



COMUNE DI RIMINI

**ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
E IN LOCAZIONE PERMANENTE A CANONE
CALMIERATO - REGOLAMENTO PER LA
RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI
MANUTENZIONE E DEGLI ONERI
ACCESSORI FRA ENTE PROPRIETARIO E
ASSEGNATARI**

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	pag. 4
ART. 2 - DEFINIZIONI.....	pag. 4
ART. 3 - CRITERI GENERALI	pag. 5
ART. 4 - RIPARTIZIONE ONERI	pag. 6

TITOLO 2 - MANUTENZIONE-SERVIZI E FORNITURE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELL'IMMOBILE

ART. 5 - STRUTTURE MURARIE - SCALE - ATRII	pag. 7
ART. 6 - COPERTI	pag. 8
ART. 7 - FOGNATURE E SCARICHI	pag. 8
ART. 8 - CORTILI E GIARDINI	pag. 9
ART. 9 - ASCENSORI, SERVOSCALA, E PIATTAFORME ELEVATRICI.....	pag. 10
ART. 10 - IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA	pag. 12
ART. 11 - IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO ACQUA	pag. 13
ART. 12 - IMPIANTI DI ADDOLCIMENTO ACQUA	pag. 14
ART. 13 - IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI E IMPIANTI FOTOVOLTAICI	pag. 14
ART. 14 - IMPIANTI CENTRALIZZATI TV	pag. 15

TITOLO 3 - MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

ART. 15 - IMPIANTO ELETTRICO.....	pag. 16
ART. 16 - IMPIANTO IDRICO/SANITARIO/GAS	pag. 17
ART. 17 - RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA PER IMPIANTI AUTONOMI	pag. 18
ART. 18 - PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTE, VERNICI, PARA.....	pag. 19
ART. 19 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	pag. 20
ART. 20 - SERRAMENTI E INFISSI	pag. 21
ART. 21 - APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI	pag. 21

TITOLO 4 - ALTRI ONERI

ART. 22 - ONERI PER ALTRI INTERVENTI IN CUI VI SIA COMPARTICIPAZIONE ALLE SPESE	pag. 22
ART. 23 - ONERI AMMINISTRATIVI	pag. 22
ART. 24 - ONERI POSTI IN CAPO ALLE PARTI ALL'INIZIO DELLA LOCAZIONE ..	pag. 24
ART. 25 - ONERI POSTI IN CAPO ALLE PARTI PER CAMBIO ALLOGGIO RICHIESTO DALL'ASSEGNATARIO	pag. 26
ART. 26 - ONERI POSTI IN CAPO ALLE PARTI PER CAMBIO ALLOGGIO PER ESIGENZE DELL'ENTE PROPRIETARIO.	pag. 27
ART. 27 - ONERI POSTI IN CAPO ALLE PARTI PER TERMINE DELLA LOCAZIONE	pag. 28

PREMESSA

Visti gli artt. 1576, 1583, 1609, 1610, 1621, 2764 del Codice Civile che regolano i rapporti fra locatore e conduttore in tema di riparazioni.

Considerato In particolare l'articolo 1609 c.c. "Piccole riparazione a carico dell'inquilino" che dispone come le riparazioni di piccola manutenzione, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito e, grazie al combinato disposto con l'art. 1576 c.c. devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese.

Preso atto che le suddette riparazioni, in mancanza di patto, sono determinate dagli usi locali.

Visto che attribuisce al Comune la disciplina della ripartizione degli oneri tra l'Ente gestore ed Assegnatari.

Considerato inoltre che l'Ente proprietario/gestore ha assicurato gli immobili per i danni da incendio, ed è assicurato per i danni da responsabilità civile verso terzi, in relazione al rischio derivante dagli immobili.

Valutata infine l'opportunità di emanare, ai sensi dell'art. 25 comma 6 lettera b) della L.R. 24/01 e s.m.i. il seguente Regolamento per la ripartizione degli oneri tra l'ente gestore e gli assegnatari.

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

ART 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Regolamento di ripartizione si applica per tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) e di edilizia agevolata, indipendentemente dal fatto che essi siano situati in edifici interamente di proprietà pubblica, o in edifici condominiali (proprietà mista pubblico - privata) dotati o meno di un Amministratore condominiale.

2. E' fatta salva la facoltà per l'Ente proprietario/gestore di derogare al presente Regolamento di ripartizione, definendo accordi diretti con gli Assegnatari, o aventi causa, in tutti i casi in cui sussistono adeguate motivazioni, delle quali si dovrà dare conto, nei relativi atti.

ART. 2 - DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente Regolamento si deve intendere per :

- a) Ente proprietario: il proprietario dell'immobile sia esso il Comune, l'ACER, o altri soggetti;
- b) Ente gestore: il gestore del rapporto locativo con gli assegnatari sia esso l'ACER , il COMUNE, o altri soggetti;
- c) Assegnatario: il conduttore assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica, ma anche altri soggetti a qualsiasi titolo occupanti l'alloggio, famigliari o altre persone conviventi od ospitate
- d) Autogestione: gli organismi rappresentativi dell'autogestione quali il presidente o assegnatario incaricato dall'assemblea, il consulente esterno munito di delega di rappresentanza specifica.
- e) Amministratore Condominiale: è la persona incaricata dall'amministrazione condominiale munita dei poteri derivanti dalle deliberazioni dell'assemblea condominiale.

ART. 3 - CRITERI GENERALI

1. I criteri generali per la ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione fra Ente proprietario e Assegnatari, sono i seguenti:

- a) sono a carico dell'Ente proprietario gli interventi di recupero, ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione dell'immobile, la manutenzione straordinaria programmata, volta a ricostituire ed incrementare la qualità edilizia dell'immobile, e la manutenzione ordinaria, compreso il pronto intervento (o manutenzione d'urgenza) di componenti edilizie, finiture ed impianti, che necessitino di riparazioni e/o sostituzioni, per cause indipendenti dall'uso degli Assegnatari;
- b) sono a carico degli Assegnatari la manutenzione ordinaria, compreso il pronto intervento (o manutenzione d'urgenza) di componenti edilizie, finiture ed impianti, che necessitino di riparazioni e/o sostituzioni, per cause dipendenti dall'uso degli Assegnatari stessi, e le opere di normale e regolare mantenimento d'uso, come ad esempio le tinteggiature, verniciature, regolazioni, ecc.;
- c) sono a carico degli Assegnatari gli interventi di riparazione (o sostituzione) di componenti edilizie, finiture ed impianti, per danni provocati direttamente dagli Assegnatari stessi sia con colpa che con dolo. Nei casi in cui non sia stato possibile individuare il responsabile di un danno, riguardante ad esempio le parti comuni dello stabile, i costi relativi verranno addebitati (in parti uguali) a tutti gli Assegnatari dell'edificio, o agli Assegnatari del singolo vano scala interessato: solo in caso di segnalazione all'Ente gestore, sottoscritta da almeno due residenti dello stabile, del nominativo del responsabile del danno, si provvederà ad addebitare per intero, a detto Assegnatario, il danno. Fanno eccezione a detta regola i danni causati da atti vandalici o tentativi di furto con scasso, a condizione che venga sporta dagli Assegnatari direttamente interessati regolare denuncia alle Autorità competenti;
- d) sono a carico degli Assegnatari gli oneri per le pulizie necessarie per l'uso dei locali assegnati, e degli spazi comuni interni ed esterni, la pulizia e la manutenzione degli spazi verdi, delle piante e degli alberi, delle condotte fognarie verticali e orizzontali, compresi pozzetti, vasche biologiche (o di depurazione ad esse assimilate) canne fumarie, ecc.;

- e) sono a carico degli Assegnatari gli oneri relativi all'amministrazione, fornitura di servizi, contabilizzazione e ripartizione dei consumi, secondo le tariffe e modalità previste dall'Ente gestore o dall'Autogestione, compresi gli oneri per i contratti di assistenza degli impianti e servizi;
- f) sono a carico degli Assegnatari gli oneri relativi ai consumi individuali e collettivi quali: telefono, acqua, luce, gas, carburanti, energie alternative, ecc., comprese eventuali assicurazioni riguardanti detti consumi, o relativi impianti;
- g) sono a carico degli Assegnatari gli interventi necessari (compresa la demolizione) di componenti edilizie, finiture e impianti, costruiti o modificati direttamente dagli Assegnatari in assenza di autorizzazione dell'Ente proprietario/gestore, mentre in presenza di regolare autorizzazione valgono le prescrizioni ivi contenute;
- h) sono a carico degli Assegnatari responsabili i costi (compresi gli eventuali danni) derivanti dalla mancata esecuzione di interventi manutentivi, causa impossibilità di accedere negli alloggi dovuta ad ingiustificabili impedimenti (o irreperibilità) dei diretti interessati: saranno inoltre addebitati i costi sostenuti per richieste di intervento che, all'atto pratico, si fossero rivelate destituite di qualsiasi fondamento.
- i) 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.;

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

3. All'assegnatario compete inoltre l'onere e il relativo costo per la stipula di un'assicurazione per danni da responsabilità civile, derivanti dalla conduzione dell'alloggio assegnato.

ART. 4 – RIPARTIZIONE ONERI

1. Sono ripartiti come da tabelle indicate negli articoli dei seguenti Titoli i costi relativi in tutti i casi in cui siano esclusi dolo e colpa dell'assegnatario, in presenza dei quali gli oneri sono a completo carico di quest'ultimo.

TITOLO 2 MANUTENZIONE-SERVIZI E FORNITURE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELL'IMMOBILE

ART. 5- STRUTTURE MURARIE - SCALE - ATRII

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi a strutture murarie, scale, atri:

Sono a carico dell'Ente proprietario :	Sono a carico degli Assegnatari :
1.a) gli interventi di manutenzione, riparazione, consolidamento, miglioramento e adeguamento, riguardanti le strutture portanti dell'immobile (fondazioni, murature portanti, pilastri e travi, solai, soffitti, coperture, scale, solette di balconi, terrazzi, sporti di gronda, ecc.);	1.b) il riattamento di finiture e componenti danneggiate dall'Assegnatario, da loro famigliari e conviventi, o da terzi, per servizi forniti al medesimo;
2.a) le sostituzioni per vetustà, o fatiscenza, degli infissi esterni delle parti comuni dell'immobile, nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria, <u>compresa la verniciatura di detti infissi</u> ;	2.b) la riparazione e opere di mantenimento d'uso degli infissi (sostituzioni di ferramenta, stecche, cinghie, molle, rulli, supporti, vetri, molle di autochiusura, elettroserrature, di qualsiasi infisso delle parti comuni, realizzato in qualsiasi materiale) compresi tutti gli interventi necessari al normale mantenimento d'uso, quali l'equilibratura, livellamento e lubrificazione;
3.a) gli interventi di riparazione, e sostituzione per vetustà, riguardanti le parti comuni dell'edificio (cornici, marciapiedi, bancali, intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature esterne, ecc.);	3.b) l'installazione e sostituzione di tappetini nettapiedi negli atri e ingressi, guidane per rampe di scale, tende e veneziane;
4.a) <u>le tinteggiature e le verniciature</u> interne dei locali comuni quali portici di ingresso, vani scala, corridoi, lavanderie comuni, ecc.;	4.b) la verniciatura e tinteggiature delle parti comuni (scala, lavanderia, corridoi cantine, infissi di uso comune, ecc.) per danneggiamenti causati dagli Assegnatari stessi;
5.a) le tasse e le imposte attinenti la proprietà immobiliare, gli oneri per le ispezioni e i collaudi iniziali previsti da norme o disposte da pubbliche autorità (VV.F. ecc.);	5.b) la sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani scale, sale riunioni, lavanderie, ecc.) eccezion fatta per i danni derivanti da eventi atmosferici eccezionali, nonché da difetti di installazione, o necessità di adeguamento alle norme;
	6.b) i controlli e ricarica degli estintori, e mantenimento in

	efficienza delle manichette antincendio installate nelle parti comuni.
--	------------------------------------------------------------------------

ART. 6 - COPERTI

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi a coperti:

Sono a carico dell'Ente proprietario:	Sono a carico degli Assegnatari:
1.a) gli interventi di riparazione necessari in seguito a danneggiamenti causati da eventi naturali (ed eccezionali) come ad esempio eventi sismici, frane, alluvioni, vento e grandine, ecc.;	1.b) gli interventi di riparazione e sostituzioni per danni causati dalla installazione di antenne, parabole, o unità esterne degli impianti di condizionamento, ecc;
2.a) gli interventi di riparazione, e di sostituzione per vetustà, di tetti, terrazzi, camini, lucernai, ecc. con esclusione dei danni per incuria;	2.b) gli interventi di pulizia e disotturazione delle gronde e dei pluviali da fogliame, muschio e polveri.
3.a) gli interventi di riparazione, e di sostituzione per vetustà, della lattoneria (gronde, pluviali, terminali, scossaline, converse, ecc.) l'installazione di parafulmini, e dissuasori per volatili;	

ART. 7 – FOGNATURE E SCARICHI

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi a fognature e scarichi:

Sono a carico dell'Ente proprietario :	Sono a carico degli Assegnatari:
1.a) gli interventi di riparazione, adeguamento e rifacimento, per vetustà o fatiscenza, di condutture orizzontali (interrate o aeree), colonne di scarico, fosse biologiche (o dispositivi assimilati), filtri, pozzetti, ecc. facenti parte degli scarichi dell'intero edificio (parti esclusive e parti comuni);	1.b) le riparazioni delle colonne montanti, condutture (interrate o aeree), pozzetti, coperchi, griglie, caditoie, ecc. per guasti e rotture derivanti da cattivo uso o incuria, compresa la riparazione di motori e pompe di sollevamento acque piovane o acque nere della rete fognante;
2.a) gli interventi di sostituzione, per vetustà, di chiusini, caditoie,	2.b) l'espurgo delle fosse biologiche (o dispositivi assimilati), filtri,

<p>griglie, con esclusione di quelli danneggiati da cattivo uso o incuria.</p>	<p>pozzetti, ecc., la disotturazione, disincrostazione e lavaggio delle colonne di scarico e condutture orizzontali (interrate o aeree) in tutti i casi in cui l'intervento sia stato previsto per prevenire un'otturazione (manutenzione programmata preventiva) o in caso di intoppo derivante dall'uso o dall'incuria (intervento d'urgenza): <u>di norma il soggetto chiamato a verificare e decidere di eseguire gli interventi è l'ente gestore, e solo in casi eccezionali (intervento urgente con impossibilità di contattare gli uffici preposti) gli assegnatari, che però dovranno tempestivamente informare l'ente gestore dell'accaduto (nelle 2 o 3 giornate successive) e trasmettere la documentazione rilasciata dalla ditta incaricata, attestante i lavori eseguiti.</u></p>
--------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Al fine di prevenire l'otturazione delle reti fognanti, con tutti i disagi (e danni) conseguenti, l'ente gestore si attiverà per proporre agli Assegnatari contratti di abbonamento (annuo o pluriennale), che prevedono interventi di pulizia programmata.

ART. 8 – CORTILI E GIARDINI

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi a cortili e giardini:

Sono a carico dell'Ente proprietario :	Sono a carico degli Assegnatari :
<p>1.a) gli interventi di abbattimento, sostituzione di alberi di alto fusto (altezza superiore a ml.3,00) compresi gli interventi che si rendono necessari in seguito ad eventi atmosferici eccezionali (sovraccarichi da neve, e danni da vento);</p> <p>2.a) gli interventi di riparazione e di rifacimento, per vetustà o adeguamento, delle pavimentazioni esterne, e dei vialetti, con eliminazione di eventuali inciampi e dislivelli pericolosi, causati da assestamenti, radici delle piante, ecc.;</p> <p>3.a) gli interventi di sostituzione di arredi quali panchine, giochi,</p>	<p>1.b) la pulizia, mantenimento di alberi, prati, consistente in interventi di potatura, concimazione, innaffiatura, vangatura, trattamenti antiparassitari, ecc.;</p> <p>2.b) la pulizia delle pavimentazioni esterne e la ricarica con ghiaia e inerti di cortili, vialetti e aree carrabili;</p> <p>3.b) la riparazione di arredi quali panchine, giochi, cestelli, e attrezzature a completamento dell'edificio (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche);</p>

<p>cestelli, e attrezzature a completamento dell'edificio (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche);</p> <p>4.a) gli interventi di verniciatura e sostituzione, per vetustà o fatiscenza, di cancelli, cancellate, recinzioni, parapetti in aree comuni, e ogni altro componente metallico (o di materiale ligneo) con esclusione di quelli danneggiati da cattivo uso o da incuria: è compresa la realizzazione di cancelli carrabili dotati di sistemi di apertura e chiusura automatici (esclusa fornitura dei telecomandi) mentre per quanto riguarda la manutenzione di detti automatismi, è compresa la sostituzione del gruppo motore;</p>	<p>4.b) la riparazione di cancelli (in presenza di cancelli carrabili dotati di sistemi di apertura e chiusura automatici è compresa la fornitura dei telecomandi, la sostituzione di fotocellule, sensori, schede elettroniche, ecc.), cancellate, recinzioni, parapetti in aree comuni, e ogni altro componente metallico (o di materiale ligneo);</p> <p>5.b) la derattizzazione, disinfestazione e deblatizzazione (lotta alle blatte, formiche, scarafaggi, zanzare, mosche, ecc.) compresa pulizia escrementi di piccioni, animali domestici, ed ogni altro intervento necessario per l'igiene e salvaguardia degli spazi comuni, e delle aree pertinenziali del fabbricato;</p> <p>6.b) i consumi di acqua e di energia elettrica, per servizi comuni e loro efficiente mantenimento;</p> <p>7.b) la manodopera e sale per lo sgombero neve</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ART. 9 – ASCENSORI, SERVOSCALA, E PIATTAFORME ELEVATRICI

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi ad ascensori, servoscala, e piattaforme elevatrici:

Sono a carico dell'Ente proprietario :	Sono a carico degli Assegnatari :
<p>1.a) l'installazione dell'impianto ed il suo rifacimento completo per vetustà (compresi eventuali adeguamenti richiesti dalle normative o interventi accessori decisi dall'Ente gestore);</p> <p>2.a) la sostituzione del motore di trazione e del gruppo argano riduttore completo per vetustà, e negli impianti oleodinamici del pistone di elevazione, e della pompa;</p> <p>3.a) la sostituzione dei pattini di scorrimento della cabina e contrappeso, con applicazione degli autolubrificatori;</p> <p>4.a) la sostituzione del variatore di frequenza (inverter) completo di codificatore e altri componenti elettronici, della scheda</p>	<p>1.b) la revisione del gruppo argano riduttore, del quadro di manovra, del pistone e dell'elettropompa di carico (compreso l'olio occorrente al ripristino, sostituzione, o mantenimento periodico del livello, per gli impianti oleodinamici). Registrazione del cuscinetto reggispinta, sostituzioni di guarnizioni, premistoppa, paraoli o raschiaoli, e parti logore (contatti, condensatori, relais, ecc): <u>trattasi di interventi generalmente compresi nel contratto di assistenza obbligatorio (o contratto base)</u>;</p> <p>2.b) la revisione dei carrelli delle porte di piano e di cabina, riavvolgimento motori, sostituzione dei contatti di controllo, regolarizzazione della tensione ai contatti elettrici delle</p>

<p>elettronica per il quadro di manovra, e delle schede di potenza per i servoscala;</p> <p>5.a) gli interventi alle strutture in cemento armato, murarie, e quelli relativi alle strutture in acciaio portante, che si rendono necessari nel vano corsa, compreso rifacimento impermeabilizzazioni fossa, ed oneri conseguenti ad infiltrazioni di acqua;</p> <p>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;</p> <p>7.a) l'eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione, con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante, revisione e regolazione del gruppo freno, sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, e nei servoscala sostituzione dei rulli di sostegno e scorrimento, al 50%;</p> <p>8.a) la sostituzione delle funi e delle cinghie di trazione, su parere dell'ingegnere collaudatore o su prescrizioni della Ditta costruttrice, complete di regolatore di tensione, compresa sostituzione o rettifica della puleggia di frizione, sostituzione del perno regolatore di velocità, ed accorciamento delle funi con rifacimento del testa corde, al 50%;</p> <p>9.a) gli interventi di sostituzione del motore di trazione dei servoscala,</p>	<p>serrature di piano, revisione del carrello di scorrimento e dispositivo paracadute per i servoscala;</p> <p>3.b) la sostituzione del linoleum del pavimento di cabina, la riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa, la sostituzione della cinghia, dei meccanismi di manovra porte, dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del selettore, delle fotocellule, degli organi meccanici ed elettrici, e del gruppo comando porte di cabina, compreso mantenimento targhe, cartelli e interruttori vari;</p> <p>4.b) la revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, la revisione dei congegni di autochiusura delle porte di piano, la riparazione o sostituzione delle pulsantiere di qualsiasi tipo, del teleritardatore, dei dispositivi di allarme o comunicazione (G.S.M.) completi di batterie e apparecchiature caricabatteria, e delle batterie ricaricabili in tampone, o di qualsiasi altro genere, per i servoscala;</p> <p>5.b) gli oneri del contratto di assistenza e forza motrice: sono gli oneri di gestione in abbonamento obbligatorio e i consumi specifici per ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici;</p> <p>6.b) le visite periodiche degli organi preposti al controllo, e tasse di concessione governativa: è il corrispettivo per i controlli richiesti dagli enti, o Ditte preposte, compresa l'assistenza delle Ditte manutentrici;</p> <p>7.b) l'eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione, con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante, revisione e regolazione del gruppo freno, sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, e nei servoscala sostituzione dei rulli di sostegno e scorrimento, al 50%;</p> <p>8.b) la sostituzione delle funi e delle cinghie di trazione, su parere dell'ingegnere collaudatore o su prescrizioni della Ditta costruttrice, complete di regolatore di tensione, compresa</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	sostituzione o rettifica della puleggia di frizione, sostituzione del perno regolatore di velocità, ed accorciamento delle funi con rifacimento del testa corde, al 50%;
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Per quanto riguarda gli impianti ascensore gestiti con contratti di manutenzione di tipo semicompleto o completo, che rispetto al contratto base comprendono cioè anche interventi manutentivi che sono a totale, o parziale, carico dell'Ente proprietario, l'onere a carico degli Assegnatari è definito forfaitariamente in misura variabile, che tiene conto delle diverse tipologie di contratto, con un minimo del 70%, ed un massimo dell'80% del loro costo complessivo.

3. Per quanto riguarda invece gli impianti servoscala e le piattaforme elevatrici, valgono di norma le stesse considerazioni, fatti salvi i casi di impianti aventi caratteristiche tecniche particolari, che saranno valutati caso per caso.

ART. 10 – IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi ad impianti centralizzati di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria:

Sono a carico dell'Ente proprietario :	Sono a carico degli Assegnatari :
1.a) gli interventi di rifacimento dell'impianto, e di adeguamento normativo a leggi, regolamenti, e prescrizioni degli organi di controllo, compresi gli interventi murari che si rendono necessari nel locale centrale termica;	1.b) la riparazione e sostituzione di apparecchiature, e accessori di regolazione e controllo, per deterioramento d'uso (cronotermostato, termostati, valvole termostatiche, valvole e saracinesche, minuteria della caldaia e del bruciatore). Sostituzione di scambiatori, motori elettrici, pompe, centraline e schede elettroniche al 50%;
2.a) gli interventi di riparazione o sostituzione della rete di distribuzione, compresi i radiatori (o i pannelli radianti a pavimento) e relative opere murarie. Sostituzione di scambiatori, motori elettrici, pompe, centraline e schede elettroniche al 50%;	2.b) gli oneri per la conduzione, compreso tutti quelli derivanti dai sistemi computerizzati (sistemi di telelettura, ecc.);
3.a) gli oneri per il primo collaudo dell'impianto e per le relative pratiche presso gli Enti preposti, ed oneri per le pratiche relative a modifiche dell'impianto disposte dall'Ente gestore,	3.b) la pulizia della caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento;

<p>mentre gli oneri relativi ai controlli periodici successivi sono al 50%;</p> <p>4.a) l'installazione, riparazione, e sostituzione dei pannelli solari per la produzione di acqua calda (solare termico) e delle relative apparecchiature elettriche, mentre la sostituzione del glicole è al 50%.</p>	<p>4.b) i controlli periodici successivi al primo collaudo, al 50%;</p> <p>5.b) la forza motrice, combustibile, acqua, lubrificanti e altro materiale di consumo.</p> <p>6.b) la pulizia periodica dei pannelli solari per la produzione di acqua calda (solare termico) il controllo delle relative apparecchiature elettriche, mentre la sostituzione del glicole è al 50%.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Per quanto riguarda le centrali termiche gestite con contratti di manutenzione del tipo gestione calore, la rendicontazione dei consumi agli Assegnatari potrà essere effettuata dall'Ente gestore, o direttamente da Società e Imprese esterne alle quali è stata affidata la gestione dell'impianto.

ART. 11 – IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO ACQUA

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi ad impianti di sollevamento acqua:

Sono a carico dell'Ente proprietario:	Sono a carico degli Assegnatari :
<p>1.a) l'installazione e rifacimento completo dell'impianto per vetustà, il collaudo imposte e tasse relative all'installazione e gli adeguamenti richiesti dalle normative;</p> <p>2.a) la sostituzione di motori, pompe (anche sommerse) serbatoi e idrosfere al 50%.</p>	<p>1.b) la riparazione di apparecchiature, di compressori ed accessori: pompe, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici, valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interruttori di livello, valvole di ritegno ecc.: la sostituzione di motori, pompe (anche sommerse) serbatoi e idrosfere è al 50%;</p> <p>2.b) la ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria;</p> <p>3.b) la pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave.</p>

ART. 12 – IMPIANTI DI ADDOLCIMENTO ACQUA

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi ad impianti di addolcimento acqua:

Sono a carico dell'Ente proprietario:	Sono a carico degli assegnatari :
1.a) l'installazione e rifacimento completo dell'impianto per vetustà, e gli adeguamenti richiesti dalle normative;	1.b) la riparazione di apparecchiature, ed accessori, di parti, filtri, ecc., taratura periodica e sostituzione delle elettrovalvole di governo: le sostituzioni degli organi elettromeccanici per il funzionamento automatico sono poste al 50%;
2.a) le sostituzioni degli organi elettromeccanici per il funzionamento automatico sono poste al 50%;	2.b) la fornitura di sali, resine, e prodotti chimici il mantenimento dell'impianto e di filtri relativi.

ART. 13 – IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI E IMPIANTI FOTOVOLTAICI

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi ad impianti di illuminazione e suoneria parti comuni e impianti fotovoltaici:

Sono a carico dell'Ente proprietario:	Sono a carico degli Assegnatari :
1.a) l'installazione e rifacimento, completo o parziale, degli impianti per vetustà, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza;	1.b) la regolazione, riparazione (per corto circuito, sovraccarico, ecc.) e sostituzione di componenti (suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono, relais, interruttori differenziali e magnetotermici, elettro serrature, crepuscolari, astronomici e temporizzatori);
2.a) l'installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento);	2.b) la manutenzione dei dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature per cattivo
3.a) l'installazione o sostituzione dei pannelli fotovoltaici, compresa sostituzione dell'inverter.	

	<p>uso;</p> <p>3.b) le riparazioni e sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso (lampadine, interruttore, plafoniere, portalampane, ecc.): sono le riparazioni e le sostituzioni relative a lampade e lampadine, plafoniere, lampioni e i punti luce esterni, ecc.;</p> <p>4.b) l'energia elettrica: in assenza dei sotto - contatori per consumi specifici dovranno essere stabiliti accordi specifici per gli addebiti individuali, così come nei casi di servo scala , pompe per pozzi, ecc.;</p> <p>5.b) la pulizia periodica dei pannelli fotovoltaici ed il controllo delle apparecchiature elettriche (da far eseguire da Ditta specializzata) compresa la sostituzione di componenti elettrici (escluso inverter).</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ART. 14 – IMPIANTI CENTRALIZZATI TV

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi ad impianti centralizzati tv:

Sono a carico dell'Ente proprietario :	Sono a carico degli Assegnatari :
<p>1.a) l'installazione ed il rifacimento completo dell'impianto per vetustà, per la ricezione dei canali nazionali (digitale terrestre) e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza</p>	<p>1.b) l'ampliamento o potenziamento dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali: comprende tutte le installazioni aggiuntive al primo impianto (escluso il caso di completo rifacimento) e sono comprese le antenne aggiuntive, satellitari o direzionali, i centralini, e gli altri componenti necessari. N.B.: <u>l'installazione singola satellitare è ammessa di norma (salvo casi particolari) in forma di condominiale, con facoltà di allaccio per gli altri Assegnatari del fabbricato, che dovranno concorrere in questo caso, pro-quota, alle spese;</u></p>

	<p>2.b) la riparazione e sostituzione dei componenti dell'impianto centralizzato TV : sono le riparazioni occorrenti, compresa la sostituzione di antenne, centralino, cavi, prese, ecc. compresa la regolazione della direzione, in caso di spostamento dell'antenna;</p> <p>3.b) la sostituzione di cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione in un maggior numero di locali o canali: sono gli interventi sulla distribuzione del segnale occorrenti per l'ampliamento o una migliore ricezione dei canali televisivi.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TITOLO 3
MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

ART. 15 – IMPIANTO ELETTRICO

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi all'impianto elettrico:

Sono a carico dell'Ente proprietario:	Sono a carico degli Assegnatari:
<p>1.a) il rifacimento completo dell'impianto per vetustà, particolarmente negli alloggi di risulta, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza.</p>	<p>1.b) le riparazioni dell'impianto elettrico, compresa la sostituzione di apparecchiature: interruttori differenziali e magnetotermici, aspiratori per bagni e cucine, prese, deviatori, cavi, pulsanti, citofono, termostati, segnalatori acustici e luminosi, lampade e lampadine, ecc.;</p>

ART. 16 – IMPIANTO IDRICO/SANITARIO/GAS

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi all'impianto idrico/sanitario/gas:

Sono a carico dell'Ente proprietario :	Sono a carico degli Assegnatari :
<p>1.a) i rifacimenti completi degli impianti per vetustà, particolarmente negli alloggi di risulta, e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza;</p> <p>2.a) le riparazioni e sostituzioni, totali o parziali, di tubazioni e condotte interne all'alloggio (compresi radiatori e pannelli radianti a pavimento) e rubinetti di sezionamento, con esclusione degli attacchi e degli scarichi esterni agli apparecchi igienico sanitari;</p> <p>3.a) la sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda;</p> <p>4.a) la sostituzione delle cassette di scarico incassate a parete al 50%;</p>	<p>1.b) la riparazione e sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina o loro componenti: vasi, bidet, vasche, lavabi e lavelli, rubinetterie, doccette, cassette di scarico per w.c. esterne alla muratura, scarichi e sifoni con relativi attacchi: sono tutte le riparazioni degli apparecchi igienico sanitari, compresa la sostituzione dei rubinetti idrici e del gas, dei flessibili, pilette, cassette di scarico, ecc., compreso fissaggio, stuccatura e siliconatura delle apparecchiature;</p> <p>2.b) la pulizia, e riparazione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda;</p> <p>3.b) la riparazione e delle cassette di scarico incassate a parete, mentre la loro sostituzione è al 50%;</p> <p>4.b) la riparazione di tubazioni, condotte, radiatori (compresi pannelli radianti a pavimento) e scambiatori, per eliminare intoppi, forature e danni causati dall'inquilino: <u>in caso di rottura per corrosione o difetto costruttivo l'onere è a carico dell'Ente proprietario, rimanendo a carico dell'Assegnatario l'onere della tempestiva comunicazione all'Ente gestore.</u></p>

ART. 17 – RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA PER IMPIANTI AUTONOMI

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi al riscaldamento e produzione acqua calda per impianti autonomi:

Sono a carico dell'Ente proprietario :	Sono a carico degli Assegnatari :
<p>1.a) l'installazione ed il rifacimento completo degli impianti per vetustà (particolarmente negli alloggi di risulta) e gli interventi di adeguamento occorrenti per la sicurezza;</p> <p>2.a) <u>la sostituzione delle apparecchiature (caldaie a gas o a bio masse, boiler esterni e pompe di calore) dall'inizio della locazione fino al 5° anno: dopo tale termine le spese l'onere per l'Ente proprietario di riduce del 20% e da qui progressivamente, con un decremento del 5% annuo, fino ad una diminuzione di onere pari al 40%, al 10° anno di locazione, in cui l'Ente proprietario si accollerà solo il 60% dell'onere.</u></p>	<p>1.b) gli interventi di pulizia, manutenzione e riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda (come ad esempio regolazione fiamma pilota, ricarica vaso espansione, sbloccaggio pompe, messa a punto combustione, sfiato elementi riscaldanti, sostituzione guarnizioni di tenuta, sostituzione anodo, ecc.) intendendo per apparecchiature le caldaie a gas (o a bio masse), i boiler esterni e le pompe di calore. Sono comprese le sostituzioni dei componenti delle suddette apparecchiature (valvole a tre vie, bruciatori, corpi caldaia in ghisa o in rame, centraline elettroniche di programmazione o di controllo, inverter, valvole termostatiche, detentori, rubinetti, termostati, flussostati e pressostati di controllo e sicurezza, pompe di circolazione di qualsiasi tipo, valvole di sicurezza, scambiatori e accumulatori di acqua calda, anodi, canali da fumo e di presa d'aria, griglie, schede elettroniche, ecc.);</p> <p>2.b) la sostituzione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda (caldaie a gas o a bio masse, boiler esterni e pompe di calore) <u>che sono a totale carico della proprietà fino al 5° anno di locazione, mentre dal 6° anno di locazione in poi la percentuale di spesa a carico dell'Assegnatario sarà del 20% con un incremento annuo del 5%, fino a raggiungere il 40% della spesa complessiva al 10° anno di locazione: dopo il 10° anno di locazione la percentuale del 40% rimarrà invariata.</u> In caso di mobilità richiesta dall'inquilino, o consensuale (vedi Art. 11) si terrà conto, per il suddetto conteggio, della data di assegnazione del primo alloggio, senza considerare</p>

	<p>quindi le date dei successivi cambi, e ove si riscontrasse, dall'esame del libretto d'impianto (o della caldaia) la mancata, o irregolare, manutenzione si procederà all'addebito del 100% della spesa suddetta.</p> <p>3.b) la pulizia del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, (sono gli interventi annuali previsti dal DPR 412/93 per la pulizia e corretta gestione delle apparecchiature dell'impianto e vanno riportati sul libretto d'impianto). All'atto della consegna dell'alloggio ad un nuovo assegnatario l'Ente gestore provvederà alla pulizia e revisione della caldaia e a fornire ove mancasse il libretto d'impianto, mentre le prove di combustione biennali sono a suo carico. E' compreso l'onere per la tenuta del libretto di impianto (o di caldaia) per le prove di rendimento, e più in generale per gli adempimenti e controlli di legge, e all'atto del rilascio dell'alloggio sarà effettuato un accurato controllo dell'impianto, del relativo libretto, e delle apparecchiature, con addebito delle riparazioni e sostituzioni occorrenti compresi tutti gli interventi di ripristino delle manomissioni, modifiche incongrue, nonché incuria o negligenza nell'uso, particolarmente per le caldaie che fossero state gestite in difformità da quanto previsto dalla norme, rilevabile da mancanza (o carenze) del libretto d'impianto.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ART. 18 – PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTE, VERNICI, PARATI

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi a pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici, parati:

Sono a carico dell'Ente proprietario :	Sono a carico degli Assegnatari :
1.a) i rifacimenti completi o parziali degli intonaci per difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte o vernici per le sole zone interessate, e gli interventi di deumidificazione con	1.b) il ripristino di intonaci ed i trattamenti di risanamento necessari per eliminare muffe o condense interne causate da un "non corretto uso dell'alloggio" (in particolare scarsa ventilazione

<p>intonaci speciali, o altri sistemi per gli alloggi situati al piano terra / rialzato che presentano fenomeni di umidità ascendente nelle murature.</p>	<p>degli ambienti) l'eliminazione di carta da parati ed altri rivestimenti non idonei, comprese relative stuccature e rasature;</p> <p>2.b) i rinnovi periodici delle tinteggiature nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione (imbiancature da eseguirsi ogni 3-4 anni nelle cucine e ogni 5/7 anni nelle altre stanze) <u>inclusi gli eventuali trattamenti antimacchia, antifumo, anticondensa, che fossero periodicamente necessari;</u></p> <p>3.b) la rimozione di carta da parati, rivestimenti interni, decori, stucchi e cornici, anche se regolarmente autorizzati nel corso della locazione, ma che l'Ente gestore può chiedere di rimuovere al termine della locazione o in qualsiasi momento per ovviare a problematiche manutentive (condense, muffe, ecc.).</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ART. 19 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi a pavimenti e rivestimenti:

Sono a carico dell'Ente proprietario:	Sono a carico degli Assegnatari :
<p>1.a) i rifacimenti completi, o parziali, dei pavimenti e dei rivestimenti per vetustà e quelli conseguenti ad interventi di riparazione degli impianti, anche con utilizzo di materiale similare.</p>	<p>1.b) la riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere per danni dovuti a negligenza o colpa, la levigatura dei pavimenti di graniglia e marmo e la sostituzione di battiscopa in legno (all'atto del rilascio dell'alloggio eventuali danni che fossero rilevati a pavimenti e rivestimenti saranno addebitati all'assegnatario uscente).</p>

ART. 20 – SERRAMENTI E INFISSI

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi a serramenti ed infissi:

Sono a carico dell'Ente proprietario :	Sono a carico degli Assegnatari :
1.a) le sostituzioni complete di serramenti ed infissi interni o esterni (porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri, basculanti, ecc.) non riparabili per vetustà o fatiscenza, con esclusione di quelli deteriorati per incuria o mancata verniciatura di mantenimento d'uso.	1.b) le riparazioni e le verniciature degli infissi, interni ed esterni (porte, telai a vetri, persiane, scuri, avvolgibili, basculanti, portoncini d'ingresso e porte di accesso alle cantinette o alle pertinenze dell'alloggio, ecc.) e le sostituzioni dei relativi accessori (maniglie vetri, serrature, cornici, cordelle, molle, stecche, ecc.) esclusi gli inconvenienti dovuti a difetto costruttivo, o fatiscenza, di detti infissi; 2.b) la riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi al rullo e dei rulli, con relativi sostegni e ancoraggi, delle serrande avvolgibili, e degli accessori delle porte (o basculanti) delle autorimesse.

ART. 21 – APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi ad apparecchi di estrazione e ventilazione locali:

Sono a carico dell'Ente proprietario :	Sono a carico degli Assegnatari:
1.a) gli interventi di installazione degli apparecchi di estrazione e ventilazione dei locali (aspiratori per bagni e cucine, sedili aspiranti, ecc.) compresi gli impianti di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.) di qualsiasi tipo (autonomi o centralizzati, dotati o meno di sistemi di recupero del calore).	1.b) la manutenzione e pulizia degli apparecchi ed impianti di estrazione aria e ventilazione dei locali, compresi gli impianti di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.) di qualsiasi tipo (con o senza recupero di calore) e comprendono gli interventi di pulizia, regolazione, riparazione, compresa la sostituzione di singoli componenti quali: aspiratori per bagni e cucine, griglie, filtri, schede elettroniche, ecc.;

TITOLO 4 ALTRI ONERI

ART. 22 – ONERI PER ALTRI INTERVENTI IN CUI VI SIA COMPARTECIPAZIONE ALLE SPESE

1. Nel caso in cui siano necessari interventi che ai sensi del presente Regolamento, o per loro natura, economicità (o altri motivi) comprendano sia oneri a carico dell'Ente proprietario sia oneri a carico degli Assegnatari, si procederà ad un'equa e congrua ripartizione fra le parti, in relazione alle singole componenti di costo attribuibili, che di regola (salvo casi motivati) dovranno essere definiti sulla base di un accordo preliminare, e cioè sulla base di preventivi e condizioni concordate preventivamente fra le parti, fatta eccezione per i lavori aventi carattere di urgenza (o somma urgenza) e per i lavori di modesto importo, e/o di incerta quantificazione e preventivazione;
2. In caso di lavori da eseguire all'interno dell'alloggio, che prevedono una compartecipazione di spesa a carico dell'Assegnatario, oppure che sono a totale carico dell'Assegnatario stesso, l'Ente gestore non darà corso ai lavori nei casi in cui il richiedente non sia in regola con il versamento del canone di affitto, e relativi oneri accessori, fatti salvi i casi di morosità inferiore ad € 1.000,00, gli interventi necessari per ragioni di sicurezza o per eliminare gravi disagi ed i casi segnalati, e debitamente motivati, dai servizi sociali;
3. In caso di lavori di modifica (addizioni o migliorie) riguardanti le parti comuni dei fabbricati, richiesti all'Ente gestore da Assegnatari disponibili ad accollarsi i relativi oneri, interamente o parzialmente, non si darà corso ai lavori nei casi in cui, anche uno solo dei richiedenti, non sia in regola con il versamento del canone di affitto, e relativi oneri accessori, fatti salvi i casi di morosità inferiore ad € 1.000,00 ed i casi segnalati, e debitamente motivati, dai servizi sociali.

ART. 23 – ONERI AMMINISTRATIVI

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi agli oneri amministrativi:

Sono a carico dell'Ente proprietario :	Sono a carico degli Assegnatari :
1.a) l'assicurazione degli edifici e degli impianti (polizza globale fabbricati e di responsabilità civile);	1.b) i costi diretti relativi ai servizi erogati. <u>Per quanto riguarda gli edifici condominiali (proprietà mista pubblico – privata) le spese di Amministrazione (compenso all'Amministratore, adempimenti fiscali e oneri bancari) il 50% sono poste a carico dell'Ente proprietario/gestore ed il 50% sono poste a carico dell'Assegnatario.</u>
2.a) le imposte e le tasse afferenti la proprietà, i contributi per i consorzi idraulici, le tasse di occupazione del suolo pubblico, e i lavori a carico della proprietà.	

L'onere di ripartizione delle spese, dei consuntivi, e in generale della gestione è in carico all' Ente gestore

sia in caso di gestione diretta del patrimonio (edifici interamente di proprietà pubblica) sia in caso di Amministrazioni condominiali, fatti salvi i casi in cui non provveda direttamente l'Amministratore condominiale esterno, o l'Autogestione ove costituita.

Nei casi in cui la ripartizione di spesa venga effettuata direttamente da un Amministratore esterno, secondo regole proprie del Condominio che potrebbero, in alcuni casi, discostarsi da quelle fissate dal presente regolamento, è fatta salva la facoltà per ciascun Assegnatario di chiedere il rimborso per la differenza in più versata, purchè venga dimostrato che complessivamente (cioè considerando tutte le voci di costo che compongono la rendicontazione) ne è derivato un aggravio economico tangibile.

- 2.b) le imposte e tasse su passi carrai, nettezza urbana, fognature e depurazione, le tasse e le imposte riguardanti la gestione e i servizi pubblici, ivi compresi gli oneri di assistenza tecnica dell'Ente gestore per il disbrigo, su richiesta degli Assegnatari, di queste pratiche. Qualora le suddette tasse ed imposte siano corrisposte direttamente dall'Ente gestore, dall'Autogestione o dal Condominio, devono essere ad essi rimborsate;

ART. 24 – ONERI POSTI IN CAPO ALLE PARTI ALL'INIZIO DELLA LOCAZIONE

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi agli oneri iniziali:

Sono a carico dell'Ente proprietario :	Sono a carico dell'Assegnatario :
<p>1.a) il controllo generale (e l'adeguamento ove necessario) dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo, da effettuare in tutti i casi di impianti sprovvisti di dichiarazioni di conformità (o di rispondenza alle norme) o nei casi di impianti di non recente realizzazione.</p> <p>Negli impianti autonomi è prevista la consegna all'Assegnatario del libretto della caldaia, che potrà essere effettuato dall'Ente gestore all'atto della consegna delle chiavi dell'alloggio o successivamente (ad utenze attivate) dal Centro assistenza incaricato di effettuare la pulizia e analisi di combustione della caldaia suddetta.</p> <p>Sono compresi inoltre gli interventi di riparazione, o sostituzione, che si rendessero necessari per sopperire a malfunzionamenti, o difetti, rilevabili solo ad avvenuta attivazione delle utenze da parte del nuovo Assegnatario, e ciò indipendentemente dal fatto che si tratti di impianti autonomi o centralizzati, che non verranno quindi addebitati all'Assegnatario, con la causale (alloggio di recente assegnazione).</p> <p>In caso di alloggio sprovvisto di impianto di riscaldamento, è prevista, di norma, la realizzazione di un nuovo impianto, anche alimentato con bio-masse (pellets o legna) o pompa di calore, nei casi di fabbricati privi di allaccio al gas di rete ed esempio, compresi oneri relativi ed ai nuovi allacci, ed alla copertura dei consumi da fonti rinnovabili.</p> <p>2.a) la revisione o sostituzione, per fatiscenza, o nella misura strettamente indispensabile per sopperire a malfunzionamenti, o gravi difetti, degli apparecchi igienico -</p>	<p>1.b) i lavori di tinteggiatura dell'alloggio (comprese eventuali verniciature di radiatori, infissi, ecc.) che in caso di impiego di tinte, o rivestimenti murali particolari, dovranno essere preventivamente concordati, ed autorizzati, dall'Ente gestore.</p> <p>Nel caso in cui l'Assegnatario, al momento della consegna dell'alloggio, preferisca invece far effettuare i lavori di tinteggiatura direttamente dall'Ente gestore, i relativi costi verranno addebitati mensilmente sui bollettini del canone di affitto, con modalità di rateizzazione da concordare, con il limite massimo di n. 24 rate mensili.</p> <p>Il costo forfettario della suddetta tinteggiatura (sola tinteggiatura bianca escluse verniciature o altro) viene determinato in € 450,00 + IVA per alloggi fino a 50 mq. di Su (superficie utile alloggio) € 600,00 + IVA da 51 a 70 mq. ed € 750,00 per alloggi oltre 71 mq.;</p> <p>2.b) le eventuali modifiche o personalizzazioni dell'alloggio, con esclusione degli adattamenti necessari per adeguare l'alloggio a portatori di handicap che, in entrambi i casi, dovranno essere preventivamente concordate, ed autorizzate, dall'Ente gestore.</p>

sanitari, e relative rubinetterie;

- 3.a) le riprese di intonaco, risanamenti, e rasature occorrenti (esclusa la tinteggiatura) alle pareti ed ai soffitti, compresi eventuali trattamenti anticondensa e antimacchia;
- 4.a) la revisione degli infissi interni ed esterni, nella misura strettamente necessaria per sopperire a malfunzionamenti o gravi difetti degli stessi (saranno ritenuti comunque idonei infissi non riverniciati, con segni di usura o difetti di modesta entità);
- 5.a) la sostituzione di pavimenti e rivestimenti gravemente deteriorati, danneggiati, o inadeguati: saranno ritenuti comunque idonei pavimenti e rivestimenti interessati da lesioni di modesta entità, dovute ad esempio ad assestamenti del massetto, che sono assai frequenti in edifici di non recente costruzione, o da difetti estetici che non ne pregiudicano la funzionalità (differenze di colore e tipo delle mattonelle, segni di usura, ecc.);
- 6.a) il controllo generale (o revisione) dell'impianto elettrico, in caso di impianti sprovvisti di dichiarazioni di conformità (o di rispondenza alle norme) o nei casi di impianti di non recente realizzazione. Sono compresi inoltre gli interventi di riparazione o sostituzione (interruttori, prese, comandi, ecc.) che si rendessero necessari per sopperire a malfunzionamenti, o difetti, rilevabili solo ad avvenuta attivazione delle utenze da parte del nuovo Assegnatario, che non verranno quindi addebitati, con la causale (alloggio di recente assegnazione).
- 7.a) gli eventuali lavori di modifica dell'alloggio, e dei relativi impianti, per l'adattamento a portatori di handicap, compresi relativi accessori (maniglioni, seggiolini ribaltabili a muro per doccia, w.c. a doppio uso, ecc.).

ART. 25 – ONERI POSTI IN CAPO ALLE PARTI PER CAMBIO ALLOGGIO RICHIESTO DALL'ASSEGNATARIO

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi agli oneri per cambio alloggio richiesto dall'assegnatario:

Sono a carico dell'Ente proprietario <u>per il nuovo alloggio da assegnare</u>:	Sono a carico dell'Assegnatario <u>per l'alloggio in fase di rilascio</u> (salvo diversi accordi con l'Ente proprietario):
1.a) Per gli alloggi dati in cambio in base a graduatoria, o comunque su richiesta degli Assegnatari, sono a carico dell'Ente proprietario, tutti gli oneri posti in carico all'Ente proprietario dall'art. 24 del presente regolamento, salvo diversi accordi con l'Assegnatario in mobilità.	1.b) lo sgombero completo di mobilio e masserizie varie, la rimozione della carta da parati, rivestimenti in legno, sughero, stucchi e controsoffitti posticci, smontaggio di tende da sole, impianti di condizionamento (split e unità esterne) controinfissi, zanzariere, lampadari, cavi, ecc.;
	2.b) la piccola manutenzione degli apparecchi igienico – sanitari, rubinetterie, cassetta di scarico, lavello cucina e relativo mobile sottolavello, ecc. Per gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomi è prevista la consegna del libretto della caldaia, con indicati gli interventi di pulizia e analisi fumi eseguiti: in caso di mancata consegna di detto documento, o di tenuta irregolare dello stesso verranno addebitati interamente i costi per la compilazione di un nuovo libretto, e per la pulizia e analisi di combustione della caldaia (oltre ad eventuali danni alla caldaia causati dalla omessa manutenzione);
	3.b) la piccola manutenzione dell'impianto elettrico, televisivo e telefonico dell'alloggio rilasciato, compresa la sostituzione di eventuali componenti rotti, danneggiati, o non funzionanti;
	4.b) la revisione degli infissi interni ed esterni e degli avvolgibili dell'alloggio rilasciato (sostituzione maniglie, cremonesi, ecc.);
	5.b) la riparazione o sostituzione di pavimenti e rivestimenti

	<p>danneggiati nel corso della locazione;</p> <p>6.b) la riparazione di intonaci danneggiati, compresa la chiusura di fori, asole, ecc. e comprese le eventuali rasature occorrenti;</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. E' fatto obbligo in capo all'assegnatario, al momento della riconsegna delle chiavi all'ente gestore (per alloggi dotati di impianti autonomi):

- a) di aver disdetto i contratti con gli enti erogatori
- b) di consegnare copia delle ultime fatture relative alle forniture di gas, acqua, ed energia elettrica, tutte regolarmente pagate.
- c) la consegna del libretto di impianto (o di caldaia).

3. In caso di scambio consensuale di alloggio fra due assegnatari, il comma 1 del presente articolo nella parte relativa agli obblighi dell'Ente proprietario non si applica e di conseguenza, l'Ente gestore non provvederà ad eseguire alcun lavoro, ne' a carico proprio, ne' a carico degli assegnatari interessati.

ART. 26 – ONERI POSTI IN CAPO ALLE PARTI PER CAMBIO ALLOGGIO PER ESIGENZE DELL'ENTE PROPRIETARIO

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi agli oneri per cambio alloggio per esigenze dell'ente proprietario (ristrutturazione, effettuazione lavori, ecc.):

Sono a carico dell'Ente proprietario <u>per il nuovo alloggio da assegnare:</u>	Sono a carico dell'Assegnatario <u>per l'alloggio in fase di rilascio:</u>
1.a) tutti gli oneri posti in carico all'Ente proprietario dall'art. 24 del presente regolamento, salvo diversi accordi con l'Assegnatario in mobilità, con l'aggiunta delle spese di trasloco.	1.b) tutti gli oneri posti in carico all'Assegnatario dall'art. 24 del presente regolamento, salvo diversi accordi con l'Ente proprietario, escluso lo sgombero di mobilio e masserizie (o spese di trasloco).

ART. 27 – ONERI POSTI IN CAPO ALLE PARTI PER TERMINE DELLA LOCAZIONE

1. Sono ripartiti come da tabella seguente i costi relativi agli oneri per termine della locazione:

Sono a carico dell'Ente proprietario :	Sono a carico dell'Assegnatario <u>per l'alloggio rilasciato</u> :
<p>1.a) eseguire, in tempi brevi, un sopralluogo nell'alloggio per definire gli interventi di sistemazione occorrenti, ed accertare la presenza di eventuali danni provocati dall'Assegnatario uscente, come ad esempio: opere non autorizzate (verande abusive, tende esterne, ecc.) porte bucate, impianti manomessi, ecc. che verranno quantificate e comunicate a stretto giro di posta (mediante raccomandata A.R.) all'Assegnatario che dovrà prendere contatti con l'Ente gestore nei termini imposti dalla comunicazione</p> <p>2.a) Scaduto detto termine senza che l'Assegnatario abbia provveduto a prendere contatti con l'ufficio suddetto, i lavori saranno eseguiti d'ufficio ed addebitati interamente all'Assegnatario, eredi o aventi causa.</p>	<p>1.b) tutti gli oneri posti in carico all'Assegnatario dall'art. 24 del presente regolamento, salvo diversi accordi con l'Ente proprietario</p> <p>1.b) prendere contatti nei termini con l'Ente gestore nel caso di cui al punto 1.a) del presente articolo, e rimborsare tutti gli oneri di cui al punto 2.a) del presente articolo in caso di mancato contatto nei termini imposti</p>

2. E' fatto obbligo in capo all'assegnatario, al momento della riconsegna delle chiavi all'ente gestore (per alloggi dotati di impianti autonomi):

a) di aver disdetto i contratti con gli enti erogatori

b) di consegnare copia delle ultime fatture relative alle forniture di gas, acqua, ed energia elettrica, tutte regolarmente pagate.

c) la consegna del libretto di impianto (o di caldaia).