

COMUNE DI MORCIANO
DI ROMAGNA
AZIENDA CASA EMILIA
ROMAGNA DI RIMINI

**REGOLAMENTO PER LA
RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI
MANUTENZIONE E DEGLI ONERI
ACCESSORI FRA ENTE
PROPRIETARIO E ASSEGNATARI
APPROVATO DAL TAVOLO DI
CONCERTAZIONE IN DATA
15/05/2003.**

INDICE

ART. 1	MANUTENZIONE – SERVIZI E FORNITURE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELL’IMMOBILE.....
Art. 1.1.	STRUTTURE – SCALE – ATRI
Art. 1.2.	COPERTI.....
Art. 1.3.	FOGNATURE E SCARICHI.....
Art. 1.4.	CORTILI E GIARDINI.....
ART. 2	IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA.....
ART. 3	ASCENSORE.....
ART. 4	IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA.....
ART. 5	IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA.....
ART. 6	IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI.....
ART. 7	IMPIANTO CENTRALIZZATO TV.....
ART. 8	MANUTENZIONE E FORNITURE ALL’INTERNO DELL’UNITA’ IMMOBILIARE
Art.8.1.	IMPIANTO ELETTRICO.....
Art.8.2	IMPIANTO IDRICO – SANITARIO - GAS.....
Art.8.3.	RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA IMPIANTI AUTONOMI
Art.8.4.	PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTE, VERNICI, PARATI.....
Art.8.5.	PAVIMENTI E RIVESTIMENTI.....
Art.8.6.	SERRAMENTI ED INFISSI.....
Art.8.7.	APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI.....
ART. 9	ONERI AMMINISTRATIVI.....
ART.10	INIZIO DELLA LOCAZIONE.....
ART.11	CAMBIO ALLOGGIO RICHIESTO DALL’ASSEGNATARIO.....
ART.12	CAMBIO ALLOGGIO PER ESIGENZE DELL’ENTE PROPRIETARIO.....
ART.13	TERMINE DELLA LOCAZIONE.....

PREMESSA

La legge regionale 24/01 all'art. 25 comma 6 attribuisce al Comune la disciplina della ripartizione degli oneri tra l'ente gestore e gli assegnatari.

Gli articoli 1576, 1583, 1609, 1610, 1621, 2764 del Codice Civile (R.D. 262 del 1942) regolano i rapporti fra locatore e conduttore in tema di riparazioni.

In particolare l'articolo 1609: (Piccole riparazione a carico dell'inquilino) Le riparazioni di piccola manutenzione che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelli dipendenti da vetustà o da caso fortuito. Le suddette riparazioni, in mancanza di patto sono determinate dagli usi locali.

L'Ente proprietario/ gestore ha assicurato gli immobili per i danni da incendi, è assicurato per i danni da responsabilità civile verso terzi in relazione al rischio derivante dagli immobili.

Per quanto riguarda i rapporti tra ente gestore e Comuni, sono a carico dell'ente gestore con diritto di rivalsa nei confronti dell'ente proprietario gli oneri stabiliti nel regolamento comunale, qualora siano la conseguenza di attività non ricomprese tra quelle di cui alla Delibera del Consiglio Regionale relativa ai massimali di costo di gestione degli alloggi di erp.

CRITERI GENERALI

I criteri generali per la ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione fra Ente proprietario e Assegnatari sono:

1) - è a carico dell'Ente proprietario ogni intervento di restauro, di ristrutturazione, di ampliamento, e di sopraelevazione dell'immobile, la manutenzione programmata volta a ricostituire e ad incrementare la qualità edilizia e degli impianti dell'immobile;

2) - è a carico dell'Ente proprietario la manutenzione e il pronto intervento di componenti edilizi o loro porzioni, di finiture o loro parti, e degli impianti o loro componenti, che necessitino di riparazioni e/o sostituzioni per cause indipendenti dall'uso degli assegnatari;

3) - sono a carico degli assegnatari la manutenzione e il pronto intervento di componenti edilizi o loro porzioni, di finiture o loro parti, e degli impianti o loro

componenti, che necessitino di riparazioni e/o sostituzioni per cause dipendenti dall'uso degli assegnatari;

4) - sono a carico degli assegnatari tutti gli oneri per le opere di normale e regolare mantenimento d'uso quali le tinteggiature, le verniciature, la lubrificazione, ecc., di qualsiasi parte, delle finiture e degli impianti o loro componenti, dell'immobile;

5) - sono a carico degli assegnatari la manutenzione e il pronto intervento di componenti edilizie o loro porzioni, finiture o loro parti, ed impianti o loro componenti, che necessitino di riparazioni o sostituzione per danni provocati dagli assegnatari, da conviventi, o da qualsiasi persona che non sia stata individuata come diretto responsabile;

6) - sono a carico degli assegnatari gli oneri per le pulizie necessarie per l'uso riguardanti i locali assegnati e gli spazi comuni interni ed esterni, la pulizia e la manutenzione degli spazi verdi, delle piante e degli alberi, delle fognature verticali e orizzontali, delle canne fumarie, ecc.;

7) - sono a carico degli assegnatari gli oneri relativi all'amministrazione, la fornitura di servizi, la contabilizzazione e la ripartizione, secondo le tariffe e le modalità previste per la gestione diretta dell'ente gestore, per l'autogestione e dall'amm.ne condominiale; sono pure compresi gli oneri per i contratti di assistenza per gli impianti o i servizi;

8) - sono a carico degli assegnatari gli oneri relativi ai consumi individuali e collettivi quali: telefono, acqua, luce, gas, carburanti, energie alternative, ecc., nonché per le assicurazioni obbligatorie o volontarie inerenti alla responsabilità civile per la conduzione dell'immobile;

9) - sono a carico dell'ente proprietario le tasse immobiliari statali e comunali e i contributi per i consorzi idraulici ; sono a carico degli assegnatari le tasse e imposte attinenti i servizi pubblici quali nettezza urbana, passi carrai, fognature, ecc.

10) - è a carico degli assegnatari qualsiasi intervento che si fosse necessario, compreso la demolizione, in componenti edilizie o loro porzioni, di finiture o loro parti, e degli impianti o loro componenti, costruiti o modificati direttamente dagli assegnatari in assenza di autorizzazione dell'Ente proprietario/ gestore, mentre in presenza di autorizzazione valgono le prescrizioni contenute;

11) - verificandosi interventi che per loro natura, per economicità, o per altri motivi, possono comprendere sia oneri a carico dell'Ente proprietario, sia oneri a carico dell'assegnatario, si procederà ad un'equa e congrua ripartizione fra le parti in relazione alle singole componenti di costo attribuibili e in base ad un accordo preliminare ;

L'Assegnatario, i familiari conviventi, le altre persone conviventi nell'alloggio sono tenuti al pagamento in solido degli oneri di manutenzione, di gestione e dei consumi.

Ai fini del presente Regolamento si deve intendere per :

Ente proprietario: il proprietario dell'immobile sia esso il Comune, l'ACER, o altri soggetti.

Ente gestore: il gestore del rapporto locativo con gli assegnatari sia esso l'ACER , il COMUNE, o altri soggetti.

Assegnatario: il conduttore assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica, ma anche altri soggetti a qualsiasi titolo occupanti l'alloggio, familiari o altre persone conviventi.

Autogestione: gli organismi rappresentativi dell'autogestione quali il presidente o assegnatario incaricato dall'assemblea, il consulente esterno munito di delega di rappresentanza specifica.

Amministratore Condominiale: è la persona incaricata dall'amministrazione condominiale munita dei poteri derivanti dalle deliberazioni dell'assemblea condominiale.

1.1) – STRUTTURE – SCALE - ATRII

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

tutti gli interventi generali di manutenzione, così come quelli di riparazione e consolidamento riguardanti le strutture portanti dell'edificio: fondazioni, murature portanti, pilastri e travi in cemento armato o prefabbricato o in acciaio, solai portanti, soffitti e di copertura, solette di scale o di terrazzi, ecc.

2.a)

le sostituzioni per vetustà degli infissi esterni alle parti comuni nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria; mentre la loro verniciatura è con oneri **al 50%**.

3.a)

gli interventi di riparazione e sostituzione per vetustà delle opere fisse relative alle parti comuni dell'edificio quali: cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, intonaci, pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature esterne, ecc., purchè il danneggiamento non derivi da cause d'uso o responsabilità degli assegnatari.

4.a)

le tinteggiature e le verniciature interne dei locali comuni quali scale , corridoi, lavanderie, con oneri **al 50%**.

5.a)

le tasse e le imposte attinenti la proprietà immobiliare, gli oneri per le ispezioni e i collaudi previsti da norme o disposte da pubbliche autorità, le spese per la progettazione, l'appalto, la direzione e il collaudo dei lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ecc..

6.a)

controlli e ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza delle manichette antincendio installate nelle parti comuni.

Sono a carico degli assegnatari :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ESEMPLIFICAZIONI E NOTAZIONI INTERPRETATIVE	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
1.b) Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti al medesimo.	Sono le riparazioni di pavimenti, rivestimenti, soglie, banchine, tinteggiature, intonaci, infissi e in genere di ogni elemento di finitura danneggiati da inquilini / loro familiari/ conviventi/terzi.	Il responsabile del danneggiamento, previo accordo con l'ente gestore. L'autogestione previa decisione assembleare. L'amministratore condominiale. L'ente gestore interviene d'ufficio al rinvenimento del danno.
2.b) Riparazione e opere di mantenimento d'uso degli infissi. Onere di verniciatura e riparazione al 50%.	Sono da considerarsi tutte le riparazione necessarie comprensive delle sostituzioni di ferramenta, stecche, cinghie, molle, rulli, supporti, apparecchi inghiotti cinghie, vetri, molle di autochiusura, elettroserrature, di qualsiasi infisso delle parti comuni, realizzato in qualsiasi materiale. Sono compresi tutti gli interventi necessari al normale mantenimento d'uso quali l'equilibratura, livellamento, lubrificazione, e trattamenti anticorrosivi, antitarlo, ecc.	Verifica e intervento dell'ente gestore su chiamata o per decisione d'ufficio. L'autogestione previa eventuale decisione assembleare. L'amministratore condominiale.
3.b) Installazione e sostituzione di tappeti e guidane, tende e veneziane.	Trattasi dei tappetini nettapedi negli atri e ingressi interni o esterni, di guidane per le rampe scale, di tende e veneziane nelle porte e finestre di uso comune.	Se costituita è onere esclusivo dell'autogestione. L'amministratore condominiale.

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
5.b) Verniciature e tinteggiature delle parti comuni (scala, lavanderia, corridoi cantine, infissi di uso comune) al 50% .	Gli interventi di verniciatura e imbiancatura del vano scala e di tutte le altre parti comuni compreso gli infissi e gli eventuali accessori quali ringhiere, corrimani, ecc. Le riprese di tinta dovute al danneggiamento sono a carico degli assegnatari.	L'autogestione d'intesa col tecnico ACE sulle modalità. L'Amministratore condominiale.

6.b)

Sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani scale, sale riunioni, lavanderie, ecc.), eccezion fatta per i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali, nonché da difetti di installazione.

Si tratta della sostituzione dei vetri delle parti comuni dell'edificio.

Intervento diretto del Responsabile.

Intervento dell'ente gestore su chiamata inquilini.

L'autogestione previa eventuale decisione assembleare.

L'amministratore condominiale.

Art. 1.2 – COPERTI

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

tutti gli interventi di riparazione necessari derivanti da danneggiamenti per eventi naturali, quali danni dovuti a eventi sismici, a frane, alluvioni, vento e grandine, ecc..

2.a)

gli interventi di riparazione e di sostituzione per vetustà dei tetti, terrazzi, camini e dei lucernai, con esclusioni dei danni per incuria.

3.a)

gli interventi di riparazione e di sostituzione per vetustà delle opere da lattoniere quali gronde, pluviali, terminali, parafumini, ecc. .

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
-------------------------------	--	---

<p>1.b) Riparazione di tetti , terrazzi, lucernai, e opere da lattoniere per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta alla installazione di antenne.</p>	<p>Sono da considerarsi le riparazioni di manti, pavimenti di lastrici solari, parapetti murari o metallici, guaine, lucernai, gronde, pluviali e terminali e in genere ogni elemento del coperto danneggiato da inquilini o terzi.</p> <p>Es.: antennista che rompe tegole per cambiare antenna, lucernaio divelto dal vento perché non chiuso dagli assegnatari, ecc.</p>	<p>L'ente gestore interviene su chiamata degli inquilini o d'ufficio al rinvenimento del danno.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>
<p>2.b) Pulizia e disotturazione delle gronde e pluviali da fogliame, muschio e polveri.</p>	<p>Sono le pulizie preventive e in caso di otturazione di gronde e pluviali dai residui naturali per la caduta delle foglie, per le polveri e i muschi che si formano.</p>	<p>L'ente gestore interviene su chiamata degli inquilini o d'ufficio al rinvenimento del danno.</p> <p>Se costituita onere dell'Autogestione.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>

Art. 1.3 – FOGNATURE E SCARICHI

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

tutti gli interventi di riparazione, e di rifacimento per vetustà di tubazioni, condutture relative agli scarichi comuni dell'edificio.

2.a)

tutti gli interventi di riparazione, e di rifacimento per vetustà della rete interrata di fognatura, fosse biologiche, pozzetti, ecc..

3.a)

gli interventi di sostituzione per vetustà di chiusini, caditoie, griglie, con esclusione di quelli danneggiati dall'uso o da incuria.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO VERIFICARE/DECIDERE E RI L'INTERVENTO
-------------------------------	--	---

<p>1.b) Riparazione delle colonne montanti, della rete interrata, dei pozzetti compreso coperchi, griglie e caditoie per guasti e rotture derivanti dall'uso o per incuria.</p>	<p>Sono da considerarsi le riparazioni delle colonne montanti quando sono lesionate o otturate da corpi e/o liquidi estranei che sono scaricati dai vari apparecchi (W.C., vasche, lavatrici, bidet, lavandini e lavelli, ecc.). E' compresa la riparazione e sostituzione di motori e pompe per l'eliminazione di acque piovane o luride al servizio di fognature. Sono comprensive le opere murarie se necessarie.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini o d'ufficio al riassetto del danno. L'Autogestione previa eventuale decisione assembleare. Amministratore condominiale e eventuale decisione assembleare.</p>
<p>2.b) Espurgo delle fosse biologiche, dei pozzetti, disotturazione e disincrostazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilizie sia preventive sia in caso di intoppo derivante dall'uso o per incuria.</p>	<p>Sono gli interventi necessari per prevenire o rimuovere l'otturazione delle colonne e delle reti fognanti nere o piovane, nonché la pulizia dei pozzetti delle fosse settiche biologiche o Imhoff. Emblematico è il caso di otturazione per panni o pannolini gettati nel w.c. E' consigliato un contratto di abbonamento annuo.</p>	<p>L'ente gestore su chiamata o interventi preventivi in abbonamento nelle gestioni dirette. Se costituita, onere di intervento dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.</p>

Art. 1.4 – CORTILI E GIARDINI

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

tutti gli interventi di sostituzione di alberi, cespugli e prati, e la potatura degli alberi d'alto fusto ad intervallo minimo di cinque anni.

2.a)

tutti gli interventi di riparazione, e di rifacimento per vetustà delle pavimentazioni esterne, e dei vialetti.

3.a)

gli interventi di sostituzione per vetustà di arredi quali panchine, giochi, cestelli, ecc. con esclusione di quelli danneggiati dall'uso, da incuria o da mancata verniciatura per il mantenimento d'uso e per cattivo uso.

4.a)

gli interventi di sostituzione per vetustà di attrezzature a completamento dell'edificio quali cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, bidoni dell'immondizia, ecc. con esclusione di quelli danneggiati dall'uso, da incuria o da mancata verniciatura per il mantenimento d'uso.

5.a)

gli interventi di sostituzione per vetustà di cancelli, cancellate, recinzioni, parapetti in aree comuni, e ogni altro componente metallico con esclusione di quelli danneggiati dall'uso, o da incuria. Verniciatura delle recinzioni e dei cancelli.

6.a)

Servizio di derattizzazione ove occorrente.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
----------------------------	---	---

<p>1.b) Pulizia, mantenimento di alberi, prati, consistente nelle normali operazioni agronomiche di potatura, concimazione, innaffiatura, vangatura, trattamenti antiparassitari ecc. Pulizia e riparazioni di pavimentazioni esterne e ricarica con ghiaia e inerti di cortili, vialetti e aree carrabili.</p>	<p>Sono gli interventi di mantenimento dei cortili e delle aree verdi occorrenti per gli alberi, siepi, prati compreso i trattamenti disinfestanti e antiparassitari occorrenti. E' consigliato un contratto di abbonamento annuo. In caso di sostituzione di alberi secchi o deteriorati si procede all'addebito ove si riscontrino negligenza nel mantenimento.</p> <p>Sono compresi gli interventi di installazione e manutenzione di pozzi irrigui, di pompe, di impianti irrigui fissi o mobili, se richiesti dall'assegnatario.</p> <p>In caso di intervento congiunto di grossa e ordinaria potatura l'onere da addebitare è ridotto di norma al 50%.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini solo nelle gestioni dirette.</p> <p><u>Qualora non sia costituita l'Autogestione consentita la manutenzione direttamente da parte di inquilini, escluso l'innaffiatura e pulizia delle aree verdi.</u></p> <p>Qualora costituita è onere esclusivo dell'Autogestione ; in tal caso la manutenzione eseguita direttamente non deve presentare rischi per l'incolumità degli inquilini e non dar luogo a addebiti non concordati fra i titolari assegnatari in assemblea.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>
<p>2..b) Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento.</p>	<p>Sono gli oneri per tutti i consumi di acqua e energia elettrica per i servizi comuni.</p>	<p>L'ente gestore nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, onere esclusivo di gestione contratti e di ripartizione spese dell'Autogestione.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>
<p>COMMA DESCRITTIVO GENERALE</p>	<p>ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO</p>	<p>SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO</p>
<p>3.b) Manutenzione, riparazione e verniciature degli arredi quali panchine, giochi, cestelli, ecc. e di attrezzature quali cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, bidoni dell'immondizia, ecc.</p>	<p>Sono tutti gli interventi di riparazione, verniciatura, protezione, e manutenzione occorrenti alle panchine, giochi, cestelli, arredi e attrezzature del verde, e delle parti comuni compreso gli stenditoi.</p> <p>Sono compresi gli interventi occorrenti per uso improprio o derivanti da atti vandalici da chiunque commessi.</p>	<p>L'ente gestore su richiesta degli inquilini nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, onere di intervento esclusivo dell'Autogestione previa decisione assembleare.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>

<p>4.b) Manutenzione, e riparazione di cancelli, cancellate, recinzioni, parapetti in aree comuni, e ogni altro componente metallico</p>	<p>Sono tutti gli interventi di riparazione, e manutenzione di cancelli, cancellate, recinzioni, parapetti in aree comuni, e ogni altro componente metallico, ecc.. Sono compresi gli interventi occorrenti per riparare i danni da uso improprio o derivanti da atti vandalici da chiunque commessi.</p>	<p>L'ente gestore su richiesta degli inquilini nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, onere di intervento esclusivo dell'Autogestione previa decisione assembleare.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>
<p>5.b) Acquisto di attrezzi , materiale, per la gestione ordinaria del verde.</p>	<p>Sono gli acquisti di tosaerba, vanghe, zappe, concimi, antiparassitari, seghe, forbici, ecc..</p>	<p>E' ammesso l'acquisto e l'uso di attrezzi presenza dell'Autogestione previa decisione assembleare.</p> <p>L'Amministratore condominiale previa decisione assembleare.</p>

TESTO DEL REGOLAMENTO	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
<p>6.b) Servizi di disinfestazioni, deblatizzazione, in abbonamento o per interventi specifici. Interventi di pulizia e disinfezione dovuti ad animali domestici o liberi quali cani, gatti, piccioni, ecc., particolarmente quelli previsti dalle norme di igiene e di regolamento sanitario.</p>	<p>Comprende il servizio di lotta alle blatte, formiche, scarafaggi, mosche, zanzare, ecc.. Sono comprese le pulizie degli escrementi degli animali domestici , dei piccioni o di altri volatili, i presidi igienico sanitari per le colonie feline, o ogni intervento che fosse necessario o richiesto dalla presenza di sostanze tossiche o nocive e per la salvaguardia dell'igiene negli spazi comuni e nelle aree di pertinenza dell'edificio</p>	<p>Ogni inquilino deve intervenire in proprio nei locali e cantine di uso singolo con i prodotti per il commercio.</p> <p>L'ente gestore interviene a richiesta nelle gestioni comuni solo nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, onere di intervento esclusivo dell'Autogestione previa eventuale decisione dell'assemblea.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>
<p>7.b) Manodopera e sale per lo sgombero neve.</p>	<p>Sono compresi gli oneri per lo sgombero di tutti gli spazi esterni di uso comune, dei coperti, dei lastrici solari, terrazzi, gronde, ecc..</p>	<p>ACER su richiesta, solo nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, onere di intervento esclusivo dell'Autogestione.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>

Sono a carico dell'Ente proprietario :

- 1.a)
tutti gli interventi di rifacimento dell'impianto o sostituzione di apparecchiature.
- 2.a)
tutti gli interventi di adeguamento normativo a leggi, regolamenti, e prescrizioni degli organi di controllo.
- 3.a)
gli interventi di riparazione della rete di distribuzione fino ai radiatori.
- 4.a)
gli interventi murari che si rendono necessari nel locale centrale termica.
- 5.a)
i controlli periodici e preventivi nella misura del 50%
- 6.a)
gli oneri per collaudi e pratiche per gli enti preposti.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIA VERIFICARE/DECIDERE L'INTERVEN
-------------------------------	--	--

<p>1.b) Riparazione e sostituzione di apparecchiature e accessori di regolazione, di controllo, e parti accessorie per deterioramento d'uso. E' compresa la sostituzione di scambiatori, motori elettrici e pompe, valvole e saracinesche, minuteria della caldaia, del bruciatore, qualora ciò sia dovuto a cattivo uso.</p>	<p>Sono gli interventi di manutenzione , sostituzione e riparazione che si rendono necessari per il funzionamento di tutte le apparecchiature dell'impianto; taluni già compresi nel contratto di conduzione (ai sensi del DPR 412). Sono incluse le sostituzioni di contacalorie, di contatori e dello scaldacqua termoelettrico installato nell'alloggio.</p>	<p>L'ente gestore tramite il ce... incaricato e su segnalazione... Autogestione, se costituita, autorizzazione dell'ACER... necessità di sostituzione di... L'Amministratore condomini</p>
<p>2.b) Oneri per la conduzione compreso tutti quelli derivanti dai sistemi computerizzati.</p>	<p>E' il corrispettivo per il servizio della ditta incaricata della conduzione e manutenzione in abbonamento ai sensi del DPR 412 compreso l'onere eventuale del terzo responsabile.</p>	<p>L'ente gestore in caso di ap... Se costituita, è onere dell'A... L'Amministratore condomini</p>
<p>3.b) Assicurazione contro gli infortuni del conduttore (facoltativa)</p>	<p>E' normalmente compresa nell'onere della conduzione affidata a ditta che provvede in proprio.</p>	<p>L'ente gestore in caso di ap... Se costituita, è onere dell'A... L'Amministratore condomini</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
<p>4.b) Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento.</p>	<p>Sono quasi tutti interventi previsti nei contratti di conduzione. Sono compresi gli interventi di pulizia e disincrostazione dei corpi scaldanti, della rete di tubazioni di distribuzione, degli scambiatori centralizzati per la produzione di acqua calda; il rifacimento con refrattari delle camere di combustione e degli isolamenti vari presenti nell'impianto.</p>	<p>L'ente gestore tramite il centro assistenza incaricato su segnalazione degli inquilini. Autogestione, se costituita. L' Amministratore condominiale.</p>
<p>5.b) Controllo preventivo periodico al 50%.</p>	<p>E' l'onere per i controlli periodici preventivi effettuati anche dagli organi preposti per legge, compreso gli oneri di assistenza delle ditte incaricate.</p>	<p>Alla gestione dei controlli e delle verifiche, provvede l'ente gestore con il proprio personale tecnico. L' Amministratore condominiale.</p>
<p>6.b) Forza motrice, combustibile. acqua, lubrificanti e altro materiale di consumo.</p>	<p>Sono tutti i consumi di combustibile, elettricità e acqua relativi all'impianto e alla produzione di acqua calda. In caso di contratti " servizio calore tutto compreso" l'intera spesa è a carico degli assegnatari</p>	<p>L'ente gestore nelle gestioni dirette. Se costituita, onere di gestione contratti forniture e ripartizione spese dell' Autogestione. L' Amministratore condominiale.</p>

Sono a carico dell'Ente proprietario :

- 1.a)
il rifacimento completo dell'impianto per vetustà e gli adeguamenti richiesti dalle normative.
- 2.a)
la sostituzione del motore di trazione e del gruppo argano riduttore completo per vetustà, e negli oleodinamici del pistone di elevazione e della pompa.
- 3.a)
la sostituzione dei pattini di scorrimento della cabina e del contrappeso.
- 4.a)
gli interventi alle strutture in cemento armato, murarie, e quelli relativi alle strutture in acciaio portante che si rendono necessari nel vano corsa.
- 5.a)
gli oneri per collaudi e pratiche per gli enti preposti.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
----------------------------	---	---

<p>1.b) Revisione del gruppo argano riduttore, Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra. Negli impianti oleodinamici, oltre a quelli previsti, sono compresi interventi di revisione del pistone e sull'elettropompa di carico, compreso l'olio occorrente al ripristino del livello.</p>	<p>Sostituzione di guarnizioni, sostituzione del premistoppa paraoli, raschiaolio, ghiere, spessori, dadi, bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione; sostituzione delle parti logore: contatti, condensatori, relais, ecc..</p> <p>Sono interventi generalmente compresi nel contratto di assistenza obbligatorio.</p>	<p>L'ente gestore nelle gestioni dirette e in di richiesta dell'orga preposto alle verific tecniche . Se costituita onere d'intervento esclusiv dell'Autogestione, tr la ditta di assistenza</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>
<p>2.b) Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione con rettifica delle gole, revisione del gruppo freno (50% a carico dell'assegnatario).</p>	<p>Sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno.</p>	<p>Idem come alla voc precedente</p>
<p>3.b) Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina Riavvolgimento motori.</p>	<p>Sostituzione dei contatti di controllo. Regolizzazione della tensione (riduzione a valori 50V) ai contatti elettrici delle serrature di piano.</p>	<p>Idem come alla voc precedente</p>
<p>COMMA DESCRITTIVO GENERALE</p>	<p>ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO</p>	<p>SOGGETTO CHIAM VERIFICARE/DECI E REALIZZAR L'INTERVENTO</p>
<p>4.b) Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete (50% a carico dell'assegnatario). Sostituzione del linoleum del pavimento di cabina. Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte. Sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile , dell'impulsore magnetico per il comando del selettore, fotocellule, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo comando porte di cabina (50% a carico dell'assegnatario).</p>	<p>Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interuttore sotto vetro al P.T.</p> <p>Compreso danni per atti vandalici o incuria alla cabina e alle porte di piano</p>	<p>L'ente gestore nelle gestioni dirette e in di richiesta dell'orga preposto alle verific tecniche . Se costituita onere d'intervento esclusiv dell'Autogestione, tr la ditta di assistenza L'Amministratore condominiale.</p>
<p>5.b) Revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisione dei congegni di autochiusura delle porte di piano, sostituzione delle guarnizioni e applicazione di autolubrificatori dei pattini di scorrimento.</p>	<p>Riparazione e sostituzione di pulsantiera di emergenza, teleritardatore, dispositivi di allarme completo di batteria, lampada portatile.</p>	<p>Idem come alla voc precedente</p>

6.b) Oneri del contratto di assistenza e forza motrice.	Sono gli oneri di gestione in abbonamento obbligatorio e i consumi specifici .per gli ascensori o per servoscala o montacarichi.	Idem come alla voc precedente
7.b) Visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.	E' il corrispettivo per i controlli richiesto dagli enti o ditte preposte , compreso l'assistenza delle ditte	Idem come alla voc precedente

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO VERIFICARE/DECIDERE REALIZZARE L'INTERVENTO
<p>8.b) Sostituzione delle funi su parere dell'ingegnere collaudatore. complete di regolatore di tensione, compresa sostituzione o rettifica della puleggia di frizione (50% a carico dell'assegnatario). 8.c) Per gli impianti oleodinamici la sostituzione completa dell'olio relativo al pistone di sollevamento</p>	<p>E' compreso il regolatore di tensione, la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione. Comprende la sostituzione del perno regolatore di velocità l'accorciamento delle funi con rifacimento del testa corde.</p>	<p>Intervento di competenza esclusiva dell'ente gestore. L'Amministratore condominiale</p>

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

il rifacimento completo dell'impianto per vetustà e gli adeguamenti richiesti dalle normative.

2.a)

gli oneri per collaudi e pratiche per gli enti preposti e il controllo preventivo periodico al 50%.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
-------------------------------	--	---

<p>1.b) Riparazione di apparecchiature, di compressori ed accessori: pompe, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici, valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interruttori di livello, valvole di ritegno ecc.. Le sostituzioni di cui sopra sono poste al 50% a carico dell'assegnatario</p>	<p>Descrizione già dettagliata. E' compreso l'onere della riparazione e sostituzione di motori, pompe, anche sommerse, in pozzi ad uso irriguo o domestico.</p> <p>E' compresa la sostituzione delle idrosfere di capacità fino a 24 litri.</p> <p>E' consigliata una assistenza in abbonamento.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, onere dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>
<p>2.b) Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.</p>	<p>Descrizione già dettagliata.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette. Se costituita onere dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
<p>4.b) Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave.</p>	<p>Descrizione già dettagliata.</p> <p>E' consigliata una assistenza in abbonamento .</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, onere d'intervento esclusivo dell' Autogestione.</p> <p>L' Amministratore condominiale.</p>
<p>5.b) Forza motrice</p>	<p>Si tratta dei consumi elettrici.</p>	<p>Idem come sopra.</p>
<p>6.b) Controllo periodico preventivo al 50% .</p>	<p>Si tratta di controlli non obbligatori per legge ma opportuni per la verifica e la sicurezza dell'impianto.</p> <p>E' effettuato in presenza di non frequente manutenzione e riparazione dell'impianto.</p>	<p>Competenza esclusiva d'intervento dell'ente gestore, eventualmente su richiesta.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)
il rifacimento completo dell'impianto per vetustà .

2.a)
controlli preventivi periodici al 50%.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
-------------------------------	--	---

<p>1.b) Riparazione di apparecchiature, ed accessori, di parti, filtri, ecc., taratura periodica e sostituzione delle elettrovalvole di governo. Sostituzione degli organi elettromeccanici per il funzionamento automatico. Le sostituzioni di cui sopra sono poste al 50% a carico dell'assegnatario</p>	<p>Descrizione già dettagliata.</p> <p>Manutenzione degli organi di tenuta.</p> <p>E' consigliata una assistenza in abbonamento.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, onere dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>
<p>2.b) Sali e resine</p>	<p>Sono i sali e le resine per l'addolcimento e i filtri dell'impianto.</p>	<p>L'ente gestore nelle gestioni dirette. Se costituita onere dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.</p>
<p>3.b) Controlli preventivi periodici al 50% .</p>	<p>E' il corrispettivo per i controlli richiesto dagli enti o ditte preposte, compreso l'assistenza delle ditte incaricate e ogni qualsiasi onere .</p>	<p>L'ente gestore nelle gestioni dirette. Se costituita onere dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.</p>

Art. 6 IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

il rifacimento completo dell'impianto per vetustà, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza.

2.a)

controlli preventivi periodici al 50%.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO VERIFICARE/DECIDERE REALIZZARE L'INTERVENTO
<p>1.b) Riparazione dell'impianto elettrico con sostituzione di apparecchiature: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono esterno e interno, compresi i relais, gli interruttori differenziali, elettro serrature ed i temporizzatori.</p>	<p>Sono le riparazioni degli impianti elettrici per corto circuito, sovraccarico, ecc. e sono comprese le sostituzioni di interruttori differenziali, magnetotermici, commutatori, relais, temporizzatori, crepuscolari, compreso placche e accessori, dei temporizzatori, dei crepuscolari, e delle suonerie, compresa la relativa regolazione. E' compresa qualsiasi manutenzione degli impianti di produzione elettrica al servizio del fabbricato (cogenerazione, fotovoltaico, energie eolica)</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, è onere d'intervento dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare.</p> <p>L'Amministratore condominiale</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
<p>2.b) Manutenzione dei dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature.</p>	<p>Descrizione già dettagliata.</p> <p>E' compresa la regolazione delle apparecchiature e la sostituzione dei componenti.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, è onere d'intervento dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>
<p>3.b) Riparazioni e sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampadine, interruttore, plafoniere, portalampane, ecc.. Controlli preventivi periodici al 50%.</p>	<p>Sono le riparazioni e le sostituzioni relative ai comandi degli interruttori, alle plafoniere deteriorate o usurate, alle lampade e lampadine, compreso i lampioni e i punti luce esterni.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, è onere d'intervento dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>
<p>4.b) Energia elettrica</p>	<p>Sono i consumi di energia elettrica per le parti comuni compreso gli eventuali consumi specifici per servo scale, pompe per pozzi, ecc.</p> <p>In assenza dei sotto contatori per consumi specifici occorre stabilire un accordo per addebiti individuali.</p>	<p>L'ente gestore, se gestione diretta.</p> <p>Se costituita, competenza esclusiva dell'Autogestione per contratti di riparto spesa.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

il rifacimento completo dell'impianto per vetustà, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza.

2.a)

controlli preventivi periodici al 50%.

Sono a carico degli assegnatari i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
-------------------------------	--	---

<p>1.b Ampliamento dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali.</p>	<p>Comprende tutte le installazioni in ampliamento del primo impianto, escluso il caso di completo rifacimento.</p> <p>Sono comprese le antenne aggiuntive, satellitari o direzionali i centralini, e gli altri componenti necessari.</p> <p>L'installazione singola satellitare è ammessa in forma di condominiale con facoltà di accesso per gli altri inquilini che devono concorrere pro quota alle spese.</p>	<p>L'ente gestore interviene nelle gestioni dirette, su richiesta degli inquilini.</p> <p>Se costituita, competenza esclusa dell'Autogestione. Questi interventi devono essere approvati dalla totalità degli assegnatari.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>
<p>2.b Riparazione e sostituzione dei componenti dell'impianto centralizzato TV .</p> <p>Controlli preventivi periodici al 50%.</p>	<p>Sono le riparazioni occorrenti compreso la sostituzione di antenne, componenti del centralino, cavi, prese, ecc.</p> <p>E' compresa la regolazione della direzione in caso di spostamento dell'antenna.</p>	<p>L'ente gestore interviene nelle gestioni dirette su richiesta degli inquilini.</p> <p>Se costituita, è onere d'intervento dell'Autogestione.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
<p>3.b Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione in un maggior numero di locali o canali.</p>	<p>Sono gli interventi sulla distribuzione del segnale occorrenti per l'ampliamento o una migliore ricezione dei canali televisivi.</p> <p>Sono compresi gli interventi per consentire la ricezione digitale.</p>	<p>L'ente gestore su richiesta degli inquilini.</p> <p>Se costituita, è onere d'intervento dell'Autogestione con l'accordo unanime degli inquilini.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>

ART. 8.1 IMPIANTO ELETTRICO

Sono a carico dell'Ente proprietario :

- 1.a)
il rifacimento completo dell'impianto per vetustà particolarmente negli alloggi di risulta, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza.

Sono a carico degli assegnatario i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO VERIFICARE/DECIDERE REALIZZARE L'INTERVENTO
-------------------------------	--	---

<p>1.b Riparazioni dell'impianto elettrico e relativa sostituzione delle apparecchiature: interruttori differenziali e magnetotermici, interruttori, prese, deviatori, cavi, pulsanti, citofono, segnalatori acustici e luminosi, lampade e lampadine, apparecchi elettrici in dotazione quali aspiratori, sedili aspiranti, ecc..</p>	<p>Sono tutti gli interventi occorrenti per la riparazione dell'impianto elettrico, televisivo, telefonico, citofonico, installato all'interno dell'alloggio.</p> <p>Sono compresi tutti gli interventi di ripristino delle manomissioni, modifiche incongrue, nonché incuria o negligenza nell'uso.</p> <p>All'atto del rilascio dell'alloggio sarà effettuato un accurato controllo dell'impianto, con addebito delle riparazioni e sostituzioni occorrenti.</p>	<p>Ogni assegnatario è tenuto a riparare direttamente l'impianto proprio alloggio rivolgendosi all'ente gestore o a un'impresa autorizzata a norma di legge, eventualmente previo accordo con il tecnico dell'Istituto.</p> <p>L'ente gestore su richiesta dell'inquilino con maggioranza di quota di servizio.</p>
---	--	---

ART. 8.2 IMPIANTO IDRICO/SANITARIO/GAS

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

i rifacimenti completi degli impianti per vetustà particolarmente negli alloggi di risulta, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza.

2.a)

le riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio comprese compresi i rubinetti di sezionamento e le relative opere murarie, con esclusione degli attacchi e degli scarichi esterni agli apparecchi igienico sanitari, la sostituzione delle cassette di scarico e dei contatori divisionali ove non riparabili, ecc..

Sono a carico degli assegnatario i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
----------------------------	---	---

<p>1.b) Riparazione e sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina o loro componenti: vasi, bidet, vasche, lavabi e lavelli, rubinetterie, doccette; la riparazione cassette di scarico, scarichi e sifoni, attacchi.</p>	<p>Sono tutte le riparazioni degli apparecchi igienico sanitari e delle cassette di scarico, compreso la sostituzione dei rubinetti idrici e del gas, dei flessibili, pilette, scarichi, ecc.. E' compreso il fissaggio, la stuccatura e siliconatura delle apparecchiature.</p> <p>Sono compresi tutti gli interventi di ripristino delle manomissioni, modifiche incongrue, nonché incuria o negligenza nell'uso.</p> <p>All'atto del rilascio dell'alloggio sarà effettuato un accurato controllo degli impianti, con addebito delle riparazioni e sostituzioni occorrenti.</p>	<p>Ogni assegnatario o inquilino deve provvedere a riparare direttamente gli impianti del proprio appartamento rivolgendosi a ditta autorizzata a norma di legge.</p> <p>L'ente gestore su richiesta dell'assegnatario o inquilino provvede a maggiorazione per il servizio.</p>
<p>2.b) Manutenzione e riparazione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda.</p>	<p>Sono gli interventi di sostituzione, riparazione e di pulizia dei contatori e le verifiche di regolarità compreso lo smontaggio e il rimontaggio.</p>	<p>L'inquilino direttamente provvede a riparazione.</p> <p>L'ente gestore su richiesta dell'assegnatario o inquilino provvede a maggiorazione per il servizio.</p>
<p>3.b) Disincrostazione dai depositi calcarei e riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento</p>	<p>Sono le disincrostazioni e le riparazioni alle tubazioni idriche, e di scarico con le relative assistenze murarie occorrenti, per eliminare intoppi, forature e ogni danno causato dall'inquilino. In caso di rottura per corrosione o usura l'onere è dell'ente proprietario, rimanendo a carico dell'assegnatario l'onere della tempestiva comunicazione per la denuncia all'Assicurazione</p>	<p>L'inquilino direttamente provvede a riparazione.</p> <p>L'ente gestore su richiesta dell'inquilino provvede a maggiorazione per il servizio.</p>

ART. 8.3 RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA PER IMPIANTI AUTONOMI

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

I rifacimenti completi degli impianti per vetustà particolarmente negli alloggi di risulta, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza.

Sono a carico degli assegnatario i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMA VERIFIC DECIDE REALIZZ L'INTERV
----------------------------	---	--

<p>1.b) Interventi di manutenzione sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso espansione, sbloccaggio pompe, messa a punto combustione, sfiato elementi riscaldanti, sostituzione guarnizioni di tenuta, sostituzione anodo ecc..</p>	<p>Sono tutti gli interventi di pulizia, manutenzione e riparazione di apparecchiature relative all'impianto di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda. Si intendono per apparecchiature le caldaie, i radiatori, le tubazioni, i boyler, le pompe di circolazione.</p> <p>Sono comprese le sostituzioni di componenti : valvole a tre vie, bruciatori, corpi caldaia in ghisa o in rame, centraline elettroniche di programmazione o di controllo, valvole, detentori, rubinetti, termostati, pressostati di controllo e sicurezza, giglet, pompe di circolazione, valvole di sicurezza, scambiatori e accumulatori di acqua calda, anodi, canali da fumo e di presa d'aria, griglie, schede elettroniche, altre componenti elettriche, ecc.. E' compreso l'onere per la tenuta del libretto di impianto, per le prove di rendimento, e per i controlli di legge.</p> <p>All'atto del rilascio dell'alloggio sar� effettuato un accurato controllo dell'impianto, del relativo libretto, e delle apparecchiature, con addebito delle riparazioni e sostituzioni occorrenti compresi tutti gli interventi di ripristino delle manomissioni, modifiche incongrue, nonch� incuria o negligenza nell'uso, particolarmente le caldaie che fossero state gestite in diffimit� al DPR412 rilevabile dalla mancanza o insufficienza del libretto d'impianto</p>	<p>Tramite i centri assistenza on line l'ente provvede all'intervento dell'assegnatario responsabile della conduzione e manutenzione dell'impianto ai sensi del DPR 412 e successive modifiche.</p> <p>A richiesta interviene anche l'ente gestore con maggiore quota di servizio.</p>
---	---	--

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO
<p>2.b) Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda. A totale carico della propriet� fino al 4° anno di locazione. Dal 5° anno di locazione in poi la percentuale di spesa a carico dell'assegnatario sar� del 20% con un incremento annuo del 5% fino a raggiungere il 50% della spesa complessiva all'undicesimo anno di locazione. Dopo l'undicesimo anno di locazione la percentuale del 50% rimarr� invariata.</p>	<p>Sono gli interventi di rifacimento totale o parziale dell'impianto compreso le opere murarie relative.</p> <p>Sono comprese le sostituzioni delle apparecchiature: caldaie, boyler esterni, radiatori.</p>	<p>Interventi di esclusiva competenza dell'ente proprietario che ne definisce le modalit� in relazione alle necessit� e ai relativi costi.</p>

<p>3.b) Pulizia del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale del serpentino.</p>	<p>Sono gli interventi annuali previsti dal DPR 412 per la pulizia e corretta gestione delle apparecchiature dell'impianto e vanno riportati sul libretto d'impianto.</p> <p>All'atto della consegna dell'alloggio ad un nuovo assegnatario l'ente gestore provvederà alla pulizia e revisione della caldaia e a fornire ove mancasse il libretto d'impianto, mentre le prove di combustione se richieste dall'Assegnatario sono a suo carico.</p>	<p>L'assegnatario è per legge obbligato a tali adempimenti.</p> <p>Lo stesso provvederà annualmente alle prove di combustione e a inviare la documentazione agli organi di controllo.</p> <p>L'ente gestore, a richiesta, solo in casi eccezionali (utenti anziani, seguiti dai Servizi Sociali, ecc.)</p>
--	--	--

ART. 8.4 PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTE, VERNICI, PARATI

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

i rifacimenti completi o parziali degli intonaci per vetustà particolarmente negli alloggi di risulta, e gli interventi di deumidificazione con intonaci speciali o altri sistemi al piano terra / rialzato nei locali abitati dell'alloggio.

Sono a carico degli assegnatario i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO VERIFICARE/DECIDERE REALIZZARE L'INTERVEN
---------------------------------------	--	--

<p>1.b) Ripristino di intonaci per deterioramento d'uso e per danni causati dall'utente</p>	<p>Sono le riparazioni per deterioramento d'uso e danni di qualsiasi tipo in relazione all'incuria o al disuso dell'alloggio compreso le muffe e condense.</p> <p>Sono comprese le eliminazioni di carte da parati, rivestimenti e le relative stuccature e rasature.</p>	<p>Inquilino direttamente.</p> <p>Ente gestore interviene su richiesta con maggiorazioni per quota di servizio.</p>
<p>2.b) Rinnovi periodici delle tinteggiature nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione.</p>	<p>Sono le imbiancature da eseguirsi ogni 3-4 anni nelle cucine e ogni 5/7 anni nelle altre stanze. Sono inclusi i trattamenti antimacchia, antifumo, anticondensa, necessari.</p>	<p>L'assegnatario direttamente.</p> <p>Ente gestore interviene su richiesta con maggiorazioni per quota di servizio.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO VERIFICARE/DECIDERE REALIZZARE L'INTERVENTO
<p>3.b Interventi nel corso del rapporto di locazione, concordati con la proprietà.</p>	<p>Per quanto riguarda le pareti e soffitti si tratta di carta da parati, decori, stucchi e cornici.</p> <p>L'ente gestore ne può richiedere la rimozione e il ripristino con oneri a carico dell'assegnatario Anche i costi di manutenzione relativi sono a suo carico</p>	<p>In ogni caso è in facoltà dell'assegnatario apportare migliorie e innovazioni che dovranno essere autorizzate dall'Ente proprietario e conformi alle normative.</p>

ART. 8.5 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

i rifacimenti completi o parziali dei pavimenti e rivestimenti per vetustà e quelli conseguenti ad interventi di riparazione degli impianti, anche con materiale simile.

Sono a carico degli assegnatario i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIA VERIFICAR DECIDERE E REA L'INTERVEN
-------------------------------	---	--

<p>1.b Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere per danni dovuti a negligenza o colpa. Lavaggio dei pavimenti tessili.</p>	<p>Sono le riparazioni dei danni ai pavimenti e ai rivestimenti causati da colpa o incuria dell'Inquilino.</p> <p>Potranno comportare la sostituzione di mattonelle, il rifacimento di porzioni di pavimentazioni, la nuova levigatura dei pavimenti di graniglia e marmo deteriorati, la sostituzione di battiscopa in legno. Sono comprese le assistenze murarie.</p> <p>Saranno particolarmente rilevati all'atto del rilascio dell'alloggio danni a pavimenti e rivestimenti che saranno addebitati all'assegnatario uscente.</p>	<p>L'assegnatario direttamente.</p> <p>L'ente gestore interviene su richiesta con maggiorazione per il servizio.</p>
--	---	--

ART. 8.6 SERRAMENTI E INFISSI

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

le sostituzioni complete o parziali dei serramenti ed infissi : porte telai, finestre, avvolgibili, persiane , scuri non riparabili per vetustà, con esclusione di quelli deteriorati per incuria o mancata verniciatura per il mantenimento d'uso.

2.a)

la riparazioni dei rulli e dei relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte delle autorimesse.

Sono a carico degli assegnatario i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMA VERIFIC DECIDE REALIZZ L'INTERV
----------------------------	---	--

<p>1.b) Riparazione e verniciatura degli infissi di pertinenza dell'unità immobiliare: porte, telai a vetri, persiane, scuri, avvolgibili e relativi accessori (cordelle, rulli, molle, stecche, ecc.), basculanti, portoncini d'ingresso e porte di accesso alle cantinette o alle pertinenze dell'alloggio. Sono esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza o difetto costruttivo di detti infissi.</p>	<p>Sono tutte le riparazioni degli infissi interni ed esterni e la verniciatura già dettagliatamente descritta.</p>	<p>L'assegnatario direttamente.</p>
--	---	-------------------------------------

ART. 8.7 APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI

Sono a carico degli assegnatario i seguenti interventi :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO VERIFICARE/DECIDERE REALIZZARE L'INTERVENTO
1.b Manutenzione pulizia e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione dei locali.	Sono gli interventi di pulizia e riparazione degli aspiratori elettrici, compreso la sostituzione di componenti, griglie e filtri, generalmente installati in cucina e nei bagni. Nel caso degli aspiratori applicati ai W.C. è compresa la sostituzione della ciambella aspirante.	L'assegnatario direttamente L'ente gestore intervien richiesta con maggior per quota di servizio.

Art. 9 ONERI AMMINISTRATIVI

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

l'assicurazione degli edifici e degli impianti : polizza globale fabbricati e di responsabilità civile.

2.a)

le imposte e le tasse afferenti la proprietà, contributi per i consorzi idraulici, tasse di occupazione del suolo pubblico per i lavori a carico della proprietà.

Sono a carico degli assegnatario i seguenti oneri :

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIA VERIFICARE/DEC REALIZZARE L'INT
-------------------------------	---	---

<p>1.b) I costi diretti e indiretti relativi ai servizi erogati.</p>	<p>Sono i costi per la gestione tecnica e amministrativa dei servizi dell'ente gestore, compreso le quote di amm.ne condominiale e autogestione di spettanza dell'inquilino.</p> <p>Costituiscono l'onere per i bilanci, la ripartizione delle spese dei consumi e dei servizi vari relativi alle parti comuni, le competenze tecniche amministrative per gli interventi di manutenzione e riparazione a carico degli assegnatari e per loro eseguiti dall'ente gestore o dagli amministratori condominiali.</p> <p>Con delibere dell'ente proprietario e dell'ente gestore sono fissati e aggiornati i compensi e i criteri di applicazione.</p> <p>Per quanto riguarda le spese relative all'amministratore il 50% sono poste a carico del proprietario ed il 50% sono poste a carico dell'assegnatario.</p>	<p>L'onere di ripartizione spese, dei consuntivi generale della gestione a carico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'ente gestore in carica gestione diretta del patrimonio totale proprietà pubblica - all'Autogestione se presente - all'amministratore, se presente in condominio.
<p>2.b) Imposte e tasse su passi carrai e per la nettezza urbana, fognature e depurazione.</p> <p>L'assicurazione per responsabilità civile.</p>	<p>Sono le tasse e le imposte varie attinenti la gestione e i servizi pubblici : passi carrai, nettezza urbana, fognature, occupazione di suolo pubblico per lavori di competenza degli assegnatari, ecc..</p> <p>All'assegnatario compete l'eventuale assicurazione per R.C. per i danni derivanti dalla conduzione dell'alloggio.</p> <p>Sono compresi gli oneri di assistenza tecnica dell'ente gestore connessi al disbrigo e ai dati forniti per queste pratiche su richiesta degli assegnatari.</p>	<p>Sono oneri generalmente ripartiti direttamente dagli assegnatari.</p> <p>Qualora corrisposte dall'ente gestore, dall'Autogestione o dal Condominio devono essere rimborsate al medesimo.</p>

Nota : Gli interventi manutentivi per cui è prevista la compartecipazione fra ente gestore e assegnatari saranno definiti sulla base di preventivi e di condizioni concordate fra le parti.

Art.10) INIZIO DELLA LOCAZIONE

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

eventuale l'installazione completa dell'impianto di riscaldamento ove precedentemente mancante, revisione di quello autonomo esistente compreso la messa a punto e la pulizia della caldaia autonoma.

2.a)

la sostituzione degli apparecchi igienico – sanitari e delle rubinetterie vetuste e revisione di quelle esistenti.

3.a)

le rasature e tinteggiature di intonaci alle pareti e ai soffitti compresi eventuali trattamenti antimuffa e antimacchia.

4.a)

la revisione e verniciatura di infissi interni ed esterni, ove necessario.

5.a)

la sostituzione di pavimentazioni e rivestimenti deteriorati o vetusti e levigatura di pavimenti in graniglia, ove necessario.

6.a)

la revisione dell'impianto elettrico con la sostituzione di interruttori, prese, comandi deteriorati o vetusti.

Sono a carico dell'assegnatario :

1.a)

il costo della tinteggiatura effettuata in occasione della riconsegna dell'alloggio, qualora non venga svolta direttamente dall'inquilino, è posto a carico dell'assegnatario medesimo all'atto della riconsegna.

2.a)

le eventuali prove di rendimento della caldaia autonoma.

3.a)

le spese di trasloco e di arredo.

4.a)

le eventuali migliorie e personalizzazioni dell'alloggio comunque soggette ad autorizzazione dell'ente proprietario/gestore.

Art.11) CAMBIO ALLOGGIO RICHIESTO DALL'ASSEGNATARIO.

Sono a carico dell'Ente proprietario per il nuovo alloggio, salvo diversi accordi con l'assegnatario in mobilità:

1.a)

eventuale installazione completa dell'impianto di riscaldamento ove precedentemente mancante, revisione di quello autonomo esistente compreso la messa a punto e la pulizia della caldaia autonoma.

2.a)

la sostituzione degli apparecchi igienico – sanitari e delle rubinetterie vetuste e revisione di quelle esistenti.

3.a)

le rasature e tinteggiature di intonaci alle pareti e ai soffitti compresi eventuali trattamenti antimuffa e antimacchia.

4.a)

la revisione e verniciatura di infissi interni ed esterni, ove necessario.

5.a)

la sostituzione di pavimentazioni e rivestimenti deteriorati o vetusti e levigatura di pavimenti in graniglia ove necessario.

6.a)

la revisione dell'impianto elettrico con la sostituzione di interruttori, prese, comandi deteriorati o vetusti.

Sono a carico dell'assegnatario in mobilità, salvo diversi accordi con l'ente proprietario/gestore:

1.a)

il costo della tinteggiatura effettuata in occasione della riconsegna dell'alloggio per mobilità, qualora non venga svolta direttamente dall'inquilino, è posto a carico dell'assegnatario medesimo all'atto della riconsegna.

2.a)

ogni qualsiasi danno provocato all'alloggio rilasciato; lo sgombero completo dal mobilio e masserizie; la rimozione di carte da parati, rivestimenti in legno, sughero o altro, stucchi e controsoffitti posticci, lo smontaggio di lampadari e di qualsiasi altra attrezzatura.

3.a)

la sostituzione o revisione degli apparecchi igienico – sanitari, rubinetterie, e cassetta di scarico; della caldaia e delle apparecchiature dell'impianto di riscaldamento; del lavello e mobile sottolavello. L'intervento comprende la pulizia della caldaia, e della canna fumaria, la predisposizione, ove mancante, del libretto d'impianto, le sigillature con silicone degli apparecchi igienico – sanitari, ecc. dell'alloggio rilasciato per portarlo in condizioni analoghe a quello riassegnato.

4.a)

la sostituzione di componenti e revisione dell'impianto elettrico, televisivo e del telefonico dell'alloggio rilasciato per portarlo in condizioni analoghe a quello riassegnato. Sono esclusi gli interventi dovuti a vetustà e fatiscenza.

5.a)

la sostituzione di componenti e la revisione compresa la riverniciatura degli infissi interni ed esterni e degli avvolgibili dell'alloggio rilasciato per portarlo in condizioni analoghe a quello riassegnato. Sono esclusi gli interventi dovuti a vetustà e fatiscenza.

6.a)

la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti deteriorati o lesionati per incuria compresi i battiscopa e le rilevigature dei pavimenti di graniglia o di marmo ove necessario, dell'alloggio rilasciato per portarlo in condizioni analoghe a quello riassegnato. Sono esclusi gli interventi dovuti a vetustà e fatiscenza.

7.a)

la riparazione di intonaci lesionati con chiusura di fori ed eventuali rasature occorrenti dell'alloggio rilasciato per portarlo in condizioni analoghe a quello riassegnato. Sono esclusi gli interventi dovuti a vetustà e fatiscenza.

Art.12) CAMBIO ALLOGGIO PER ESIGENZE DELL'ENTE PROPRIETARIO (RISTRUTTURAZIONE, EFFETTUAZIONE LAVORI, ECC.)

Sono a carico dell'Ente proprietario per il nuovo alloggio:

- 1.a)
l'installazione completa dell'impianto di riscaldamento ove precedentemente mancante, revisione di quello autonomo esistente compreso la messa a punto e la pulizia della caldaia autonoma.
- 2.a)
la sostituzione degli apparecchi igienico – sanitari e delle rubinetterie vetuste e revisione di quelle esistenti.
- 3.a)
le rasature e tinteggiature di intonaci alle pareti e ai soffitti compresi eventuali trattamenti antimuffa e antimacchia.
- 4.a)
la revisione e verniciatura di infissi interni ed esterni, ove necessario.
- 5.a)
la sostituzione di pavimentazioni e rivestimenti deteriorati o vetusti e levigatura di pavimenti in graniglia ove necessario.
- 6.a)
la revisione dell'impianto elettrico con la sostituzione di interruttori, prese, comandi deteriorati o vetusti.
- 7.a)
le spese di trasloco

Sono a carico dell'assegnatario in mobilità, salvo diversi accordi con l'ente proprietario/gestore:

- 1.a)

il costo della tinteggiatura effettuata in occasione della riconsegna dell'alloggio per mobilità, qualora non venga svolta direttamente dall'inquilino, è posto a carico dell'assegnatario medesimo all'atto della riconsegna.

2.a)

ogni qualsiasi danno provocato all'alloggio rilasciato, la rimozione di carte da parati, rivestimenti in legno, sughero o altro, stucchi e controsoffitti posticci.

3.a)

la piccola manutenzione degli apparecchi igienico – sanitari, rubinetterie, della cassetta di scarico; della caldaia e delle apparecchiature dell'impianto di riscaldamento; del lavello e mobile sotto lavello.

4.a)

la piccola manutenzione di componenti e revisione dell'impianto elettrico, televisivo e del telefonico dell'alloggio rilasciato.

5.a)

la piccola manutenzione degli infissi interni ed esterni e degli avvolgibili dell'alloggio rilasciato.

6.a)

la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti danneggiati.

Art.13) TERMINE DELLA LOCAZIONE

Sono a carico dell'assegnatario al termine della locazione :

1.a)

ogni qualsiasi danno provocato all'alloggio; lo sgombero completo dal mobilio e masserizie; la rimozione di carte da parati, rivestimenti in legno, sughero o altro, stucchi e controsoffitti posticci, lo smontaggio di lampadari e di qualsiasi altra attrezzatura.

2.a)

ove necessario, per incuria, la sostituzione o revisione degli apparecchi igienico – sanitari, rubinetterie, e cassetta di scarico; della caldaia e delle apparecchiature dell'impianto di riscaldamento; del lavello e mobile sottolavello,

3.a)

ove necessario, per incuria, la sostituzione di componenti e la revisione dell'impianto elettrico, televisivo e del telefonico dell'alloggio.

4.a)

ove necessario, per incuria, la sostituzione di componenti e la revisione compresa la riverniciatura degli infissi interni ed esterni e degli avvolgibili dell'alloggio.

5.a)

ove necessario, per incuria, la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti compresi i battiscopa e le nuove levigature dei pavimenti di graniglia o di marmo, dell'alloggio.

6.a)

la riparazione di intonaci lesionati con chiusura di fori ed eventuali rasature occorrenti dell'alloggio.

TUTTI GLI INTERVENTI SOPRAIDICATI SARANNO REALIZZATI DALL'ENTE GESTORE AL TERMINE DELLA LOCAZIONE E VERRANNO ADDEBITATI ALL'ASSEGATARIO, AI FAMILIARI O AGLI EREDI.