell'ATER per eventuali danni.

### **Art. 11 Interventi a carico dell'ATER**

L'ATER eseguirà le opere e manutenzioni di propria competenza, nei limiti degli importi destinabili a tale finalità, in conformità delle vigenti normative e secondo le priorità indicate nei programmi di manutenzione approvati a norma di legge.

L'ATER, inoltre, relativamente ai sotto elencati impianti, provvederà:

***Impianto per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi:***

Sostituzione delle pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi, nella misura del 50%.

***Impianto dell'ascensore:***

- a) sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso, nella misura del 50%;
- b) sostituzione di argano - motore, quadro elettrico, ammortizzatori e tutte le parti meccaniche ed elettriche, nella misura del 50%;
- c) lavori di adeguamento previsti dalla normativa in materia;
- d) visita periodica organi competenti.

***Impianti di illuminazione, elettrici ed elettronici:***

- a) sostituzione impianto citofonico e apriporta nella misura del 50%;
- b) sostituzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc., nella misura del 50%.

## **Art. 12 Autorizzazione per lavori diversi**

Nel caso in cui i conduttori intendessero eseguire lavori, all'alloggio o alle sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico a norma degli articoli precedenti, sono tenuti a richiedere per iscritto all'ATER autorizzazione preventiva, fornendo la documentazione che sarà loro richiesta.

Nell'eseguire i lavori autorizzati o assentiti in forza del comma precedente, i conduttori dovranno attenersi a tutte le eventuali disposizioni impartite dall'ATER, oltre che a tutte le norme di legge o di regolamento vigenti, nonché ottenere le autorizzazioni, le concessioni, i nulla – osta, ove previsti. In mancanza di ciò, i lavori saranno considerati a tutti gli effetti come eseguiti senza autorizzazione.

L'esecuzione dei lavori avverrà a totale cura e spese dei conduttori, cui competerà anche ogni onere per manutenzione, gestione od altro.

## **Art. 13 Miglioramenti o addizioni autorizzati**

In caso di miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dai conduttori all'alloggio, a suoi accessori ed impianti, il consenso dell'ATER non comporta per i conduttori il diritto ad alcuna indennità ed i suddetti miglioramenti o addizioni verranno ritenuti gratuitamente dall'ATER al termine della locazione.

Le migliorie e le addizioni apportate dai conduttori non danno luogo a modificazioni delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'alloggio ai fini della valutazione del costo convenzionale per la determinazione del canone di locazione.

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

## **TITOLO IV- SERVIZI**

### **Art. 14 Spese per servizi a carico dei conduttori**

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

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

- consumi di energia elettrica per i servizi comuni;
- consumi di acqua per i servizi comuni;
- pulizia scale, androne, viali di accesso, disimpegni e locali in comune;
- servizi di disinfezione e di disinfestazione in genere;
- ispezione e vuotatura delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque bianche o nere;
- tributi per passi carrai.

### **Art. 15 Mancato pagamento spese per servizi**

L'ATER non risponderà in alcun modo per i mancati pagamenti delle spese a carico dei conduttori, di cui al precedente art. 14, nonché di ogni altra somma posta a carico degli stessi dal presente Regolamento ovvero da norme di legge o altri provvedimenti amministrativi.

Ove peraltro, per gravi motivi, l'ATER fosse costretto ad intervenire versando somme per i titoli di cui sopra, il conduttore interessato ne risponderà con le stesse modalità e conseguenze previste per la morosità nel pagamento del canone di locazione.

## **TITOLO V- NORME DI COMPORTAMENTO**

### **Art. 16 Doveri dei conduttori**

I conduttori degli alloggi ed i loro familiari sono tenuti ad:

- a) osservare, nel godimento dell'immobile, i principi della civile educazione, le norme di pubblico decoro e le regole di corretto rapporto di vicinato e di vivibilità;
- b) mantenere il proprio alloggio in stato dignitoso e comunque utilizzarlo nel rispetto delle norme igienico – sanitarie, conservandone i requisiti di abitabilità;
- c) tenere comportamenti conformi alle norme di legge, ai regolamenti municipali o provvedimenti amministrativi in materia;

- d) rispettare la quiete del caseggiato, specialmente nelle ore notturne, comportandosi secondo i principi della diligenza del buon padre di famiglia ed assumendo sempre i più opportuni accorgimenti e precauzioni atte ad evitare rumori inutili o comunque molesti;
- e) sorvegliare i minori appartenenti al proprio nucleo o affidati. Ai sensi degli artt. 2047 e 2048 del Codice Civile, l'inquilino è responsabile dei danni cagionati dai minori in sua custodia;
- f) avere cura delle aree di pertinenza del fabbricato, non alterandone la destinazione a bene comune;
- g) raccogliere e versare le immondizie negli appositi contenitori;
- h) provvedere alla corretta manutenzione delle apparecchiature installate all'interno dell'alloggio, con particolare riguardo alla revisione periodica degli interruttori differenziali magnetotermici (salvavita).

### **Art.17 Divieti**

I conduttori non devono:

- a) caricare eccessivamente i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali assegnati;
- b) destinare al proprio uso particolare qualsiasi parte dei locali comuni; occupare parti comuni con mobili ed altri oggetti o comunque impedirne o limitarne l'uso da parte degli altri inquilini; occupare anche temporaneamente l'androne, le scale, i pianerottoli, le soffitte e tutti i locali e gli spazi d'uso comune, sia con opere di carattere provvisorio, sia con costruzioni od altro;
- c) lasciare negli androni e/o nei pianerottoli, biciclette, moto, tricicli, carrozzine, etc.;
- d) fare lavori di cui all'art. 12 senza il consenso scritto dell'ATER; apportare modifiche di qualsiasi genere all'alloggio, agli accessori, nonché alle parti comuni quali: modifiche all'estetica delle facciate, agli impianti, posa di tende parasole, etc., salva preventiva autorizzazione da parte dell'ATER;
- e) non consentire l'accesso alle persone non autorizzate, per qualsiasi motivo, alle coperture dei fabbricati; ai locali degli impianti a comune (ascensore, autoclave, etc.), nonché manomettere le apparecchiature in essi installate;
- f) aggiungere all'impianto di riscaldamento del proprio alloggio elementi scaldanti;
- g) tenere animali o cose che rechino disturbo o danno all'alloggio o a terzi e comunque in modo tale da pregiudicare l'igiene e la salute collettiva;
- h) installare nelle abitazioni e nei locali apparecchi o macchine e tanto meno impianti rumorosi o emananti esalazioni, calore, vibrazioni, etc. I locali stessi non possono essere destinati ad usi che turbino il pacifico godimento singolo o collettivo degli appartamenti o comunque siano contrari alla sicurezza, alla stabilità, al decoro, alla serietà, alla moralità, all'igiene, alla decenza ed al buon costume;
- i) detenere negli alloggi, nelle cantine, soffitte e parti comuni, sostanze infiammabili o comunque pericolose;
- j) collocare piante e vasi da fiori sui davanzali delle finestre e dei balconi, se non opportunamente fissati, e dovrà essere sempre evitato che le acque di annaffio possano arrecare molestia o sporcare finestre e terrazze dei piani sottostanti o danneggiare intonaci e coloriture della facciata. Pertanto i vasi dovranno essere muniti di appositi sottovasi raccogli acqua, anche se collocati nei pianerottoli delle scale;
- k) battere tappeti, coperte, etc., all'interno del vano scala, nonché nell'androne. È consentito farlo, previa aspiratura, dai balconi e finestre dalle ore 8.00 alle ore 10.00 e comunque nell'orario di rispetto previsto dai regolamenti municipali, avendo cura di evitare il più possibile disagio agli altri conduttori;
- l) fare qualsiasi rumore e arrecare disturbo, particolarmente nelle ore dedicate al riposo, anche pomeridiano; in particolare, è vietato:
  1. nella fascia oraria compresa tra le ore 23.00 e le ore 7.00 usare utensili rumorosi e accendere elettrodomestici (quali lavatrici, lavastoviglie, aspirapolveri, trapani, etc.);
  2. tenere apparecchi radiofonici, televisivi, stereo, audiodiffusori in genere a tonalità eccessiva;
  3. l'uso di strumenti musicali, in assenza di norme più restrittive, non può superare le due ore giornaliere, frazionabili in periodi non compresi tra le ore 12.30 e le ore 16.00 e tra le ore 20.00 e le 8.30. Il limite di due ore giornaliere potrà essere superato, sempreché il conduttore a propria cura e spese, provveda ad insonorizzare adeguatamente i locali utilizzati, fermo restando gli intervalli di cui sopra;
  4. fare giocare i bambini nelle scale, nell'androne e in genere nelle zone comuni;
- m) gettare immondizie o qualsiasi altro oggetto dalle finestre, nel vano scala, nell'androne, in particolare:
  - la spazzatura dovrà essere depositata negli appositi recipienti, evitando nel modo più assoluto che questa rimanga per terra al di fuori degli appositi contenitori;
  - è vietato sciorinare e stendere i panni dalle finestre o dai balconi. È consentito per tale scopo usare appositi tendi panni da tenere all'interno delle terrazze, evitando nel modo più assoluto lo stillicidio;

- n) il lavaggio delle auto, sia esso con acqua presa dall'alloggio che dai locali in comune;
- o) circolare e parcheggiare con mezzi motorizzati all'interno dei complessi immobiliari nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo (marciapiedi, porticati, etc.);
- p) effettuare iscrizioni o affissioni nelle scale ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni, da affiggersi nei luoghi idonei;
- q) immettere stufe da riscaldamento di qualunque tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina.

### **Art.18 Custodia degli animali**

Il conduttore può detenere all'interno dell'alloggio animali (cane, gatto, etc.), sempre che non siano pericolosi.

È dovere del conduttore assicurare ai propri animali idonee condizioni igienico- sanitarie.

È dovere del conduttore vigilare i propri animali ed adottare tutte le misure idonee, affinché non abbiano ad arrecare molestie o danni a persone o cose. Ai sensi dell'art. 2052 del Codice Civile, il conduttore, in quanto proprietario e/o detentore dell'animale, è responsabile dei danni dallo stesso cagionati, anche in caso di smarrimento.

Qualora l'animale abbia ripetutamente causato disturbi o molestie eccedenti la normale tollerabilità ai coinquilini, sono salvi i diritti e le azioni da questi ultimi esperibili ai sensi del 2° comma dell'art. 1585 del Codice Civile.

Le parti comuni esterne per loro natura sono a disposizione di tutti i conduttori; pertanto, il proprietario di animale è tenuto:

- a) ad assumere con diligenza le più opportune misure di cautela, nonché a rispettare le norme dell'igiene. In particolare, il cane non può mai essere lasciato sciolto, ma deve essere condotto al guinzaglio e munito di museruola;
- b) a provvedere, immediatamente, ad eliminare eventuali lordure ripristinando le condizioni di pulizia ed igiene delle parti comuni.

### **Art. 19 Uso degli ascensori**

Nell'uso degli impianti devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- norma dell'art. 17 del D.P.R. 30.04.1999 n. 162, in virtù della quale è vietato l'uso degli ascensori ai minori di anni 12 non accompagnati da persone di età più elevata;
- gli ascensori installati sono classificati di categoria A e quindi sono destinati al trasporto di persone. Nella cabina di tali impianti possono essere trasportate cose non ingombranti di uso comune, purché nei limiti di portata e accessibilità previsti dalle norme di ciascun impianto.

Fatta salva eventuale responsabilità solidale ai sensi degli artt. 2051 e 2055 del Codice Civile, il conduttore risponde in forza dell'art. 1588 del Codice Civile, di tutti i danni e deterioramenti cagionati all'impianto, qualora non provi che siano dovuti a fatto a lui non imputabile. Egli risponde pure dei danni cagionati da persone che egli abbia ammesso anche temporaneamente all'uso ed al godimento dell'impianto.

### **Art. 20 Denunce e segnalazioni**

Eventuali reclami da parte di conduttore/i nei confronti di altro/i conduttore/i in ordine a presunte violazioni del presente regolamento, devono essere inoltrate all'ATER in forma scritta, debitamente firmati e possibilmente corredati di valida documentazione (testimonianze, fotografie, etc.). Eventuali segnalazioni prive di sottoscrizione saranno ignorate, salvo situazioni di particolare gravità.

Ai sensi dell'art. 1585 del Codice Civile, l'ATER non è tenuto a garantire il conduttore da molestie di terzi che non pretendano di avere diritti sull'alloggio. In tal caso, egli può tutelarsi direttamente e personalmente ricorrendo eventualmente anche alle vie legali.

### **Art. 21 Valori proporzionali**

A tutti gli effetti, conformemente alle disposizioni di legge, il valore proporzionale delle singole unità immobiliari, viene precisato in millesimi il cui valore totale (1000/1000) rappresenta il valore dell'intero complesso edilizio comprensivo delle parti comuni.

Ogni unità immobiliare è costituita da un numero di millesimi corrispondente al valore della singola unità in rapporto al valore dell'intero complesso ed in relazione alla superficie, cubatura, ubicazione, insolazione e piano dell'unità stessa.

La suddivisione in millesimi rimane stabilita nella misura fissata dalla tabella allegata.

L'onere economico per l'utilizzo e la gestione dei servizi e degli spazi comuni da parte di ciascun conduttore è proporzionale al valore dell'unità immobiliare secondo l'allegata tabella millesimale.

Il conduttore non potrà pertanto sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione e manutenzione

### **Art. 22 Spese**

Le spese per la gestione dei servizi comuni sono contabilizzate dall'ATER.

Tali spese, per la quota di appartenenza, sono a carico esclusivo del conduttore e sono dallo stesso versate direttamente all'ATER, cui compete di agire in giudizio per il recupero nei confronti dei conduttori inadempienti o morosi.

Il recupero delle spese per il mancato pagamento dei servizi comuni, può essere esercitato esclusivamente nei confronti dei conduttori morosi a carico dei quali, ogni relativo onere, è esclusivamente posto.

### **Art. 23 Sanzioni per il mancato rispetto delle norme regolamentari**

Nei confronti del conduttore che sia incorso in gravi violazioni delle norme del presente regolamento, l'ATER:

- a. invia nota raccomandata con ricevuta di ritorno di contestazione delle violazioni con monitoria;
- b. esamina eventuali controdeduzioni presentate dal conduttore;
- c. in caso di accoglimento delle stesse, archivia la pratica;
- d. in caso di mancato accoglimento, procede a diffidarlo ad osservare le disposizioni stesse in un congruo termine;
- e. intraprende, trascorso invano detto termine, la procedura per la risoluzione del contratto.

Livello n°	unità Immobiliare	Destinazione	Sup. nette alloggio	Sup. convenzionali di calcolo	Millesimi Tabella "A"	Millesimi Tabella "B"
1	2	3	4	5	6	7
Liv. 3	1	Abitazione e loc. deposito	119,88	92,59	50,983	57,531
Liv. 4	2	Abitazione e loc. deposito	88,52	65,30	35,956	34,441
	3	Abitazione e loc. deposito	83,62	54,22	29,855	28,597
Liv. 5	4	Abitazione e loc. deposito	85,62	53,45	29,431	41,586
Liv. 6	5	Abitazione e loc. deposito	81,09	59,20	32,597	40,103
Liv. 7	6	Abitazione e loc. deposito	82,21	60,69	33,418	38,046
	7	Abitazione e loc. deposito	83,80	75,24	41,429	30,799
Liv. 8	8	Abitazione e loc. deposito	65,55	36,76	20,241	15,048
	9	Abitazione e loc. deposito	70,16	44,26	24,371	18,120
	10	Abitazione e loc. deposito	98,83	66,77	36,766	27,342
Liv. 9	11	Abitazione e loc. deposito	65,01	40,30	22,190	17,327
	12	Abitazione e loc. deposito	70,43	44,86	24,701	19,052
	37	Locale ATER	31,61	33,23	18,297	12,559
	13	Abitazione e loc. deposito	75,66	48,22	26,551	22,648
Liv. 10	14	Abitazione e loc. deposito	58,99	40,22	22,146	19,293
	15	Abitazione e loc. deposito	65,62	45,36	24,977	21,450
	16	Abitazione e loc. deposito	70,46	44,73	24,630	21,184
	17	Abitazione e loc. deposito	75,66	48,28	26,584	24,663
Liv. 11	18	Abitazione e loc. deposito	58,99	43,32	23,853	22,416
	19	Abitazione e loc. deposito	65,62	46,88	25,814	23,684
	20	Abitazione e loc. deposito	70,46	44,55	24,531	22,627
	21	Abitazione e loc. deposito	75,66	48,19	26,535	26,425
Liv. 12	22	Abitazione e loc. deposito	58,99	43,02	23,688	23,888
	23	Abitazione e loc. deposito	65,62	46,82	25,781	25,753
	24	Abitazione e loc. deposito	70,46	44,71	24,619	24,718
	25	Abitazione e loc. deposito	75,66	48,31	26,601	28,586
Liv. 13	26	Abitazione e loc. deposito	58,99	43,14	23,754	25,860
	27	Abitazione e loc. deposito	65,62	47,12	25,946	27,266
	28	Abitazione e loc. deposito	70,46	44,81	24,674	26,048
	29	Abitazione e loc. deposito	75,66	48,29	26,590	29,976
Liv. 14	30	Abitazione e loc. deposito	58,99	43,10	23,732	27,051
	31	Abitazione e loc. deposito	65,62	47,66	26,243	29,276
	32	Abitazione e loc. deposito	70,46	44,89	24,718	27,715
	33	Abitazione e loc. deposito	75,66	46,53	25,621	31,204
Liv. 15	34	Abitazione e loc. deposito	58,99	41,73	22,978	28,270
	35	Abitazione e loc. deposito	65,62	45,74	25,186	30,374
	36	Abitazione e loc. deposito	70,46	43,61	24,013	29,074
			2.650,71	1.816,10	1.000,000	1.000,000
Tabella "A"	Per ripartizione dei costi generali e gestionali, energia elettrica condominiale, manutenzione centrale termica e centrale idrica-antincendio.					
Tabella "B"	Per ripartizione dei costi di manutenzione ascensori, pulizia scale, filtri e androni.					