

COMUNE DI CIVITELLA DI ROMAGNA AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DI FORLI' - CESENA

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI
MANUTENZIONE E DEGLI ONERI ACCESSORI FRA
ENTE PROPRIETARIO E ASSEGNATARI.

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.

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 rendesse 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.

12) – sono a carico degli assegnatari responsabili i costi e i danni relativi ai mancati interventi per inaccessibilità agli alloggi e per i sopralluoghi dovuti a richieste di intervento che si sono rilevate destituite di fondamento.

13) – verificandosi interventi urgenti che comporterebbero addebiti ad assegnatari in particolari situazioni di disagio economico e sociale, previa comunicazione scritta di Acer al Comune si potrà derogare dal presente Regolamento.

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 gli 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 incaricato dell'amministrazione condominiale munita dei poteri derivanti dalle deliberazioni dell'assemblea condominiale.

ART. 1) MANUTENZIONE-SERVIZI E FORNITURE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELL'IMMOBILE

1.1) – STRUTTURE – SCALE - ATRII

Ente gestore e/o ente proprietario può stabilire specifici accordi per l'esecuzione di interventi manutentivi o di miglioria alle parti comuni con gli assegnatari e/o l'autogestione (ad esempio l'ente gestore fornisce per la verniciatura di ringhiere e cancelli il materiale di consumo e gli assegnatari provvedono direttamente a effettuare la verniciatura).

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, 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	SOGGETTO AL QUALE E' FATTO CARICO L'ONERE ECONOMICO
<p>1.b) Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti al medesimo.</p>	<p>Sono le riparazioni di pavimenti, rivestimenti, soglie, banchine, tinteggiature, intonaci, infissi e in genere di ogni elemento di finitura danneggiati da inquilini / loro famigliari/ conviventi/ terzi per servizi svolti: es: installazione di condizionatori, tende parasole, antenne paraboliche, verande, zanzariere, ecc. per la cui installazione esiste <u>l'obbligo</u> di richiedere specifica autorizzazione all'Ente gestore)</p>	<p>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.</p>	<p>Al responsabile del danno. Qualora non sia noto, si addebita agli assegnatari pro quota per vano scala o per edificio.</p>
<p>2.b) Riparazione e opere di mantenimento d'uso degli infissi. Onere di verniciatura al 50%.</p>	<p>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, verniciatura al 50%, ecc.</p>	<p>Verifica e intervento dell'ente gestore su chiamata o per decisione d'ufficio. L'autogestione previa eventuale decisione assembleare. L'amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per vano scala e/o per edificio.</p>
<p>3.b) Installazione e sostituzione di tappeti e guidane, tende e veneziane.</p>	<p>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.</p>	<p>Se costituita è onere esclusivo dell'autogestione. L'amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per vano scala.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>4.b) Verniciature e tinteggiature delle parti comuni (scala, lavanderia, corridoi cantine, infissi di uso comune) al 50%.</p>	<p>Gli interventi di verniciatura e imbiancatura al 50% 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.</p>	<p>L'autogestione d'intesa col tecnico ACER sulle modalità. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per vano scala e/o per edificio. In caso di danno e/o incuria è a totale carico degli assegnatari responsabili.</p>
<p>5.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.</p>	<p>Si tratta della sostituzione dei vetri delle parti comuni dell'edificio.</p>	<p>Intervento diretto del Responsabile. Intervento dell'ente gestore su chiamata degli inquilini. L'autogestione previa eventuale decisione assembleare. L'amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito al responsabile della rottura, o in mancanza pro quota per vano scala.</p>

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 pulizia, 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	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'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 per servizi svolti.</p> <p>Es.: antennista che rompe tegole o guaina per cambiare antenna, lucernaio divolto dal vento perché non chiuso dagli assegnatari, installazione di condizionatori, tende parasole, antenne paraboliche, verande, zanzariere, ecc. per la cui installazione esiste <u>l'obbligo</u> di richiedere specifica autorizzazione all'Ente gestore</p>	<p>L'ente gestore interviene su chiamata degli inquilini o d'ufficio al rinvenimento del danno.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito al responsabile, e in mancanza pro quota per vano scala e/o per edificio, anche per riscontro della ditta incaricata della riparazione.</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 provocati da incuria.

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	SOGGETTO/I AL/QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'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 chiamata degli inquilini o d'ufficio al rinvenimento del danno. L'Autogestione previa eventuale decisione assembleare. Amministratore condominiale previa eventuale decisione assembleare.</p>	<p>Addebito agli assegnatari utenti pro quota.</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. Spurgo dei pozzetti cucine dai grassi, per questo è vietato gettare oli e grassi negli scarichi dei lavelli. E' consigliato un contratto di abbonamento annuo.</p>	<p>Gli assegnatari per gli interventi urgenti L'ente gestore su chiamata per interventi preventivi in abbonamento, esclusivamente nelle gestioni dirette. Se costituita, onere di intervento esclusivo dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota in relazione al tipo di intervento.</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.

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 al 50%.

6.a)

Servizio e interventi di derattizzazione e disinfestazione alle parti comuni (escluso le cantine) ove occorrente.

7.a) spostamento cassette postali all'esterno secondo la nuova normativa Poste Italiane, al 50% della spesa con un massimo di € 30 per cassetta

8.a) elettrificazione e automazione cancelli carrabili al 50% della spesa, con telecomandi a totale carico dei richiedenti

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	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b) Pulizia, mantenimento di alberi, prati, consistente nelle normali operazioni agronomiche di potatura, sfalcio dell'erba, 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 riscontri negligenza nel mantenimento.</p> <p>Sono compresi gli interventi di installazione e manutenzione di pozzi irrigui, di pompe, di impianti irrigui fissi o mobili. 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 non è consentita la manutenzione direttamente da parte di inquilini</u>, escluso l'innaffiatura e la pulizia delle aree verdi.</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 può dar luogo a addebiti non concordati fra tutti gli assegnatari in assemblea.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio.</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. Se costituita, onere esclusivo di gestione contratti e di ripartizione spese dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Si addebita pro quota per edificio, salvo eventuali consumi esclusivi segnalati dagli assegnatari.</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>SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO</p>
<p>3.b) Manutenzione, riparazione degli arredi quali panchine, giochi, cestelli, ecc. e di attrezzature quali cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, bidoni dell'immondizia, ecc Verniciature al 50%.</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. Sono compresi gli interventi occorrenti per uso improprio o derivanti da atti vandalici da chiunque commessi. Lo spostamento all'esterno delle cassette postali secondo la nuova normativa Poste Italiane è al 50% a carico degli assegnatari e al 100% per la parte eccedente i 30€ per ogni cassetta. Verniciature al 50%</p>	<p>L'ente gestore su richiesta degli inquilini solo nelle gestioni dirette. Se costituita, onere di intervento esclusivo dell'Autogestione previa decisione assembleare. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio o ai responsabili del danno.</p>

<p>4.b) Manutenzione, e riparazione di cancelli, cancellate, recinzioni, parapetti in aree comuni, e ogni altro componente metallico Verniciature al 50%</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. L'elettificazione o l'automazione dei cancelli carrabili è al 50% . I telecomandi occorrenti sono a totale carico degli assegnatari. Verniciature al 50%</p>	<p>L'ente gestore su richiesta degli inquilini solo nelle gestioni dirette. Se costituita, onere di intervento esclusivo dell'Autogestione previa decisione assembleare. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio o ai responsabili del danno.</p>
<p>TESTO DEL REGOLAMENTO</p>	<p>ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO</p>	<p>SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO</p>	<p>SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO</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 solo in presenza dell'Autogestione previa decisione assembleare. L'Amministratore condominiale previa decisione assembleare.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio.</p>

<p>6.b) Servizi e interventi di derattizzazione e disinfestazioni all'interno degli alloggi, nonché interventi di pulizia e sanificazione necessari alle parti comuni per gli 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., all'interno degli alloggi e pertinenze. 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. La gestione insana dell'alloggio e pertinenze è sanzionata.</p>	<p>Ogni inquilino deve intervenire in proprio nei locali e cantine di uso singolo con i prodotti in commercio.</p> <p>L'ente gestore interviene a richiesta nelle parti comuni solo nelle gestioni dirette.</p> <p>Se costituita, onere di intervento esclusivo dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio o ai responsabili delle situazioni che originano l'intervento. In tal senso sono considerati responsabili coloro che detengono animali con incuria, che danno cibo a gatti randagi o a piccioni.</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, 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>	<p>Addebito pro quota per edificio.</p>

Art.2 IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

tutti gli interventi di rifacimento dell'impianto o sostituzione di apparecchiature non a carico degli assegnatari.

2.a)

tutti gli interventi di adeguamento normativo a leggi, regolamenti, e prescrizioni degli organi di controllo, comprendendo gli interventi accessori decisi dall' Ente gestore compreso le apparecchiature per l'uso di energie alternative e di telecontrollo.

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, derivanti dalla prima installazione o necessarie per modifiche dell'impianto effettuate dall'Ente gestore

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	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<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, valvole e saracinesche, minuteria della caldaia, del bruciatore e delle apparecchiature per l'uso di energie alternative e di telecontrollo</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, dopo il 5° anno di locazione.</p>	<p>L'ente gestore tramite il centro assistenza incaricato e su segnalazione degli inquilini. Autogestione, se costituita, con autorizzazione dell'ACER in caso di necessità di sostituzione di apparecchiature. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio. Il boiler interno all'alloggio è a carico del singolo inquilino.</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 appalto del servizio. Se costituita, è onere dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale .</p>	<p>Addebito pro quota per edificio</p>
<p>3.b) Assicurazione contro gli infortuni del conduttore</p>	<p>E' normalmente compresa nell'onere della conduzione affidata a ditta che provvede in proprio.</p>	<p>L'ente gestore in caso di appalto del servizio. Se costituita, è onere dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale .</p>	<p>Addebito pro quota per edificio</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
4.b) Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento.	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.	L'ente gestore tramite il centro assistenza incaricato su segnalazione degli inquilini. Autogestione, se costituita. L'Amministratore condominiale.	Addebito pro quota per edificio.
5.b) Controllo preventivo periodico al 50%.	E' l'onere per i controlli periodici preventivi effettuati anche dagli organi preposti per legge, compreso gli oneri di assistenza delle ditte incaricate.	Alla gestione dei controlli e delle verifiche, provvede l'ente gestore con il proprio personale tecnico. L'Amministratore condominiale.	Addebito pro quota per edificio.
6.b) Forza motrice, combustibile. acqua, lubrificanti e altro materiale di consumo.	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	L'ente gestore nelle gestioni dirette. Se costituita, onere di gestione contratti forniture e ripartizione spese dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.	La ripartizione dei consumi avviene in base ai millesimi di riscaldamento e/o dei dati forniti dagli altri sistemi presenti nell'impianto per la contabilizzazione del calore e dell'acqua calda.

Art.3 ASCENSORE

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

il rifacimento completo dell'impianto per vetustà e gli adeguamenti richiesti dalle normative, compreso gli interventi accessori decisi dall'Ente gestore.

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 e delle funi al 50%.

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) I controlli periodici e preventivi nella misura del 50%

6.a)

gli oneri per collaudi e pratiche per gli enti preposti, derivanti dalla prima installazione o necessarie per modifiche dell'impianto effettuate dall'Ente gestore

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	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'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 caso di richiesta dell'organo preposto alle verifiche tecniche . Se costituita onere d'intervento esclusivo dell'Autogestione, tramite la ditta di assistenza.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito, compreso l'onere del contratto di gestione obbligatorio per legge che comprende parte degli interventi descritti, pro quota per millesimi di ascensore</p>
<p>2.b) Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante. Revisione del gruppo freno.</p>	<p>Sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno.</p>	<p>Idem come alla voce precedente</p>	<p>Addebito pro quota per millesimi di ascensore</p>
<p>3.b) Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina Riavvolgimento motori.</p>	<p>Sostituzione dei contatti di controllo. Regolarizzazione della tensione (riduzione a valori 50V) ai contatti elettrici delle serrature di piano.</p>	<p>Idem come alla voce precedente</p>	<p>Addebito pro quota per millesimi di ascensore</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>4.b) Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete. 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.</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 caso di richiesta dell'organo preposto alle verifiche tecniche . Se costituita onere d'intervento esclusivo dell'Autogestione, tramite la ditta di assistenza. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per millesimi di ascensore</p> <p>Al responsabile del danno.</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 voce precedente</p>	<p>Addebito pro quota per millesimi di ascensore</p>
<p>6.b) Oneri del contratto di assistenza e forza motrice.</p>	<p>Sono gli oneri di gestione in abbonamento obbligatorio e i consumi specifici .per gli ascensori o per servoscala o montacarichi, nonché gli oneri di chiamata per cause accidentali di ripristino della funzionalità.</p>	<p>Idem come alla voce precedente</p>	<p>Addebito pro quota per millesimi di ascensore</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
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	L'Ente gestore	La ripartizione è per millesimi di proprietà.
8.b) Sostituzione delle funi su parere dell'ingegnere collaudatore al 50%. Per gli impianti oleodinamici la sostituzione completa dell'olio relativo al pistone di sollevamento	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.	Intervento di competenza esclusiva dell'ente gestore. L'Amministratore condominiale.	Addebito della spesa per millesimi di ascensore.

Art.4 IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

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	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b) Riparazione e sostituzioni 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..</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>Addebito pro quota per edificio</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>	<p>Addebito pro quota per edificio.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
3.b) Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave.	Descrizione già dettagliata. E' consigliata una assistenza in abbonamento .	L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette. Se costituita, onere d'intervento esclusivo dell'Autogestione. L'Amministratore condominiale.	Addebito pro quota per edificio
4.b) Forza motrice	Si tratta dei consumi elettrici.	Idem come sopra.	Ove siano scorporabili mediante sottocontatori l'addebito è in proporzione ai singoli consumi d'acqua, diversamente pro quota.
5.b) Controllo periodico preventivo al 50% .	Si tratta di controlli non obbligatori per legge ma opportuni per la verifica e la sicurezza dell'impianto. E' effettuato in presenza di non frequente manutenzione e riparazione dell'impianto.	Competenza esclusiva d'intervento dell'ente gestore, eventualmente su richiesta. L'Amministratore condominiale.	Addebito pro quota per edificio

Art.5 IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA

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	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b) Riparazione e sostituzioni di apparecchiature, ed accessori, di parti, filtri, ecc., taratura periodica e sostituzione delle elettrovalvole di governo. Sostituzione degli organi elettromeccanici per il funzionamento automatico.</p>	<p>Descrizione già dettagliata. Manutenzione degli organi di tenuta. E' consigliata una assistenza in abbonamento.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette. Se costituita, onere dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per edificio</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>Addebito pro quota per edificio.</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>	<p>Addebito pro quota per edificio</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, nonché le apparecchiature per l'uso di energie rinnovabili e alternative (fotovoltaico, eolico, ecc)

2.a)

controlli preventivi periodici al 50%, compresa la verifica annuale delle protezioni e della messa a terra.

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	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'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, compresa la sola riparazione delle apparecchiature per le energie alternative e rinnovabili.</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) Sono comprese le riparazioni o sostituzioni degli impianti per atti vandalici per la parte esclusa o non coperta da assicurazione</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>L'addebito è pro quota per vano scala o per edificio.</p> <p>In caso di danno al responsabile individuato.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>2.b) Manutenzione e sostituzione delle apparecchiature e dei dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi</p>	<p>Descrizione già dettagliata. E' compresa la regolazione delle apparecchiature e la sostituzione dei componenti.</p>	<p>L'ente gestore interviene su richiesta degli inquilini, nelle gestioni dirette. Se costituita, è onere d'intervento dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per vano scala.</p>
<p>3.b) Riparazioni e sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampadine, interruttore, plafoniere, portalampade, 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. Se costituita, è onere d'intervento dell'Autogestione previa eventuale decisione assembleare. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito è pro quota per vano scala o per edificio.</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. In assenza dei sotto contatori per consumi specifici occorre stabilire un accordo per addebiti individuali.</p>	<p>L'ente gestore, se gestione diretta. Se costituita, competenza esclusiva dell'Autogestione per contratti e riparto spesa. L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebiti di norma pro quota per vano scala. Addebiti individuali per consumi specifici.</p>

ART. 7 IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

il rifacimento completo dell'impianto per vetustà, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza, nonché le nuove installazioni di antenne e paraboliche d'iniziativa dell'Ente gestore.

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	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b Ampliamento dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali d'iniziativa degli inquilini.</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 installate d'iniziativa degli inquilini.</p> <p>L'installazione satellitare è ammessa previa autorizzazione dell'Ente gestore solo in forma 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 esclusiva dell'Autogestione. Questi interventi devono essere approvati dalla totalità degli assegnatari.</p> <p>L'Amministratore condominiale.</p>	<p>Addebito pro quota per fruitori dell'impianto.</p>
<p>2.b Riparazione e sostituzione dei componenti dell'impianto centralizzato TV .</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>In caso di riparazione o sostituzione per eventi atmosferici (vento, fulmine, ecc) per la parte esclusa da assicurazione (franchigia)</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>	<p>Addebito pro quota per vano scala o edificio.</p> <p>Le riparazioni all'interno dell'alloggio sono a carico dell'inquilino</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'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>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>	<p>Pro quota per edificio o per gli alloggi interessati</p>

Art. 8 MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE**ART. 8.1 IMPIANTO ELETTRICO**

Sono a carico dell'Ente proprietario :

1.a)

il rifacimento completo dell'impianto non più a norma per vetustà particolarmente negli alloggi di risulta, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza nonché la sostituzione di componenti non a carico degli assegnatari.

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	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b Riparazioni dell'impianto elettrico. sostituzione delle apparecchiature: interruttori, prese, deviatori, pulsanti, citofono, segnalatori acustici e luminosi, lampade e lampadine, apparecchi elettrici in dotazione quali aspiratori, sedili aspiranti, ecc, con esclusione di interruttori differenziali e magnetotermici.</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, in questo caso sono a carico dell'inquilino anche i danni al fabbricato, ai terzi e al proprio alloggio per tutto quanto non coperto dalla polizza "conduzione fabbricati"</p> <p>Le riparazioni o sostituzioni per corto circuito, sovraccarico, incendio, per la parte esclusa da assicurazione (franchigia)</p>	<p>Ogni assegnatario è tenuto a far riparare direttamente l'impianto del proprio alloggio rivolgendosi a ditta autorizzata a norma di legge, eventualmente previo accordo col tecnico dell' Ente gestore.</p> <p>L'ente gestore su richiesta dell'inquilino con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>In caso di intervento richiesto all'ente gestore, addebito all'assegnatario.</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 ai muri, compresa la disincrostazione, 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	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b) Riparazione d'uso e sostituzione per danneggiamento delle apparecchiature del bagno e della cucina o loro componenti: vasi, bidet, vasche, lavabi e lavelli, rubinetterie, doccette; la riparazione di cassette di scarico, scarichi e sifoni, attacchi.</p>	<p>Sono tutte le riparazioni degli apparecchi igienico sanitari e delle cassette discarico, 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, in questo caso sono a carico dell'inquilino anche i danni al fabbricato, ai terzi e al proprio alloggio per tutto quanto non coperto dalla polizza "conduzione fabbricati".</p>	<p>Ogni assegnatario deve far riparare direttamente gli impianti del proprio alloggio rivolgendosi a ditta autorizzata a norma di legge</p> <p>L'ente gestore su richiesta dell'assegnatario con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>In caso di intervento richiesto all'ente gestore, addebito all'assegnatario.</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 nonché tutte le riparazioni e sostituzioni non previste a carico dell'inquilino.

2.a)

il rifacimento degli impianti e la sostituzione delle apparecchiature, particolarmente della caldaia, dall'inizio e fino sesto anno della locazione; dopo tale termine l'onere a carico dell'ente proprietario dal 7° anno si riduce al 50%.

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	SOGGETTO/I AL/ QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<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, detentori, rubinetti, termostati, pressostati di controllo e sicurezza, giglet, valvole di sicurezza, scambiatori, anodi, griglie, e 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>Tramite i centri assistenza onere di intervento dell'assegnatario che è 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 maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>In caso di intervento richiesto all'ente gestore addebito all'assegnatario.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>2.b)</p> <p>Sostituzione con onere a carico dell'assegnatario del 50%. delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo 6° anno di locazione.</p>	<p>Sono gli interventi di rifacimento totale o parziale dell'impianto dopo il 6° anno di locazione compreso le opere murarie relative.</p> <p>Sono comprese le sostituzioni delle apparecchiature: caldaie, boiler esterni, radiatori.</p> <p>Ove si riscontrasse la mancata manutenzione anche dall'esame del libretto d'impianto si procederà <u>all'addebito del 100%</u> della spesa per incuria, ciò particolarmente per la sostituzione delle caldaie.</p>	<p>Interventi di esclusiva competenza dell'ente proprietario che ne definisce le modalità in relazione alle necessità e ai relativi costi.</p>	<p>Addebito all'assegnatario.</p>
<p>3.b)</p> <p>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, sono comprese le prove di combustione e di rendimento previste dalle norme , e l'invio della documentazione agli organi di controllo.</p>	<p>L'assegnatario è per legge obbligato a tali adempimenti.</p> <p>L'ente gestore, a richiesta, solo in casi eccezionali (utenti anziani, seguiti dai Servizi Sociali, ecc.)</p>	<p>In caso di intervento richiesto all'ACER addebito all'assegnatario con maggiorazione per quota di servizio.</p>

In alternativa ai punti 1.b), 2.b) e 3.b) l'inquilino può aderire e sottoscrivere un contratto con l'Ente gestore di gestione e manutenzione completa dell'impianto autonomo di riscaldamento che comprende ogni pulizia, manutenzione e riparazione compreso tutte le sostituzioni di componenti dietro un canone annuo definito in base ad accordi triennali stipulati fra Ente

gestore con i Centri Assistenza e loro associazioni, e i Sindacati dell'utenza. In tal caso dopo un periodo minimo contrattuale di anni 9 la sostituzione della caldaia diventa onere esclusivo dell'Ente gestore.

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 compresi gli interventi di risanamento da muffe e condense quando queste siano chiaramente individuabili come patologie edilizie indipendenti dalla conduzione dell'alloggio.

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	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<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 derivanti in prevalenza da cattiva conduzione dell'alloggio.</p> <p>Sono comprese le eliminazioni di carte da parati, rivestimenti e le relative stuccature e rasature, nonché la rimozione di tinteggiature a colori forti.</p>	<p>Inquilino direttamente.</p> <p>Ente gestore interviene su richiesta con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>Onere a carico dell'assegnatario.</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 incluse le scrostature e le rasature nonché i trattamenti antimacchia, antifumo, anticondensa, necessari.</p>	<p>L'assegnatario direttamente.</p> <p>Ente gestore interviene su richiesta con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>Onere a carico dell'assegnatario.</p>

COMMA DESCRITTIVO GENERALE	ILLUSTRAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SOGGETTO CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>3.b Innovazioni e migliorie 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</p> <p>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>	<p>Salvo casi specifici sono a totale carico dell'assegnatario e non danno luogo a rimborsi in occasione del rilascio dell'alloggio.</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 similare.

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	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere per danni dovuti a negligenza o colpa.</p> <p>Lavaggio dei pavimenti tessili.</p>	<p>Sono le riparazioni dei danni ai pavimenti e ai rivestimenti causati da 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>L'assegnatario direttamente.</p> <p>L'ente gestore interviene su richiesta con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>Assegnatario</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 per mancata verniciatura

2.a)

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

3.a)

le verniciature occorrenti : per gli infissi interni al 50% dopo 10 anni di locazione
per gli infissi esterni al 50% dopo 6 ani di locazione

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	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<p>1.b) Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie , maniglie, vetri, serrature, cornici ecc., esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza.</p> <p>2.b) Riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori delle porte dei garages.</p> <p>3.b) Verniciatura al 50% di serramenti esterni dopo 6 anni di locazione : scuroni e persiane, serramenti delle autorimesse, avvolgibili, parapetti e opere metalliche esterne; verniciatura al 50% di serramenti interni dopo 10 anni di locazione: porte e telai a vetri, parapetti e opere metalliche interne.</p>	<p>Sono tutte le riparazioni degli infissi interni ed esterni e la verniciatura al 50% già dettagliato.</p> <p>Eventuali infissi che dovessero essere sostituiti per la mancata manutenzione saranno addebitati</p>	<p>L'assegnatario direttamente.</p> <p>L'ente gestore interviene su richiesta con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>Assegnatario</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 A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
1.b Manutenzione pulizia e sostituzione degli apparecchi di estrazione aria e ventilazione dei locali.	<p>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.</p> <p>Nel caso degli aspiratori applicati ai W.C. è compresa la sostituzione della ciambella aspirante.</p>	<p>L'assegnatario direttamente.</p> <p>L'ente gestore interviene su richiesta con maggiorazione per quota di servizio.</p>	<p>Assegnatario</p>

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 CHIAMATO A VERIFICARE/DECIDERE E REALIZZARE L'INTERVENTO	SOGGETTO/I AL/I QUALE/I E' FATTO CARICO IL COSTO DELL'INTERVENTO
<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>L'onere di ripartizione delle spese, dei consuntivi e in generale della gestione è in carico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'ente gestore in caso di gestione diretta del patrimonio di totale proprietà pubblica. - all'Autogestione se costituita. - all'amministratore, se condominio. 	<p>Assegnatario</p>
<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>L'assegnatario ha l'onere obbligatorio dell'assicurazione Acer per Responsabilità Civile verso terzi per gli eventuali danni derivanti dalla conduzione dell'alloggio. In alternativa o in aggiunta può stipulare proprie polizze (tipo quella del capofamiglia) dandone comunicazione o copia all'Acer.</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 regolati direttamente dagli assegnatari.</p> <p>Qualora corrisposte dall'ente gestore, dall'Autogestione o dal Condominio devono essere rimborsate al medesimo.</p>	<p>Assegnatario</p>

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, la pulizia, e la prova di rendimento 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 a norma.

7.a)

eventuali lavori di modifica all'alloggio e ai relativi impianti per l'adattamento, ove possibile, ai portatori d'handicap

Sono a carico dell'assegnatario :

1.a)

il costo forfettario della prima tinteggiatura, determinato in €. 350 + IVA per alloggi fino a 50 mq., € 400 +IVA da 51 a 70 mq., e in € 500 + IVA oltre 71 mq. Tale addebito sostituisce quello in occasione del rilascio dell'alloggio, che pertanto non sarà richiesto.

2.a)

le spese di trasloco e di arredo.

3.a)

le eventuali migliorie e personalizzazioni dell'alloggio comunque soggette ad autorizzazione dell'ente proprietario/gestore, con esclusione degli adattamenti possibili per portatori d'handicap.

Art.11) CAMBIO ALLOGGIO RICHIESTO DALL'ASSEGNATARIO.

- IN CASO DI SCAMBIO CONSENSUALE DI ALLOGGIO FRA DUE ASSEGNATARI , L'ENTE PROPRIETARIO NON PROVVEDE A FARE NESSUN LAVORO, NE' A CARICO PROPRIO, NE' A CARICO DEGLI INTERESSATI.

- Per gli alloggi dati in CAMBIO in base a graduatoria o comunque su richiesta degli assegnatari, 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, **per l'alloggio rilasciato**, salvo diversi accordi con l'ente proprietario/gestore:

1.a)

la tinteggiatura a regola d'arte dell'alloggio rilasciato (anche se è già stata pagata la prima tinteggiatura): dovrà essere preventivamente concordata con l'ufficio manutenzione dell'ente gestore, che se richiesto potrà effettuarla direttamente con maggiorazione per il servizio.

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 revisione degli apparecchi igienico – sanitari, rubinetterie, e cassetta di scarico; della caldaia e delle apparecchiature dell'impianto di riscaldamento; del lavello e mobile sottolavello compreso la loro sostituzione in caso d'incuria. 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

4.a)

la revisione dell'impianto elettrico, televisivo e telefonico dell'alloggio rilasciato compreso la sostituzione di componenti non funzionanti o rotti.

5.a)

la revisione degli infissi interni ed esterni e degli avvolgibili dell'alloggio.

la riparazione di pavimenti e rivestimenti deteriorati o lesionati da incuria compresi i battiscopa e le rilevigature dei pavimenti di graniglia o di marmo ove necessario, dell'alloggio rilasciato .

7.a)

la riparazione di intonaci lesionati da incuria con chiusura di fori ed eventuali rasature occorrenti dell'alloggio rilasciato

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

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

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 per esigenze dell'ente proprietario, **per l'alloggio rilasciato** salvo diversi accordi con l'ente proprietario/gestore:

1.a)

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

2.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.

3.a)

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

4.a)

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

5.a)

la riparazione di pavimenti e rivestimenti danneggiati da incuria.

Art. 13) TERMINE DELLA LOCAZIONE

Al termine della locazione, mediante sopralluogo fra assegnatario, eredi o avente causa e ente gestore, con relativo verbale congiunto fra le parti si definiranno gli eventuali interventi occorrenti secondo la disciplina sottoindicata con la stima presunta dei costi di ripristino. Qualora per qualsiasi motivo (ad esempio vendita dell'alloggio) non si procedesse ai ripristini occorrenti, la cifra suddetta dovrà essere corrisposta dall'assegnatario, eredi o aventi causa.

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, tinte a colori forti, rivestimenti in legno, sughero o altro, stucchi e controsoffitti posticci, lo smontaggio di lampadari e di qualsiasi altra attrezzatura.

2.a)

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

3.a)

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

4.a)

ove necessario o incuria la sostituzione di componenti e la revisione degli infissi interni ed esterni e la riparazione degli avvolgibili non funzionanti dell'alloggio.

5.a)

ove necessario per o 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 da incuria con chiusura di fori ed eventuali rasature occorrenti dell'alloggio, nonché il costo della ritinteggiatura ove non abbia mai corrisposto l'onere di cui all'art.10 , 1.a) costo forfetario della prima tinteggiatura. (€ 350 + IVA per alloggi fino a 50 mq - € 400 +IVA da 51 a 70 mq. - € 500 + IVA oltre 71 mq.)
