



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara
Tel. 0532 230311 - 203320 – Fax 0532 207854 – Codice Fiscale – Partita IVA 00051510386

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2000

**GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI
IMMOBILI RESIDENZIALI E NON, DI PROPRIETA' ED IN
GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI
FERRARA**

**PER LA DURATA DI UN ANNO (2018) RINNOVABILE PER
ULTERIORI TRE ANNI (2019-2020-2021)**

REGOLAMENTI RIPARTIZIONE ONERI

Ferrara 21 giugno 2017



Il Progettista
Ing. Massimo Cazzola

ALLEGATO 4

REGOLAMENTO PER LA SUDDIVISIONE TRA LOCATORE E CONDUTTORE
DELLE SPESE ACCESSORIE NEGLI STABILI NON ERP
DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA

o o o o o

Gli obblighi e gli oneri derivanti dal rapporto di locazione di seguito descritti sono ripartiti tra Locatore e Conduttore secondo le modalità di seguito riportate.

A carico del Locatore

I conduttori hanno diritto ad avere gli interventi di manutenzione di competenza del Locatore secondo quanto previsto dal presente Regolamento per la suddivisione tra Locatore e Conduttore delle spese accessorie, con le modalità indicate dall'Azienda al momento della sottoscrizione contrattuale.

Qualora gli interventi di manutenzione a carico del Locatore siano riconducibili alla mancata manutenzione di competenza dei Conduttori, nel rispetto del presente regolamento, il locatore procederà al recupero delle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori necessari e del costo dei servizi aggiuntivi prestati.

A carico del Conduttore

Il Conduttore è tenuto ad eseguire tutte quelle attività manutentive che gli competono ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile, dall'art. 9 della Legge 27/7/1978 n. 392 e dal presente Regolamento per la ripartizione degli oneri, utili a conservare l'alloggio, le pertinenze e le parti comuni in buono stato d'uso.

A tal fine il Conduttore deve consentire, previo avviso, l'accesso all'alloggio e alle pertinenze da parte degli incaricati dal proprietario onde verificare la regolare esecuzione delle attività di cui sopra.

Per la manutenzione delle parti comuni il Conduttore provvederà ad eseguire quanto è di sua competenza attraverso la gestione "in forma condominiale", se costituita, o attraverso lo stesso proprietario.

Qualora si rendesse necessario l'intervento in via sostitutiva della proprietà per lavori di competenza del Conduttore, si provvederà al recupero a carico dello stesso oltrechè dei costi sostenuti anche dei servizi aggiuntivi prestati.

o o o o o

REGOLAMENTO PER LA SUDDIVISIONE TRA LOCATORE E CONDUTTORE
DELLE SPESE ACCESSORIE NEGLI STABILI NON ERP DI PROPRIETA'
DELL'AZIENDA

CAPO I°

Manutenzione e gestione delle parti comuni dell'edificio

A carico del locatore

A carico del conduttore

ART. 1

AMMINISTRATIVE

1a) depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono ecc). 2a) assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti. 3a) cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni. 4a) compenso ai tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico.	3b) cancelleria, copisteria, postali e noleggio sala per riunioni, se trattasi di assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5a) tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere.	5b) tassa per passo carraio.
ART. 2	
ASCENSORE	
1a) installazione. 2a) sostituzione integrale dell'impianto. 3a) manutenzione straordinaria: sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche; sostituzione delle funi con onere da accollare al conduttore nella misura del 50%.	3b) sostituzione delle funi con onere da accollare al locatore nella misura del 50%. 4b) manutenzione in abbonamento. 5b) consumi forza motrice e illuminazione. 6b) riparazione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, della stuoia, ecc. 7b) ispezione e collaudi periodici eseguiti dall'ENPI o da Enti sostitutivi e relative tasse di concessione annuali.
ART. 3	
AUTOCLAVE	
1a) installazione e integrale rifacimento. 2a) sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.). 5a) collaudo, imposte e tasse di impianto	2b) riparazione e sostituzione di parti avariate in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.). 3b) consumi forza motrice. 4b) ricarica pressione serbatoio. 5b) ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione.
ART. 4	
CANTINE (spazi di disimpegno delle...)	
1a) installazione impianto elettrico e suo rifacimento. 2a) installazione impianto idrico e suo, anche parziale, rifacimento. 3a) installazione e sostituzione gettoniera per erogazione dell'acqua. 6a) tinteggiatura pareti e soffitti.	1b) Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo. 2b) Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.), sostituzione livello per negligenza o colpa. 3b) Manutenzione della gettoniera. 4b) Servizi di disinfestazione: deblattizzazione; disinfezione dei bidoni dell'immondizia; derattizzazione. 5b) Consumi di energia elettrica e acqua. 6b) Pulizia e relativi materiali d'uso.

ART. 5	
COPERTI E LASTRICI	
<p>1a) Rifacimento della struttura del coperto, ivi compreso il manto.</p> <p>2a) Ripassatura del manto di copertura.</p> <p>3a) Rifacimento, nei lastrici solari, del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione.</p> <p>4a) Sostituzione e verniciatura grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali.</p> <p>5a) Rifacimento camini.</p> <p>6a) Installazione parafulmine.</p>	<p>3b) Piccole riparazioni, per negligenza o colpa, delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso.</p> <p>4b) Pulizia grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili.</p> <p>5b) Pulizia camini.</p>
ART. 6	
CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE	
<p>1a) Rifacimento e manutenzione delle pavimentazioni.</p> <p>2a) Installazione di apparecchiature automatiche, e non, per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando.</p> <p>3a) Installazione e rifacimento di impianto elettrico di illuminazione.</p> <p>4a) Installazione impianto idrico e suo, anche parziale, rifacimento.</p> <p>5a) Installazione e sostituzione della segnaletica verticale. Esecuzione della segnaletica orizzontale.</p> <p>6a) Sostituzione e verniciatura di elementi protettivi (Guard-rail, parapetti, cavedi ecc.).</p> <p>7a) Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo.</p>	<p>1b) Riparazione delle pavimentazioni per negligenza o colpa.</p> <p>2b) Riparazione degli automatismi di chiusura e radiocomando.</p> <p>3b) Sostituzione di lampadine; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo.</p> <p>4b) Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali e sostituzione del livello per negligenza o colpa).</p> <p>5b) Manutenzione ordinaria della segnaletica.</p> <p>6b) Piccole riparazioni degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.).</p> <p>7b) Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione.</p> <p>8b) Consumi di energia elettrica e acqua, compreso il canone, per i consumi di elevata intensità.</p> <p>9b) Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso.</p> <p>10b) Sgombero neve; acquisto e spandimento sale.</p>
ART. 7	
CORTILI E GIARDINI	
<p>1a) Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli e verniciatura relativa; costruzione dei passi carrabili.</p> <p>2a) Installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche e non, per</p>	<p>1b) Riparazione dei cancelli.</p> <p>2b) Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando.</p>

<p>il comando di elementi di chiusura e di radiocomando.</p> <p>3a) Esecuzione di pavimentazione di cortili marciapiedi e camminamenti in zone verdi eseguita con materiali di qualsiasi natura.</p> <p>4a) Installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria.</p> <p>5a) Esecuzione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto.</p> <p>6a) Impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi.</p> <p>7a) Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi.</p> <p>9a) Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo-ricreative (panchine, giochi per i ragazzi).</p> <p>10a) Installazione di impianto di illuminazione.</p>	<p>4b) Riparazione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria.</p> <p>5b) Rifacimento periodico della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto, in conseguenza dell'uso.</p> <p>6b) Manutenzione del manto erboso e della floricoltura.</p> <p>7b) Riparazione delle attrezzature e delle macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi, in conseguenza dell'uso.</p> <p>8b) Manutenzione delle aree verdi; taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, annaffiature, acquisto concimi ed antiparassitari, consumi d'acqua ecc..</p> <p>9b) Riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo – ricreative.</p> <p>10b) Riparazione impianto di illuminazione; sostituzione lampadine; consumi di energia elettrica.</p> <p>11b) Pulizia cortili e aree verdi; sgombero neve; compresi i relativi materiali d'uso.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ART. 8

FOGNATURE E SCARICHI

<p>1a) rifacimento e riparazione della rete fognante dal collettore urbano al fabbricato interno del fabbricato stesso, installazione del sifone.</p> <p>2a) Rifacimento e riparazione delle colonne montanti.</p> <p>3a) Rifacimento e riparazione della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive ivi compresi i pozzetti a sifone.</p> <p>5a) Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle</p>	<p>1b) Disotturazione delle condutture della rete fognante e del sifone, fatta eccezione per i casi dovuti a difetti di costruzione.</p> <p>2b) Riparazione e disotturazione delle colonne montanti per negligenza di uso o colpa.</p> <p>3b) Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone.</p> <p>4b) Spurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche.</p> <p>5b) Riparazione e sostituzione di parti avariate dell'impianto di sollevamento in</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa.	conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.).
ART. 9	
IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	
1a) Installazione e sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri. 3a) Sostituzione cavi, prese ed altri accessori, per vetustà.	1b) Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri. 2b) Integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali. 3b) Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione.
ART. 10	
PARETI ESTERNE	
1a) Restauro integrale delle facciate: rifacimento di intonaci, delle tinteggiature, dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale.	
ART. 11	
PORTINERIA	
1a) Salario, tredicesima, ferie accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi prov.li, contributi previdenziali ed assicurativi: in ragione del 10% (art. 9 della Legge 392/1978).	1b) Salario, tredicesima, ferie accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi prov.li, contributi previdenziali ed assicurativi: in ragione del 90% (art. 9 della Legge 392/1978).
ART. 12	
PULIZIE	
1a) Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrici, aspirapolvere, spazzole elettriche, scale ecc...).	1b) Riparazione attrezzature specifiche (lucidatrici, aspirapolvere, spazzole elettriche, scale, ecc.). 2b) Retribuzione del personale addetto alle pulizie di tutte le parti comuni dell'edificio, ivi compresi i contributi previdenziali ed assicurativi. 3b) Materiali e detersivi per le pulizie di tutte le parti comuni dell'edificio
ART. 13	
RISCALDAMENTO PRODUZIONE D'ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO	
1a) Installazione e sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento. 2a) Adeguamento, dell'impianto di riscaldamento, produzione acqua calda e di condizionamento, alle Leggi e ai	

<p>Regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento di consumi o altro.</p> <p>3a) Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterna e boyler.</p> <p>4a) Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per vetustà o danno accidentale (valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri); avvolgimento elettrico pompe con accollo in misura del 50%.</p> <p>5a) Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori.</p> <p>8a) Rifacimento del forno con materiale refrattario.</p>	<p>4b) Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri; avvolgimento elettrico pompe con accollo in misura del 50%.</p> <p>5b) Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale.</p> <p>6b) Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali.</p> <p>7b) Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua.</p> <p>8b) Pulizia caldaie, canne fumarie, bruciatori, locale caldaia, lavaggio e decalcificazione delle tubature.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ART. 14

SCALE ED ALTRI

<p>1a) Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli.</p> <p>2a) Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano.</p> <p>3a) Fornitura di guide e zerbini.</p> <p>4a) Fornitura, sostituzione e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua): di contenitore per bidoni immondizie: di bacheca porta targhe.</p> <p>5a) Fornitura, sostituzione e montaggio di casellari postali.</p> <p>6a) Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc.</p> <p>8a) Installazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento)</p>	<p>3b) Sostituzione di guide e zerbini.</p> <p>4b) Riparazione e manutenzione dell'armadietto per contatori (gas, luce).</p> <p>5b) Riparazione e manutenzione di casellari postali.</p> <p>6b) Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli; illuminazione vano scale, citofono, ivi compresi i relais, le elettroserrature e i temporizzatori.</p> <p>7b) Applicazione targhette nominative personali.</p> <p>8b) Riparazione di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative.</p> <p>9b) Sostituzione dei vetri degli infissi per</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>con relative chiavi.</p> <p>10a) Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori.</p> <p>11a) Installazione e sostituzione di portalampade, plafoniere e lampadari.</p>	<p>negligenza o colpa.</p> <p>10b) Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione.</p> <p>11b) Riparazione di portalampade, plafoniere; sostituzione di lampadine e di tubi al neon.</p> <p>12b) Consumi energia elettrica.</p>
ART. 15	
TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI	
<p>1a) Installazione e sostituzione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, deferrizzazione, ecc.).</p>	<p>1b) Riparazione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza dell'uso.</p> <p>2b) consumo di sali, di resine di forza motrice, ecc.</p> <p>3b) Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto.</p>
CAPO II°	
Manutenzione e gestione delle singole unità immobiliari	
ART. 16	
IMPIANTO ELETTRICO	
<p>1a) Rifacimento integrale dell'impianto elettrico.</p> <p>2a) Riparazione straordinaria dell'impianto elettrico.</p> <p>4a) Sostituzione degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono e videocitofono.</p>	<p>2b) Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito dovuto a negligenza o colpa.</p> <p>3b) Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi).</p> <p>4b) Riparazione degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono e videocitofono.</p>
ART. 17	
IMPIANTO IDRICO – SANITARIO - GAS	
<p>1a) Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas.</p> <p>3a) Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda.</p> <p>4a) Sostituzione delle rubinetterie (gas e acqua) per vetustà.</p>	<p>2b) Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina per negligenza d'uso o colpa.</p> <p>3b) Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione se dovuta a negligenza o colpa.</p> <p>4b) Riparazione delle rubinetterie (acqua e gas) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione se dovuta a negligenza o colpa.</p>

	<p>5b) Sostituzione di sifoni solo se dovuta a negligenza o colpa.</p> <p>6b) Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti ("braghe") solo in caso di negligenza o colpa, ivi comprese le relative riparazioni connesse.</p>
ART. 18	
PARETI E SOFFITTI (intonaci, tinte, vernici, parati, ecc.)	
<p>1a) Rifacimento di intonaci con relative tinte, vernici e parati.</p>	<p>1b) Rifacimento di intonaci se dovuto a negligenza d'uso o colpa.</p> <p>2b) Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti se volute dal conduttore nel corso del rapporto di locazione.</p> <p>3b) Montaggio di carta da parati materiali simili se voluto dal conduttore nel corso del rapporto di locazione.</p>
ART. 19	
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	
<p>1a) Rifacimento di pavimenti e di rivestimenti.</p> <p>2a) Riparazione di pavimenti e rivestimenti per vetustà.</p>	<p>2b) Riparazione di pavimenti e di rivestimenti per negligenza di uso o colpa.</p>
ART. 20	
RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA: impianti autonomi	
<p>1a) Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda.</p> <p>2a) Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore).</p> <p>3a) Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda dall'inizio sino al 6° anno. Dopo tali termini, sia le spese di sostituzione che di riparazione sono ripartite in parti uguali con il conduttore.</p>	<p>2b) Riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, ecc.); avvolgimento pompe, gicleurs, sfiato elementi riscaldanti, ecc.</p> <p>3b) Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda dopo il 6° anno di locazione in parti uguali col locatore.</p> <p>4b) Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie.</p>
ART. 21	
SERRAMENTI E INFISSI	
<p>1a) sostituzione di porte, telai finestre,</p>	

<p>serrande, avvolgibili, persiane, scuri e tende di oscuramento.</p> <p>2a) riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, ganci, rullo.</p> <p>3a) riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri, delle tende esterne di oscuramento e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, cornici) per vetustà.</p> <p>4a) verniciatura di serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi.</p>	<p>2b) riparazione e sostituzione delle cordelle di attacco al rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili.</p> <p>3b) riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri, delle tende esterne di oscuramento e sostituzioni di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, cornici) per negligenza d'uso o colpa.</p> <p>4b) verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre, se voluta dal conduttore.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

REV. 03 DEL 22 NOVEMBRE 2013

LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

Gli obblighi e gli oneri derivanti dal rapporto di locazione di seguito descritti sono ripartiti tra proprietario e inquilino secondo le modalità di seguito riportate.

A carico del proprietario:

- il mantenimento dell'immobile in modo da servire all'uso convenuto,
- l'esecuzione di tutte le riparazioni necessarie e straordinarie, eccettuate quelle che sono a carico del conduttore.

A carico dell'inquilino:

- la manutenzione ordinaria compresa la riparazione di tutti i danni o deterioramenti causati, per il cattivo uso e negligenza, all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni,
- le riparazioni e le manutenzioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso.

Le riparazioni poste a carico dell'inquilino, qualora non effettuate, potranno essere eseguite a cura del Comune/Ente gestore e l'inquilino dovrà rimborsarne l'importo oltre ai costi connessi ai servizi prestati.

Art. 17/ 1 Impianto centralizzato di riscaldamento	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione dell'impianto centrale e delle apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per modifiche previste da leggi e regolamenti; ▪ la manutenzione del locale della centrale termica con le opere murarie che si rendono necessarie e la manutenzione degli infissi; ▪ la sostituzione degli estintori; ▪ le pratiche e oneri per collaudi vari enti preposti. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la manutenzione ordinaria, compresa la riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso: ugelli, avvolgimento elettrico delle pompe, bruciatori, ecc.; ▪ la ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, anche in caso di manomissione o sottrazione; ▪ la conduzione, forza motrice e combustibile; ▪ il controllo preventivo periodico; ▪ l'assicurazione contro gli infortuni del conduttore.
Art. 17/2 Ascensore	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la manutenzione straordinaria dell'impianto; ▪ la sostituzione del motore, degli ammortizzatori e di tutte le parti meccaniche ed elettriche, delle serrature, ecc.; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la manutenzione ordinaria; ▪ la riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature e delle pulsantiere della cabina; ▪ le visite periodiche degli organi preposti al

<ul style="list-style-type: none"> ▪ l'adeguamento dell'impianto alle norme vigenti. 	<p>controllo e la tassa di concessione governativa;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La sostituzione di funi.
<p>Art.17/ 3 Autoclave</p>	
<p>A carico dei proprietari</p>	<p>A carico degli inquilini</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ l'installazione dell'impianto, la manutenzione straordinaria e la sostituzione di qualsiasi accessorio per vetustà o in conseguenza di danno accidentale, ▪ il collaudo, imposte e tasse relative all'installazione. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la manutenzione ordinaria, comprese le riparazioni e le piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso; ▪ la ricarica della pressione nel serbatoio e nei vasi di espansione e la ricarica degli addolcitori; ▪ la pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave; ▪ l'ispezione e collaudi periodici degli enti preposti e relative tasse di concessione; ▪ il controllo preventivo periodico; ▪ la forza motrice.
<p>Art. 17/ 4 Illuminazione, automatismi, suoneria</p>	
<p>A carico dei proprietari</p>	<p>A carico degli inquilini</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la manutenzione straordinaria degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile; ▪ la sostituzione e la manutenzione dell'impianto citofonico, dell'impianto di suoneria, dei temporizzatori quando viene accertato un difettoso funzionamento fin dall'origine, ovvero in conseguenza di uno stato di usura giustificabile per il lungo tempo intercorso dall'installazione (non inferiore comunque ai 15 anni); ▪ l'adeguamento dell'impianto alle norme vigenti . 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ le riparazioni e le sostituzioni di parti quali lampade, lampadine, interruttori, ecc.; ▪ l'implementazione degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile; ▪ la sostituzione e la manutenzione dell'impianto citofonico, dell'impianto di suoneria, dei temporizzatori, in conseguenza di un uso inadeguato e/o negligente. Qualora non sia possibile accertare la responsabilità di un singolo, la spesa sarà ripartita in parti uguali tra gli inquilini; ▪ la riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli e dei portoni; ▪ l'installazione ex novo e successiva manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento); ▪ l'installazione ex novo e successiva manutenzione impianti per videosorveglianza.
<p>Art. 17/5</p>	

Tubazioni, scarichi, fognature	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la riparazione di canali di gronda, tubi pluviali e colonne di scarico, scossaline e converse; ▪ la riparazione straordinaria della rete di fognatura, la sostituzione delle fosse biologiche, dei degrassatori e dei pozzetti di ispezione e raccordo, e la riparazione straordinaria degli impianti di depurazione; ▪ le riparazioni di tubazioni interne alle murature o interrate di adduzione impianti idrici, gas e termici; ▪ la sostituzione di chiusini, caditoie e lapidi; ▪ l'installazione e la sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto compreso l'avvolgimento elettrico della pompa. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la pulizia delle tubazioni di scarico (compresa la rete di smaltimento delle acque meteoriche) e delle grondaie; ▪ l'espurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, la disotturazione e disincretazione delle colonne di scarico, dei sifoni (braghe) e dei relativi pozzetti, le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione degli impianti di depurazione delle fognature; ▪ la riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa; ▪ l'esercizio delle pompe; ▪ la verifica della qualità dell'acqua condominiale ex D.Lgs. n. 31/2001.
<p>Art. 17/6</p> <p>Opere murarie e infissi nelle parti comuni</p>	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la riparazione dei tetti, dei lastrici solari, dei cornicioni, dei terrazzi e dei camini, e la sostituzione dei lucernari; ▪ la manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile comprese le opere da lattoniere; ▪ il ripristino degli intonaci, le verniciature e le tinteggiature delle parti murarie e le verniciature delle parti comuni esterne dello stabile, nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria; ▪ la revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria; ▪ il rifacimento e/o il ripristino dei manti stradali della corte interna condominiale, dei marciapiedi e delle pavimentazioni di porticati e androni, nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la riparazione di tetti, lastrici solari, terrazzi, camini, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta all'installazione di impianti radio/tv; ▪ il ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente e da terzi per servizi forniti allo stesso; ▪ la verniciatura e la tinteggiatura delle parti comuni interne; ▪ la riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e loro verniciatura; ▪ la sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni; ▪ la riparazione o la sostituzione di serrature e chiudiporte.
<p>Art. 17/7</p>	

Opere varie nelle parti comuni	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione di finiture scale (pedate e alzate gradini), ringhiere e corrimani, se non in conseguenza di cattivo uso; ▪ la sostituzione dell'impianto centralizzato TV esistente per la ricezione dei programmi; ▪ l'installazione dell'impianto centralizzato TV nei fabbricati di nuova costruzione; ▪ il rimborso all'Amministratore delle spese per verifica impianto di messa a terra nei condomini ex DPR n. 462/01; ▪ l'impianto e la sostituzione di alberi e cespugli; ▪ l'abbattimento di barriere architettoniche per accesso al fabbricato, compatibilmente con le risorse di bilancio. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ l'installazione e la sostituzione di tappeti e guide e la sostituzione di zerbini; ▪ i contratti di fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua per gli impianti e le parti comuni; ▪ la manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi; ▪ le targhette dei nominativi personali, delle pulsantiere dei citofoni e delle porte; ▪ il servizio di derattizzazione, deblattizzazione e di disinfezione in genere, nonché l'installazione di dissuasori e reti antivolatile; ▪ lo sfalcio dell'erba, la potatura di cespugli ed alberi e l'innaffiatura; l'acquisto di concimi e le riparazioni degli attrezzi, nonché la manutenzione del giardino. In caso di inerzia da parte degli assegnatari, vi provvederà il Comune/Ente gestore, salvo recupero delle spese e addebito della sanzione di cui al comma 1 art. 14 bis del presente Regolamento ; ▪ l'acquisto, la manutenzione e la sostituzione delle attrezzature per la cura del giardino; ▪ la sostituzione di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, pali stendibiancheria, ecc.); ▪ la manodopera e il sale per lo sgombero della neve.
<p>Art. 17/8 Opere all'interno dell'alloggio</p>	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione degli apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua per vetustà (anche se si trovano all'esterno degli alloggi); ▪ la sostituzione di infissi e seminfissi per vetustà; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la riparazione degli apparecchi sanitari ed accessori per cause dovute a negligenza o colpa; ▪ la sostituzione e la riparazione della rubinetteria ed accessori e manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso; ▪ la riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento; ▪ la riparazione e la sostituzione delle cinghie, delle avvolgicinghie, delle molle e delle cordelle di attacco al rullo degli avvolgibili,

<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione delle persiane e avvolgibili per vetustà o per danneggiamento da eventi atmosferici; ▪ la sostituzione delle serrande avvolgibili; ▪ la manutenzione straordinaria degli impianti elettrico, idrico e del gas; ▪ la sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti per difetti di costruzione o per vetustà; ▪ il ripristino di intonaci e tinte nelle parti ammalorate da agenti esterni (perdite idriche, infiltrazioni, umidità di risalita ecc....) ▪ la riparazione delle tubazioni di adduzione e scarico dell'acqua e del riscaldamento, nonché quelle del gas; ▪ la sostituzione della caldaia e delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda (escluse tubazioni), fino al quinto anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente nella misura dell'80%, qualora sia riscontrabile l'avvenuta corretta e regolare manutenzione da parte dell'assegnatario (manutenzione ordinaria una volta all'anno e prova dei fumi ogni due anni, registrate su apposito libretto di impianto, o comunque secondo le previsioni normative vigenti); ▪ adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti. 	<p>nonché la riparazione delle stecche, dei ganci, del rullo e dei relativi perni;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la verniciatura delle persiane e avvolgibili e dei telai in legno di finestre e porte-finestre; ▪ la riparazione delle serrande avvolgibili; ▪ la sostituzione e la riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.); la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in conseguenza di cortocircuito causato da negligenza o colpa accertata a carico dell'assegnatario; ▪ la riparazione di pavimenti e rivestimenti per cause dovute a negligenza o colpa, nonché di piccole parti del pavimento, di intonaco e di rivestimento; ▪ la manutenzione e la riparazione della caldaia (anche mediante sostituzione se non sono stati seguiti i criteri per una regolare manutenzione), del bruciatore e delle parti elettriche dei corpi riscaldanti dell'impianto autonomo di riscaldamento in conseguenza dell'uso, nonché la sostituzione della serpentina. Dopo il quinto anno di locazione le spese di sostituzione della caldaia sono a carico dell'utente nella misura del 20% qualora sia riscontrabile l'avvenuta corretta e regolare manutenzione (manutenzione ordinaria una volta all'anno e prova dei fumi ogni due anni, registrate su apposito libretto di impianto o comunque secondo le previsioni normative vigenti); vedere per specifica elenco componenti; ▪ la pulizia periodica della canna fumaria e delle canne di esalazione dei vapori da parte di ditta qualificata nel settore; ▪ il mantenimento funzionale dei fori di areazione, che non devono mai essere coperti o otturati; ▪ i canoni di abbonamento obbligatorio per la manutenzione ordinaria degli impianti autonomi di riscaldamento, autoclave, ascensore; ▪ la tinteggiatura almeno triennale delle pareti e la verniciatura delle opere in legno e ferro; ▪ gli adattamenti all'interno dell'alloggio per portatori di handicap.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 17/9
Oneri Accessori

A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none">▪ l'assicurazione dello stabile e degli impianti;▪ le imposte e le tasse per occupazione di spazi pubblici .	<ul style="list-style-type: none">▪ le imposte e le tasse su passi carrai e per nettezza urbana;▪ costi indiretti relativi ai servizi erogati.