

Istituto per l'edilizia sociale della
Provincia autonoma di Bolzano



Vademecum dell' inquilino

Allegato al Bollettino Ipes
Nr. 30, giugno 2002



INDICE

SALUTO DELLA PRESIDENTE	5
L'IPES SI PRESENTA	6
Ente di diritto pubblico	6
Compiti dell'IPES	6
Amministrazione condominiale	6
Domande per l'assegnazione di un alloggio	7
Fabbisogno abitativo - programma di costruzione - finanziamento	7
Realizzazione del programma di costruzione	7
Finalità	7
Consiglio d'amministrazione e Collegio dei sindaci	8
Struttura amministrativa	8
Staff dirigenziale	9
CENTRI SERVIZI ALL'INQUILINATO	10
Strutture polifunzionali	10
Compiti	10
Centro servizi di Bolzano	10
Centro servizi di Merano	11
Centro servizi di Bressanone	11
ISTRUTTORI E ASSISTENTI ALL'INQUILINATO, FIDUCIARI	11
Istruttori e assistenti all'inquilinato, fiduciari	11
Uffici	12
Orario per il pubblico a Bolzano	13
PRONTO INTERVENTO – SERVIZIO DI EMERGENZA	14
Pronto intervento	14
Numeri di emergenza	14
Servizio emergenza per impianti di riscaldamento centralizzati	15
Servizio di spurgo e di lavaggio delle fosse settiche	15
RAPPORTO DI LOCAZIONE	16
Assegnazione dell'alloggio	16
Criteri uniformi	16
Scelta degli alloggi	16
Rinuncia all'abitazione assegnata	16
Convenzione di locazione e consegna delle chiavi	16
Regolamento condominiale	16
Spese condominiali	16



Durata del contratto di locazione	17
Comunicazioni dopo la firma del contratto	17
Riconsegna dei locali	17
Sopralluogo alla riconsegna dei locali	18
ELENCO DEI LOCATARI	18
Questionario per la rideterminazione annuale del canone	18
Autocertificazione	18
Dichiarazioni non veritiere	19
CAMBIO DELL'ALLOGGIO	19
Domanda per il cambio dell'alloggio	19
Alloggio troppo grande	19
Elenco degli inquilini di alloggi sottoutilizzati	19
Cambio con un alloggio adeguato al fabbisogno della famiglia	19
Maggiorazione del canone per sottoutilizzazione	20
Alloggio troppo piccolo	20
Scambio reciproco di alloggio	20
SUCCESSIONE NELLA LOCAZIONE DELL'ALLOGGIO	20
Decesso dell'intestatario dell'alloggio	20
Diritto alla successione nella locazione dell'alloggio	21
Ricovero in struttura per lungodegenti	21
Assegnazione al convivente more uxorio	21
Trasferimento fuori provincia	21
Assegnazione in caso di separazione o divorzio	21
REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO	21
Circostanze che portano alla revoca dell'assegnazione	21
ACCOGLIMENTO DI ULTERIORI PERSONE	22
Domanda per l'accoglimento di ulteriori persone	22
Revoca dell'assegnazione dell'alloggio	23
Motivi per l'accoglimento di ulteriori persone	23
Modulo per la domanda	23
IL CANONE DI LOCAZIONE	23
Quale canone di locazione pagano gli inquilini dell'IPES?	23
Quali sono i criteri per il calcolo del canone di locazione?	23
Quali redditi contano per la determinazione del canone?	24
Detrazione delle quote esenti	24
Cosa succede se il locatario supera le fasce di reddito?	24

INDICE

Dichiarazioni non veritiere – documenti mancanti	25
Variazioni del canone di locazione nel corso dell'anno	25
Pagamento del canone di locazione mediante R.I.D.	25
Il canone sociale	26
Il canone provinciale	27
SPESE CONDOMINIALI	28
Ripartizione delle spese condominiali	28
MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	29
Autorizzazione dei lavori di manutenzione ordinaria	29
REGOLAMENTO DELLE AFFITTAZZE	30
Quali sono le disposizioni generali previste?	30
... quali in particolare?	30
Raccomandazioni per un buon vicinato	31
Chi si fa carico dei danni alle parti comuni?	32
A chi compete la pulizia degli spazi comuni?	32
Come ci si regola con l'ascensore?	32
... e con i garage e le cantine?	33
Dove parcheggio la mia auto?	33
Qual'è l'utilizzo riservato al parcheggio?	33
Dove lavo la mia macchina?	33
Contatti tra IPES e inquilino	33
... altri punti importanti	34
STRUMENTI INFORMATIVI	35
Bollettino IPES – Internet – Video	35
IN CASO DI INCENDIO O ALTRO: RESPONSABILITÀ - ASSICURAZIONI	36
Chi è responsabile?	36
Responsabilità degli inquilini	36
Come ci si può salvaguardare?	37
Varie forme di assicurazione	37
CONSIGLI UTILI	37
In che modo l'inquilino può contribuire alla sicurezza dell'alloggio?	37
Protetti contro i furti	38
Informazioni tecniche generali	39
Informazioni sulla dotazione tecnica dell'alloggio	39
Risparmio energetico	42
Proprietà di un cane	46
Separare i rifiuti è bene – non produrli è meglio!	47

Cari inquilini,

quale Presidente dell'IPES e a nome dei collaboratori, Vi porgo il più cordiale benvenuto nella Vostra nuova casa.

Affinché la vita in questo nuovo ambiente sia quanto più possibile gradevole, serve la buona volontà e l'impegno di tutti gli inquilini. Soltanto se si è disposti a trattare il prossimo con rispetto e cortesia, attenzioni queste che ognuno si attende dall'altro, ci si potrà sentire a proprio agio nella nuova abitazione. Per poter realizzare questo obiettivo è sufficiente tenere ben presenti i principi basilari di "buon vicinato" contenuti nel nostro regolamento delle affittanze. Esso racchiude in sé una serie di disposizioni mirate all'ottenimento di una vita ordinata all'interno della casa. Se tutti i coinquilini faranno in modo di attenersi a queste norme, la convivenza sarà vissuta in serenità.

Questa guida ha lo scopo di informarVi sui molteplici servizi offerti dall'IPES affinché ne possiate usufruire nel migliore dei modi. Racchiude altresì i diritti e doveri che a Voi competono. Mi auguro che ciò possa agevolarVi nel conoscere ancor più da vicino l'IPES tanto da poter individuare facilmente l'interlocutore di cui avete bisogno.

Spero dunque che questo vademecum sia un aiuto prezioso e consenta una buona, reciproca collaborazione.

Con i migliori auguri

*La Presidente
dell'IPES*



Rosa Franzelin

L'IPES si presenta

ENTE DI DIRITTO PUBBLICO

L'Istituto per l'edilizia sociale della Provincia autonoma di Bolzano è un Ente di diritto pubblico: esso è il successore dell'«Istituto autonomo case popolari», costituito quest'ultimo nel 1934 allo scopo di costruire in Alto Adige gli alloggi per gli operai dell'industria che all'epoca venivano dalle altre province italiane assieme alle proprie famiglie.

Nel 1972 l'IPES è passato sotto la competenza della Provincia autonoma di Bolzano e in quella data si è dotato di un nuovo statuto. All'amministrazione dell'IPES provvede un Consiglio d'amministrazione mentre, in qualità di revisore dei conti, opera il Collegio dei sindaci. L'IPES è subordinato al controllo della Giunta provinciale.

COMPITI DELL'IPES

Compito dell'IPES è l'assegnazione di alloggi adeguati alle famiglie meno abbienti, alle persone anziane, ai portatori di handicap e alle categorie sociali; è altresì quello di fornire case per lavoratori, studenti e categorie protette.

Dal 1987 tra i compiti dell'IPES rientra anche la concessione del sussidio casa, ossia un contributo mensile per l'integrazione del canone di locazione erogato, sempre su richiesta, agli inquilini meno abbienti che occupano alloggi di privati.

L'IPES provvede alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei propri alloggi. L'IPES, inoltre, può risanare a proprie spese vecchi edifici privati e inoccupati ove si possano recuperare come minimo due alloggi e sempreché tali alloggi vengano locati all'IPES per almeno vent'anni.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Si parla di condominio, quando in un edificio vi sono più proprietari. Il condominio è una comunione di interessi con il compito di gestire le parti comuni. Gli edifici IPES vengono gestiti dallo stesso IPES o da terzi. Per trattare gli argomenti e le varie questioni inerenti le parti condominiali vengono indette riunioni periodiche di condominio.

DOMANDE PER L'ASSEGNAZIONE DI UN ALLOGGIO

Coloro che sono alla ricerca di un alloggio possono, se in possesso dei requisiti richiesti, presentare domanda per l'assegnazione di un alloggio sociale nei mesi di settembre e ottobre di ogni anno.



Dopo l'esame di dette domande un'apposita commissione redige le graduatorie in base alle quali la Presidente assegna gli alloggi.

Le domande, inoltre, formano elemento utile ai fini della determinazione del fabbisogno abitativo. Sulla base del fabbisogno di alloggi in locazione, la Giunta provinciale, su proposta dell'Assessore provinciale all'edilizia abitativa, procede all'approvazione del programma di costruzione dell'IPES e del suo finanziamento. L'attuale patrimonio edilizio comprende oltre 11.000 alloggi.

L'IPES realizza il programma di costruzione mediante la costruzione, l'acquisto e il recupero del patrimonio edilizio. In alternativa alla costruzione e all'acquisto, l'IPES può locare alloggi da privati, avendo così un'immediata disponibilità di alloggi per gli «interventi di emergenza». Per gli interventi di locazione l'IPES stipula contratti d'affitto di durata minima quadriennale con la garanzia di liberare l'alloggio e di restituirlo al proprietario in caso di sua necessità, sempre previa disdetta di sei mesi.

L'IPES PERSEGUE LE SEGUENTI FINALITÀ:

- attuazione del diritto ad un alloggio adeguato alle esigenze della famiglia per i cittadini meno abbienti che non sono in grado di risolvere il proprio problema abitativo affidandosi al libero mercato
- costruzione di alloggi di qualità che richiedono un minimo dispendio di risorse e poca manutenzione
- realizzazione di case-albergo per lavoratori
- miglioramento del servizio al cittadino e rapporti con l'inquilinato improntati alla massima collaborazione
- realizzazione di progetti pilota e diffusione delle esperienze fatte

L'IPES si adopera per trovare una soluzione al problema della casa in ogni comune dell'Alto Adige; si presta altresì al fine di offrire un alloggio adeguato alle famiglie meno abbienti impossibilitate a reperirne uno in affitto sul mercato immobiliare privato o che, anche avvalendosi delle pur ottime agevolazioni per l'edilizia abitativa della Provincia a favore dei piccoli risparmiatori, non sono in grado di acquistare un alloggio di proprietà.

**FABBISOGNO
ABITATIVO**

**PROGRAMMA DI
COSTRUZIONE
FINANZIAMENTO**

**REALIZZAZIONE
DEL PROGRAMMA
DI COSTRUZIONE
MEDIANTE LA
COSTRUZIONE,
L'ACQUISTO,
IL RECUPERO E
LA LOCAZIONE**

Consiglio d'amministrazione e Collegio dei sindaci

La gestione dell'IPES è affidata ad un Consiglio d'amministrazione, mentre il Collegio dei sindaci esercita la funzione di controllo. L'IPES è posto sotto la vigilanza della Giunta provinciale.

CONSIGLIO D'AMMINISTRA- ZIONE

Il Consiglio d'amministrazione è nominato dalla Giunta provinciale per la durata della legislatura; esso provvede all'amministrazione ordinaria dell'IPES ed è composto da undici membri.

Presidente:
Rosa Franzelin-Werth
Vicepresidente:
Dott. Antonio Barbetta

Consiglieri:
Otto von Dellemann
Geom. Peter Erlacher
Horst Gasser
Oscar Insam
Geom. Egon Larcher
Dott. Giorgio Marchiodi
Georg Pardeller
Vinzenz Reichegger
Lorenzo Sola

COLLEGIO DEI SINDACI

Il Collegio dei sindaci controlla la gestione finanziaria dell'IPES e ne riferisce al Consiglio provinciale ed alla Giunta provinciale; esso si compone di tre membri:

Presidente:
Dott. Franz Pircher
Consiglieri:
Dott. Markus Kuntner
Dott. Eros Magnago

Struttura amministrativa

COLLABORATORI

La struttura amministrativa, retta dal direttore generale, è articolata in Ripartizioni ed Uffici. L'IPES ha complessivamente circa 190 collaboratori.



Staff dirigenziale

<i>Dott. Franz Stimpfl</i>	Direttore generale
<i>Dott. Franco Finato</i>	Direttore della Ripartizione Alloggi e inquilinato – Vicedirettore generale
<i>Arch. Ing. Bruno Gotter</i>	Direttore della Ripartizione Servizi tecnici
<i>Dott. Hansjörg Alber</i>	Direttore della Ripartizione Personale e organizzazione, amministrazione e finanze, controlling
<i>Dott.ssa Petra Piffer</i>	Direttrice del Servizio centrale Personale e organizzazione
<i>Dott. Stefano Paparella</i>	Direttore del Servizio centrale Affari legali
<i>Klaus Huber</i>	Direttore del Servizio centrale EDP e processing
<i>Dott. Nicoletta Partacini</i>	Direttrice dell'Ufficio Amministrazione e finanze
<i>Ing. Gianfranco Minotti</i>	Direttore dell'Ufficio tecnico Bolzano 1
<i>Ing. Helmut Kaufmann</i>	Direttore dell'Ufficio tecnico Bolzano 2
<i>Geom. Josef Gasser</i>	Direttore in carica dell'Ufficio tecnico Nord-Est
<i>Arch. Othmar Neulicherl</i>	Direttore dell'Ufficio tecnico Sud-ovest
<i>Geom. Stefano Grando</i>	Direttore del Centro servizi all'inquilinato Bolzano
<i>Geom. Erhard Schwellensattl</i>	Direttore del Centro servizi all'inquilinato Merano
<i>Dott.ssa Barbara Tschenett</i>	Direttrice del Centro servizi all'inquilinato Bressanone

Centri servizi all'inquilinato



STRUTTURE POLIFUNZIONALI

Quali punti di riferimento per gli inquilini sono operanti a Bolzano, Merano e Bressanone i Centri servizi all'inquilinato decentrati a cui è stato assegnato un determinato numero di istruttori ed assistenti all'inquilinato a seconda del numero degli alloggi amministrati dal rispettivo Centro servizi; essi fungono da anello di congiunzione tra gli inquilini e l'IPES e nel contempo sono gli interlocutori a cui l'inquilino può rivolgersi per risolvere in loco i suoi problemi.

COMPITI

Ai Centri servizi all'inquilinato sono conferite piene competenze per quanto concerne l'assistenza agli inquilini e l'amministrazione degli edifici. I compiti per i tre i Centri servizi di Bolzano, Merano e Bressanone comprendono: manutenzione ordinaria, sfratti, ripristino e risanamento di singoli alloggi. Ai Centri servizi di Merano e Bressanone sono inoltre affidati i seguenti compiti: domande di alloggio e cambi, canoni di locazione, sussidio casa, amministrazioni condominiali e autogestioni, ripartizione e contabilizzazione delle spese accessorie, contratti e rapporti contrattuali. Attraverso la ripartizione decentrata dei compiti si cerca di dare un interlocutore diretto all'inquilino per ogni sua esigenza.

CENTRO SERVIZI ALL'INQUILINATO DI BOLZANO

Il Centro servizi di Bolzano copre le seguenti zone: Bolzano città, Oltradige, Bassa Atesina, Salto-Sciliar, Val Gardena esclusa. Ha sede a Bolzano, in via Milano 2.
Tel. 0471 906 666, Fax 0471 200 489.

Tra i suoi compiti rientra la gestione sia degli alloggi in locazione che degli alloggi di proprietà situati in condominii gestiti dall'IPES. Il Centro servizi di Bolzano gestisce attualmente circa 7500 alloggi ubicati a Bolzano, Laives, Bassa Atesina e Oltradige, Val d'Adige inclusa Terlano, nonché nel comprensorio Salto Sciliar.

Il geom. Stefano Grando dirige dal gennaio 1997 il Centro servizi all'inquilinato di Bolzano.

La zona coperta dal Centro servizi di Merano comprende il Comune di Merano ed i Comuni limitrofi, il Burgraviato, la Val Venosta, i comuni di lingua tedesca della Val di Non e Ultimo. Il Centro servizi ha sede a Merano, in via Carducci 13, Tel. 0473 235 526, Fax 0473 235 554. Nel corso dell'anno 2002 il Centro verrà trasferito in via Piave (vicinanze del ponte Teatro).

**CENTRO SERVIZI
ALL'INQUILINATO
DI MERANO**

A differenza del servizio centrale di Bolzano, il cui Centro si occupa esclusivamente di questioni inerenti l'inquilinato, alla sede distaccata competono ulteriori attribuzioni. Il Centro servizi di Merano, seppure in ambito ridotto, opera di fatto quale ripartizione alloggi e inquilinato dell'IPES. La sede distaccata viene diretta dal geom. Erhard Schwellensattl ed alla stessa competono incarichi quali: accettazione delle domande per il sussidio casa, consulenza a persone in cerca di un alloggio, accettazione delle domande per l'assegnazione di un alloggio, contatti con gli enti pubblici ecc.

Il Centro servizi di Bressanone copre le seguenti zone: Valle Isarco a nord di Ponte Gardena, Alta Val d'Isarco, Val Gardena, Val Pusteria e Val Badia. Ha sede a Bressanone in via Roma 8. Tel. 0472 831 445, Fax 0472 835 545

**CENTRO SERVIZI
ALL'INQUILINATO
DI BRESSANONE**

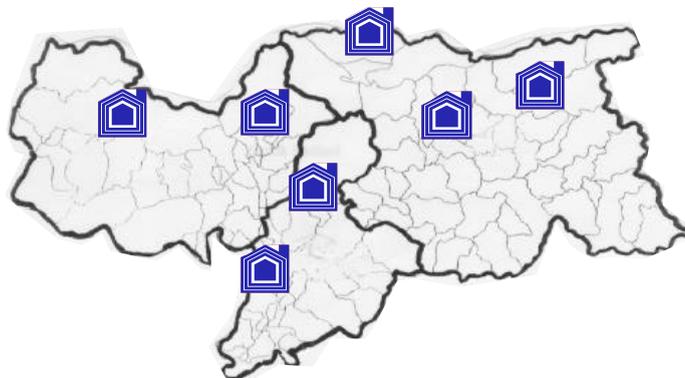
Il Centro servizi di Bressanone, così come il Centro servizi di Merano, rispecchia in ambito ridotto la ripartizione alloggi e inquilinato dell'IPES. Ad esso competono incarichi quali: accettazione delle domande per il sussidio casa, consulenza a persone in cerca di un alloggio, accettazione delle domande per l'assegnazione di un alloggio, contatti con gli enti pubblici ecc. La sede distaccata viene diretta dalla dott.ssa Barbara Tschenett.

Istruttori e assistenti all'inquilinato, fiduciari

L'Istruttore all'inquilinato provvede a tutte le questioni amministrative connesse alla Sua casa. Egli rappresenta l'anello di congiunzione tra inquilino e IPES. Assieme al fiduciario si adopera per affrontare e risolvere i problemi quotidiani di un edificio e per assicurare agli inquilini una convivenza ordinata. Va tuttavia ricordato che è innanzitutto determinante l'atteggiamento dei singoli inquilini e la loro collaborazione. Quanto più gli inquilini stessi si adopereranno al fine di non far nascere contrasti, ad appianarli e a darsi reciproco aiuto, tanto più piacevole sarà la vita all'interno delle case. Così facendo anche il lavoro svolto dall'IPES sarà ancor più vicino alle esigenze del cittadino e richiederà minor burocrazia.



Uffici



Località	Indirizzo	Telefono/Fax	Orario per il pubblico
BOLZANO	Via Orazio, 14	Tel. 0471/90 66 66 Fax 0471/26 20 64	lunedì al venerdì: dalle ore 9 alle 12
<i>Centro servizi all'inquilinato</i>	Via Milano, 2	Tel. 0471/90 66 66 Fax 0471/20 04 89	lunedì: dalle ore 15 alle 16.45
	Via Amba Alagi, 14	Tel. 0471/90 66 50 Fax 0471/90 65 50	
BRESSANONE	Via Roma, 8	Tel. 0472/83 14 45 Fax 0472/83 55 45	
<i>Centro servizi all'inquilinato</i>			
MERANO	Via Carducci, 13	Tel. 0473/23 55 26 Fax 0473/23 55 54	
<i>Centro servizi all'inquilinato</i>			
BRUNICO	Via Michael, Pacher 2	Tel. 0474/55 43 00 Fax 0474/55 41 97	martedì: dalle ore 9 alle 12 e dalle ore 15 alle 16.45 giovedì: dalle ore 9 alle 12
EGNA	Via della Roggia, 2 (Villa)	Tel. 0471/82 07 58 Fax 0471/82 07 58	mercoledì: dalle ore 9 alle 12
SILANDRO	Via Ponte Legno, 19	Tel. 0473/62 13 32	giovedì: dalle ore 9 alle 12
VIPITENO	presso la sede della Comunità comprensoriale della Alta Val d'Isarco, via Stazione, 1	per telefonate e trasmissione fax rivolgersi alla sede distaccata di Bressanone	ogni 1° e 3° lunedì del mese: dalle ore 15 alle 16.45

Orario per il pubblico a Bolzano

Per rendere un miglior servizio al cittadino e facilitare l'accesso al numeroso pubblico di Bolzano, la ripartizione alloggi e inquilinato fornisce informazioni agli interessati presso gli sportelli posti tutti al piano terra dell'edificio IPES di via Milano 2 - Bolzano. Qui operano appunto diversi sportelli con i seguenti orari: da lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle 12 e il lunedì pomeriggio dalle ore 15 alle 16.45.

Il lunedì dalle ore 9 alle 12 e dalle ore 15 alle 16.45 ed il mercoledì mattina presso questo sportello si ricevono informazioni sull'assegnazione di alloggi. Nei mesi di settembre e ottobre, termine previsto dalla legge per la presentazione delle domande, vari collaboratori sono a disposizione dei richiedenti (dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle 12 ed il lunedì dalle ore 15 alle 16.45). Nel periodo summenzionato, presso questo sportello si accettano anche le domande.

Per i richiedenti il sussidio casa sono a disposizione due sportelli dal lunedì al giovedì dalle ore 9 alle 12 ed il lunedì dalle ore 15 alle 16.45. Qualora si vogliano evitare lunghi tempi di attesa per la liquidazione del sussidio casa, è necessario che gli interessati compilino la domanda in ogni sua parte ed alleghino tutta la documentazione necessaria ivi compreso l'estratto tavolare dell'alloggio o la mappa catastale debitamente vidimati.

Il lunedì dalle ore 9 alle 12 e dalle ore 15 alle 16.45 ed il mercoledì mattina presso questo sportello si possono richiedere le seguenti informazioni: determinazione dell'affitto, firma dei contratti e/o convenzioni e si possono consegnare le comunicazioni concernenti la variazione del nucleo familiare (per esempio nascita di un figlio, sloggio o morte di un familiare).

I rispettivi istruttori/assistenti all'inquilinato sono a disposizione del pubblico il lunedì e mercoledì mattina. Presso di loro si possono consegnare le domande relative al cambio di alloggio, all'autorizzazione di convivenze ed alla successione nel contratto.

Nelle suddette mattinate gli inquilini si possono altresì rivolgere ai collaboratori del gruppo di lavoro amministrazione condominiale per informazioni relative alle spese condominiali.

Il gruppo di lavoro manutenzione e ripristino alloggi è a disposizione degli inquilini ogni mercoledì mattina per tutte le questioni inerenti la manutenzione, il risanamento e il ripristino di alloggi.

ORARIO PER IL PUBBLICO



ASSEGNAZIONE ALLOGGI



SUSSIDIO CASA



RAPPORTI CON L'INQUILINATO



ISTRUTTORI/ ASSISTENTI ALL'INQUILINATO E QUESTIONI CONDOMINIALI

MANUTENZIONE E RIPRISTINO ALLOGGI

**SEGNALAZIONE
GUASTI**

Lo sportello per la segnalazione guasti di manutenzione e per le richieste relative al ripristino e al risanamento di alloggi, è aperto da lunedì a venerdì, dalle ore 9 alle 12 e il lunedì pomeriggio dalle ore 15 alle 16.45.

Pronto intervento

Il Centro servizi all'inquinato di Bolzano offre un servizio di pronto intervento da lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle 19 durante il quale un collaboratore è a disposizione per situazioni di emergenza al numero 348 4426020.

In caso di emergenze, quali ad esempio incendio, fuga di gas ed altre situazioni di pericolo vanno informati, in primo luogo, i vigili del fuoco e la polizia; nel contempo si provveda anche ad informare il nostro servizio di pronto intervento.

Numeri di emergenza

Di regola, in situazioni di pericolo, si deve chiamare la Pubblica Sicurezza (Soccorso pubblico di emergenza 113); questa interviene, oltre che per le violazioni della legge, anche in caso di disturbo della quiete pubblica durante le ore notturne.

NUMERI DI EMERGENZA E DI PUBBLICA UTILITÀ

Soccorso pubblico di emergenza		113
Carabinieri (pronto intervento)		112
Vigili del fuoco		115
Emergenza sanitaria		118
Croce bianca	– Bolzano	0471 444 444
	– Bressanone	0472 834 444
	– Merano	0473 222 222
Croce rossa	– Bolzano	0471 200 000
	– Bressanone	0472 831 333
	– Merano	0473 222 555
Azienda energetica	– Bolzano	0471 225 111
	– Merano	0473 281 111
ENEL	– Bolzano e provincia	800 481 616
Servizio Gas	– Bolzano	0471 934 091
	– Merano	0473 283 000



Servizio emergenza per impianti di riscaldamento centralizzati

SERVIZIO DI EMERGENZA PER LE LOCALITÀ DI: BOLZANO, CARDANO, LAIVES, TERLANO E SETTEQUERCE

L'IPES ha introdotto già da anni e per tutta la durata del periodo di riscaldamento un servizio di emergenza allo scopo di garantire l'esercizio degli impianti di riscaldamento centralizzati e ciò anche durante le giornate festive e prefestive. In caso di necessità, il tecnico Umberto Battistata è a disposizione dell'utenza di Bolzano, Cardano, Laives, Terlan e Settequerce al numero 338 9369 582. In caso di sua assenza, si può lasciare un messaggio alla segreteria telefonica il cui numero è: 0471 913 149. Se la chiamata dovesse avvenire nei giorni festivi e prefestivi, il fiduciario dovrà controfirmare la bolla attestante la durata dell'intervento.

Gli inquilini di tutti gli altri comuni non coperti dal presente servizio sono pregati, in caso di necessità, di rivolgersi al rispettivo fiduciario.



Servizio di spurgo e di lavaggio delle fosse settiche

SERVIZIO DI EMERGENZA PER LE ZONE DI COMPETENZA DEL CENTRO SERVIZI DI BOLZANO

Per garantire il servizio di spurgo e lavaggio delle fosse settiche nel territorio coperto dal Centro servizi di Bolzano, le ditte a cui i fiduciari e gli inquilini possono rivolgersi in caso di necessità durante i giorni festivi e prefestivi, sono:

ALISPURGO di Luis Aster - Tel. 337 456 099 – 336 590 591
EUROALPE - Tel. 0471 914 160 – 333 6736 494

Facciamo presente che possono essere chiamate ad intervenire soltanto queste due ditte, poiché l'IPES ha stabilito con esse delle condizioni di intervento favorevoli. Durante la settimana, invece, la richiesta di detto servizio dovrà essere rivolta telefonicamente al nostro sportello segnalazioni guasti del Centro servizi di Bolzano.

Gli inquilini dei comuni non coperti da questo servizio sono pregati di rivolgersi al rispettivo fiduciario.



Assegnazione, consegna e restituzione dell'alloggio

ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO

L'assegnazione di tutti gli alloggi IPES avviene in base ad una graduatoria appositamente elaborata per differenti categorie, formata ed approvata dalla Commissione per l'assegnazione di alloggi.

CRITERI UNIFORMI

Ogni commissione preposta alle assegnazioni decide singolarmente; in tutti i comuni dell'Alto Adige si applicano i medesimi criteri. Essendo la presidente, il membro del consiglio d'amministrazione e i rappresentanti della Provincia i medesimi in tutte le commissioni, si applicano ovunque gli stessi criteri. Si ha così la garanzia di un pari trattamento dei richiedenti di tutti i comuni.

SCELTA DEGLI ALLOGGI

Una volta divenuta esecutiva la graduatoria e accertata la disponibilità per l'assegnazione dei nuovi alloggi, l'assegnatario può procedere alla scelta dell'alloggio nell'ordine indicato nella graduatoria tenuto conto della consistenza della propria famiglia e del numero dei vani dell'alloggio. Dopodiché può firmare la relativa dichiarazione di accettazione.

Le domande esaminate servono anche per determinare il fabbisogno abitativo e sono alla base dei nuovi programmi di costruzione. Soltanto su detta base si può formare un programma di costruzione a misura del fabbisogno.

RINUNCIA ALL'ABITAZIONE ASSEGNATA

La rinuncia di un alloggio adeguato al proprio fabbisogno da parte dell'assegnatario comporta l'esclusione dalla graduatoria per i successivi tre anni.

CONVENZIONE DI LOCAZIONE E CONSEGNA DELLE CHIAVI

Prima della consegna delle chiavi dell'alloggio viene stipulata una convenzione con il nuovo inquilino. Essa disciplina i diritti e gli obblighi a cui locatario e locatore (IPES) devono attenersi.

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

All'atto della sottoscrizione della convenzione di locazione, il locatario sottoscrive anche il regolamento condominiale (cfr. regolamento delle affittanze, pag. 30) e l'elenco delle spese condominiali che vanno ripartite tra locatario e IPES.

SPESE CONDOMINIALI

Il regolamento condominiale ha lo scopo di regolamentare la buona convivenza degli inquilini affinché nessuno venga danneggiato e di modo che ogni inquilino possa godere degli stessi diritti. Il regolamento dovrebbe essere inteso quale aiuto per raggiungere uno scopo che tutti gli inquilini si dovrebbero auspicare: coabitare serenamente e nel rispetto reciproco, affinché tutti si sentano a proprio agio.

Il fatto che le disposizioni in vigore vengano osservate è di tale importanza che, in caso di non osservanza del regolamento condominiale – nel caso più grave – il locatario è tenuto a lasciare libero l'alloggio.

La durata del contratto di locazione è illimitata. Più precisamente: il locatario, sempreché si attenga alle disposizioni prescritte, paghi il canone di locazione stabilito e non sussistano motivi per la revoca dell'assegnazione dell'alloggio (cfr. pag. 21), ha il diritto a rimanere inquilino dell'IPES per tutta la vita, pagando un canone commisurato al proprio reddito.

A seconda che si prenda in locazione un alloggio o un garage, dopo la stipula della convenzione e/o del contratto vanno fatte diverse denunce. Di seguito si riassumono quali denunce sono da farsi (cosa), presso quali uffici (dove), per quali locali (per cosa) e quale documentazione serve (con cosa).

DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

COMUNICAZIONI DOPO LA FIRMA DEL CONTRATTO

Cosa	Dove	Con cosa	Per cosa
cambio residenza	anagrafe del Comune	lettera d'invito da parte dell'IPES	alloggio
allacciamento della corrente (per Bolzano e Laives)	azienda energetica, Bolzano, via Dodiciville 8, Tel. 0471 225 111	dichiarazione da parte dell'IPES	alloggio
allacciamento del gas (per Bolzano)	Servizio Gas Comune di Bolzano, via Galilei. 21, Tel. 0471 934 091	dichiarazione da parte dell'IPES	alloggio
denuncia per la tassa di rifiuti solidi urbani interni (per Bolzano)	SEAB, Servizi Energia Ambiente Bolzano spa, via Galilei 21, Tel. 0471 541 717	modulo da parte dell'IPES	alloggio garage individuale

Per le altre località dell'Alto Adige gli inquilini possono rivolgersi alle sedi competenti (servizi urbani, comune ecc.).

In caso di riconsegna all'IPES dell'alloggio o del garage, sarà compito dell'assegnatario disdire i contratti con gli enti di cui sopra. L'IPES declina ogni responsabilità in merito.

RICONSEGNA DEI LOCALI



**SOPRALLUOGO
ALLA RICONSEGNA
DEI LOCALI**

I sopralluoghi agli alloggi lasciati liberi dagli assegnatari e che vengono riconsegnati all'IPES, sono effettuati in giorni differenti a seconda delle località. Per informazioni rivolgersi ai rispettivi Centri servizi all'inquilinato.

Elenco dei locatari e questionario annuale

**ELENCO
DEI LOCATARI**

L'IPES deve tenere un elenco dei locatari assegnatari di un alloggio dell'IPES.

Gli inquilini sono tenuti a fornire tutti i dati necessari ai fini dell'osservanza delle disposizioni vigenti.

**QUESTIONARIO
PER LA RIDETER-
MINAZIONE
ANNUALE DEL
CANONE DI
LOCAZIONE**

Per la formazione e l'aggiornamento costante dell'elenco dei locatari, l'IPES predispone un questionario che è trasmesso a tutti i titolari dei contratti di locazione. Il questionario serve per la rideterminazione annuale del canone di locazione. Il canone sociale può essere calcolato soltanto qualora il questionario risulti debitamente consegnato all'IPES, ossia entro il termine previsto dalla legge. Pertanto, se dovesse succedere che un inquilino per qualche motivo non dovesse presentare in tempo utile la documentazione per la determinazione della situazione economica, lo stesso sarà tenuto a pagare il canone provinciale per l'intero anno.

**AUTO-
CERTIFICAZIONE**

L'inquilino può dichiarare la propria situazione familiare e quella relativa al reddito anche mediante autocertificazione, ponendo comunque particolare attenzione affinché i dati dichiarati rispecchino l'effettiva situazione. Se durante le verifiche fatte a campione, previste per legge, si rilevassero delle discordanze, l'IPES è tenuto a denunciare l'inquilino per falsa dichiarazione e tentata truffa.

Per i dati forniti nell'autocertificazione risponde esclusivamente l'inquilino sia per quanto riguarda la dichiarazione dei redditi di tutti i componenti il nucleo familiare contemplato nell'autocertificazione, sia per quanto riguarda le eventuali variazioni intervenute nel nucleo familiare stesso. L'autocertificazione può essere accettata soltanto se interamente compilata. Facoltativamente potranno essere inseriti, a titolo di documentazione, anche eventuali allegati.

L'intestatario dell'alloggio può sottoscrivere l'autocertificazione sia davanti ad un impiegato dell'IPES, sia a casa. In quest'ultimo caso, alla consegna della stessa, si dovrà allegare una fotocopia del documento di riconoscimento dell'inquilino intestatario. Così facendo l'autocertificazione, com-

pilata in tutte le sue parti, potrà essere consegnata anche da terze persone. Verrà ritenuta valida soltanto la firma autografa del titolare dell'alloggio.

Nell'autocertificazione il titolare del contratto di locazione certifica per sé e per tutte le persone conviventi l'attività svolta e il reddito dell'anno precedente.

Per evitare eventuali inesattezze, all'atto della consegna dell'autocertificazione si può presentare o anche accludervi, quale allegato, la dichiarazione dei redditi nonché le certificazioni di altri introiti non imponibili percepiti nell'anno di riferimento.

Nel caso in cui dai controlli effettuati venga rilevato che i dati autocertificati dall'inquilino titolare non sono conformi al vero, oltre ad applicare il canone provinciale l'IPES sarà obbligato a presentare denuncia all'autorità giudiziaria.

**DICHIARAZIONI
NON VERITIERE**

Cambio dell'alloggio

Di norma, l'IPES assegna gli alloggi tenendo conto della loro adeguatezza al fabbisogno familiare. Se tuttavia, nel corso degli anni, l'alloggio non risultasse più essere adeguato alla famiglia – poiché esso nel frattempo è divenuto troppo grande o troppo piccolo – l'intestatario può presentare domanda per l'assegnazione di un altro alloggio. L'IPES, inoltre, offre la possibilità del cambio anche agli inquilini con gravi problemi di salute. A comprova di tale condizione va allegata la documentazione a ciò relativa (certificato di invalidità, certificati medici ecc.).

**DOMANDA
PER IL CAMBIO
DELL'ALLOGGIO**

Un alloggio è troppo grande quando il numero dei vani, esclusi i vani accessori, è superiore al numero dei componenti della famiglia, sempre che la superficie utile abitabile sia maggiore di 50 metri quadrati per una persona e di ulteriori 15 metri quadrati per ciascun' altra persona.

**ALLOGGIO
TROPPO GRANDE**

L'IPES deve formare un elenco di locatari che occupano un alloggio troppo grande.

**ELENCO DEGLI
INQUILINI DI
ALLOGGI
SOTTOUTILIZZATI**

Nel caso in cui la sottoutilizzazione perduri per oltre un anno, la Presidente dell'IPES, sentito la commissione per l'assegnazione degli alloggi, può revocare l'assegnazione dell'alloggio e nel contempo assegnare all'inquilino un altro alloggio adeguato al fabbisogno della sua famiglia. In questo caso l'IPES concede un contributo per le spese di trasloco.

**CAMBIO CON
UN ALLOGGIO
ADEGUATO AL
FABBISOGNO
DELLA FAMIGLIA**

MAGGIORAZIONE DEL CANONE PER SOTTO- UTILIZZAZIONE

Le famiglie che abitano in un alloggio troppo grande e che non acconsentono al cambio di alloggio, possono dichiarare di voler rimanere nella loro attuale abitazione. Esse, tuttavia, devono pagare per la superficie utile abitabile eccedente quella del loro fabbisogno una maggiorazione del canone per sottoutilizzazione. Questa corrisponde al canone provinciale e va pagata a partire dal mese successivo a quello in cui l'inquilino non ha acconsentito al cambio.

ALLOGGIO TROPPO PICCOLO

Un alloggio è troppo piccolo quando, in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare, esso risulta sovraffollato, quando cioè non ha le seguenti misure minime:

- 23 metri quadrati per una persona, aumentati di
- 15 metri quadrati per la seconda persona e
- 10 metri quadrati per ogni ulteriore persona

SCAMBIO RECIPROCO DI ALLOGGIO

Se l'alloggio è adeguato e non sussistono motivi inderogabili di salute che giustificano un cambio, vi è tuttavia per gli inquilini la possibilità di uno scambio reciproco di alloggio.

A seguito di domanda scritta con indicazione del numero di telefono (affinché gli interessati si possano contattare) si ha la possibilità di pubblicare la richiesta dell'inquilino per un cambio di alloggio sul Bollettino IPES, nella rubrica Mercatino della casa. Pertanto, prima di poter procedere al cambio, gli inquilini devono presentare domanda all'IPES e richiederne il benessere.

Cambi di alloggi consensuali sono possibili se sussistono determinati requisiti (per esempio posto di lavoro, grandezza dell'alloggio, ecc.).

Successione nella locazione dell'alloggio

DECESSO DELL' INTESTATARIO DELL'ALLOGGIO

In caso di decesso dell'intestatario dell'alloggio, i superstiti devono darne tempestiva comunicazione all'IPES e sono tenuti altresì a consegnare la domanda di successione nella locazione al rispettivo istruttore all'inquilinato affinché il reddito del defunto cessi di essere considerato nel calcolo del canone di locazione e si possa così avviare l'eventuale iter di successione nella locazione dell'alloggio. Il coniuge superstite può subentrare nell'assegnazione dell'alloggio e il contratto di locazione viene trascritto in suo favore. Inoltre hanno diritto all'assegnazione dell'alloggio, nell'ordine seguente: i figli, i discendenti, i genitori, i fratelli e le sorelle.

La successione è vincolata alla comprova da parte di dette persone di aver convissuto con il locatario ininterrottamente per almeno due anni antecedenti l'atto del decesso, e che esse appaiono altresí sul suo stato di famiglia e sull'elenco dei locatari dell'IPES. I discendenti, i fratelli e le sorelle devono avere convissuto con il locatario prima del suo decesso per almeno dieci anni. La prova di detta durata non viene richiesta per i figli che non hanno compiuto il secondo anno di vita.

Quanto sopra vale altresí per la successione nella locazione dell'abitazione nel caso in cui l'intestatario dell'alloggio venga ricoverato in una struttura per lungodegenti. Nel caso in cui invece egli sia ricoverato in una casa di riposo, deve essere comprovata la sua situazione di media o grave non autosufficienza.

Qualora al momento del decesso non vi siano successori conviventi o genitori, può rimanere nell'alloggio anche la persona convivente da almeno due anni „more uxorio“ con il locatario sempreché essa appaia nell'elenco dei locatari.

In caso di trasferimento dell'assegnatario fuori provincia, i figli, i discendenti, i genitori, i fratelli e le sorelle possono subentrare nella locazione dell'abitazione sempreché all'atto del trasferimento del locatario essi abbiano convissuto con lui per la durata di cui sopra.

In caso di separazione legale o divorzio, relativamente all'assegnazione e/o alla successione nella locazione, l'IPES di norma si atterra alla decisione del giudice; l'abitazione, in mancanza di tale decisione, viene assegnata al coniuge a cui sono stati affidati i figli.

**DIRITTO ALLA
SUCCESSIONE
NELLA LOCAZIONE
DELL'ALLOGGIO**

**RICOVERO IN
STRUTTURA PER
LUNGODEGENTI**

**ASSEGNAZIONE
AL CONVIVENTE
MORE UXORIO**

**TRASFERIMENTO
FUORI PROVINCIA**

**ASSEGNAZIONE
IN CASO DI
SEPARAZIONE
LEGALE
O DIVORZIO**

Revoca dell'assegnazione dell'alloggio

La convenzione di locazione viene annullata e il locatario deve lasciare libero l'alloggio, nel caso in cui:

- abbia ceduto in tutto o in parte l'alloggio a terzi;
- abbia accolto nell'alloggio senza autorizzazione altre persone rispetto a quelle dichiarate nella domanda di assegnazione dell'alloggio;
- non abiti in modo stabile ed effettivo nell'alloggio per un periodo superiore a tre mesi, salvo l'autorizzazione dell'IPES giustificata da gravi motivi;

**CIRCOSTANZE
CHE PORTANO
ALLA REVOCA
DELL'
ASSEGNAZIONE
DELL'ALLOGGIO**

- abbia usato l'alloggio per scopi illeciti ed immorali;
- abbia commesso abusi nel godimento dell' alloggio;
- non paghi l'affitto;
- non osservi il regolamento condominiale;
- occupi l'alloggio senza averne titolo;
- disponga per un periodo di almeno tre anni consecutivi di un reddito complessivo familiare superiore a quello previsto dalla terza fascia di reddito, tenendo conto a tal fine anche del reddito del convivente "more uxorio". Il reddito dei figli non viene considerato.
- non sia disposto a pagare il relativo maggior canone di locazione in caso di superamento del limite massimo di reddito e la Giunta Provinciale disponga l'effettivo rilascio dell'abitazione.

L'alloggio dell'IPES deve essere lasciato libero anche quando il locatario, il coniuge non separato legalmente o la persona convivente "more uxorio" con il locatario, sono già in possesso di un alloggio adeguato alle necessità della famiglia in località facilmente raggiungibile dal posto di lavoro o di residenza oppure qualora abbiano diritto d'usufrutto, d'uso o di abitazione di un simile alloggio, oppure ancora qualora abbiano venduto, negli ultimi 5 anni, un alloggio simile.

Se l'alloggio si trova fuori dal territorio provinciale, la revoca viene disposta soltanto qualora il valore convenzionale dell'alloggio, determinato in base alle rispettive disposizioni regionali, sia pari al valore convenzionale ritenuto adeguato per il locatario in base alle disposizioni provinciali.

Accoglimento di ulteriori persone

Ai sensi dell'articolo 101 della legge provinciale n. 13/98 l'alloggio assegnato può essere abitato soltanto dalle persone indicate nella domanda di assegnazione del medesimo.

DOMANDA PER L'ACCOGLIMENTO DI ULTERIORI PERSONE

Ulteriori persone possono essere accolte nell'alloggio soltanto a seguito di domanda motivata e sempre previa autorizzazione dell'IPES.

L'autorizzazione non è richiesta per i figli minorenni dell'intestatario dell'alloggio e, in caso di matrimonio, per il di lui coniuge. Ai sensi dell'articolo 5 del secondo Regolamento di



esecuzione alla Legge Provinciale n. 13/98, è considerata convivente „more uxorio“ anche quella persona che il richiedente dichiara di voler accogliere come tale nell'alloggio. Qualora la dichiarazione non venga resa unitamente alla domanda di assegnazione dell'alloggio, essa potrà avere effetto soltanto dopo due anni dall'avvenuta consegna dell'alloggio medesimo.

La mancata osservanza di queste norme, ai sensi dell'art. 110 della suddetta Legge Provinciale, comporta la revoca dell'assegnazione dell'alloggio per il fatto che l'inquilino ha ceduto in tutto o in parte l'alloggio a terzi e perchè senza autorizzazione ha accolto nell'alloggio altre persone rispetto a quelle indicate nella domanda di assegnazione.

La domanda deve indicare il motivo preciso dell'accoglimento, per esempio:

- la non autosufficienza dell'inquilino,
- la non autosufficienza della persona entrante,
- sfratto della persona entrante,
- separazione della persona entrante e
- ricongiungimento della famiglia.

Il modulo di domanda per l'accoglimento di ulteriori persone può essere richiesto presso i Centri servizi all'inquilinato.

REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO

MOTIVI PER L'ACCOGLIMENTO DI ULTERIORI PERSONE

MODULO PER LA DOMANDA

Il canone di locazione

Gli inquilini dell'IPES pagano di norma il canone sociale, il cui importo è fissato in base al reddito complessivo della famiglia e ad un sistema di calcolo regolato dalla legge.

Quale tetto massimo per il calcolo del canone IPES si applica il canone provinciale (cfr. pag. 27); quest'ultimo rappresenta il limite massimo per il canone da pagare nel caso in cui il canone sociale risulti essere superiore a quello provinciale.

In base alla Legge Provinciale, il canone di locazione viene rideterminato ogni anno ed ha validità per l'anno solare.

Il canone sociale varia tra il 10 ed il 25 per cento della capacità economica della famiglia.

Per valutare la capacità economica vengono considerati tutti i redditi del locatario e delle persone con lui conviventi. Il canone sociale (cfr. pag. 26) viene calcolato dopo aver detratte le quote esenti; la base per il calcolo delle quote esenti è data dal minimo vitale previsto per una persona singola.

QUALE CANONE DI LOCAZIONE PAGANO GLI INQUILINI DELL'IPES?

QUALI SONO I CRITERI PER IL CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE?

QUALI REDDITI VENGONO CONSIDERATI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE?

AI FINI DELLA CAPACITÀ ECONOMICA DELLA FAMIGLIA VENGONO CONSIDERATI:

- tutti i redditi soggetti ad imposta sul reddito del locatario e delle persone con esso conviventi;
- tutti i redditi del locatario e delle persone con esso conviventi esenti da imposta sul reddito di cui la famiglia dispone in via continuativa – restano escluse le indennità di accompagnamento, l'assegno per l'assistenza a domicilio, le borse di studio per scolari e studenti necessarie al loro sostentamento al di fuori della famiglia, le pensioni di guerra e quelle INAIL.

I redditi dei discendenti maggiorenni non a carico ai fini fiscali, vengono considerati per il 60 per cento.

Gli alimenti pagati in base a sentenza giudiziaria, premesso che il pagamento sia comprovato, possono essere detratti dal reddito del locatario; vengono invece aggiunti al reddito gli alimenti percepiti dal locatario medesimo.

Agli inquilini con reddito derivante esclusivamente da lavoro autonomo va considerato un reddito nella misura risultante dall'applicazione del contratto collettivo vigente per la rispettiva categoria sempreché il reddito imponibile risulti inferiore all'importo previsto dal contratto collettivo.

DETRAZIONE DELLE QUOTE ESENTI

Dal reddito familiare così determinato, ad eccezione dei discendenti fiscalmente non a carico, vengono detratte le seguenti quote esenti:

POSSIBILI DETRAZIONI DI QUOTE ESENTI

- | | |
|---|------|
| • Per il titolare del contratto dell'importo base (minimo vitale per una persona singola) | 50% |
| • Per il coniuge o convivente more uxorio | 50% |
| • Per ogni figlio o nipote (figlio di figlio) fiscalmente a carico | 100% |
| • Per i genitori o nonni ultrasessantacinquenni | 100% |
| • Per genitori, nonni e figli invalidi con invalidità, superiore al 74 % | 100% |
| • Per ogni ulteriore persona convivente con il titolare | 30% |

CHE COSA SUCCEDDE SE IL LOCATARIO NEL CORSO DEGLI ANNI SUPERA LE FASCE DI REDDITO?

CANONE PROVINCIALE

Se il reddito depurato complessivo della famiglia supera la seconda fascia di reddito, si applicherà il 25 per cento del reddito depurato della famiglia fino ad un tetto pari all'ammontare del canone provinciale. A chi supera la terza fascia di reddito per tre anni consecutivi viene revocata l'assegnazione dell'alloggio; costui, tuttavia, può continuare ad occuparlo a titolo di locatario privato, sempre che entro 30 giorni dalla notifica della revoca si dichiari disposto a pagare il ca-

none provinciale maggiorato del 20 per cento. In questo caso, comunque, viene considerato soltanto il reddito dei coniugi e/ o delle persone conviventi "more uxorio".

Tuttavia, la revoca dell'assegnazione dell'alloggio può essere disposta, previa autorizzazione della Giunta Provinciale, quando nel rispettivo comune risultino presentate delle domande per l'assegnazione di un alloggio che non si sono potute esaudire negli ultimi due anni.

COSA SUCCEDDE NEL CASO IN CUI IL LOCATARIO PRESENTI DICHIARAZIONI DI REDDITO NON VERITIERE O NON PRESENTI LA DOCUMENTAZIONE?

Agli inquilini che consegnano dichiarazioni di reddito non veritiere o che non presentano nei modi prescritti la documentazione richiesta relativa al reddito complessivo familiare, si applica il canone provinciale per la durata di un anno. Qualora la documentazione venga consegnata entro 30 giorni dall'imposizione del canone, si potrà applicare il canone sociale per il restante periodo dell'anno.

VARIAZIONI DEL CANONE DI LOCAZIONE NEL CORSO DELL'ANNO

L'IPES procede alla rideterminazione del canone di locazione su richiesta dell'inquilino oppure d'ufficio qualora cambi il numero delle persone che abitano nell'alloggio e ciò anche nel corso dell'anno. Nel caso in cui il reddito complessivo familiare dovesse diminuire sensibilmente durante l'anno, è possibile – in via eccezionale – presentare nel corso dello stesso anno domanda di riduzione del canone di locazione; per la sua approvazione la domanda deve essere sottoposta all'esame della Commissione per l'assegnazione.

PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE MEDIANTE R.I.D.

Il canone di locazione dovuto dal locatario deve essere pagato in anticipo, ossia a dire entro il 5 di ogni mese. Il pagamento del canone di locazione, di regola, avviene mediante R.I.D., l'autorizzazione permanente di addebito. Tuttavia si può anche pagare con il bollettino postale. Va invece assolutamente evitato di versare direttamente l'importo del canone in banca. In casi come questi, infatti, l'IPES non è in grado di contabilizzare automaticamente l'entrata del pagamento, il che comporta una maggior mole di lavoro e un aggravio di spese per l'IPES. Eccezioni per conferire un mandato di bonifico dovrebbero essere fatte esclusivamente per pagare gli arretrati oppure se trattasi di smarrimento del bollettino postale. In questo caso, comunque, è assolutamente indispensabile indicare la causale del versamento e il nominativo di colui per il quale lo si effettua.

Il canone sociale

Per la locazione degli alloggi dell'edilizia sociale si applica il canone sociale: esso è compreso tra il 10 ed il 25 % per cento della capacità economica della famiglia; quale tetto massimo resta sempre il canone provinciale. Il locatario è tenuto a fornire annualmente tutti i dati occorrenti alla determinazione del canone mediante l'apposito questionario.

La formula per il calcolo della percentuale della capacità economica è la seguente:

$$x = \frac{15 \times d}{D} + 10$$

x	=	percentuale capacità economica
d	=	reddito depurato
15	=	differenza tra percentuale minima e massima (25 % - 10 % = 15 %)
D	=	tetto massimo, pari alla II. fascia di reddito prevista per piccoli risparmiatori, che per il canone di locazione dell'anno 2002 ammonta a € 21.071,44/Lire 40.800.000
10	=	percentuale minima

Esempio di calcolo del canone sociale per una famiglia con due figli e un genitore ultrasessantacinquenne a carico:

	Euro	Lire
reddito imponibile del locatario	23.240,56	45.000.000
- quota esente coniugi	4.604,73	8.916.000
- quota esente 2 figli a carico	9.209,46	17.832.000
genitore ultrasessantacinquenne	4.604,73	8.916.000
	4.821,64	9.336.000
- 25% quota esente per lavoro dipendente	1.205,41	2.334.000
reddito depurato = d	3.616,23	7.002.000

Se ora nella formula di cui sopra, al posto di quanto alla lettera (d) inseriamo l'importo dell'esempio, si ha il seguente risultato:

$$x = \frac{15 \times \text{€ } 3.616,23/\text{Lire } 7.002.000 (d)}{\text{€ } 21.071,44/\text{Lire } 40.800.000 (D)} + 10 = 12,57 \%$$

$$\text{canone sociale} = \frac{\text{€ } 3.616,23/\text{Lire } 7.002.000 \times 12,57\%}{12 \text{ (mesi)}} = \text{€ } 37,88/\text{L. } 73.346$$

Quindi per il 2002, una famiglia con due figli e un genitore ultrasessantacinquenne a carico, paga un canone sociale di € 37,88/Lire 73.346 al mese.

Il canone provinciale

Si applica il canone provinciale alle nuove costruzioni private quando, in base ad una convenzione, non sia stato pagato al comune il contributo sul costo di costruzione oppure ancora, quando in presenza di alloggi ristrutturati sia stato concesso un contributo provinciale; lo stesso dicasi nel caso in cui l'IPES prenda in locazione alloggi sul libero mercato. Il canone provinciale viene considerato tetto massimo per il calcolo del canone di locazione dell'IPES.

Il canone provinciale si calcola moltiplicando la superficie convenzionale dell'alloggio per il costo di costruzione che ogni sei mesi viene determinato con delibera dalla Giunta Provinciale. Il canone di locazione non può superare il 4% dell'importo predetto, maggiorato sino ad un massimo del 40% per i costi dell'area e di urbanizzazione.

Ai fini della determinazione del canone provinciale, i coefficienti di deprezzamento per vetustà e dello stato di conservazione vengono applicati soltanto per i canoni IPES.

Esempio di calcolo del canone provinciale per 120 metri quadrati di superficie lorda (superficie convenzionale).

Calcolo del costo di costruzione:

	Euro	Lire
costo della sola costruzione per mq. (1. semestre 2002)	1.044,00	2.021.466
costo dell'area per mq. (massimo 30 % del costo di costruzione)	313,20	606.440
urbanizzazione (massimo 10% del costo di costruzione)	104,40	202.147
costo complessivo di costruzione al mq.	1.461,60	2.830.053

Calcolo del canone provinciale per una superficie lorda di 120 metri quadrati:

	Euro	Lire
valore convenzionale = € 1.461,60/Lire 2.830.053 x 120 =	175.392,00	339.606.268
valore dell'alloggio = 4 % di € 175.392,00/Lire 339.606.268 =	7.015,68	13.584.251
€ 7.015,68/Lire 13.584.251 : 12 =	584,64	1.132.021

Attualmente il canone provinciale per un alloggio di 120 metri quadrati è pari a €584,64/Lire 1.132.021.

Spese condominiali

Oltre al canone di locazione sono dovute per l'alloggio anche le spese accessorie, le cosiddette spese condominiali. Esse comprendono le spese di riscaldamento, di manutenzione, dell'ascensore, le spese per l'acqua nonché quelle per gli spazi verdi, il servizio di pulizia ecc. Gli anticipi delle spese condominiali vengono addebitati a titolo di acconto insieme al canone di locazione.

Ogni anno Le verrà inviato un consuntivo dettagliato dal quale potrà dedurre l'ammontare delle spese relative al Suo alloggio e quelle inerenti l'intero condominio.

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE AVVIENE IN PARTE SULLA BASE DELLE QUOTE MILLESIMALI DELL'ALLOGGIO E IN PARTE IN BASE AL CONSUMO RILEVATO DAI CONTATORI.

ADDEBITO IN BASE AL CONSUMO

L'acqua fredda e l'acqua calda, ad esempio, vengono addebitate in base al consumo. Pertanto il locatario ha la possibilità di intervenire per ridurre le spese condominiali di sua spettanza tenendo basso, ad esempio, il proprio consumo d'acqua.

Lo stesso dicasi per le spese di riscaldamento degli alloggi dotati di contatori calorici, poiché infatti soltanto il 30% di tali spese viene ripartito fra gli intestatari degli alloggi sulla base dei millesimi di riscaldamento (= volume interno riscaldato) mentre l'altro 70% viene ripartito in base al consumo.

RIPARTIZIONE IN BASE ALLE QUOTE MILLESIMALI

Tutte le altre spese, quali la manutenzione, la cura delle zone verdi, il servizio di pulizia e la luce vengono ripartite in base alle quote millesimali.

Per la ripartizione delle spese relative all'ascensore si applica una tabella specifica. Le quote millesimali per l'ascensore non vengono calcolate soltanto in base alla grandezza dell'alloggio ma si tiene conto anche dell'altezza del piano.

Le spese che in base al conteggio vanno a Suo carico vengono conguagliate con le rate da Lei versate anticipatamente in base al preventivo. Dal conguaglio risulterà a Suo carico un debito residuo oppure un credito.

Si attenga al pagamento puntuale anche per quanto concerne le spese condominiali, in quanto la morosità – oltre all'addebito degli interessi e delle spese – in certi casi può comportare la perdita dell'alloggio.

Manutenzione ordinaria e straordinaria

L'IPES ha particolare cura della manutenzione degli alloggi. A tal fine va fatta una distinzione tra la manutenzione ordinaria e quella straordinaria. Mentre l'IPES si occupa della manutenzione straordinaria, del ripristino o del risanamento (tetto nuovo, tinteggiatura delle facciate, isolamento termico ecc.), le spese per la manutenzione ordinaria sono a carico degli inquilini.

Prima di eseguire i lavori gli inquilini devono assolutamente richiedere l'autorizzazione dell'IPES.

Gli inquilini non possono far eseguire dei lavori per conto dell'IPES. Ciò va fatto in particolare poiché i Centri servizi all'inquilinato, attraverso appositi appalti, hanno già individuato le ditte a cui devono essere assegnati i lavori di manutenzione.

IN CASO DI NECESSITÀ, BISOGNA RICHIEDERE AI RISPETTIVI CENTRI SERVIZI ALL'INQUILINATO L'AUTORIZZAZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA PRIMA CHE ESSI VENGANO ESEGUITI.

Regolamento delle affittanze



**QUALI SONO
LE DISPOSIZIONI
GENERALI
PREVISTE?**

**... QUALI IN
PARTICOLARE?**



Il buon vicinato ha come premessa l'osservanza del regolamento delle affittanze da parte di tutte le famiglie che abitano nel medesimo edificio. La sua osservanza e soprattutto il rispetto reciproco sono fondamentali a che tutti gli inquilini di un condominio si possano sentire a loro agio fra le mura domestiche. L'inadempienza alle norme del regolamento delle affittanze, nonostante la diffida scritta fatta pervenire dall'IPES, comporta la risoluzione del contratto di locazione.

ARTICOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Oltre alle norme di comportamento previste dal presente regolamento delle affittanze, per gli inquilini valgono le norme del Codice Civile, le norme di sicurezza dei vigili del fuoco, le norme igienico-sanitarie e di nettezza urbana, le norme sul risparmio energetico e quelle del regolamento di polizia urbana.

ARTICOLO 2 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

In particolare si richiede agli inquilini di:

- convivere civilmente nel rispetto reciproco;
- avere cura del proprio alloggio e rispetto delle aree verdi;
- consentire al personale incaricato dall'IPES (che deve esibire l'apposita tessera di riconoscimento) di accedere all'alloggio per verificarne lo stato di conservazione e consentire altresì di far eseguire i lavori necessari all'interno del medesimo;
- avvisare l'IPES in caso di assenza dall'alloggio, anche se di breve durata, e di indicare la persona presso la quale sono reperibili le chiavi del medesimo per eventuali interventi d'emergenza (rottura di tubi, ecc.). Ciò a prescindere dall'obbligo previsto dalla legge di richiedere l'autorizzazione all'IPES nei casi di assenza dall'alloggio superiore ai tre mesi, pena la revoca dell'assegnazione;
- comunicare in tempo utile le variazioni nella composizione della famiglia;
- chiudere a chiave accuratamente tutti gli accessi all'edificio e alle parti comuni;
- favorire i giochi dei bambini durante l'orario e negli spazi appositamente previsti;

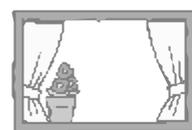
- avere riguardo degli altri inquilini, in particolare nelle ore di riposo: tra le ore 22 e le ore 8 e tra le ore 12.30 e le ore 15;
- segnalare tempestivamente all'IPES eventuali danneggiamenti delle parti comuni.



ARTICOLO 3 – RACCOMANDAZIONI GENERALI

- Tenere basso il volume della radio e della TV e fare uso di strumenti musicali in maniera tale da non disturbare i vicini di casa.
- Utilizzare gli spazi ricreativi per far giocare i bambini.
- Evitare di scuotere tappeti o altro dai balconi e dalle finestre.
- Tenere nell'abitazione, o nelle sue pertinenze, materiali combustibili nella sola quantità strettamente necessaria.
- Porre attenzione a non gettare nulla nel WC, nei bagni e nei lavandini che possa ostruire le condutture. Lo stesso dicasi per finestre o poggiali.
- Evitare di stendere la biancheria alle finestre o ad un'altezza superiore al parapetto dei balconi. Non è consentito il montaggio di stenditoi esterni a finestre, balconi o facciate.
- I locali comuni sono a disposizione di tutti gli inquilini per il solo uso a cui sono stati destinati. Non possono quindi essere utilizzati ad uso esclusivo e personale oppure come deposito di materiali ingombranti.
- Le piante o i vasi di fiori abbelliscono l'edificio; devono però essere ancorati in modo tale da non pregiudicare l'incolumità degli altri inquilini. Idonei sottovasi servono ad impedire che l'acqua goccioli di sotto evitando così noie con i passanti.
- Le disposizioni sanitarie pubbliche non consentono di dare da mangiare a colombi o altri animali entro i balconi e nelle aree di pertinenza degli edifici.
- Per non pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio non è consentito ancorare antenne su balconi, muri o facciate degli edifici.
- L'accesso all'edificio non deve essere ostruito: per la sosta di auto e motociclette sono destinati appositi spazi nelle parti comuni.

RACCOMANDA- ZIONI PER UN BUON VICINATO





- Gli inquilini amanti degli animali possono tenere animali domestici all'interno del proprio alloggio; devono tuttavia avere cura a che essi non disturbino il vicinato o sporchino l'edificio, il cortile e le zone verdi. Nel rispetto delle ordinanze comunali gli animali vanno tenuti al guinzaglio. Non è però consentito tenere animali esotici o altri la cui detenzione è vietata dalle vigenti disposizioni in materia.



- I lavori di modifica dell'abitazione richiedono la preventiva autorizzazione dell'IPES. La domanda di autorizzazione per l'installazione di antenne deve essere corredata dei prescritti nullaosta.
- Cancelli, accessi di uso comune e passi carrai devono, per motivi di sicurezza, restare chiusi.

CHI SI FA CARICO DEI DANNI ALLE PARTI COMUNI?

ARTICOLO 4 – DANNEGGIAMENTI DELLE PARTI COMUNI

Dei danni arrecati ai locali, agli spazi ed alle attrezzature di uso comune, dei quali non si riesca a identificare l'autore, vengono chiamati a risponderne solidalmente tutti gli inquilini.

A CHI COMPETE LA PULIZIA DEGLI SPAZI COMUNI?

ARTICOLO 5 – PULIZIA SPAZI COMUNI

La pulizia degli spazi comuni deve essere effettuata a turno dagli inquilini o persone da essi incaricate. Gli inquilini del piano rialzato provvedono alla pulizia delle rampe di accesso dal portone al loro pianerottolo ed alle cantine.



Il turno delle pulizie deve essere rispettato anche in caso di assenza, malattia, ferie ecc. In caso contrario l'IPES affiderà la pulizia ad una ditta specializzata, di sua fiducia, con susseguente addebito delle spese ai singoli inquilini. Lo stesso criterio sarà adottato anche per lo sgombero della neve.

COME CI SI REGOLA CON L'ASCENSORE?

ARTICOLO 6 – ASCENSORI

L'uso dell'ascensore è riservato agli inquilini. I minori di 12 anni possono usare l'ascensore soltanto se accompagnati. L'uso dell'ascensore è vietato per il trasporto di merci, mobili o altri oggetti pesanti. L'IPES non risponde per eventuali danni che possono derivare da un uso irregolare o non corretto.



ARTICOLO 7 – DESTINAZIONE E UTILIZZO DEI GARAGES E DELLE CANTINE

Le autorimesse sono destinate per posteggiarvi auto, ciclomotori o biciclette; non possono essere utilizzate come depositi, magazzini, dormitori, laboratori o per esercitarvi attività di qualsiasi genere. Le aperture di aerazione, così come i grigliati, devono restare libere e non possono essere ostruite o chiuse con alcun tipo di materiale. Nelle autorimesse anche di uso collettivo è vietato parcheggiare autovetture alimentate a GPL. Neppure le cantine possono essere adibite a laboratori o officine.

... E CON I GARAGES E LE CANTINE?



ARTICOLO 8 – PARCHEGGI

Le aree di pertinenza dell'edificio destinate a parcheggio sono riservate all'uso esclusivo degli inquilini proprietari di autovetture e titolari di patente di guida valida. Se ad un inquilino è stata assegnata un'autorimessa o un posto macchina, egli non può parcheggiare la propria autovettura in altri spazi comuni, a meno che vi siano posti macchina in sovrannumero rispetto agli inquilini aventi diritto.

DOVE PARCHEGGIO LA MIA AUTO?



ARTICOLO 9 – MODALITÀ D'USO DEL PARCHEGGIO

Il parcheggio è consentito soltanto ai veicoli adibiti ad esclusivo trasporto di persone. Pertanto veicoli fuori uso, furgoni, autocarri, caravan, roulotte, carrelli tenda e rimorchi non possono sostare all'interno dei cortili condominiali.

Qualora gli spazi comuni destinati a parcheggio venissero utilizzati quale luogo di deposito di auto, moto e biciclette in stato di abbandono, l'IPES provvederà, previa diffida scritta, alla rimozione forzata con addebito delle relative spese ai proprietari delle medesime e con declino di ogni responsabilità per eventuali danni.

QUAL'È L'UTILIZZO RISERVATO AL PARCHEGGIO?



ARTICOLO 10 – LAVAGGIO AUTO

Il lavaggio delle auto e delle moto deve avvenire negli appositi luoghi attrezzati e a ciò destinati, e non all'interno dei cortili condominiali.

DOVE LAVO LA MIA MACCHINA?

ARTICOLO 11 – RAPPORTI TRA IPES E INQUILINI

L'IPES si riserva la facoltà di nominare per ogni unità immobiliare una persona di sua fiducia (fiduciario) che provvederà a mantenere i necessari contatti con l'IPES. I relativi costi saranno ad esclusivo carico dell'IPES.

CONTATTI TRA ISTITUTO E INQUILINI



Per discutere questioni inerenti il condominio, l'IPES ha facoltà di indire riunioni. Le decisioni prese dalla maggioranza degli inquilini sono vincolanti per tutti gli inquilini dell'immobile interessato e quindi anche per gli assenti, dissenzienti e astenuti, salva la facoltà dell'IPES di annullarle per motivate ragioni.

... ANCORA QUALCOSA D'IMPORTANTE



ARTICOLO 12 – DISPOSIZIONI FINALI

In caso di inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, l'IPES si riserva la facoltà di applicare sanzioni pecuniarie, da un minimo di 25 € (50.000 Lire) ad un massimo di 155 € (300.000 Lire) a coloro che violino le norme regolamentari.

In caso di ripetute trasgressioni alle norme regolamentari e previa diffida scritta a mezzo lettera raccomandata, l'IPES è autorizzato ad agire legalmente contro le persone responsabili, a sciogliere la convenzione di locazione e ad addebitare alle stesse le spese.



L'IPES non s'intromette nelle controversie tra inquilini. Per vertenze di qualsiasi genere che sorgessero tra di loro, gli stessi dovranno fare ricorso all'Autorità Giudiziaria o di Polizia per la tutela dei rispettivi diritti ed interessi.



In caso di dubbio interpretativo sull'applicazione delle norme contenute nel regolamento delle affittanze non ha validità il testo conciso ed illustrato bensì il testo ufficiale così come approvato dal Consiglio d'amministrazione con delibera n. 211 del 29 agosto 2000.

Strumenti informativi

L'INFORMAZIONE DELL'INQUILINO

Nell'intento di offrire un accurato servizio al cittadino, l'IPES già da anni si adopera per allacciare un rapporto sempre più stretto con i suoi inquilini e per fornire ancor più trasparenza nell'ambito della propria attività. Uno strumento utile a ciò è dato dai mezzi di comunicazione. Quale primo strumento informativo, la Presidente Rosa Franzelin, nel dicembre 1994, ha introdotto la pubblicazione di un proprio bollettino di informazione che, nel frattempo, è divenuto portavoce dell'IPES e di tutti gli inquilini. Il BOLLETTINO IPES comprende temi attuali sull'edilizia sociale e comunicazioni agli inquilini. Viene stampato quattro volte l'anno ed inviato a tutti gli inquilini.

BOLLETTINO IPES



INTERNET

Per un ulteriore passo verso il miglioramento del servizio rivolto al cittadino e a totale integrazione del BOLLETTINO IPES e dei mezzi tradizionali di comunicazione e di informazione, l'IPES offre informazioni dettagliate anche su Internet. Una attenta valutazione dei dati statistici indica che le pagine Web dell'IPES hanno riscosso un interesse diffuso. Tra le pagine maggiormente consultate rientrano: «L'IPES si presenta», «Domande di alloggio», «Sussidio casa», «Attività di costruzione», «Bollettino IPES», «Inquilinato» e le pagine per il download relative agli appalti concorso e agli schemi delle domande.

WWW.IPES.BZ.IT



VIDEO

Se i temi di attualità trovano spazio nel BOLLETTINO IPES e se la presenza su Internet consente di accedere alle molteplici informazioni cliccando semplicemente sui collegamenti desiderati, nessun altro mezzo di comunicazione, se non un videofilm, dà la possibilità all'IPES di presentarsi concretamente ai suoi interlocutori, specie in occasione di fiere, congressi ed altre manifestazioni; esso lo fa in modo conciso e avvincente, ne documenta gli anni della fondazione, gli aspetti storici e non da ultimo l'attività. Ciò ha indotto infatti l'IPES a far produrre, nelle due lingue tedesco ed italiano, un filmato informativo dal titolo «Una casa per tutti». Il film, che in lingua italiana sarà utilizzato dalla RAI anche come elemento base per informazioni saltuarie sull'IPES, offre notizie sulla storia dell'IPES, sui suoi compiti e sui molteplici interventi di costruzione dal 1934 ad oggi.

FILMATO INFORMATIVO DELL'IPES



In caso di incendio o altro *Responsabilità - Assicurazioni*

CHI È RESPONSABILE?

Generalmente chi abita un appartamento in affitto è portato a sottovalutare eventuali rischi in cui potrebbe incorrere nel corso della locazione, in quanto si presume comunemente che ogni tipo di evento dannoso sia generalmente riferibile al proprietario dell'immobile e si ritiene naturale che questi sia tenuto a risponderne, provvedendo a dotarsi di un qualche genere di copertura assicurativa.

In effetti pochi inquilini risultano essere al corrente che, invece, anche nel corso della conduzione in affitto sussistono a loro carico considerevoli rischi di responsabilità per danni, sia nei confronti del proprietario dell'appartamento, che nei confronti dei terzi o, più comunemente, dei vicini di casa.

A titolo puramente esemplificativo si possono citare i danni causati da fuoriuscita d'acqua dai rubinetti, lavatrici o lavastoviglie, da caduta di oggetti dalle finestre e balconi, da rigurgito dovuto ad occlusione accidentale degli scarichi, da incendio derivante da un corto circuito di un elettrodomestico, da una banale dimenticanza in cucina o in altre attività domestiche.

A tale proposito è di grande importanza sapere che, a norma dell'art. 1588 del Codice Civile, il conduttore (inquilino) è sempre ritenuto responsabile di ogni danno arrecato alla cosa locata in conseguenza di incendio qualora non riesca a provare che tali eventi si sono verificati per cause a lui non imputabili.

Per quanto concerne la responsabilità dell'IPES, esso ha provveduto ad assicurare i propri stabili contro i danni derivanti dall'incendio e contro i rischi di responsabilità civile – ad esclusione dei mobili degli inquilini – con il preciso intento di tutelare il valore del patrimonio in gestione ed eventuali terzi che dovessero subire danni diretti o materiali, di cui l'IPES sia ritenuto civilmente responsabile ai sensi di legge in qualità di proprietario dei fabbricati. In caso di danno, gli inquilini devono farne comunicazione scritta al Centro servizi all'inquilinato di competenza.

RESPONSABILITÀ DEGLI INQUILINI

Gli inquilini, dal canto loro, devono opportunamente attuare concrete misure di cautela e prevenzione nell'uso dell'abitazione e delle relative dotazioni con particolare riferimento agli apparecchi elettrodomestici, alle tubazioni di raccordo delle lavatrici e lavastoviglie, ai fornelli, stufe e caldaie a gas.



Qualora si voglia, in considerazione dell'imprevedibilità di taluni eventi accidentali, mettersi concretamente al riparo da eventuali sgradevoli conseguenze di tipo economico, risulta conveniente stipulare una polizza assicurativa adeguata a tali esigenze, che generalmente offre in aggiunta anche la copertura di altri rischi inerenti la vita privata della famiglia, oltre che alla detenzione di animali domestici.

Le formule principali di assicurazione che possono essere di interesse per l'inquilino sono le seguenti:

- rischio locativo: danni da incendio alle parti murarie dell'appartamento in affitto per responsabilità dell'inquilino;
- responsabilità civile della famiglia: riguarda tutti i rischi attinenti la conduzione dell'appartamento oltre che i danni accidentali causati da familiari conviventi e animali domestici;
- ricorso vicini: danni da incendio agli appartamenti contigui a seguito degli stessi eventi;
- incendio del contenuto: salvaguardia dell'arredamento e di quanto di proprietà personale dell'inquilino in caso di incendio o di danni da acqua condotta.

In genere tali coperture non sono troppo costose e costituiscono un valido sistema per tutelare sia se stessi che terze persone accidentalmente danneggiate per incuria o distrazione nel corso della normale attività domestica.

In che modo l'inquilino può contribuire alla sicurezza del proprio alloggio?

L'inquilino deve incaricare un tecnico affinché questi esegua a regola d'arte sia il collegamento del gas che il collaudo dell'impianto stesso posto all'interno del proprio alloggio. Nel caso in cui l'impianto serva anche per alimentare il riscaldamento autonomo all'interno dell'alloggio, detto impianto deve essere sottoposto al controllo di un tecnico almeno una volta all'anno (il controllo, proprio in questo caso, è previsto per legge). Spesso ciò viene sottovalutato o dimenticato, con il pericolo che prima o poi accada qualcosa di grave. Con il gas non si può scherzare!

**COME CI SI PUÒ
SALVAGUARDARE?**

**VARIE FORME DI
ASSICURAZIONE**

**IMPIANTO DI
RISCALDAMENTO
AUTONOMO**

FORNELLI A GAS IN CUCINA

Anche laddove il gas venga portato nell'alloggio al solo scopo di alimentare la cucina, è sempre opportuno far controllare periodicamente da un tecnico l'apposito impianto del gas (almeno una volta all'anno). Il tecnico, peraltro, dovrebbe anche verificare che il tubo di collegamento del gas alla cucina non presenti crepe o difetti e debba quindi essere sostituito.

CHIUDERE IL GAS, L'ACQUA E LA CORRENTE

Quando un inquilino parte per le vacanze e l'alloggio pertanto rimane vuoto per più tempo, egli deve assolutamente chiudere il gas e l'acqua, spegnere l'impianto elettrico e staccare la spina dell'antenna TV.

PROTEZIONE CONTRO I FULMINI

- In presenza di scariche elettriche durante un temporale chiudere le finestre ed evitare le correnti d'aria che potrebbero attirare i fulmini.
- In presenza di fulmini spegnere il televisore, staccare la spina della corrente e quella dell'antenna.
- Per proteggere i pavimenti evitare che vengano a contatto con la pioggia.

PROTETTI CONTRO I FURTI

CASA SICURA

Il montaggio di porte blindate difende dal furto. Tuttavia anche alcuni semplici accorgimenti si rivelano altrettanto importanti quanto lo sono le misure di protezione realizzate a regola d'arte dagli specialisti del campo. Pertanto è opportuno:

- chiudere sempre accuratamente a chiave la porta d'ingresso e gli accessi alle cantine e ai garage
- chiudere le porte finestre e quelle dei balconi anche in caso di assenza di breve durata
- evitare di lasciare infilata la chiave nella serratura delle porte-vetrate
- evitare di nascondere all'esterno la chiave di casa – ai ladri non sfugge alcun nascondiglio

Inoltre non dimenticare:

- le finestre inclinate sono pur sempre aperte
- chiedere sempre chi è quando suona il campanello – guardare attraverso lo spioncino, usare la spranghetta interna e la catenella
- non dare a vedere a chiunque di essere andato in viaggio per più tempo tenendo sempre chiuse le saracinesche
- informare i vicini di casa della propria assenza
- provvedere a che la posta venga tolta regolarmente dalla cassetta delle lettere durante la propria assenza
- non lasciare detto sulla segreteria telefonica per quanto tempo si è assenti da casa
- tenere d'occhio gli estranei che si soffermano sugli spazi di propria pertinenza o su quelli del vicino

Informazioni tecniche generali

Le indicazioni seguenti si riferiscono, in parte, soltanto agli alloggi di nuova costruzione.

Si fa presente che l'edificio, fino al suo collaudo, è in garanzia, ciò significa che le ditte partecipanti alla costruzione sono obbligate per contratto ad eliminare eventuali vizi di costruzione che dovessero emergere. Ecco quindi che è nell'interesse dell'IPES – ma anche in quello dell'inquilino – che tutti gli eventuali errori o carenze dell'edificio vengano comunicati in tempo utile entro la data del collaudo.

Se tuttavia si tratta di cose di poco conto che di norma l'inquilino stesso può risolvere senza difficoltà egli, per quanto è possibile, è invitato a provvedervi (se trattasi ad esempio di viti allentate, porte che cigolano, piccole macchie ecc.).

Il collaudo viene eseguito circa un anno dopo l'ultimazione dei lavori. A tal fine un tecnico appositamente incaricato (e non un dipendente dell'IPES) eseguirà un sopralluogo dell'edificio e interrogherà gli inquilini sullo stato dell'alloggio e sugli eventuali difetti.

**COMUNICARE
EVENTUALI
CARENZE
DELL'EDIFICIO
PRIMA DEL
COLLAUDO**

COLLAUDO

Informazioni sulla dotazione tecnica dell'alloggio

RISCALDAMENTO E IMPIANTO SANITARIO

L'impianto centralizzato di riscaldamento viene alimentato con gas metano o con olio combustibile. La temperatura all'interno dell'alloggio può essere regolata direttamente agendo sui singoli radiatori o eventualmente mediante il regolatore del termostato.

Su ciascun radiatore si trovano delle valvole termostatiche che consentono di regolare la temperatura di ogni singolo locale a proprio piacimento: la posizione 3, in genere, corrisponde ad una temperatura del locale di 20 °C.

I contatori dell'acqua calda e fredda sono installati nel bagno e nella cucina, in genere sotto il lavandino. Il contatore di calore è sistemato, in genere, in un armadietto a muro nel vano scala.

**RISCALDAMENTO
CON GAS METANO
O GASOLIO**

**VALVOLE
TERMOSTATICHE**

**CONTATORE
DELL'ACQUA
FREDDA E CALDA**

INFORMAZIONI TECNICHE

RUBINETTI CON LEVA DI MISCELATORE A MONOCOMANDO

Gli impianti sanitari (bagno, WC, bidet, lavandino, doccia) sono dotati di leva di miscelatore a monocomando. Se si desidera avere soltanto acqua fredda, la leva dovrebbe essere posizionata totalmente a destra, altrimenti con l'acqua fredda scorre anche quella calda che non serve affatto ma che va comunque pagata.

INTERRUTTORE DIFFERENZIALE

Gli interruttori differenziali sono ubicati in un apposito armadietto nella zona dell'entrata. Gli interruttori automatici dell'azienda energetica o dell'ENEL (limitatore di corrente a 3 KW) sono disposti nel vano scala e nello scantinato. Nel caso in cui vengano accesi contemporaneamente troppi apparecchi domestici (ad esempio lavatrice e forno) scatta l'interruttore automatico dell'azienda energetica o dell'ENEL e salta la corrente dell'intero alloggio.

SALVAVITA

Se invece scatta l'interruttore di sicurezza (salvavita) all'interno dell'alloggio (in genere è il primo da sinistra), può significare, di norma, che un elettrodomestico (ad esempio frigorifero, lavatrice, frullatore, radio ecc.) è difettoso nella parte elettrica; in tal caso rivolgersi immediatamente all'elettricista.

PROTEZIONE PER BAMBINI

Le spine dovrebbe essere dotate di protezione per bambini. Ciò nonostante va evitato che i bambini giochino con esse.

I BAMBINI SOTTO I 12 ANNI POSSONO USARE L'ASCENSORE SOLTANTO SE ACCOMPAGNATI

ASCENSORE

Per motivi di sicurezza i bambini al di sotto dei 12 anni possono usare l'ascensore soltanto se accompagnati da una persona adulta. I vari tasti vanno premuti soltanto una volta, in genere è sufficiente. Si invita a non scarabocchiare sulle pareti e tanto meno a scalfirle durante la corsa. Le spese di riparazione per l'ascensore sono elevate!

Uso

Si invita a non usare la forza. Se l'apertura o la chiusura di finestre o porte risulta difficoltosa, di solito basta regolarne le guarnizioni o oliare. In particolare si tenga conto che agli inizi porte e finestre in legno possono presentare delle difficoltà all'atto di chiuderle o di aprirle.

RISPARMIO ENERGETICO

In genere le finestre sono dotate di vetro speciale ad isolamento termico che consente un notevole risparmio di energia. Essendo questo vetro relativamente costoso viene consigliata particolare cura. Se un vetro dovesse rompersi, lo si dovrebbe sostituire con uno equivalente. A tal fine richiedere al vetraio un nuovo vetro che abbia il cosiddetto valore-K di 1,1.



PIASTRELLE

Le piastrelle dei pavimenti, di norma, hanno un'elevata resistenza all'urto e alle graffiature (classe PEI 4). Ciò nonostante può anche capitare che una piastrella venga danneggiata. Per ciascun tipo o colore ve ne è un certo numero di riserva. Per averle, rivolgersi al fiduciario.

Qualora si desideri ampliare la superficie piastrellata, ad esempio in cucina, le piastrelle devono essere reperite ed acquistate dall'inquilino medesimo. Il direttore dei lavori o l'assistente possono dare informazioni su dove esse sono state acquistate.

**PIASTRELLE
DI RISERVA
PER LAVORI
DI RIPARAZIONE**

**PIASTRELLE
AGGIUNTIVE**

PAVIMENTO IN LEGNO

I pavimenti in legno, di norma, sono laccati in semilucido (ciò a dire non completamente lucenti). La lacca semirilucida offre infatti maggior resistenza. Non pensate quindi che sia stata impiegata troppo poca lacca!

La lacca del pavimento dura più a lungo se quest'ultimo lo si pulisce con uno straccio umido (quindi non pregno d'acqua). Eventualmente usare, di tanto in tanto, un detersivo delicato con aggiunta di cera liquida.

**LACCA PER IL
PAVIMENTO**

**CURA
DEI PAVIMENTI
IN LEGNO**

**PARTI IN FERRO E IN LEGNO ALL'ESTERNO
(AD ESEMPIO BALCONI, PARAPETTI,
CORRIMANO ...)**

Qui ha senso il detto comune: prevenire è meglio che riparare. Agire quindi immediatamente sulle piccole parti arrugginite; applicare, ad esempio il Ferox, mediante un pennello dopo aver smerigliato la ruggine.

Passare una mano di impregnante speciale, reperibile nei negozi di colori, sulle parti in legno scrostate (possibilmente ogni due anni).

**MEGLIO
PREVENIRE
CHE RIPARARE**

GARAGES

I garages, per legge, possono essere utilizzati soltanto per il parcheggio di veicoli. Tutti gli altri oggetti devono essere riposti in cantina. È vietato depositare materiale infiammabile (legno, gomme, serbatoi d'olio ecc.) nei garages.

Spegnere sempre il motore della macchina in sosta all'interno del garage. Ciò nuoce alla salute, in particolare dei bambini (i gas di scarico si espandono a livello del pavimento).

DESTINAZIONE

**CONSIGLI
UTILI PER UN
CORRETTO
COMPOR-
TAMENTO QUOTIDIANO
NEL RISPETTO
DELL'AMBIENTE**

Risparmio energetico

Per indurci a fare tutto il possibile onde risparmiare energia basta pensare che è proprio per riscaldare i locali che si consuma la massima parte dell'energia e che i costi del riscaldamento e dell'acqua calda rappresentano, come è noto, una parte cospicua e sempre crescente delle spese condominiali, gravando non poco sul budget familiare di ognuno di noi. Gli alloggi IPES di nuova costruzione o di edifici risanati, di norma sono dotati di un contatore di calore che consente di ridurre i costi di riscaldamento rilevando l'effettivo consumo di ciascun alloggio.

Nella sua veste di ente committente, l'IPES adotta tutte le misure opportune per un adeguato isolamento termico onde far fronte alla perdita di calore da cantina a tetto. Anche se gli interventi tecnici, quali ad esempio una caldaia conforme alle norme vigenti o gli isolamenti termici per tetto e muro esterno sono tutti di notevole importanza ai fini del risparmio energetico, ad assumere un ruolo di rilievo sono anche i piccoli accorgimenti quotidiani. Serve a poco l'acquisto della caldaia di gran lunga migliore e più costosa al mondo quando la temperatura dei locali viene regolata a temperature eccessivamente alte – fra l'altro malsane – che rendono quindi vana qualsiasi forma di risparmio energetico. Ecco quindi di seguito alcuni piccoli accorgimenti utili nella vita quotidiana da adottare entro le mura domestiche per risparmiare energia e nel contempo rispettare l'ambiente.

ARIEGGIARE



Arieggiare correttamente ha per scopo quello di permettere la fuoriuscita delle sostanze tossiche accumulate nell'aria e di riempire il locale di aria fresca e pulita proveniente dall'esterno, evitando al tempo stesso una inutile perdita di calore: infatti un apporto sregolato di aria fresca raffredda la temperatura della stanza. Si pensi che in Alto Adige la perdita di calore dovuta all'aerazione delle mura domestiche in media si aggira attorno al 29%. È quindi importante arieggiare spalancando totalmente le finestre onde agevolare al massimo il ricambio d'aria.

**VENTILAZIONE
PERMANENTE**

Con la ventilazione permanente, ossia lasciando dischiuso il telaio della finestra si ottiene invece esattamente il contrario: si ha un'elevata perdita di calore senza che le sostanze tossiche fuoriescano in modo efficace.

**VENTILAZIONE
A GETTO**

La «ventilazione a getto» si rivela invece molto più efficace: si tratta di spalancare completamente le finestre per breve tempo, agevolando magari il giro d'aria con un'altra stanza. Quando nei mesi invernali le temperature esterne sono molto basse, è sufficiente arieggiare per tre minuti. In primavera, invece, si devono spalancare le finestre per cinque minuti. È sbagliato spalancare del tutto le finestre o ribaltarne il telaio prima di andare a fare la spesa per poi richiuderle dopo mezz'ora.

Così facendo si raffreddano i muri e i mobili, prima caldi, che poi non riescono più a riscaldare rapidamente l'aria fredda entrata dall'esterno. Durante l'aerazione si consiglia di chiudere i termostati dei locali e le valvole dei termostati dei radiatori per evitare un'altra inutile perdita di calore.

I radiatori hanno la funzione di immettere nella stanza, in modo mirato, il calore prodotto dalla caldaia. Per questo motivo e per non pregiudicare la capacità di riscaldamento dei radiatori, gli stessi dovrebbero essere lasciati scoperti e non dovrebbero in nessun caso essere nascosti da tende o da rivestimenti in legno. Lo stesso dicasi per i rivestimenti allorché si è in presenza di riscaldamenti a pavimento o a parete.

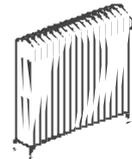
La temperatura dei locali determina direttamente il consumo di energia: regolare i termostati dei locali o la valvola del termostato del radiatore anche di 1 °C in meno, comporta per il locale un risparmio di energia pari al 5%. Inoltre, se le abitazioni sono sovrariscaldate, ne risentono sensibilmente il benessere fisico e la salute. Si consigliano: 19 °C nel salotto e in cucina, 16 °C nella stanza da letto, 21 °C nel bagno e 14 °C nel corridoio.

Per limitare ulteriormente la perdita di calore, alla sera si dovrebbero chiudere le imposte. Durante il giorno le imposte e le tende sul lato sud-ovest ed est dovrebbero essere lasciate aperte per sfruttare al meglio l'energia del sole.

Quando si cucina si dovrebbero sempre coprire le pentole e i tegami con un coperchio idoneo. Così facendo si può ridurre il tempo di cottura e risparmiare fino ad un 70% di energia. Si consigliano pentole a pressione che, oltre a risparmiare energia, più di altre salvaguardano il cibo. È importante inoltre scegliere la giusta piastra di cottura o la giusta grandezza della fiamma. La piastra e la fiamma dovrebbero essere pari al fondo della pentola e non fuoriuscire da esso. I prodotti pastorizzati (per esempio il latte) dovrebbero essere soltanto riscaldati e non di nuovo bolliti, poiché si spreca inutilmente energia e si pregiudica la qualità dei prodotti.

Molti altri piccoli apparecchi vengono alimentati a batterie che non soltanto nuociono all'ambiente, ma rappresentano uno spreco per quanto riguarda il consumo energetico. Sarebbe meglio impiegare accumulatori ricaricabili che sono disponibili per tutte le batterie standard. Questi ultimi possono essere ricaricati fino a 200 volte. Risparmio di energia lo si ha anche collegandosi alla rete ma ciò è causa di aumento dell'elettrosmog.

RADIATORI



TEMPERATURE DEI LOCALI

IMPOSTE

CUCINA



BATTERIE



FRIGORIFERI



Poiché i frigoriferi hanno un consumo quasi ininterrotto di energia, un buon isolamento termico dell'apparecchio assume grande importanza. Un isolamento di grosso spessore, tuttavia, riduce lo spazio per i viveri nei frigoriferi di larghezza standard, ossia di 60 cm: meglio scegliere quelli con una larghezza di 70 cm. Nell'acquisto del frigorifero bisogna fare attenzione all'etichetta del consumo energetico. Questo si individua tra varie frecce e lettere. La lettera A con una freccia verde caratterizza gli apparecchi migliori; dalla lettera C in poi si tratta di apparecchi mediocri di cui se ne sconsiglia l'uso. Quando si acquista un frigorifero si dovrebbe optare assolutamente per un apparecchio di tipo A. Ai fini del consumo energetico assume grande importanza la collocazione del frigorifero. Anche l'apparecchio migliore consumerà parecchia energia se piazzato proprio accanto alla cucina.

Il freezer dovrebbe essere assolutamente collocato in un locale non riscaldato (per esempio in cantina o nella dispensa – sempreché ve ne sia una). Nella cucina dovrebbe trovare posto soltanto il frigo.

LAMPADE A RISPARMIO ENERGETICO



Le lampade a risparmio energetico riducono sino all'80% il consumo di energia nei locali ove la luce rimane accesa per lungo tempo. Si consiglia quindi di ripiegare, ove possibile, su questo tipo di lampade e di spegnere la luce quando non serve.

STAND-BY



Molti apparecchi elettrici (televisore, video, SAT, radio, forno a microonde ...) non si spengono più completamente ma vengono lasciati in stand-by. Si può capire se un apparecchio è posto in stand-by dalla lampadina di controllo che rimane accesa. In questo suo stato l'apparecchio continua a consumare energia, a volte più di quanto lo si desidera, poiché il consumo energetico si protrae per lungo tempo. Questi apparecchi dovrebbero quindi essere spenti sempre manualmente mediante interruttore centrale. Così facendo non soltanto si riduce il consumo energetico, ma si diminuisce anche l'elettrosmog. Per limitare ancor di più questo fenomeno sarebbe meglio staccare la spina.

CONSUMARE L'ACQUA SENZA SPRECO

Negli ultimi decenni il consumo di acqua potabile ed i suoi costi sono saliti vertiginosamente. Circa due terzi dell'acqua potabile proviene dal sottosuolo e dalle sorgenti, mentre per il resto si tratta di acque di superficie che devono essere depurate con procedure molto costose. L'acqua è quindi un bene prezioso che non va sprecato! Ecco alcuni suggerimenti per risparmiare l'acqua.

Una doccia o un rubinetto che sgocciola vanno riparati immediatamente. Controllare che tutte le prese dell'acqua siano dotate di rubinetteria a perfetta chiusura. Un rubinetto che perde significa uno spreco di acqua potabile che può arrivare a 200 litri al mese.

Quando si chiude l'acqua, la leva dei miscelatori monocomando dovrebbe essere posizionata sulla zona dell'acqua fredda per evitare che l'acqua calda si distribuisca inutilmente nei tubi ove poi si raffredda.

Non occorre lasciare il rubinetto aperto ininterrottamente mentre ci si lavano i denti o ci si fa la barba. Lo stesso vale anche per il lavaggio di stoviglie e per il bucato. Lasciando scorrere l'acqua per tre minuti durante la pulizia dei denti vanno persi nello scarico circa 30 litri d'acqua.

Con gli economizzatori si può regolare il flusso dell'acqua riducendone il consumo. L'esperienza insegna che non c'è mai bisogno di tutta la quantità d'acqua che fuoriesce dai rubinetti e che gran parte di essa, allorché scende nello scarico, è sprecata senza essere stata utilizzata. Con gli economizzatori d'acqua si può ridurre del 70% il consumo dell'acqua.

Facendo la doccia si ha soltanto il 30% di consumo energetico rispetto a quando si fa il bagno. Quando ci laviamo sotto la doccia consumiamo circa 30 – 40 litri di acqua calda, mentre per riempire una vasca ne servono 100 – 150.

Quanto alle lavatrici oggi disponiamo di una gran varietà di modelli dotati di diversi automatismi. L'importante è che siano dotate di programmi ecologici che consentono di lavare con poca acqua e a ridotto consumo di energia. All'avanguardia sono le lavatrici che dispongono di un allacciamento, oltre che con l'acqua fredda, anche con l'acqua calda. La lavatrice, in tal modo, si fornisce direttamente di acqua calda senza consumare energia per riscaldarla.

Quando si acquista una nuova lavastoviglie bisogna fare attenzione a che essa sia improntata al risparmio energetico. Inoltre, si dovrebbe avviare la lavastoviglie soltanto quando è piena poiché solo pochi apparecchi sono dotati di una efficiente funzione di lavaggio se riempiti solo a metà. Per un ulteriore risparmio di energia si dovrebbe disporre sia di un allacciamento all'acqua fredda che di uno all'acqua calda, con ricarica a controllo elettronico: ciò per consentire alla lavastoviglie, quando serve, di utilizzare l'acqua calda della caldaia senza doverla riscaldare consumando appunto altra energia.

**RUBINETTI
CHE PERDONO**

RUBINETTI



**PULIZIA
DEI DENTI**



**ECONOMIZZATORI
D'ACQUA**

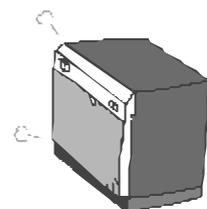
DOCCIA



LAVATRICE



LAVASTOVIGLIE



STIRARE

Va rilevato inoltre che sono le stesse stoviglie a contribuire in gran parte alla funzione della lavastoviglie. È quindi importante che le stoviglie siano dotate sulla parte inferiore di incavi per far sgocciolare l'acqua.

Se la biancheria è inumidita al punto giusto, quando si stira si può risparmiare energia. La biancheria con un qualche residuo di umidità è più facile da stirare rispetto a quella totalmente asciutta e per di più può accorciare notevolmente il tempo di stiratura.

MACCHIE NERE SULLA PARETE? MUFFA IN ARRIVO!

Evitare di collocare armadi, letti o scaffali direttamente a ridosso della parete esterna! Il miglior isolamento termico non potrà mai evitare che dietro di essi si formi la muffa; anche i vestiti all'interno dell'armadio sapranno di muffa. Se non è possibile altrimenti, i mobili di cui sopra vanno tenuti discosti almeno 8 – 10 cm dal muro esterno. Evitare basamenti chiusi sotto il letto e l'armadio onde far circolare liberamente l'aria sul retro. Non tenere troppe piante nei locali: come è noto, sviluppano molta umidità. Se ai bordi dei vetri delle finestre si formano goccioline d'acqua, non si perda altro tempo: arieggiare!

Proprietà di un cane

LA COLPA NON È DEL CANE MA DEL SUO PADRONE

Il cane è l'animale ideale per essere il fedele compagno dell'uomo; esso infatti si è adattato pienamente a tale convivenza. Nella nostra società la compagnia di un cane rappresenta per molti un sollievo alla solitudine e per di più favorisce i contatti umani. Dà tanta gioia ai suoi padroni, ma può anche essere motivo di contrasto tra i vicini di casa quando non vengono osservate determinate regole comportamentali.

Chi non rimuove i «bisogni» del proprio cane dai marciapiedi, dalle aree verdi, dai prati, dai campi da gioco per bambini o da altri spazi frequentati, infrange il regolamento ai sensi della legge per la rimozione dei rifiuti e deve fare i conti con una sanzione pecuniaria. Esistono dei semplici attrezzi usa e getta per la raccolta delle feci dei cani da acquistare nei negozi per animali oppure direttamente dai distributori automatici.

Il nostro consiglio: Educate il Vostro cane a fare i suoi «bisogni» soltanto nei siti a ciò destinati! Rimuovete Voi stessi i «bisogni»! Fate visitare il Vostro animale dal veterinario per scoprire eventuali agenti patogeni.

Separare i rifiuti è bene - non produrli è meglio!

Ogni abitante dell'Alto Adige produce all'anno, in media, circa 300 kg di rifiuti solidi. Se la produzione di rifiuti continua al ritmo attuale, si calcola che nel giro di 5 – 10 anni le discariche esistenti saranno sature. È quindi assolutamente necessario che tutti si adoperino per ridurre la produzione di rifiuti.

Grande importanza è stata data negli ultimi anni alla separazione e alla riduzione dei rifiuti. Con la raccolta e il riciclaggio di materie prime, i rifiuti possono divenire un'importante fonte di altre materie prime. Un ruolo fondamentale occupano in questo contesto la carta ed il cartone. La raccolta della carta alleggerisce notevolmente i rifiuti domestici ed inoltre, impiegando carta vecchia per produrne di nuova, si risparmiano energia, acqua e la materia prima: il legno. Il secondo posto dei nostri rifiuti domestici viene occupato dal vetro che, non essendo soggetto a decomporsi, grava notevolmente sull'eliminazione dei rifiuti. Il vetro inoltre racchiude un elevato potenziale di valori energetici. La raccolta del vetro alleggerisce quindi la raccolta delle immondizie e fa risparmiare energia.

5 consigli utili da seguire negli acquisti:

- Non acquistare prodotti imballati.
- Utilizzare preferibilmente il sistema con contenitore dietro cauzione.
- Dare la preferenza agli imballaggi/contenitori a rendere, piuttosto che a quelli usa e getta.
- Dare la preferenza agli imballaggi prodotti con materiali riciclati ed a loro volta riciclabili.
- Non acquistare prodotti con imballaggio superfluo.

Nei suoi acquisti il consumatore dovrebbe porre particolare attenzione non soltanto ai prezzi ma anche all'ambiente e all'energia: dovrebbe altresì far valere il suo senso critico.

Nella raccolta e nell'eliminazione di medicinali scaduti o divenuti inservibili, occorre innanzitutto assicurarsi che non finiscano in mani sbagliate. Si raccomanda pertanto di portare assolutamente i medicinali scaduti in farmacia per farli smaltire in conformità alle prescrizioni.

Non gettare le batterie scariche, ma restituirle al negoziante o riportarle negli appositi contenitori di raccolta. A seconda del tipo di batteria, qualora non si provveda al suo corretto smaltimento, si libereranno nell'ambiente sostanze inquinanti di diversa composizione.

**I RIFIUTI MIGLIORI
SONO QUELLI,
CHE NON
VENGONO
PRODOTTI**

**SEPARAZIONE
DEI RIFIUTI**

**RICUPERO DI
MATERIE PRIME**

**ACQUISTI
CON UN OCCHIO
ALL'IMBALLAGGIO**

**ELIMINAZIONE
DI MEDICINALI
SCADUTI**

**RECYCLING
DI BATTERIE
VECCHIE**

Edito da: Istituto per l'edilizia abitativa sociale della Provincia autonoma di Bolzano
39100 Bolzano, Via Orazio 14
Tel. 0471 906 666, Fax 0471 906 799
E-Mail: info@ipes.bz.it, Internet: www.ipes.bz.it

Stampa: Fotolito Varesco, Ora (BZ)

La pubblicazione di testi e foto è consentita citandone la fonte.