

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

00000

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 tutti 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.

00000

**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

<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>4a) compenso ai tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico.</p>	

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

ART. 5**COPERTIE LASTRICI**

- 1a) Rifacimento della struttura del coperto, ivi compreso il manto.
- 2a) Ripassatura del manto di copertura.
- 3a) Rifacimento, nei lastri solari, del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione.
- 4a) Sostituzione e verniciatura grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali.
- 5a) Rifacimento camini.
- 6a) Installazione parafulmine.

- 3b) Piccole riparazioni, per negligenza o colpa, delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso.
- 4b) Pulizia grondaie e sgombero neve nei lastri agibili.
- 5b) Pulizia camini.

ART. 6**CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE**

- 1a) Rifacimento e manutenzione delle pavimentazioni.
- 2a) Installazione di apparecchiature automatiche, e non, per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando.
- 3a) Installazione e rifacimento di impianto elettrico di illuminazione.
- 4a) Installazione impianto idrico e suo, anche parziale, rifacimento.
- 5a) Installazione e sostituzione della segnaletica verticale. Esecuzione della segnaletica orizzontale.
- 6a) Sostituzione e verniciatura di elementi protettivi (Guard-rail, parapetti, cavedi ecc.).
- 7a) Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo.

- 1b) Riparazione delle pavimentazioni per negligenza o colpa.
- 2b) Riparazione degli automatismi di chiusura e radiocomando.
- 3b) Sostituzione di lampadine; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo.
- 4b) Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali e sostituzione del lavello per negligenza o colpa).
- 5b) Manutenzione ordinaria della segnaletica.
- 6b) Piccole riparazioni degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.).
- 7b) Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione.
- 8b) Consumi di energia elettrica e acqua, compreso il canone, per i consumi di elevata intensità.
- 9b) Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso.
- 10b) Sgombero neve; acquisto e spandimento sale.

ART. 7**CORTILI E GIARDINI**

- 1a) Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli e verniciatura relativa; costruzione dei passi carrabili.
- 2a) Installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche e non, per

- 1b) Riparazione dei cancelli.
- 2b) Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando.

<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, patate, 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>
<p>ART. 8</p>	
<p>FOGNATURE E SCARICHI</p>	
<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.	1b) Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri.
3a) Sostituzione cavi, prese ed altri accessori, per vetustà.	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 boiler.</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>
<p>ART. 14</p>	
<p>SCALE ED ALTRI</p>	
<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. 10a) Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori. 11a) Installazione e sostituzione di portalampane, plafoniere e lampadari.</p>	<p>negligenza o colpa. 10b) Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione. 11b) Riparazione di portalampane, plafoniere; sostituzione di lampadine e di tubi al neon. 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. 2b) consumo di sali, di resine di forza motrice, ecc. 3b) Retribuzione dell'addeito 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. 2a) Riparazione straordinaria dell'impianto elettrico. 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. 3b) Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi). 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. 3a) Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda. 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. 3b) Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione se dovuta a negligenza o colpa. 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.)	
1a) Rifacimento di intonaci con relative tinte, vernici e parati.	<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 similari se voluto dal conduttore nel corso del rapporto di locazione.</p>
ART. 19	
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	
1a) Rifacimento di pavimenti e di rivestimenti.	
2a) Riparazione di pavimenti e rivestimenti per vetustà.	2b) Riparazione di pavimenti e di rivestimenti per negligenza di uso o colpa.
ART. 20	
RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA: impianti autonomi	
1a) Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda.	
2a) Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore).	2b) Riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, ecc.); avvolgimento pompe, gigneurs, sfiato elementi riscaldanti, ecc.
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.	3b) Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda dopo il 6° anno di locazione in parti uguali col locatore.
	4b) Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie.
ART. 21	
SERRAMENTI E INFISSI	
1a) sostituzione di porte, telai finestre,	

<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 vetust�.</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


Siscet
 Sindacato Inquilini Casa e Territorio - Ferrara
 Corso Piave, 60 - 44121 Ferrara (FE)
 Tel. 0532/777611 - Fax 0532/777625
 E-mail: ferrara@siscet.it - C.F.: 93025620381


 Uniat Ferrara
 via Cavour, 42 - 44122 Ferrara
 (FE) - Dedicato all'Avvolgibile

