

# REGOLAMENTO PER 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*

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

*a carico dell'inquilino*

- a) la manutenzione ordinaria compresa la riparazione di tutti i danni o deterioramenti causati, per il cattivo uso e negligenza, all'alloggio, alle sua pertinenze e alle parti comuni
- b) 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; e l'inquilino dovrà rimborsarne l'importo oltre ai costi connessi ai servizi prestati

---

## Art. 1

### Impianto centralizzato di riscaldamento

*A carico dei proprietari*

- 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 straordinaria del locale della centrale termica dell'impianto centrale e le opere murarie che si rendono necessarie;
- la sostituzione degli estintori;
- pratiche e oneri per collaudi vari enti preposti;

*A carico degli inquilini*

- la manutenzione ordinaria, compresa la riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso: ugelli, avvolgimento elettrico delle pompe, bruciatori, ecc.
  - ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, anche in caso di manomissione o sottrazione;
  - conduzione, forza motrice e combustibile;
  - controllo preventivo periodico;
-

- 
- assicurazione contro gli infortuni del conduttore;

## **Art. 2 Ascensore**

### *A carico dei proprietari*

- 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.;
- adeguamento dell'impianto alle norme vigenti

### *A carico degli inquilini*

- 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 controllo e la tassa di concessione governativa.
- Sostituzione funi

## **Art. 3 Autoclave**

### *A carico dei proprietari*

- l'installazione dell'impianto, la manutenzione straordinaria e la sostituzione di qualsiasi accessorio per vetustà o in conseguenza di danno accidentale.
- Collaudo, imposte e tasse relative all'installazione

### *A carico degli inquilini*

- 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;
  - Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave;
  - Ispezione e collaudi periodici degli enti preposti e relative tasse di concessione
  - Controllo preventivo periodico
  - Forza motrice
-

---

**Art. 4**  
**Illuminazione, automatismi, suoneria**

*A carico dei proprietari*

- la sostituzione e la manutenzione straordinaria degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile;

*A carico degli inquilini*

- Le riparazioni e le sostituzioni di parti quali lampade, lampadine, interruttori, ecc.;
  - la sostituzione e la manutenzione dell'impianto citofonico, dell'impianto di suoneria, dei temporizzatori, in conseguenza dell'uso;
  - la riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli e dei portoni;
  - installazione e manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento);
- adeguamento dell'impianto alle norme vigenti

**Art. 5**  
**Tubazioni, scarichi, fognature**

*A carico dei proprietari*

- la sostituzione e le riparazioni di grondaie, tubi pluviali e colonne di scarico;
- la riparazione straordinaria della rete di fognatura, delle fosse biologiche e dei pozzi neri e la riparazione straordinaria degli impianti di depurazione;

*A carico degli inquilini*

- 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 disincrostazione delle colonne di scarico, dei sifoni (braghe) e dei relativi pozzetti, le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione degli impianti di

- 
- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• le riparazioni di tubazioni interne alle murature o interrate;</li><li>• sostituzione chiusini, caditoie e lapidi;</li><li>• installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto compreso l'avvolgimento elettrico della pompa;</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• depurazione delle fognature;</li><li>• la riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa;</li><li>• esercizio delle pompe</li></ul> |
|---|---|

#### **Art. 6**

#### **Opere murarie e infissi nelle parti comuni**

##### *A carico dei proprietari*

- la riparazione dei tetti, dei lastrici solari, dei terrazzi e dei camini ,e la sostituzione dei lucernari;
- manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile comprese le opere da lattoniere;
- il ripristino degli gli intonaci, le verniciature e le tinteggiature delle parti murarie e le verniciature delle parti comuni esterne dello stabile;
- la revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria;

##### *A carico degli inquilini*

- 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;
- 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.

---

**Art. 7**  
**Opere varie nelle parti comuni**

*A carico dei proprietari*

- la sostituzione di marmi, ringhiere e corrimani, se non in conseguenza di cattivo uso;
  
- Sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi;
  
- l'impianto e la sostituzione di alberi e cespugli;
  
- l'acquisto, per la prima volta, dell'attrezzatura per la manutenzione del giardino;

*A carico degli inquilini*

- 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, deblatizzazione e di disinfezione in genere;
- 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;
- 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.);
- manodopera e sale per lo sgombero della neve;

**Art. 8**  
**Opere all'interno dell'alloggio**

*A carico dei proprietari*

- la sostituzione degli

*A carico degli inquilini*

- la sostituzione e la
-

---

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;
- 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;
- la riparazione delle tubazioni di adduzione e scarico dell'acqua e del

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;
- 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, nonché la riparazione di stecche, dei ganci, del rullo e dei relativi perni; la dipintura delle persiane e avvolgibili;
- 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;

---

riscaldamento, poste dentro i muri, nonché quelle del gas;

- la sostituzione della caldaia e delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda, 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);
- adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti;
- 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 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);
- 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.

---

**Art. 9**  
**Oneri Accessori**

*A carico dei proprietari*

- Assicurazione dello stabile e degli impianti,
- Imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici

*A carico degli inquilini*

- Imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana
  
  - costi indiretti relativi ai servizi erogati
-