

**VI Settore
Il Dirigente**

Ai beneficiari di alloggi ERP

In ordine agli interventi manutentivi da effettuarsi all'interno degli alloggi E.R.P., si richiama qui l'articolo rubricato con il titolo "*Oneri a carico dei conduttori inerenti i singoli beni condotti in locazione*" di cui al Regolamento di servizio per l'utilizzo dell'alloggio e delle aree comuni del complesso edilizio del Comune di San Giorgio a Cremano:

"Ogni conduttore è obbligato ad eseguire le riparazioni di ordinaria amministrazione delle cose che sono in suo godimento esclusivo la cui omissione possa danneggiare l'Amministrazione proprietaria e compromettere la stabilità dell'edificio od alterarne il decoro architettonico.

In ogni caso i conduttori, prima di intraprendere nei locali da loro locati e in loro godimento esclusivo, opere e lavori che, comunque, possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso, o gli impianti comuni, devono darne preventiva notizia all'Amministrazione e aspettare che l'Ente proprietario ne autorizzi la realizzazione.

E' in ogni caso a carico dei singoli conduttori la manutenzione dei rubinetti e sifoni, dei fili elettrici e suonerie, delle serrature e chiavi e gli altri lavori di piccola manutenzione a norma dell'art. 1609 del codice civile.[...]"

Occorre precisare che anche all'interno del contratto di locazione stipulato da questo Ente e gli assegnatari E.R.P. viene indicato che :

"Restano a totale carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, cioè quelle relative a impianti di acqua, luce, gas e sanitari, a serrature e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri, ai soffitti, alla pavimentazione."

Inoltre, tale pattuizione specifica quanto definito, in linea generale, dall'art. 1576 c.c., del quale qui si richiama il comma 1: "*Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie [art. 1583 c.c.], eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore [artt. 1609, 1621, 2153, 2764 c.c.] "*

Più concretamente, tutte le spese ordinarie e gli interventi di piccola manutenzione sono, quindi, da ritenersi a carico dell'inquilino, mentre il proprietario è tenuto solo ad intervenire in caso di manutenzione straordinaria.

Infine, con riguardo alle aree comuni, il Regolamento di servizio, all'articolo denominato "*Contributo alle spese necessarie per le cose e i servizi comuni*", stabilisce che:

"Tutti i conduttori devono contribuire alle spese necessarie per la conservazione e la manutenzione, anche riguardo alla comodità e al decoro del godimento, delle parti comuni condominiali elencate nel presente Regolamento.

In particolare i conduttori sono tenuti a contribuire alle spese di ordinaria amministrazione riguardanti: le porte delle cantinole, il portone dell'androne, le lampade di illuminazione delle scale, gli impianti di illuminazione esterna del parco, l'espurgo della vasca biologica e il cancello elettrico esterno. [...]"

Pertanto si chiarisce che **non possono ricadere su questo Ente** interventi di manutenzione ordinaria relativi a:

- Impianti idrici (rubinetteria e sanitari);
- Impianti elettrici;
- Impianti rete gas;
- Impianti termici;
- Serrature e chiavi;
- Infissi;
- Intonacature e tinteggiature;
- Pavimentazioni;

- Porte di ingresso (cantinole, androni delle scale, varchi pedonali e carrabili);
- Illuminazione delle parti comuni (scale e parti esterne dei parchi);
- Impianti citofonici;
- Espurgo della vasca biologica e pozzetti di scarico;

Cordiali saluti.

Il Dirigente
Dr. Michele Maria Ippolito

San Giorgio a Cremano, 31 maggio 2021