Comune di San Vittore Olona
Provincia di Milano

REGOLAMENTO PER LA CONDUZIONE IN LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMUNE DI SAN VITTORE OLONA

PREMESSE

Il presente Regolamento viene integrato e completato sulla base delle specifiche esigenze del Comune di San Vittore Olona, in qualità di Ente Gestore degli alloggi ERP, nel pieno rispetto delle disposizioni stabilite dalla Giunta Regionale in materia di Edilizia Residenziale Pubblica.
Il presente documento si compone di due parti distinte:

PARTE PRIMA-MANUALE D'USO DEGLI ALLOGGI
Comprende le disposizioni a carattere generale e inderogabili per la corretta conduzione in locazione degli alloggi ERP;

PARTE SECONDA-MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE
Comprende le modalità di ripartizione delle spese relative alla manutenzione degli alloggi e le relative attribuzioni di competenza.

Comune di San Vittore Olona
Provincia di Milano

PARTE PRIMA

MANUALE D'USO DEGLI ALLOGGI ERP

1. Oggetto

I conduttori degli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, i cui canoni concorrono alla copertura di oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione, di cui all'art. 1, comma 3, lett. a) del rr 1/2004[1], sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Manuale d'uso che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso ed è adottato ai sensi dell'art. 29 del rr.1/2004.

2. Uso dell'alloggio e delle parti comuni

Gli assegnatari debbono:

a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587[2] del Codice Civile (cc) con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente Manuale d'uso;

b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dal locatore[3] o dall'autogestione o dal condominio;

c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dal locatore;

d) servirsi della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati, non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso;

e) svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uopo riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle

[1] rr 1/2004: regolamento regionale del 10 febbraio 2004, n. 1

[2] Art. 1587 Obbligazioni principali del conduttore
Il conduttore deve:
1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia (1176 c.c.) nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;
2) dare il corrispettivo nei termini convenuti (1282 c.c.).

[3] Locatore si intende indifferentemente il comune o ALER che gestiscono il proprio patrimonio ovvero l'ente pubblico, la società a capitale pubblico o privato o altro soggetto che gestisce in nome e per conto del proprietario il patrimonio di erp.

ore **14.00** alle **16.00** e dopo le **22.00 fino alle ore 8,00 del mattino seguente**)[4], salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti del condominio o dell'autogestione;

f) notificare tempestivamente al locatore, senza indugi, tutte le variazioni che avvengono nel nucleo familiare o nella situazione economica, per l'ingresso nell'alloggio di soggetti, la cui presenza non era stata precedentemente comunicata.

g) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico dei conduttori dal locatore che è esentato da responsabilità al riguardo;

h) consentire al personale del locatore le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;

i) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) e/o degli apparecchi scalda acqua (boiler) tenendo aggiornato il libretto di impianto, e garantendo una regolare e documentabile manutenzione annuale degli impianti suddetti. Il libretto d'impianto deve essere riconsegnato al locatore al momento del rilascio dell'alloggio, provvedendo inoltre a:

- **incaricare una ditta abilitata o un centro di assistenza autorizzato e abilitato, sulle marche e le tipologie delle caldaiette autonome istallate, per le operazioni di manutenzione della caldaia, e dei boiler, con cadenza minima annuale, e per la verifica degli elementi descritti sul libretto di impianto, con cadenza minima biennale;**
  - in esito a tali verifiche l'operatore incaricato ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto che verrà rilasciato al conduttore, quale responsabile dell'impianto, e che dovrà essere conservato allegato al libretto stesso;
  - l'affidamento a ditta o centro di assistenza dovrà risultare espressamente sul libretto nell'apposito spazio;
- far eseguire alla ditta o al centro di assistenza tutte le riparazioni e le sostituzioni necessarie al mantenimento in efficienza ed in sicurezza dell'impianto (sostituzione elettropompa, termostati, vaso di espansione, schede elettriche e elettroniche, valvole, scambiatori, serpentine a resistenza, ecc.), che dovessero emergere nel corso della visita stessa;
- conservare e mettere a disposizione, per eventuali controlli, il libretto di impianto ed i suoi allegati, con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica;
- contattare il locatore qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza dello stesso, redigendo apposito rapporto.

j) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali, curando la loro sufficiente aerazione;

k) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;

l) nel caso in cui l'alloggio sia servito da ascensore, il conduttore e il proprio nucleo familiare devono uniformarsi al regolamento esposto in cabina e al buon comportamento nell'uso dello stesso. Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per danni dovuti al mancato rispetto del regolamento o al cattivo uso dell'ascensore stesso, nonché ad eventuali sospensioni dovute a casi imprevisti, quali la mancanza dell'energia elettrica, od occorrenti per la manutenzione e

[4] Da definirsi da parte del locatore a livello locale

riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, il locatore ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto;

m) in casi di assenza, indicare al locatore, la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio o dello stabile locato;

n) collocare il cognome del conduttore sia sulla tastiera esterna dei campanelli sia sulle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, sui contatori luce, gas e sulla cassetta della corrispondenza.

Verificandosi danni allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo e altro fatto doloso o colposo, senza che sia possibile identificare l'autore, il locatore può rivalersi pro quota su tutti i conduttori dello stabile interessato.

Il conduttore è tenuto in particolare al rispetto di quanto indicato alle lett. c), d), f) e j), la cui violazione costituisce grave inadempimento contrattuale.

3. Attività non consentite

Negli stabili e negli alloggi di edilizia residenziale pubblica non è consentito:

a) scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati;

b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta del locatore o dell'assemblea dell'autogestione o del condominio;

c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo. In specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate. Il locatore ha facoltà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi, o, qualora gli stessi non siano identificati, ai conduttori dell'edificio;

d) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;

e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;

f) tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile;

g) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;

h) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;

i) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;

j) in generale usare in modo improprio le parti comuni;

k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;

l) fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;

m) depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni alle persone, all'edificio e alle cose;

n) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., dei danni arrecati a persone e cose;

o) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli; in particolare gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere parcheggiati esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dal locatore o dell'assemblea dell'autogestione o del condominio;

p) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore o delle altre autorità e/o enti preposti;

q) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del locatore o dall'Autogestione o del condominio; fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità**.** I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartiti fra tutti i conduttori;

r) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;

Comune di San Vittore Olona
Provincia di Milano

PARTE SECONDA
MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE

Sommario

1. Pre-raccolta rifiuti e pulizia parti comuni.
2. Impianto centralizzato ed autonomo di riscaldamento impianto produzione acqua calda corrente .
3. Impianto ascensore.
4. Impianto idrico e antincendio.
5. Impianto smaltimento liquami acque bianche e nere .
6. Impianti di illuminazione, suoneria e citofoni (parti comuni).
7. Impianto centralizzato tv .
8. Aree a verde (di pertinenza dello stabile/i).
9. Disinfestazione .
10. Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni dello stabile.
11. Forniture e manutenzioni all'interno dell'alloggio locato .
12. Norme generali.

LEGENDA

Per rendere più agevole la consultazione del presente schema, ogni tipologia di intervento è contraddistinto da un colore differente, a seconda del soggetto interessato

- **A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**
- **A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED A CARICO DEL CONDUTTORE**
- **INTERVENTI A CURA ED A CARICO DEL CONDUTTORE**

È in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale accordarsi con i conduttori affinché questi ultimi provvedano a proprie spese all'esecuzione di specifici lavori e/o interventi manutentivi posti dal presente Regolamento a carico dell'Amministrazione Comunale, con successiva decurtazione dei costi sostenuti per gli interventi dal canone di locazione.
Nell'esecuzione degli interventi, i conduttori dovranno in ogni caso attenersi alle istruzioni ed indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale alla quale dovranno essere altresì consegnati le fatture e le certificazioni relative agli interventi effettivamente eseguiti.

1) PRE-RACCOLTA RIFIUTI E PULIZIA PARTI COMUNI

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Fornitura dei contenitori reggi sacco e dei contenitori chiusi per i vari tipi di rifiuti (eccettuato il caso di cattivo uso o vandalismo).

A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED A CARICO DEL CONDUTTORE

- • sacchi per pre-raccolta;
- • pulizia, disinfestazione e deodorazione della cameretta, solai, sottotetti e spazi comuni ;

- • noleggio e sostituzione contenitori;
- • sgombero masserizie e macerie depositate da privati nelle parti comuni e conseguenti oneri di discarica;
- • sgombero neve, spandimento sale e sabbia e relativa pulizia finale *(solo su richiesta);*
- tassa/tariffa rifiuti;
- pulizia parti comuni (solo su richiesta);
- multe per inosservanza delle norme sulla raccolta differenziata e non dei rifiuti solidi urbani.

2) IMPIANTO CENTRALIZZATO ED AUTONOMO DI RISCALDAMENTO,IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE (BOILER)

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Impianti termici centralizzati

1. Manutenzione edile, ovvero muraria del locale centrale termica.
2. Sostituzione di apparecchiature come valvole, saracinesche, bruciatori, pompe,
3. Sostituzione di tratti di tubazione e riparazione delle reti di distribuzione fino ai detentori e alle valvole dei radiatori, questi esclusi, e conseguenti ripristini edili, stradali o del verde.
4. Sostituzione di scambiatori di calore.
5. Sostituzione di generatori di calore.
6. Lavori di adeguamento imposti da norme antincendio, antismog, I.S.P.E.L. o regolamenti comunali, ecc.
7. Ritaratura impianti a seguito degli interventi sopra citati.
8. Sostituzione estintori e apparecchiature antincendio, antiscoppio o quant'altro ritenuto idoneo ai fini della sicurezza (eccettuato il caso di cattivo uso o vandalismo).
9. Sostituzione di quadri elettrici e di comando e di controllo di forza motrice e d' illuminazione; sostituzione di linee elettriche, complessi di regolazione e impianto di illuminazione inerenti la centrale termica.
10. Sostituzione di contatore per vetustà, gravi difetti di funzionamento o danno accidentale.
11. Sostituzione di radiatori.
12. Esecuzione di pratiche VVF, ISPEL, UTIF, ASL, ecc.

13 Riparazione o sostituzione delle tubazioni delle reti di distribuzione interne agli alloggi.

Impianti autonomi

14. **Sostituzione della caldaia autonoma previa esibizione del libretto di impianto (Art. 11 D.P.R. 412/1993) e dichiarazione scritta della necessità di sostituzione da parte di caldaista autorizzato e abilitato (CCIAA).** Nel caso in cui non sia dimostrata l'avvenuta manutenzione si procederà in percentuale tra conduttore e locatore in proporzione alla durata media presunta degli apparecchi, secondo lo schema sotto riportato:

Regolamento per la sostituzione delle caldaiette per gli impianti termici autonomi (in caso di rottura e impossibilità di riparazione)

Anni (da-a)	A carico Locatore %	A carico Assegnatario %	NOTE
0-1	100	0	Se la sostituzione è dovuta a vizio del generatore (a valere sulla garanzia), sempre previa verifica
0-1	9	91	Se la sostituzione è dovuta ad incuria, certificata dal manutentore dell'assegnatario
12	100	0	Sostituzione solo a presentazione della documentazione comprovante l'avvenuta manutenzione annuale (ricevute fiscali o fatture degli interventi allegati al libretto), **effetuata ai sensi dell'art. 2 lett. I, del presente regolamento.pag. 4**
1-2	18	82	**In caso di inosservanza degli obblighi di cui al DPR 412/93 ovvero di non comprovata regolare manutenzione periodica dell'apparecchio(art 2, lettera i, del Regolamento), pag. 4**
2-3	27	73	
3-4	36	64	

4-5	**40**	**60**	
5-6	**50**	**50**	
6-7	**60**	**40**	
7-8	**70**	**30**	
9-10	**80**	**20**	
11-12	**85**	**15**	
13-14	**90**	**10**	
14-16	**95**	**5**	
Oltre 16	**100**	**0**	**In ogni caso, per limite di vetustà**

14 bis. Riparazione o sostituzione delle tubazioni delle reti di distribuzione interne agli alloggi.

A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED A CARICO DEL CONDUTTORE

Impianti centralizzati

15. Pulizia e lavaggio dell'impianto di riscaldamento e dei corpi scaldanti.
16. Ricarica estintori C.T.
17. Forza motrice.
18. Combustibile.
19. Consumo acqua calda sanitaria.
20. Lettura contatori acqua calda e riscaldamento.
21. Sostituzione di contatori acqua calda e riscaldamento per danni accidentali se causati dagli assegnatari.
22. Taratura annuale dell'impianto ed ogni qualvolta si rende necessario.
23. Riparazione e pulizia dello scambiatore di calore, sola sostituzione delle guarnizioni presenti tra le piastre degli scambiatori.
24. Manutenzione del contatore, dell'apparecchio di termoregolazione, sostituzione del termostato.
25. Conduzione dell'impianto secondo la normativa vigente.

Impianti autonomi

26. Pulizia delle canne fumarie collettive
27. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni di cui al punto sopra citato.
28. Assicurazione degli impianti.

INTERVENTI A CURA ED A CARICO DEL CONDUTTORE

Impianti termici centralizzati

29. Eliminazione delle perdite agli attacchi dei radiatori all'interno dell'alloggio,nonché riparazione e sostituzione di valvole e detentori, comprese le eventuali operazioni di congelamento delle tubazioni.
30. Riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio.
31. Nel caso di impianti termici dotati di "Gruppo autonomo" di alloggio per la produzione del riscaldamento ambienti e/o acqua calda per usi sanitari (boiler), saranno posti a carico degli utenti tutti gli oneri necessari alla tenuta in efficienza (compresa la sostituzione di tutti i singoli componenti interni) nonché quelli per la contabilizzazione dei consumi individuali.
32. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti.

Impianti termici autonomi

33. Eliminazione delle perdite agli attacchi ai radiatori all'interno dell'alloggio, nonché riparazione e sostituzione di valvole e detentori, comprese le eventuali e necessarie operazioni di congelamento delle tubazioni.
34. Riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio.
35. Visite periodiche degli enti di controllo legate all'esercizio degli impianti.
36. Adempimenti di cui al D.P.R. n. 412/93 e s.m.i. comprendenti l'obbligo di provvedere alla manutenzione dell'apparecchio e quindi di far eseguire a centro di assistenza o ditta abilitata le verifiche annuali e biennali e la conservazione del libretto d'impianto.**(art. 2, lettera i)**

37. Farsi carico diretto dei costi di mantenimento in efficienza della caldaietta e del boiler compresa la sostituzione delle parti di ricambio, quali: elettropompa, termostati, vasi di espansione, interruttori, valvole di regolazione, scambiatori, manopole di comando, termostato ambiente,ecc.
38. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti.

3) IMPIANTO ASCENSORE, MONTACARICHI MONTASCALE

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Tutti gli adeguamenti di legge

2. Tutti gli interventi di svecchiamento e/o ammodernamento per qualsiasi componente dell'impianto comprese le Certificazioni d'obbligo e le verifiche straordinarie.

A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED A CARICO DEL CONDUTTORE

3 Canone Energia Elettrica, canone di manutenzione, verifiche biennali e tasse, spese telefoniche per sicurezza impianti.

4) IMPIANTO IDRICO E ANTINCENDIO

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Sostituzione dell'impianto idrico e della rete dell'impianto antincendio.
2. Sostituzione contatori centralizzati per gravi difetti di funzionamento.
3. Canone azienda erogatrice per impianto antincendio.
4. Riparazione e rifacimento di tubazioni e condutture costituenti l'impianto di adduzione idrica (acqua potabile ed acqua calda sanitaria) di pertinenza dei singoli alloggi, fino all'innesto, del T di derivazione della colonna montante.

A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED A CARICO DEL CONDUTTORE

1. Manutenzione dell'impianto idrico ed antincendio.
2. Consumi di acqua (minimi ed eccedenze) per i singoli, per i servizi comuni e letture contatori.
3. Visite periodiche di controllo, manutenzione e riparazione dell'impianto idrico ed antincendio,
4. Riparazione e piccola manutenzione impianto addolcitore, ove esiste, fornitura e posa sale.
5. Manutenzione in abbonamento, ricarica estintori, visite periodiche di controllo, fissaggio supporti, sostituzione cartelli segnaletici, manutenzione manichette antincendio, e porte antincendio.
6. Manutenzione centraline antincendio, impianti automatici spegnimento, allarmi sonori e luminosi, e delle apparecchiature dedicate al funzionamento degli impianti.

5) IMPIANTO SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Rifacimento di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.
2. Rifacimento o ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche, pozzetti cortili e vasche imhoff ed adeguamento norme di legge.
3. Sostituzione di chiusini e caditoie.
4. Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compresa

sostituzione pompe di sollevamento.

5. Riparazione e rifacimento di tubazioni e condutture costituenti scarichi di pertinenza dei singoli alloggi fino all'innesto compreso del T di derivazione della colonna montante.
6. Eventuali opere murarie attinenti.

A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED A CARICO DEL CONDUTTORE

7. Canone di smaltimento e disinquinamento.
8. Energia elettrica di eventuali pompe e accessori.
9. Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.
10. Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti acque bianche e fognarie cortilive e relativi pozzetti con pulizia idrodinamica per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.
11. Disincrostazione delle colonne di scarico.
12. Pulizia e riattivazione con idropulitrice ad alta pressione di pozzi perdenti, pozzetti di cantinati.
13. Rifacimento dell'avvolgimento elettrico delle pompe di sollevamento, compressore, parti semplici di impianti elettrici.

INTERVENTI A CURA ED A CARICO DEL CONDUTTORE

14. Disincrostazione delle tubazioni di scarico, della rete degli apparecchi utilizzatori.

6) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, SUONERIA E CITOFONI (PARTI COMUNI)

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Sostituzione di parti comuni dell'impianto compresi i contatori generali.
2. Sostituzione di tutte le parti per cause di forza maggiore e rifacimento delle linee.
3. Sostituzione di impianti di suoneria e di allarme.
4. Adeguamento normativo CEI, o legislative.
5. Sostituzione delle parti comuni dei cavi di citofoni o videocitofoni, riparazioni delle linee elettriche, sostituzione dei corpi illuminanti e delle lampadine.
6. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati.
7. Sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni, solo nei casi di completa sostituzione degli impianti comprendenti tutte le apparecchiature e le linee salvo casi di manomissione o cattivo uso.
8. Sostituzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio,solo nei casi di completa sostituzione degli impianti comprendenti tutte le apparecchiature e le linee.

A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED A CARICO DEL CONDUTTORE

9. Riparazione o sostituzione della pulsantiera esterna, dell'amplificatore , del porter e degli eventuali accessori dell'impianto, piccole sostituzioni di parti come lampade(sostituzione diretta da parte degli assegnatari), interruttori starters, reattori, portalampade, temporizzatori, interruttori crepuscolari, copertura eventuali punti luce, impianti di suoneria ed allarme, ecc.
10. Manutenzione delle parti sopra citate.
11. Energia elettrica secondo bolletta enti erogatori.
12. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopra citati.
13. Riparazione e sostituzioni di temporizzatori e/o crepuscolari.
14. Riparazione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna citofoni esterni.
15. Sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni nei casi di manomissione o cattivo uso.

INTERVENTI A CURA ED A CARICO DEL CONDUTTORE

16. Sostituzione e manutenzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio.

Interventi da eseguire sotto il diretto controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale

17. Manutenzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio. Interventi c.s.

7) IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Prima installazione o sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi RAI, per vetustà, di:
    - gruppo aereo,
    - centralino completo,
    - cavi di distribuzione segnale,
    - partitori.
2. Adeguamento normativa vigente.
3. Danni causati da eventi naturali ed opere murarie attinenti.

A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED A CARICO DEL CONDUTTORE

4. Installazione riparazione e manutenzione dell'impianto satellitare e per la ricezione del segnale digitale terrestre e TV ricezione programmi, comprese:
    - ampliamento impianto;
    - modifiche gruppo aereo;
    - danni da manomissioni;
    - sostituzione e/o riparazioni di varie componenti l'impianto fino alla presa d'utenza compresa;
    - atti vandalici;
    - opere murarie attinenti;

A CURA ED A CARICO DEL CONDUTTORE

5. Manutenzione o ampliamento dell'impianto TV all'interno dell'alloggio dalla presa d'utenza (questa esclusa).
6. Manutenzioni eseguite all'interno dell'alloggio per manomissioni rilevate che pregiudicano il funzionamento di tutto e/o parti dell'impianto.
7. Rimozione di antenne di qualsiasi tipo non autorizzate.

8) AREE A VERDE(di pertinenza dello stabile/i)

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Sostituzione di alberi, cespugli, piante fiorite non più vegetanti in conseguenza del superamento dell'età media di vita e rifacimento dei tappeti erbosi danneggiati da lavorazioni eseguite dalla proprietà.
2. Sostituzione e ripristino cordoli e passaggi pedonali per vetustà o cattiva esecuzione.

A CURA DELL'AMMNISTRAZIONE COMUNALE ED A CARICO DEL CONDUTTORE

3. Rifacimenti e rigenerazioni di porzioni di manto erboso, sostituzione di arbusti e parti di siepe, ammalorati a causa di improprio utilizzo e/o vandalismo, di sebo vialetti, strade, cortili ecc,.
4. Rimozione di piante non autorizzate.
5. Taglio dell'erba, potature alberi e siepi, annaffiature, concimazioni, disinfestazioni, manutenzioni del verde in generale.

9) DISINFESTAZIONE

A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED A CARICO DEL CONDUTTORE

1. Derattizzazione.
2. Deblattizzazione, disinfezione e disinfestazione in genere.
3. Pulizie in genere.

10) MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per camini e ricorsa tetti e coperture; impermeabilizzazione di canali di gronda, di coperture di fabbricati ecc.
2. Riparazione e sostituzione delle canne fumarie e dei comignoli.
3. Riparazione, sostituzione e manutenzione delle colonne di scarico delle acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie, dalla braga di immissione dell'alloggio fino al sifone, compreso, della rete comunale.
4. Riparazioni di tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico-sanitario fino al T di derivazione degli alloggi.
5. Opere di manutenzione delle murature e strutture dello stabile e alle pavimentazioni.
6. Verniciature e tinteggiature delle opere in legno e ferro delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne allo stabile, eseguibili in connessione con lo stato delle stesse.
7. Sostituzione e riparazione di marmi, ringhiere e corrimani.
8. Fornitura e sostituzione, solo per vetustà negli stabili di attrezzature di arredo urbano.
9. Fornitura di inerti.
10. Rifacimento asfalti o autobloccanti per mantenimento pavimentazioni esterne.
11. Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza conseguente alla vetustà, eccettuati i casi di mancata manutenzione, cattivo uso o vandalismo da parte del conduttore.

A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E A CARICO DEL CONDUTTORE

12. Riparazione e sostituzione delle apparecchiature, degli accessori riceventi e trasmittenti, delle segnalazioni luminose e degli apparecchi in movimento, dei motori, e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli.
13. Riparazione e sostituzione di serrature e chiudi porte, eventuale sostituzione di chiavi.
14. Sostituzione dei vetri delle parti comuni o loro sigillatura, salvo cause accidentali.
15. Riparazione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, ecc.).
16. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione quando siano in comune, con esclusione delle derivazioni per i singoli alloggi.
17. Targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiere, citofono e porte.
18. Tinteggiatura delle pareti e dei plafoni delle parti comuni, su richiesta della maggioranza degli assegnatari per il 60% sarà a carico dell'Amministrazione Comunale.
19. Riparazione e sostituzione inferiate, cancellate, cancelli, ecc, salvo i casi di uso improprio e/o vandalismo.

A CURA ED A CARICO DEL CONDUTTORE

20. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione riferite alle derivazioni per i singoli alloggi.
21. Riparazione della copertura per danni da posa di antenne, causati da inquilini o loro incaricati compreso l'asporto di antenne o zanche e relativi ripristini, anche se in presenza di autorizzazione dell'ente gestore.
22. Imposte e tasse sui passi carrai, targhette nominative per cassette postali e citofoni e porte.

11) FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO

A CARICO DELL'Amministrazione comunale

1. In caso di riassegnazione, sostituzione delle parti e delle dotazioni dell'alloggio che risultino inutilizzabili.
2. Sostituzione e/o riparazione di pavimenti e rivestimenti, nel caso di cedimenti del sottofondo, distacchi del supporto e riparazioni impiantistiche sottotraccia a con materiale similare agli esistenti, (non si procede con completa sostituzione di pavimento e/o rivestimento all'interno del singolo locale interessato dall'intervento anche se i materiali utilizzati per il ripristino sono diversi da quelli presenti).
3. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni sopracitate.
4. Riparazione e/o sostituzione di tubazioni e rubinetti d'arresto dell'impianto idrico sanitario incassate ad eccezione dei casi ascrivibili a manomissione. e a modifiche abusive o autorizzate, con esclusione di interventi su rubinetti di fermo e saracinesche in genere non incassati.
5. Sostituzione di cassette W.C. incassate per vetustà in caso di rassegnazione per cattivo funzionamento od in conseguenza della rottura delle stesse, la sostituzione può avvenire anche con installazione di cassette esterne alla muratura.
6. Verniciatura esterna dei serramenti ed avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box e negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti solo in caso di interventi globali di manutenzione straordinaria.

INTERVENTI A CURA ED A CARICO DEL CONDUTTORE

7. Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari, compresa la vasca e le relative opere murarie per negligenza o colpa ovvero in conseguenza dell'uso.
8. Sostituzione e riparazione della rubinetteria e dei raccordi, sifoni, cassette di scarico, in conseguenza dell'uso per negligenza o colpa.
9. Riparazione di infissi interni ed esterni, porte di ingresso, porte interne e relativi vetri per danni causati
   dall'inquilino, di infissi interni in relazione alla carenza manutentiva (compresa la sostituzione di cerniere, maniglie ed accessori).
10. Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo, nonché il rullo ed apparecchi di manovra delle persiane avvolgibili.
11. Riparazione e/o sostituzione degli avvolgibili esterni e veneziane interne.
12. Riparazione e manutenzione delle serrande basculanti per autorimesse, compresi i relativi accessori.
13. Sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e manutenzione straordinaria per corto circuito con successivo deposito del certificato di conformità al Comune.
14. Manutenzione dell'impianto TV, a valle della derivazione sul montante (presa compresa).
15. Riparazione di pavimenti e rivestimenti, deteriorati o smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato stacco o cedimento del sottofondo.
16. Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro.
17. Verniciatura dei serramenti interni ed esterni e degli avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box o negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti con frequenza non inferiore ai cinque anni.
18. Chiavi e serrature.
19. Tutte le riparazioni, e sostituzioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini anche se autorizzati.
20. Fornitura del materiale necessario per lavori di ripristino su opere eseguite dagli inquilini.
21. Qualunque modifica o innovazione richiesta dagli assegnatari per migliorie è a carico degli assegnatari stessi, compresa la istruzione delle pratiche relative ai necessari permessi e adempimenti, la presentazione delle dichiarazioni e certificazioni di conformità delle Ditte,

previo benestare della proprietà.

22. Il ripristino delle manomissioni per negligenza o colpa degli impianti, dei manufatti ecc. sono a carico dell'assegnatario.
23. Disotturazione delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne).
24. Pulitura interna delle tubazioni dell'impianto idrico dell'alloggio a partire dal T sul montante, questo compreso.
25. Manutenzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi.
26. Derattizzazione, deblattizzazione, disinfestazione nell'alloggio, nelle cellette di cantina o di solaio, nel box, nei depositi e negozi.
27. Pulitura delle canne di esalazione e fumarie al servizio esclusivo del singolo alloggio, nonché dei raccordi tra l'alloggio e la canna di esalazione collettiva.
28. Sgombero di masserizie all'interno delle cellette di cantina, di solaio o del box di pertinenza dell'alloggio, anche se non utilizzati dall'utente, e sgombero alle pp.dd. delle macerie conseguenti a lavori nell'alloggio; inoltre sgombero completo e pulizia dell'alloggio nel caso di disdetta o cambi.
29. Sostituzione sali e manutenzione eventuali apparecchi addolcitori acqua per usi sanitari o per caldaiette di riscaldamento autonomo, e/o produzione di acqua calda (boiler) presenti nell'alloggio.
30. Verifica periodica di efficienza delle saracinesche di chiusura delle reti di alimentazione acqua e gas situate in corrispondenza dell'ingresso degli impianti nell'alloggio e/o in corrispondenza del contatore.
31. Opere atte a riconsegnare l'alloggio nello stato originale e in buono stato manutentivo, nel caso di rilascio dell'alloggio stesso.
32. Esecuzione di operazioni ed interventi atti ad eliminare muffe e condense determinati da impropria conduzione dell'alloggio (escluso uso e vetustà), provvedendo allo scopo a:
    - mantenere nell'alloggio una temperatura sufficiente;
    - collegare il condotto di evacuazione per lo smaltimento dei vapori del piano cottura all'apposita tubazione all'uopo predisposta;
    - evitare la formazione di vapore acqueo all'interno dell'alloggio;
    - limitare l'utilizzo di evaporatori per termosifoni, ferri da stiro a vapore ed umidificatori elettrici;
    - arieggiare i locali e possibilmente evitando l'asciugatura del bucato all'interno dell'alloggio.

12) NORME GENERALI

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Gli stabili di nuova costruzione ovvero recuperati devono essere dotati anche dei normali arredi quali: (primo acquisto) trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura, solo nel caso in cui non sia previsto da Regolamenti comunali l'uso degli stessi collocati nella sede stradale; (primo acquisto)

A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED A CARICO DEL CONDUTTORE

2. Sono a carico degli assegnatari tutti gli interventi di manutenzione sia dell'alloggio che delle parti comuni dovuti al cattivo uso, ad atti vandalici o attribuibili a carenza di manutenzione da parte dell'assegnatario.
3. La fornitura e posa in opera dei cartelli indicatori di divieto richiesti dagli assegnatari.
4. Si raccomanda la periodica ritinteggiatura dell'alloggio.

INTERVENTI A CURA ED A CARICO DEL CONDUTTORE

5. casellari postali, bacheca per avvisi, regolamento ascensore, ecc.
6. Sono a carico del singolo assegnatario i costi delle verifiche tecniche dal medesimo richieste, se

dette richieste risultino prive di fondamento.