



*Istituto Autonomo  
Case Popolari  
della Provincia di Avellino*

## **La Carta dei Diritti e dei Doveri degli Assegnatari di Alloggi IACP**

**La Carta dei Diritti e dei Doveri degli Assegnatari di Alloggi IACP è stata stipulata e sottoscritta in Avellino presso la sede IACP in data 20/07/1999 tra le Associazioni Sindacali degli Inquilini SICET – SUNIA – UNIAT e l'IACP di Avellino, ed è stata approvata; con delibera del C.di A. n. 597 del 6/9/1999**

**Titolo 1**

**Capo I: Doveri degli utenti**

1. s a) – pagare puntualmente i canoni di locazione e le quote condominiali o afferenti alle spese per i servizi prestati dall'ente ma di competenza dell'inquilino . In caso di inottemperanza, decorsi venti giorni dal mancato pagamento , l'ente applicherà , sulle somme dovute, gli interessi legali ai sensi dell'art. 1282 C.C. e, quindi, previa costituzione in mora, potrà esperire azione giudiziaria di risoluzione contrattuale con conseguente azione di sfratto nel caso di mancata sanatoria della morosità, con le modalità ed i tempi previsti dall'art.6, L.R. 19/97 e delle direttive di applicazione che si allegano e formano parte integrante della presente . Ciò fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale in merito agli alloggi ERP in ordine alle cause giustificative che non danno luogo alla risoluzione contrattuale;
2. b) – servirsi dell'abitazione, ai sensi dell'art. 1587 del C.C. , col senso di responsabilità e coscienza sociale che l'uso del patrimonio esige, rispettando i Regolamenti emanati dagli Enti locali in materia: sanità, nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi, urbanistica etc.;
3. c) – occupare stabilmente l'alloggio. Nei confronti di chi abbia abbandonato l'alloggio, per un periodo superiore a tre mesi, salvo preventiva autorizzazione dell'Ente Gestore, che sarà rilasciata in presenza di gravi motivi, il Comune procederà alla decadenza dell'assegnazione;
4. d) – avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e delle sue pertinenze, dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune;
5. e) – servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente dal contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dell'Ente. Pertanto non è consentito negli alloggi, l'impianto di uffici professionali né l'esercizio d'industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, pensioni, né deposito da esercitarsi all'ingrosso o al minuto. E' consentito, il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti;
6. f) – favorire le attività ricreative dei bambini negli spazi e nei luoghi riservati. Non è consentito l'esercizio delle attività di gioco sulle scale, ingressi, pianerottoli e i luoghi pericolosi per l'incolumità dei bambini;
7. g) – notificare tempestivamente all'Ente tutte le variazioni che avvenissero nella composizione del nucleo o dei nuclei familiari che occupano l'alloggio;
8. h) – chiudere accuratamente, dopo l'uso, rubinetti dell'acqua e del gas: in caso diverso i danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria saranno posti a carico degli utenti e l'IACP sarà esente da qualsiasi responsabilità a riguardo;
9. i) – segnalare per iscritto all'Ente tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto dal fabbricato o per alcune parte di esso; quanto sopra per consentire un pronto ed efficace interven

**Titolo 2**

**Capo II: Aree comuni**

La pulizia delle aree di uso comune annesse ai fabbricati spetta a tutti gli inquilini che abbiano in uso l'area condominiale. L'utilizzazione delle aree comuni sarà definita all'atto della stipula del contratto di locazione.

– nel caso in cui l'Ente, per l'igiene e per il decoro, fosse costretto ad intervenire per dette pulizie , le relative spese verranno addebitate a tutti gli inquilini del fabbricato o dei fabbricati in parti uguali, sempre che le stesse siano di loro spettanza;

– gli inquilini dovranno avere cura anche delle piante poste su aree condominiali. Nel caso che gli alberi venissero tagliati, agli inquilini responsabili saranno addebitate le spese sia di rimozione che di ripristino.

Nel caso di impossibilità di identificare i responsabili, le spese saranno addebitate a tutti gli inquilini dell'edificio o degli edifici, sempre che a norma di Regolamento, siano di loro competenza;

– La potatura delle piante e delle siepi, poste a dimora dell'Ente nonché il taglio dell'erba, spetta agli inquilini del fabbricato stesso che dovranno eseguire il lavoro a loro cura e spese.

– La potatura di alberi ad alto fusto di altezza superiore a tre metri e gli interventi di manutenzione straordinaria, sulle predette aree, restano a carico dell'Ente.

< Chiudi

### Titolo 3

#### Capo III: Rilascio dell'alloggio

Nel caso di rilascio per qualsiasi causa di alloggio, verrà redatto un verbale di riconsegna in contraddittorio tra l'incaricato dell'Ente e l'inquilino. Nel caso in cui l'inquilino uscente rifiuti di firmare il verbale, questo sarà firmato, oltre che dal rappresentante dell'Ente, da due testimoni. Con detto verbale verranno constatate le condizioni dell'alloggio e verranno addebitati all'inquilino uscente tutti i lavori necessari per il ripristino degli impianti dell'alloggio che risultassero danneggiati per sua colpa. In generale saranno addebitati i lavori occorrenti per rimettere in pristino l'alloggio modificato dall'inquilino stesso secondo quanto prescritto dal presente Regolamento e che invece non sono stati eseguiti al fine di assicurare condizioni di normalità all'alloggio. In caso di scioglimento del rapporto di locazione va restituito il deposito cauzionale versato all'atto del contratto, maggiorato degli interessi legali maturati, fermo restando il diritto dell'Ente a rivalersi sullo stesso nelle ipotesi di danno di cui ai punti precedenti. Gli assegnatari hanno diritto alla consegna dell'alloggio in buono stato locativo, completo di tutti i servizi e gli accessori previsti all'epoca della costruzione e delle certificazioni di cui alla legge 46/90 e successive per gli impianti esistenti.

– All'atto della consegna dell'alloggio, verrà redatto apposito verbale in contraddittorio, con ampia facoltà per l'assegnatario di segnalare difetti e vizi dello stesso, che dovranno essere eliminati, previo puntuale accertamento, dell'Ente Gestore.

– E' diritto dell'assegnatario avere copia del contratto di locazione sottoscritto con l'Ente Gestore il quale, all'uopo dovrà predisporre apposito contratto tipo per tutti gli alloggi aventi le stesse caratteristiche, fermo restando il rispetto delle clausole di cui alla presente Carta.

– La copia deve essere consegnata all'inquilino entro tre mesi dalla sottoscrizione, considerati i tempi occorrenti per la registrazione, il cui costo è a carico dell'utente nella misura del 50%, così come previsto per Legge. Il contratto deve contenere tutte le clausole di cui alla Legge Regionale in materia e delle direttive applicative della stessa. Va precisato, nel contratto di locazione, il diritto dell'assegnatario agli interessi legali sul deposito cauzionale previsto nella misura di due mensilità del canone dovuto dallo stesso ai sensi dell'art. 2 della L.R. 19/97.

– In caso di voltura del contratto in favore di altri componenti il nucleo familiare o conviventi, il deposito cauzionale già versato, andrà in conto del nuovo deposito cauzionale, salvo esplicita richiesta di rimborso del vecchio assegnatario o i suoi aventi causa.

– In occasione dell'aggiornamento biennale del canone di locazione l'Ente invierà apposita comunicazione all'assegnatario.

### Titolo 4

#### Capo IV: art. 16 comma 2 Legge Regionale n.18/1997

Fatto salvo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 16 L.R. 02/07/1997 n° 18 in tema di obbligatorietà all'autogestione l'Ente Gestore concederà l'autogestione dei servizi a carico dell'utenza, che potrà riguardare le generalità degli stessi o anche da parte di essi. La Concessione dell'autorizzazione all'autogestione dovrà essere data entro e non oltre 60 giorni dalla richiesta avanzata dagli interessati. All'uopo, l'Ente Gestore, costituirà, entro tre mesi dalla firma della presente Carta un apposito ufficio per le autogestioni, al fine di garantire un corretto orientamento, anche di tipo formativo delle stesse, nel rispetto dei principi che regolano la materia, nominandone il responsabile. L'Autogestione sarà regolata dal Regolamento e dalla Convenzione di cui all'art. 16 L.R. 02/07/1997 n° 18 suscettibile di modifiche in forza di eventuali e successivi interventi legislativi.

< Chiudi

## Titolo 5

### Capo V: Ripartizione oneri accessori di gestione e manutenzione fra ente gestore e utenza

Il presente regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Ente e gli inquilini e sostituisce, a tutti gli effetti, qualsiasi precedente regolamento ed impegna sia l'utenza che l'Ente Gestore al pieno rispetto delle norme in esso contenute. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, le parti fanno riferimento alle vigenti norme del Codice Civile e alle normative applicabili ai singoli regimi patrimoniali. **REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI DI GESTIONE E MANUTENZIONE FRA ENTE GESTORE E UTENZA** La ripartizione delle competenze e spese di gestione e manutenzione degli alloggi E.R.P. è regolata come dalle ripartizioni che seguono.

< Chiudi

## Titolo 6

### Oneri amministrativi

1. Portierato. Gli oneri relativi alla prestazione del servizio di portierato vengono così ripartiti: 90% a carico dell'utenza ( art. 9 L. 392/78 ) 10% a carico dell'Ente
2. Pulizia. Gli oneri relativi alla pulizia delle parti comuni e delle aree di uso comune ( comprese tutte le opere di giardinaggio, salvo gli interventi su alberi di alto fusto) sono a carico dell'utenza.
3. Passi carrai. Gli oneri relativi ai passi carrai esistenti ( tasse, adeguamenti normativi, multe ecc. ) e quelli relativi ai passi carrai che saranno realizzati ( progettazione, concessioni, realizzazioni ecc.) sono a carico dell'utenza.
4. Assicurazione fabbricati. Tale onere sarà a carico dell'Ente proprietario.
5. Compenso amministratore. Tale onere sarà a carico dell'Ente proprietario, fatta eccezione dei condomini autogestiti.

< Chiudi

## Titolo 7

### Capo A: Lavori di manutenzione ordinaria ed oneri con spesa a carico dell'ente proprietario

#### LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA ED ONERI CON SPESA A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO.

1. 1 – **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO**
  - 1.1 – Sostituzione di apparecchiature dalla Centrale termica.
  - 1.2 – Manutenzione edile del locale centrale termica.
  - 1.3– Sostituzione di tratti di tubazione e riparazione delle reti di distribuzione riscaldamento in genere e conseguenti ripristini edili, stradali del verde.
  - 1.4– Adeguamenti imposti da norme antincendio, antismog, ISPEL o regolamenti comunali ecc.
  - 1.5– Sostituzione estintori e apparecchiature antincendio, antisceppio o quant'altro ritenuto idoneo ai fini della sicurezza.
  - 1.6 – Sostituzione dei quadri elettrici e di comando e di controllo di forza motrice e di illuminazione della C.T., sostituzione di linee elettriche, complessi di regolazione e impianto di illuminazione inerenti la C.T.
  - 1.7– Pratiche VV.FF.. A.S.L. etc. dovute all'installazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato..
  - 1.8– Fatto salvo quanto precisato nella premessa del capo C , "Lavori che l'inquilino deve eseguire a propria cura e spesa", l'Ente provvederà alla sostituzione dei corpi radianti in lamiera di acciaio in caso di ossidazione e/o relativa foratura.
2. 2 – **IMPIANTI ASCENSORI**
  - 2.1 Lavori di adeguamento previsti dalle norme vigenti e successive modificazioni.
  - 2.2– Sostituzione motore, cabina, argano, funi ammortizzatori, quadro elettrico e parti meccaniche ed elettriche non rientranti in quelle a carico dell'assegnatario di cui al successivo punto 12.

- 2.3– Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopra citati.
- 3. 3 – **IMPIANTI DI VENTILAZIONE**
  - 3.1– Sostituzione del motore e di tutti i componenti ubicati al sottotetto, nonché dei condotti verticali negli impianti di ventilazione di tipo condominiale.
- 4. 4 – **IMPIANTO AUTOCLAVE**
  - 4.1 Manutenzione delle parti dell'impianto autoclave ( sostituzioni di elettropompe e dei serbatoi, compressori, quadri elettrici, linee elettriche e illuminazione, gruppi montanti, vasi d'espansione ecc. delle autoclavi e delle autoclavi, pulizia periodica delle vasche.
  - 4.2 Eventuali opere murarie attinenti.

Gli assegnatari restano esclusi dai rapporti contenziosi tra Enti Gestori e Comuni in presenza di eventuali Convenzioni. Nel caso di competenza dei Comuni alla gestione degli impianti, l'Ente Gestore ha l'obbligo di assumere tutte le iniziative tese al rispetto delle Convenzioni stipulate all'atto della realizzazione degli alloggi.
- 5. 5 – **IMPIANTO DELL'ACQUA POTABILE E ANTINCENDIO**
  - 5.1– Manutenzione dell'impianto dell'acqua potabile e dell'impianto antincendio, compresa la sostituzione e riparazione di tratti di reti idriche e antincendio con conseguenti ripristini edili, stradali e del verde, nei tratti a monte dei contatori di lettura.
- 6. 6 – **IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NER**

## Titolo 8

### **Capo B: Lavori di manutenzione ordinaria con spesa a carico dell'utenza con riparto della spesa e recupero**

#### **LAVORI E ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI ( A RECUPERO SU RIPARTO DELLA SPESA ).**

Sono di seguito riportati i lavori che dovrà eseguire l'Ente i cui oneri saranno rendicontati agli inquilini. Per eventuali richieste finalizzate alla realizzazione di opere non esistenti nelle parti comuni l'Istituto potrà, se del caso, procedere alla realizzazione con la rendicontazione degli oneri a carico degli inquilini.

- 1. 11 – **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO**
  - 11.1 – Riparazioni di valvole, detentori e radiatori.
  - 11.2 – Forza motrice, riparazione dei quadri elettrici di F.M. e luce.
  - 11.3 – Combustibile e conduzione dell'impianto secondo le normative vigenti.
  - 11.4 – Lettura contatori acqua calda e riscaldamento.
  - 11.5 – Riparazione dei rivestimenti in mattoni refrattari della camera di combustione delle caldaie.
  - 11.6– Riparazione delle elettropompe di circolazione e delle apparecchiature in genere della centrale termica e dell'impianto, riavvolgimento dei motori, riparazione bruciatore.
  - 11.7– Riparazione e pulizia dello scambiatore di calore e cella caldaia.
  - 11.8– Pulizia dei locali delle caldaie, delle canne fumarie, e dei depuratori, verniciatura di tubazioni e delle parti metalliche in C.T. e nelle sottostanti, nonché delle apparecchiature in genere.
  - 11.9– Visite periodiche degli Enti di controllo legate all'esercizio dell'impianto.
- 2. 12 – **IMPIANTO ASCENSORE**
  - 12.1– Forza motrice.
  - 12.2– Corrispettivo relativo al contratto di manutenzione dell'impianto oltre alle tasse di esercizio.
  - 12.3– Riparazione delle parti meccaniche, ed elettriche, per guasti, ivi comprese le riparazioni delle porte di piano, serrature, pulsantiere della cabina e suoneria;
  - 12.4– In occasione della stipula del contratto di manutenzione dell'impianto, o di rinnovo alla prossima scadenza, saranno previste le seguenti condizioni : a) fissazione della periodicità delle visite ordinarie di manutenzione;
  - b) obbligo di preavviso per le visite periodiche contattando il responsabile degli inquilini;
  - c) orario di chiamata e recapito per problemi di urgenza;
  - d) assenso degli inquilini a mezzo del proprio rappresentante, per spese di manutenzione innanzi indicate, il cui intervento preveda una spesa superiore a L.300.000.
- 3. 13 – **IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE**
  - 13.1– Riparazione e manutenzione impianti sollevamento comprese piccole sostituzioni di elementi degli impianti, escluso il lavoro di ristrutturazione che è a carico del proprietario.

13.2– Spurgo fosse biologiche ad esclusivo servizio delle residenze e non rientranti nelle opere di urbanizzazione, per le quali il relativo onere è a carico del Comune. Disotturazione delle colonne di scarico, dei relativi pozzetti e tratti di raccordo con le fogne, pulitura ed eventuale riattivazione dei pozzetti (perdenti e non) e dei grigliati Le spese sostenute

## Titolo 9

### Capo C: Lavori di manutenzione ordinaria da eseguirsi a cura e spesa del conduttore

center>LAVORI CHE L'INQUILINO DEVE ESEGUIRE A PROPRIA CURA E SPESA.

( Rientrano in genere fra gli oneri a carico degli inquilini tutti i lavori di manutenzione ordinaria finalizzati alla conservazione dell'immobile e la sostituzione dei componenti soggetti ad usura)

1. 19 – **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO**
  - 19.1 – Ritinteggiatura degli elementi radianti e delle colonne montanti a vista.
  - 19.2 – Sostituzione elementi radianti per danneggiamento.
  - 19.3– Fatto salvo quanto previsto ai punti 19.1 e 19.2 l'Ente provvederà alla sostituzione dei corpi radianti in lamiera di acciaio in caso di ossidazione e relativa foratura.
2. 20 – **IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE–SUONERIA– CITOFONI**
  - 20.1 – Manutenzione o riparazione di componenti nella parte interna dell'alloggio escluse quelle incassate.
3. 21 – **MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI**
  - 21.1– Targhette nominative personali per casellari postali, pulsante citofono e porte.
  - 21.2– Riparazione casella, postale di pertinenza dell'alloggio, anche in caso di atti vandalici.
  - 21.3– Riparazione della copertura per danni da posa o manutenzione di antenne ricetrasmittenti causate da inquilini e da loro incaricati.
4. 22 – **FORNITURE E MANUTENZIONE ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO**
  - 22.1– Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari per danni dallo stesso inquilino provocati.
  - 22.2– Riparazione della rubinetteria, dei raccordi, dei sifoni, dei rubinetti di fermo, delle parti mobili relative alla cassetta di scarico del WC.
  - 22.3– Manutenzione ordinaria degli infissi esterni attraverso la periodica verniciatura e la sostituzione di ferramenta e serramenta eventualmente danneggiate. Sostituzione dei vetri rotti, riparazione e/o sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo delle tapparelle avvolgibili, nonché dei rulli, degli avvolgibili ed apparecchi di manovra. Verniciatura, a tinte uguali a quelle esistenti, delle ringhiere esterne e tinteggiatura della parte interna dei parapetti.
  - 22.4 – Riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, presa di corrente, deviatore linee ecc.) e riparazioni per cortocircuiti.
  - 22.5 – Manutenzione dell'impianto TV a valle della derivazione sul montante (presa compresa).
  - 22.6 – Riparazione di pavimenti e rivestimenti deteriorati o smossi. L'eventuale sollevamento del pavimento e/o distacco del rivestimento comporterà l'intervento diretto dell'Ente proprietario.
  - 22.7– Manutenzione e mantenimento in efficienza della caldaia murale autonoma di riscaldamento, l'onere della tenuta del libretto di manutenzione ed il relativo contratto di manutenzione sono a carico degli assegnatari.
  - 22.8 –Nei primi tre anni, a far data dal verbale di consegna dell'alloggio e/o dell'impianto, la sostituzione di parti complesse, quali pompe e bruciatore o dell'intera caldaia, documentata da

## Titolo 10

### Commissione di conciliazione

Al fine di garantire il rispetto della presente Carta e prevenire possibili contenziosi, viene istituita una Commissione paritetica di Conciliazione, con compiti consultivi in ordine alle problematiche insorte nel corso della gestione del patrimonio e con finalità conciliative di carattere generale, senza rinuncia delle parti alla tutela in sede giurisdizionale. I pareri della Commissione, non vincolanti, potranno essere presi a supporto di atti e provvedimenti amministrativi in tema di gestione del patrimonio, soprattutto in direzione di una corretta e univoca applicazione di Norme o Regolamenti. La Commissione è composta da un rappresentante sindacale per ogni Organizzazione dell'utenza, firmataria della presente Carta dei Servizi e dai responsabili dei servizi dell'Ente interessati alla gestione del patrimonio o loro delegati. La

stessa è presieduta dal legale rappresentante dell'Ente o da un suo delegato. La Commissione di conciliazione ha sede presso l'Ente proprietario e sarà costituita con apposito provvedimento del Consiglio di Amministrazione. La Commissione si riunirà a richiesta di una delle parti, Sindacali o Proprietà.

< Chiudi

## Titolo 11 Fondo Sociale

Al fine di sopperire alle esigenze degli inquilini meno abbienti che, per causa di forza maggiore, siano impossibilitati all'adempimento contrattuale del pagamento dei canoni e/o degli oneri accessori, l'Ente Gestore determinerà con apposito provvedimento, entro 60 giorni dell'approvazione della presente Carta, le modalità per l'accesso al Fondo di solidarietà di cui all'art. 5 L.R. del 14-8-97 n.19, previo parere consultivo e preventivo della commissione di Conciliazione di cui al paragrafo precedente.

< Chiudi

## Titolo 12 Diritti sindacali dell'utenza

Agli assegnatari viene riconosciuto il diritto di farsi rappresentare dalle Organizzazioni Sindacali cui ritengono di aderire.

L'Ente Gestore riconosce tutte le Organizzazioni portatrici di interesse collettivo o legalmente riconosciute. Ciò anche in considerazione dell'evoluzione e la legislazione nazionale e regionale in materia.

Agli assegnatari, in linea anche con gli accordi intercorsi tra la FEDERCASA- ANIACAP e le OO. SS. dell'utenza, viene riconosciuto il diritto a potersi iscrivere alla propria Organizzazione Sindacale mediante delega, con l'aggiunta della quota sindacale sui bollettini premarcati che l'Ente Gestore invia agli utenti per il pagamento dei canoni e degli oneri accessori, in applicazione della convenzione tra le parti già operante.

L'Ente e le OO.SS. firmatarie della Convenzione già operante potranno apportare alla stessa, di comune accordo, le modifiche che si riterranno opportune. Va previsto, per il servizio che va prestato dall'Ente, in corrispettivo a carico delle OO.SS. per sostenere il costo dello stesso.

L'Ente Gestore riconosce agli assegnatari e alle Organizzazioni sindacali, il diritto di poter usufruire degli spazi e delle sedi di sua proprietà, da concedere se nulla osta a tale utilizzo, al fine di permettere l'esercizio dei diritti sindacali di partecipazione democratica.

L'Ente Gestore, per tutte le questioni di generale interesse dell'utenza, si obbliga a sentire preventivamente le OO.SS. nonché a fornire loro la documentazione necessaria alla conoscenza delle questioni.

Nel caso di richieste di incontro delle OO.SS. per esaminare situazioni specifiche di gruppi di assegnatari o problematiche di interesse generale, l'Ente Gestore si impegna a convocare l'incontro entro 10 giorni dalla richiesta.

L'Ente Gestore, per le finalità di cui alla L.241/90 e successive integrazioni e modifiche, anche a seguito dei Regolamenti attuativi, comunicherà alle OO.SS. i nominativi dei responsabili dei procedimenti amministrativi in seno all'Ente Gestore.

< Chiudi

## Titolo 12 Applicazione art.17 commi 1, 2, e 3 Legge Regionale n.18/19987

L'Ente provvederà ad applicare le norme di cui ai commi 1,2 e 3 dell'art. 17 della L.R. 18/97 promuovendo la costituzione del condominio negli stabili dove è prevalente la presenza di proprietari.

< Chiudi

### Titolo 13

#### **Partecipazione alle gestioni condominiali degli assegnatari in locazione semplice**

Art. 1 – L'Ente Gestore, sulla base della designazione da parte della maggioranza degli inquilini, da far pervenire alla sede dell'Ente mediante lettera raccomandata, nominerà il rappresentante degli inquilini nell'ambito della gestione condominiale.

ART. 2 – Il rappresentante degli inquilini viene invitato comunque a tutte le riunioni del Condominio, anche per le materie sulle quali non ha diritto di voto così come indicato nel successivo art. 3.

ART. 3 – L'Ente Gestore delegherà, con formale atto da trasmettere all'amministratore del Condominio successivamente alla designazione, il rappresentante degli inquilini a votare in sua sostituzione sulle materie il cui onere è a carico diretto. In particolare, per gli oneri amministrativi, il rappresentante degli inquilini avrà diritto di voto sulle spese di:

- a) portierato, pur rimanendo a carico della proprietà il 10% della spesa;
- b) pulizia parti comuni e aree comuni;
- c) passi carrai.

Per gli oneri relativi a lavori e interventi manutentivi relativi alle parti comuni, il rappresentante degli inquilini avrà diritto di voto, in sostituzione dell'Ente gestore sulle materie e cui onere è a carico degli inquilini e comprese nel " REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI DI GESTIONE E MANUTENZIONE FRA ENTE GESTORE E UTENZA " di cui al capitolato Oneri per Lavori, capo B e C.

ART. 4 – Gli inquilini, sempre che sia stato designato il rappresentante, corrisponderanno direttamente all'amministratore designato le quote di loro spettanza, che dovranno essere chiaramente coscritte all'atto della riscossione. L'Ente Gestore provvederà ad eliminare dalle bollette che vengono inviate per il pagamento dei canoni le quote fisse afferenti agli oneri condominiali.

ART. 5 – Nel caso di morosità verso il condominio, l'Ente Gestore provvederà ad anticipare le quote di spettanza dell'inquilino moroso con rivalsa a carico dello stesso, sempre che non ci siano palesi e documentate irregolarità nell'attribuzione delle quote, da far presente all'Ente Gestore per iscritto. All'uopo, l'Ente Gestore sospende il pagamento a favore del Condominio fino alla regolarizzazione della situazione contabile/amministrativa, ricorrendo nel caso, alle procedure previste dalla Legge e dai Regolamenti.

< Chiudi

### Titolo 13

#### **Decorrenza e durata**

La presente Carta dei Servizi entra in vigore dal 01.01.2000 ed avrà decorrenza sperimentale fino al 31.12.2000 ed è suscettibile di verifica su richiesta di una delle parti. La mancata richiesta di verifica comporterà l'automatica applicazione della stessa per il periodo successivo al 31.12.2000.

< Chiudi

### Titolo 14

#### **Verbale di accordo**

L'anno 1999, il giorno 20 del mese del ottobre, presso la sede dell'I.A.C.P. di Avellino, si sono incontrati i rappresentanti delle organizzazioni sindacali dell'inquilinato – SICET, SUNIA, UNIAT – con il Coordinatore Generale Ing. Antonio Guastaferrò ed i funzionari di settore per stipulare un'intesa aggiuntiva alla sottoscrizione della "Carta dei Diritti e dei Doveri degli Assegnatari" su problematiche di attualità nella gestione del Patrimonio di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. A seguito delle pressanti sollecitazioni delle organizzazioni dell'inquilinato, il Coordinatore Generale IACP si rende disponibile a proporre al Consiglio D'Amministrazione dell'Ente un piano analitico di intervento finalizzato alla conoscenza delle condizioni strutturali ed abitative degli alloggi affidati in locazione. In particolare il progetto–conoscenza dovrà realizzare un monitoraggio esteso a tutto il patrimonio anche per avere reali conoscenze sullo stato dei servizi forniti agli assegnatari. A tal uopo sarà richiesto apposito finanziamento alla Regione Campania. In particolare l'anagrafe del Patrimonio e dell'Utenza



dovrà determinare un'analisi complessiva per conoscere:

1. gli alloggi sprovvisti di riscaldamento autonomo o che hanno necessità di adeguamento alle norme di legge;
2. i fabbricati sprovvisti di contatori separati per luce scale ed ascensore e dell'impianto citofonico;
3. le scale di fabbricati che necessitano di interventi per il superamento di barriere architettoniche comprendendo anche necessità di installazione di impianti ascensore per la presenza di anziani o handicappati.

Nel caso non si completi il lavoro di monitoraggio di cui al punto 1. l'Ente si impegna ad applicare per gli alloggi non forniti di impianto di riscaldamento il parametro "stato di conservazione" per il calcolo del canone di riferimento con il valore 0,90, corrispondente ad una fascia intermedia tra "normale e mediocre". Dopo del completamento del lavoro di monitoraggio le parti si incontreranno per programmare gli interventi più idonei a migliorare la qualità dei servizi e dello stato di abilità degli alloggi popolari.

< Chiudi

## Titolo 15

### **Regolamentazione: autorizzazione per canne fumarie esterne**

L'anno 2005, il giorno quattordici del mese di giugno, presso la sede dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Avellino si sono riuniti:

a) in rappresentanza dall'IACP: –l'ing. Mario Spagnuolo Coordinatore del Settore Tecnico; –il geom. Romolo Preziuso Coordinatore dell'ufficio Manutenzione;

b) in rappresentanza delle organizzazioni sindacali degli inquilini: –il sig. Franco De Feo per l'UNIAT; –il sig. Pellegrino Iannone per il SICET; –il sig. Fiorentino Lieto per il SUNIA; –il sig. Elio Amodeo per l'ASSOCASA;

per discutere di alcune problematiche inerenti i rapporti tra IACP e assegnatari in riferimento alla "Carta dei diritti e doveri degli assegnatari", approvata con delibera del C. di A. del 6-9-1999 in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 31 L.R. 2-7-1997 n° 18, entrata in vigore dal 1-1-2000.

In particolare, in questo incontro si è discusso in merito alle richieste da parte degli assegnatari finalizzate alla valutazione per l'eventuale rilascio di autorizzazioni per la installazione di canne fumarie da realizzarsi esternamente ai fabbricati. Precisando che tale provvedimento rientra nella normativa soggetta a controllo urbanistico, gli assegnatari interessati al rilascio di tali autorizzazioni dovranno trasmettere all'IACP la seguente documentazione:

#### **A) PER CANNE FUMARIE DA REALIZZARSI SU FABBRICATI CONDOMINIALI**

1) progetto dettagliato delle opere da realizzare, redatto da un tecnico abilitato, corredato da relazione esplicativa nella quale siano specificate: – le previsioni urbanistiche; – che la normativa comunale vigente permette l'installazione di canne fumarie lungo i prospetti dei fabbricati; – la possibilità di installare, in aderenza, altre canne fumarie pari al numero di alloggi ubicati sulla stessa verticale, da realizzarsi anche in tempi differiti.

2) dichiarazione autenticata, nei modi previsti per legge, di consenso alle opere da realizzare da parte di eventuali proprietari abitanti nello stesso stabile;

3) per quanto concerne i materiali da utilizzare: – la canna fumaria a realizzarsi sarà costituita, se non diversamente specificato dai regolamenti comunali, esclusivamente in elementi di acciaio inox sovrapposti, a doppia parete e coibentati, complete di guarnizioni di tenuta, supporti di bloccaggio, adattatori e raccordi; – la stessa sarà munita di certificazione, con timbro e firma dell'installatore, che ne attesti l'idoneità alle vigenti normative di legge e copia della stessa sarà trasmessa all'IACP ad ultimazione lavori avvenuta.

Si precisa altresì che, una volta acquisita agli atti di questo Istituto la documentazione prescritta, i lavori, successivamente autorizzati, potranno essere realizzati alle seguenti condizioni: – l'assegnatario dovrà richiedere alle Autorità Comunali le necessarie autorizzazioni e copia delle stesse rimesse all'IACP; – senza compromettere le strutture del fabbricato; – la canna fumaria a realizzarsi, a norma dell'

## Titolo 16

### **Appendice**

L'anno 1999, il giorno 20 del mese del ottobre, presso la sede dell'I.A.C.P. di Avellino, si sono incontrati i rappresentanti delle organizzazioni sindacali dell'inquilinato – SICET, SUNIA, UNIAT – con il Coordinatore Generale Ing. Antonio Guastaferrò ed i funzionari di settore per stipulare un'intesa aggiuntiva alla sottoscrizione della "Carta dei Diritti e dei Doveri degli Assegnatari" su problematiche di

attualità nella gestione del Patrimonio di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. A seguito delle pressanti sollecitazioni delle organizzazioni dell'inquilinato, il Coordinatore Generale IACP si rende disponibile a proporre al Consiglio D'Amministrazione dell'Ente un piano analitico di intervento finalizzato alla conoscenza delle condizioni strutturali ed abitative degli alloggi affidati in locazione. In particolare il progetto-conoscenza dovrà realizzare un monitoraggio esteso a tutto il patrimonio anche per avere reali conoscenze sullo stato dei servizi forniti agli assegnatari. A tal uopo sarà richiesto apposito finanziamento alla Regione Campania. In particolare l'anagrafe del Patrimonio e dell'Utenza dovrà determinare un'analisi complessiva per conoscere:

1. gli alloggi sprovvisti di riscaldamento autonomo o che hanno necessità di adeguamento alle norme di legge;
2. i fabbricati sprovvisti di contatori separati per luce scale ed ascensore e dell'impianto citofonico;
3. le scale di fabbricati che necessitano di interventi per il superamento di barriere architettoniche comprendendo anche necessità di installazione di impianti ascensore per la presenza di anziani o handicappati.

Nel caso non si completi il lavoro di monitoraggio di cui al punto 1. l'Ente si impegna ad applicare per gli alloggi non forniti di impianto di riscaldamento il parametro "stato di conservazione" per il calcolo del canone di riferimento con il valore 0,90, corrispondente ad una fascia intermedia tra "normale e mediocre". Dopo del completamento del lavoro di monitoraggio le parti si incontreranno per programmare gli interventi più idonei a migliorare la qualità dei servizi e dello stato di abilità degli alloggi popolari.

< Chiudi