

Manuale delle ripartizioni delle manutenzioni nei fabbricati ERP

definito secondo lo schema deliberato dalla Giunta Regionale della Lombardia
con DGR VII/19904 del 16/12/2004, come modificata dalla DGR VII/298 del 08/07/2005

Approvato con Determina del Direttore Generale n. 243 del 1° luglio 2015



Sommario

1. PRE-RACCOLTA RIFIUTI E PULIZIA PARTI COMUNI
2. SERVIZIO DI CUSTODIA
3. IMPIANTO CENTRALIZZATO ED AUTONOMO DI RISCALDAMENTO
IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE
CONDIZIONAMENTO, TELERISCALDAMENTO
4. IMPIANTO ASCENSORE
5. IMPIANTO AUTOCLAVE
6. IMPIANTO IDRICO E ANTINCENDIO
7. IMPIANTO SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE
8. IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, SUONERIA E CITOFOINI (PARTI COMUNI)
9. IMPIANTO CENTRALIZZATO TV
10. AREE A VERDE (di pertinenza dello stabile/i)
11. DISINFESTAZIONE
12. MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI
DELLO STABILE
13. FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO
14. NORME GENERALI

A CARICO DEL LOCATORE	ALLE PARTI COMUNI A CARICO DEL CONDUTTORE (da ripartire secondo le situazioni locali)	INTERVENTI ALLE PARTI AD USO ESCLUSIVO E A CARICO DEL CONDUTTORE
1) PRE-RACCOLTA RIFIUTI E PULIZIA PARTI COMUNI		
<p>1. Sostituzione convogliatori, tramogge e porte locali immondezzaio per vetustà, o per altra causa accidentale. (Eccettuato il caso di cattivo uso o vandalismo).</p> <p>2. Pavimentazione cellette, installazione prese d'acqua per lavaggio cellette, scarichi.</p> <p>3. fornitura dei contenitori reggisacco e dei contenitori chiusi per i vari tipi di rifiuti</p>	<p>4. Disotturazione, riparazione delle apparecchiature di raccolta, contenitori e loro lavaggio e tutte le opere murarie necessarie al funzionamento ed alla conservazione del manufatto; nonché:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ salario addetto a pre-raccolta dei rifiuti; ▪ contributi previdenziali ed assicurativi addetti; ▪ polizza assicurativa contro gli infortuni; ▪ sacchi per pre-raccolta; ▪ pulizia, disinfestazione e deodorazione della cameretta, solai, sottotetti e spazi comuni ; ▪ noleggio e sostituzione contenitori; ▪ sgombero masserie e macerie depositate da privati nelle parti comuni e conseguenti oneri di discarica; ▪ sgombero neve, spandimento sale e sabbia e relativa pulizia finale <i>(solo su richiesta)</i>; ▪ disotturazione pozzetti locali immondezzaio; <p>5. tassa/tariffa rifiuti.</p> <p>6. pulizia parti comuni</p> <p>7. multe per inosservanza delle norme sulla raccolta differenziata e non dei rifiuti solidi urbani</p>	
2) SERVIZIO DI CUSTODIA		
10%	90%	
3) IMPIANTO CENTRALIZZATO ED AUTONOMO DI RISCALDAMENTO, IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE, CONDIZIONAMENTO, TELERISCALDAMENTO		
<p>IMPIANTI TERMICI CENTRALIZZATI</p> <p>1. Manutenzione edile, ovvero muraria del locale centrale termica.</p> <p>2. Sostituzione di apparecchiature come valvole, saracinesche, bruciatori, pompe, ad esclusione delle sostituzioni previste dai punti 2.9 - 2.32.</p>	<p>IMPIANTI TERMICI CENTRALIZZATI</p> <p>15. Pulizia e lavaggio dell'impianto di riscaldamento e dei corpi scaldanti.</p> <p>16. Ricarica estintori.</p> <p>17. Forza motrice.</p> <p>18. Combustibile.</p>	<p>IMPIANTI TERMICI CENTRALIZZATI</p> <p>60. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti.</p>

<p>3. Sostituzione di tratti di tubazione e riparazione delle reti di distribuzione fino ai detentori e alle valvole dei radiatori, questi esclusi, e conseguenti ripristini edili, stradali o del verde.</p> <p>4. Sostituzione di scambiatori di calore.</p> <p>5. Sostituzione di generatori di calore.</p> <p>6. Lavori di adeguamento imposti da norme antincendio, antismog, I.S.P.E.L. o regolamenti comunali, ecc.</p> <p>7. Ritaratura impianti a seguito di interventi sopra citati.</p> <p>8. Sostituzione estintori e apparecchiature antincendio, antiscoppio o quant'altro ritenuto idoneo ai fini della sicurezza.</p> <p>9. Sostituzione di quadri elettrici e di comando e di controllo di forza motrice e di illuminazione; sostituzione di linee elettriche, complessi di regolazione e impianto di illuminazione inerenti la centrale termica.</p> <p>10. Sostituzione di contatore per vetustà, gravi difetti di funzionamento o danno accidentale.</p> <p>11. Sostituzione di radiatori solo in caso di interventi globali di manutenzione straordinaria.</p> <p>12. Esecuzione di pratiche VVF, ISPEL, UTIF, ASL, ecc..</p> <p>12 bis. Installazione di apparecchi antilegionella per impianti centralizzati con produzione di acqua calda sanitaria e/o solari.</p>	<p>19. Conduzione dell'impianto secondo la normativa vigente.</p> <p>20. Consumo acqua calda sanitaria.</p> <p>21. Lettura contatori acqua calda e riscaldamento.</p> <p>22. Sostituzione di contatori acqua calda e riscaldamento per danni accidentali se causati dagli assegnatari.</p> <p>23. Tenuta libretto di centrale, prove di combustione ed altri adempimenti di leggi, relativi alla conduzione e all'esercizio dell'impianto della C.T. e del deposito combustibile o di adduzione gas.</p> <p>24. In caso di allacciamento ad impianto di "teleriscaldamento" conduzione della sottostazione termica o centralina oppure del punto spillamento con relative apparecchiature.</p> <p>25. Taratura annuale dell'impianto e ogni qualvolta si rende necessario.</p> <p>26. Riparazione dei rivestimenti in mattoni refrattari della camera di combustione delle caldaie.</p> <p>27. Riparazione delle elettropompe di circolazione, riavvolgimento dei motori, riparazione bruciatore.</p> <p>28. Riparazione e pulizia dello scambiatore di calore, sola sostituzione delle guarnizioni presenti tra le piastre degli scambiatori.</p> <p>29. Serraggio di morsetti e viti, taratura di apparecchi elettrici di protezione, sostituzione di valvole elettriche di interruttori di linee elettriche interne, di elettrodi per l'accensione automatica di bruciatori, sostituzione di isolatori di lampade di segnalazione e degli interruttori generali per l'esclusione della corrente alle singole apparecchiature ed alle centrali.</p> <p>30. Eliminazione delle perdite di acqua dalle saracinesche e valvole per tubazioni, sostituzione di premistoppa e di</p>	<p>IMPIANTI TERMICI AUTONOMI</p> <p>61. Visite periodiche degli enti di controllo le-gate all'esercizio degli impianti.</p> <p>62. Adempimenti di cui al D.P.R. n. 412/93 e s.m.i. comprendenti l'obbligo di provvedere alla manutenzione dell'apparecchio e quindi di far eseguire a centro di assistenza o ditta abilitata le verifiche annuali e biennali e la conservazione del libretto d'impianto.</p> <p>63. Trasmettere al Comune competente (per i Comuni con più di 40.000 abitanti) o alla Provincia (per i Comuni con meno di 40.000 abitanti) nei termini e alle scadenze stabili dagli stessi, apposita dichiarazione del responsabile dell'esercizio dell'impianto attestante il rispetto delle prestazioni di cui sopra con unita copia del modulo di controllo allegato H debitamente compilato. Il conduttore dovrà farsi carico degli oneri di controllo messi in atto dai predetti Enti.</p> <p>64. Farsi carico diretto dei costi di mantenimento in efficienza della caldaia compresa la sostituzione delle parti di ricambio, quali: elettropompa, termostati, vasi di espansione, interruttori, valvole di regolazione, scambiatori, manopole di comando, termostato ambiente, ecc.</p> <p>65. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti.</p>
<p>IMPIANTI AUTONOMI</p> <p>13. Sostituzione della caldaia autonoma previa esibizione del libretto di impianto (Art. 11 D.P.R. 412/1993 e s.m.i.) e dichiarazione scritta della necessità di sostituzione da parte di caldaista autorizzato (CCIAA). Nel caso in cui non sia dimostrata l'avvenuta manutenzione si procederà in percentuale tra</p>		

<p>conduttore e locatore in proporzione alla durata media presunta degli apparecchi (12 anni per le caldaie murali e 15 anni per le caldaie a basamento).</p> <p>14. Riparazione o sostituzione delle tubazioni delle reti di distribuzione interne agli alloggi.</p>	<p>guarnizioni nel locale centrale termica e nella rete di distribuzione.</p> <p>31. Sostituzione di termometri per la misurazione della temperatura dell'acqua di andata e ritorno: di termostati di caldaie e di pompe, di valvole solenoidi e di valvole a strappo.</p> <p>32. Sostituzione di valvole di fondo, valvole di interruzione di flusso di segnalatori di livello, di pressostati, di idrometri, di gruppi di vasi d'espansione della dimensione massima di l. 24,00, di valvole di sicurezza delle caldaie ad acqua calda.</p> <p>33. Riparazione di quadri elettrici di comando e di controllo di forza motrice ed illuminazione.</p> <p>34. Pulizia dei locali delle caldaie, dei tubi da fumo, delle canne fumarie e dei depuratori compresa sostituzione sali, lubrificazione delle elettropompe e delle parti meccaniche dei bruciatori, verniciatura di tubazioni, parti metalliche e apparecchiature in genere in centrali termiche e nelle sottostazioni.</p> <p>35. Pulizia serbatoio.</p> <p>36. Additivi per combustione e opere di disincrostazioni.</p> <p>37. Disincrostazioni per camera combustione e canali da fumo caldaia.</p> <p>38. Manutenzione del contatore, dell'apparecchio di termoregolazione, sostituzione del termostato.</p> <p>39. Riparazione centraline elettromeccaniche, valvola miscelatrice, motoriconduttore, sonda esterna ed interna con sostituzione di elementi, nonché riparazione di contatori di calore.</p> <p>40. Messa a riposo degli impianti.</p> <p>41. Scovolatura delle caldaie, e/o disincrostazione chimica e successiva oleatura.</p>	
---	---	--

	<p>42. Pulizia dei canali di fumo e dei camini con asportazione totale della fuliggine dagli stessi, con verifica e sigillatura delle chiusure laterali degli sportelli di ispezione.</p> <p>43. Pulizia e lubrificazione delle parti meccaniche delle elettropompe e dei bruciatori.</p> <p>44. Revisione delle apparecchiature elettriche e quadro elettrico.</p> <p>45. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni dei punti sopraccitati.</p> <p>46. Eventuale filmatura interna di tubazioni per acqua ad uso sanitario e per riscaldamento.</p> <p>47. Eliminazione delle perdite agli attacchi ai radiatori all'interno dell'alloggio, nonché riparazione e sostituzione di valvole e detentori, comprese le eventuali e necessarie operazioni di congelamento delle tubazioni.</p> <p>48. Riparazione/sostituzione dei radiatori all'interno dell'alloggio. Nel caso di sostituzione di più di un radiatore in un singolo alloggio, la spesa è da ripartire al 50% tra conduttore e locatore.</p> <p>49. Nel caso di impianti termici dotati di "Gruppo autonomo" di alloggio per la produzione del riscaldamento ambienti e/o acqua calda per usi sanitari, saranno posti a carico degli utenti tutti gli oneri necessari alla tenuta in efficienza (compresa la sostituzione di singoli componenti interni) nonché quelli per la contabilizzazione dei consumi individuali.</p> <p>50. Manutenzione e sostituzione di parti di ricambio dei sistemi di misurazione e/o contabilizzazione dell'energia erogata.</p> <p>51. Visite periodiche degli enti di controllo le-gate all'esercizio dell'impianto, oneri e contributi, documentazione VV.F – ISPESL, ASL, ecc.</p>	
--	--	--

	<p>52. Oneri di controllo messi in atto dal Comune competente (per i Comuni con più di 40.000 abitanti) o dalla Provincia (per i Comuni con meno di 40.000 abitanti) per le verifiche di conformità e la compilazione del modulo di controllo allegato H.</p> <p>53. Assicurazione degli impianti</p> <p>54. Oneri telefonici per sicurezza impianti</p> <p>IMPIANTI AUTONOMI</p> <p>55. Pulizia delle canne fumarie collettive</p> <p>56. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni di cui al punto sopra citato.</p> <p>57 Eliminazione delle perdite agli attacchi dei radiatori all'interno dell'alloggio, nonché riparazione e sostituzione di valvole e detentori, comprese le eventuali operazioni di congelamento delle tubazioni.</p> <p>58. Riparazione/sostituzione dei radiatori all'interno dell'alloggio. Nel caso di sostituzione di più di un radiatore in un singolo alloggio, la spesa è da ripartire al 50% tra conduttore e locatore.</p> <p>59. Assicurazione degli impianti.</p>	
4) IMPIANTO ASCENSORE a fune, oleodinamico, montacarichi e montascale		
<p>Ascensori</p> <p>1. Tutti gli adeguamenti di legge</p> <p>2. Tutti gli interventi di svecchiamento e/o ammodernamento per qualsiasi componente dell'impianto comprese le Certificazioni d'obbligo e le verifiche straordinarie.</p>	<p>Ascensori</p> <p>3. Canone Energia Elettrica, verifiche biennali e tasse</p> <p>4. Tutti gli interventi manutentivi dettati dalla gestione degli impianti, nonché gli interventi generati anzitempo dall'incuria nell'uso da parte dei conduttori.</p> <p>5. Manutenzione in abbonamento.</p> <p>6. Oneri telefonici per sicurezza impianti</p>	

5) IMPIANTO AUTOCLAVE		
<p>1. Manutenzione e sostituzione di accessori per vetustà o per cause di forza maggiore.</p> <p>2. Sostituzione delle elettropompe e dei serbatoi autoclave e pre-autoclave.</p> <p>3. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati.</p>	<p>4. Conduzioni in abbonamento.</p> <p>5. Energia Elettrica.</p> <p>6. Ricarica pressione serbatoio.</p> <p>7. Rifacimento cuscinetto d'aria.</p> <p>8. Manutenzione e riparazioni di accessori e di parti dell'impianto.</p> <p>9. Esecuzione di pratiche ISPEL, ASL ecc. effettuazione di verifiche periodiche da parte degli organismi notificati.</p> <p>10. Eliminazione delle perdite d'acqua delle elettropompe di circolazione con l'eventuale sostituzione di guarnizioni e premistoppa, rettifica degli assi di rotazione, riavvolgimento dei motori.</p> <p>11. Riparazioni, e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenti all'uso.</p>	
6) IMPIANTO IDRICO E ANTINCENDIO		
<p>1. Sostituzione dell'impianto idrico e della rete dell'impianto antincendio.</p> <p>2. Sostituzione contatori centralizzati per gravi difetti di funzionamento.</p> <p>3. Canone azienda erogatrice per impianto antincendio.</p> <p>4. Riparazione e rifacimento di tubazioni e condutture sottotraccia costituenti l'impianto di adduzione idrica (acqua potabile ed acqua calda sanitaria) di pertinenza dei singoli alloggi, fino all'innesto, del T di derivazione della colonna montante, nonché interventi per la disincrostazione da calcare di tubazioni e condutture sottotraccia.</p> <p>4bis. Interventi di disincrostazione delle sole tubazioni di acqua potabile calda/fredda situate esclusivamente sotto traccia.</p>	<p>5. Manutenzione dell'impianto antincendio</p> <p>6. Consumi di acqua (minimi ed eccedenze) per i singoli, per i servizi comuni e letture contatori.</p> <p>7. Visite periodiche di controllo, manutenzione e riparazione dell'impianto idrico ed antincendio.</p> <p>8. Riparazione e piccola manutenzione dell'impianto addolcitore, ove esistente, fornitura e posa del sale.</p> <p>9. Manutenzione in abbonamento, ricarica e collaudo estintori, visite periodiche di controllo, fissaggio supporti, sostituzione cartelli segnaletici, manutenzione manichette antincendio, sostituzione magneti ed accessori delle porte antincendio</p> <p>10 manutenzione centraline antincendio, impianti automatici di spegnimento, degli allarmi sonori e luminosi e delle apparecchiature dedicate al funzionamento degli impianti.</p>	<p>11. Installazione, riparazione, sostituzione contatori di ripartizione consumi idrici per le unità immobiliari.</p> <p>12. Obbligo per il conduttore di comunicazione tempestiva delle rilevazioni periodiche dei contatori di ripartizione dei singoli alloggi ove installati.</p>

7) IMPIANTO SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE

<p>1. Rifacimento di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.</p> <p>2. Rifacimento o ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche, pozzetti cortili e vasche imhoff ed adeguamento norme di legge.</p> <p>3. Sostituzione di chiusini e caditoie.</p> <p>4. Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compresa sostituzione pompe di sollevamento.</p> <p>5. Riparazione e rifacimento di tubazioni e condutture costituenti scarichi di pertinenza dei singoli alloggi fino all'innesto compreso del T di derivazione della colonna montante.</p> <p>6. Eventuali opere murarie attinenti.</p>	<p>7. Canone di smaltimento e disinquinamento.</p> <p>8. Energia elettrica di eventuali pompe e accessori.</p> <p>9. Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.</p> <p>10. Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti acque bianche e fognarie cortilive e relativi pozzetti con pulizia idrodinamica per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.</p> <p>11. Pulitura e riattivazione con macchiane idrodinamica ad alta pressione di pozzi perdenti, pozzetti di cantinati ed immondezzeai</p> <p>12. Disincrostazione delle colonne di scarico</p> <p>13. Rifacimento dell'avvolgimento elettrico delle pompe di sollevamento, compressore, parti semplici di impianti elettrici.</p>	<p>14. Disincrostazione delle tubazioni di scarico, della rete degli apparecchi utilizzatori</p>
---	--	--

8) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, SUONERIA E CITOFONI (PARTI COMUNI)

<p>1. Sostituzione di parti comuni dell'impianto elettrico compresi i contatori generali.</p> <p>2. Sostituzione di tutte le parti per cause di forza maggiore e rifacimento delle linee.</p> <p>3. Sostituzione di impianti di suoneria e di allarme.</p> <p>4. Adeguamento normativo CEI, o legislative.</p> <p>5. Sostituzione delle parti comuni dei cavi di citofoni o videocitofoni e riparazioni delle linee elettriche.</p> <p>6. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati.</p> <p>7. Sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni, solo nei casi di completa sostituzione degli impianti comprendenti tutte le apparecchiature e le linee salvo casi di manomissione o cattivo uso.</p>	<p>9. Riparazione o sostituzione della pulsantiera esterna, dell'amplificatore, del porter e degli eventuali accessori dell'impianto citofoniche piccole sostituzioni di parti come lampade (sostituzione diretta da parte degli assegnatari), interruttori starters, reattori, porta lampade, temporizzatori, interruttori crepuscolari, copertura eventuali punti luce, impianti di suoneria e allarme, ecc.; nonché tutte quelle riparazioni o sostituzioni derivanti da altra causa accidentale.</p> <p>10. Manutenzione delle parti sopra citate.</p> <p>11. Energia elettrica secondo bolletta enti erogatori.</p> <p>12. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopra citati.</p> <p>13. Riparazione e sostituzioni di temporizzatori e/o crepuscolari.</p> <p>14. Riparazione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni.</p>	<p>16. Manutenzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio. Interventi da eseguire sotto il diretto controllo dell'A.L.E.R.</p> <p>17. Sostituzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio nei casi di manomissione o cattivo uso. Interventi da eseguire sotto il diretto controllo dell'A.L.E.R.</p>
---	---	--

<p>8. Sostituzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio, solo nei casi di completa sostituzione degli impianti comprendenti tutte le apparecchiature e le linee.</p>	<p>15. Sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni nei casi di manomissione o cattivo uso.</p>	
9) IMPIANTO CENTRALIZZATO TV		
<p>1. Prima installazione o sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi RAI, per vetustà, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gruppo aereo, - centralino completo, - cavi di distribuzione segnale, - partitori. <p>2. Adeguamento normativa vigente.</p> <p>3. Danni causati da eventi naturali ed opere murarie attinenti.</p>	<p>4. Riparazione e manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi, comprese:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ampliamento dello stesso; ▪ modifiche del gruppo aereo; ▪ danni causati all'impianto derivanti da manomissioni; ▪ sostituzione e/o riparazioni di varie componenti per il ▪ mantenimento in esercizio ed in efficienza di tutto il ▪ complesso fino alla presa d'utenza compresa; ▪ atti vandalici. <p>5. Opere murarie attinenti.</p> <p>6. Installazione e manutenzione dell'impianto satellitare</p>	<p>7. Manutenzione o ampliamento dell'impianto TV all'interno dell'alloggio dalla presa d'utenza (questa esclusa).</p> <p>8. Manutenzioni eseguite all'interno dell'alloggio per manomissioni rilevate che pregiudicano il funzionamento di tutto e/o parti dell'impianto.</p>
10) AREE A VERDE (di pertinenza dello stabile/i)		
<p>1. Sostituzione/abbattimento di alberi, cespugli, piante fiorite non più vegetanti in conseguenza del superamento dell'età media di vita e rifacimento dei tappeti erbosi danneggiati da lavorazioni eseguite dalla proprietà e solo per gestioni del verde affidate all'A.L.E.R.</p> <p>2. Sostituzione e ripristino cordoli e passaggi pedonali per vetustà o cattiva esecuzione.</p>	<p>3. Taglio dell'erba, potature degli alberi e delle siepi, innaffiature, concimazioni, disinfestazioni, manutenzione di genere del verde e di quanto necessario per la conservazione.</p> <p>4. Diserbo di vialetti, strade, cortili, campi da gioco ecc..</p> <p>5. Rifacimenti e rigenerazioni di porzioni di manto erboso, sostituzione di arbusti e parti di siepe, ammalorati a causa di improprio utilizzo e / o vandalismo</p>	
11) DISINFESTAZIONE		
	<p>1. Derattizzazione.</p> <p>2. Deblatizzazione, disinfestazione e disinfestazione in genere.</p> <p>3. Pulizie in genere.</p>	

12) MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE

<p>1. Sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per camini e ricorso tetti e coperture; impermeabilizzazione di canali di gronda, di coperture di fabbricati ecc.</p> <p>2. Riparazione e sostituzione delle canne fumarie e dei comignoli, delle canne immondezzei ecc.</p> <p>3. Riparazione, sostituzione e manutenzione delle colonne di scarico delle acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie, dalla braga di immissione dell'alloggio fino al sifone, compreso, della rete comunale.</p> <p>4. Riparazioni di tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico-sanitario fino al T di derivazione degli alloggi.</p> <p>5. Opere di manutenzione delle murature e strutture dello stabile e alle pavimentazioni.</p> <p>6. Verniciature e tinteggiature delle opere in legno e ferro delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne allo stabile, eseguibili in connessione con lo stato delle stesse e comunque con frequenza non inferiore ai 10 anni.</p> <p>7. Sostituzione e riparazione di marmi, ringhiere e corrimani.</p> <p>8. Riparazione e sostituzione inferiate, cancellate, cancelli, ecc., salvo i casi di uso improprio e/ o vandalismo.</p> <p>9. Fornitura e sostituzione negli stabili di attrezzature di arredo urbano, sostituzione solo per vetustà.</p> <p>10. Fornitura di inerti.</p> <p>11. Rifacimento asfalti o autobloccanti per mantenimento pavimentazioni esterne.</p> <p>12. Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza conseguente alla vetustà, eccettuati i casi di mancata manutenzione, cattivo uso o vandalismo da parte del conduttore.</p>	<p>13. Riparazione e sostituzione delle apparecchiature, degli accessori riceventi e trasmettenti, delle segnalazioni luminose e degli apparecchi in movimento, dei motori e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli.</p> <p>14. Riparazione e sostituzione di serrature e chiudiporta, eventuale sostituzione di chiavi.</p> <p>15. Sostituzione dei vetri delle parti comuni o loro sigillatura, salvo cause accidentali.</p> <p>16. Riparazione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, ecc.).</p> <p>17. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione quando siano in comune, con esclusione delle derivazioni per i singoli alloggi.</p> <p>18. Riparazione di panchine, cestelli rifiuti, giochi ed arredo urbano in genere.</p> <p>19. Stesura inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilizie.</p> <p>20. Rappezzi di pavimentazioni in asfalto o autobloccanti.</p> <p>21. Spese di manutenzione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati (da ripartire in autogestione).</p> <p>22. Imposte e tasse sui passi carrai</p> <p>22 bis. Spese per realizzazione e rifacimento segnaletica orizzontale e verticale dei cortili ed accessi carrai, segnatura ed eventuale numerazione stalli.</p>	<p>23. Targhette nominativi personali per casellari, postali, pulsantiere, citofono e porte.</p> <p>24. Riparazione della copertura per danni da posa o manutenzione di antenne ricetrasmittenti causati da inquilini o loro incaricati, compreso l'asporto di antenne o zanche ed i relativi ripristini anche se il conduttore che esegue l'intervento ha ottenuto la regolare autorizzazione preventiva dell' ente gestore. .</p> <p>25. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione riferite alle derivazioni per i singoli alloggi.</p>
---	---	---

13) FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO

<p>1. In caso di riassegnazione, sostituzione delle parti e delle dotazioni dell'alloggio che risultino inutilizzabili</p> <p>2. Sostituzione e/o riparazione di pavimenti e</p> <p>3. rivestimenti, nel caso di cedimenti del sottofondo, distacchi del supporto e riparazioni impiantistiche sottotraccia a carico dell'azienda con materiale similare agli esistenti, (non si procede con completa sostituzione di pavimento e/o rivestimento all'interno del singolo locale interessato dall'intervento anche se i materiali utilizzati per il ripristino sono diversi da quelli presenti)</p> <p>4. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni sopracitate.</p> <p>5. Riparazione e/o sostituzione di tubazioni e rubinetti d'arresto dell'impianto idrico sanitario incassate ad eccezione dei casi ascrivibili a manomissione e a modifiche abusive o autorizzate, con esclusione di interventi su rubinetti di fermo e saracinesche in genere non incassati.</p> <p>6. Sostituzione di cassette W.C. incassate per vetustà in caso di riassegnazione per cattivo funzionamento od in conseguenza della rottura delle stesse, la sostituzione può avvenire anche con installazione di cassette esterne alla muratura.</p> <p>7. Sostituzione e/o verniciatura esterna dei serramenti ed avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box e negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti solo in caso di interventi globali di manutenzione straordinaria.</p> <p>8. Manutenzione e sostituzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi nel caso di guasti non dovuti a manomissioni solo in caso di riassegnazione</p>	<p>9. Spese di manutenzione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati.</p> <p>10. Imposte e tasse sui passi carrai</p>	<p>11. Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari, compresa la vasca e le relative opere murarie, per negligenza o colpa ovvero in conseguenza dell'uso. Nel caso di sola sostituzione della vasca con altra vasca o piatto doccia con relativo rappezzo di pavimento e/o rivestimento, è stabilito un onere forfettario di € 600,00 (seicento/00) a carico del conduttore, onere ridotto ad € 300,00 (trecento/00) in presenza di disabilità pari o superiore al 66% certificata.</p> <p>12. Sostituzione e riparazione della rubinetteria e dei raccordi, sifoni, cassette di scarico, (comprese quelle in bagni prefabbricati) in conseguenza dell'uso per negligenza o colpa.</p> <p>13. Riparazione di infissi interni ed esterni e relativi vetri per danni causati dall'inquilino, di infissi interni in relazione alla carenza manutentiva (compresa la sostituzione di cerniere, maglie e accessori). Nel caso di sostituzione di uno o più serramenti esterni per il singolo alloggio, è previsto un contributo forfettario del locatore pari ad € 300,00 (trecento/00) per elemento, fino ad un massimo di € 2.100,00 (duemila cento/00).</p> <p>14. Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo, nonché il rullo ed apparecchi di manovra delle persiane avvolgibili.</p> <p>15. Riparazione degli avvolgibili esterni.</p> <p>16. Riparazione e manutenzione delle serrande basculanti per autorimesse, compresi i relativi accessori. Nel caso di sostituzione è previsto un contributo del 50% dell'onere preventivato dal locatore.</p> <p>17. Sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e manutenzione straordinaria per corto circuito nel caso di manomissione di impianto in regola con le norme CEI e vigenti o di sovraccarico in uso.</p> <p>18. Relazione del dimensionamento dell'impianto esistente, con successivo deposito del certificato di conformità all'A.L.E.R. per unità locate ad uso diverso dall'abitazione (commerciali).</p> <p>19. Manutenzione dell'impianto TV, a valle della derivazione sul montante (presa compresa).</p>
--	--	---

		<p>20. Riparazione di pavimenti e rivestimenti, deteriorati o smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato stacco o usura.</p> <p>21. Nel caso di sostituzione della porta di ingresso con nuova porta di tipo blindato avente caratteristica antieffrazione non inferiore a "classe 3" è previsto un contributo forfettario pari ad € 500,00 (cinquecento/00)</p> <p>22. Cedimento del sottofondo.</p> <p>23. Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro.</p> <p>24. Verniciatura dei serramenti interni ed esterni e degli avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box o negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti con frequenza non inferiore ai dieci anni.</p> <p>25. Chiavi e serrature.</p> <p>26. Tutte le riparazioni, e sostituzioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini anche se autorizzati.</p> <p>27. Fornitura del materiale necessario per lavori di ripristino su opere eseguite dagli inquilini.</p> <p>28. Qualunque modifica o innovazione richiesta dagli assegnatari per migliorie è a carico degli assegnatari stessi, compresa la istruzione delle pratiche relative ai necessari permessi e adempimenti, la presentazione delle dichiarazioni e certificazioni di conformità delle Ditte, previo benessere della proprietà.</p> <p>29. Il ripristino delle manomissioni per negligenza o colpa degli impianti, dei manufatti ecc. sono a carico dell'assegnatario.</p> <p>30. Disotturazione delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne).</p> <p>31. Pulitura interna delle tubazioni dell'impianto idrico dell'alloggio a partire dal T sul montante, questo compreso.</p> <p>32. Manutenzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi.</p> <p>33. Derattizzazione, deblatizzazione, disinfestazione nell'alloggio, nelle cellette di cantina o di solaio, nel box, nei depositi e negozi.</p>
--	--	--

		<p>34. Pulitura delle canne di esalazione e fumarie al servizio esclusivo del singolo alloggio, nonché dei raccordi tra l'alloggio e la canna di esalazione collettiva.</p> <p>35. Sgombero di masserizie all'interno delle cellette di cantina, di solaio o del box di pertinenza dell'alloggio, anche se non utilizzati dall'utente, e sgombero alle pp.dd. delle macerie conseguenti a lavori nell'alloggio; inoltre sgombero completo e pulizia dell'alloggio nel caso di disdetta o cambi.</p> <p>36. Sostituzione sali e manutenzione eventuali apparecchi addolcitori acqua per usi sanitari o per caldaiette di riscaldamento autonomo, presenti nell'alloggio.</p> <p>37. Verifica periodica di efficienza delle saracinesche di chiusura delle reti di alimentazione acqua e gas situate in corrispondenza dell'ingresso degli impianti nell'alloggio e/o in corrispondenza dell'ingresso degli impianti nell'alloggio e/o in corrispondenza del contatore.</p> <p>38. Opere atte a riconsegnare l'alloggio nello stato originale e in buono stato manutentivo, nel caso di rilascio dell'alloggio stesso.</p> <p>39. Esecuzione di operazioni ed interventi atti ad eliminare muffe e condense determinati da impropria conduzione dell'alloggio (escluso uso e vetustà), provvedendo allo scopo a mantenere nell'alloggio una temperatura sufficiente, a collegare il condotto di evacuazione per lo smaltimento dei vapori del piano cottura all'apposita tubazione all'uopo predisposta, evitare la formazione di vapore acqueo all'interno dell'alloggio limitando l'utilizzo di evaporatori per termosifoni, ferri da stiro a vapore ed umidificatori elettrici e quando ciò non è evitabile, arieggiare i locali e possibilmente evitare l'asciugatura del bucato all'interno dell'alloggio.</p>
--	--	---

NORME GENERALI

1. Gli stabili di nuova costruzione ovvero recuperati devono essere dotati anche dei normali arredi quali: (primo acquisto) trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura, solo nel caso in cui non sia previsto da Regolamenti comunali l'uso degli stessi collocati nella sede stradale; (primo acquisto) casellari postali, bacheca per avvisi, regolamento ascensore, ecc..
2. Sono a carico degli assegnatari tutti gli interventi di manutenzione sia dell'alloggio che delle parti comuni dovuti al cattivo uso, ad atti vandalici o attribuibili a carenza di manutenzione da parte dell'assegnatario.
3. Si raccomanda la periodica ritinteggiatura dell'alloggio.
4. Sono a carico del singolo assegnatario i costi delle verifiche tecniche dal medesimo richieste, se dette richieste risultino prive di fondamento.
5. Per atti vandalici, tentativi di furto; danneggiamenti a serramenti e serrature: il conduttore deve provvedere alla sistemazione e/o sostituzione a proprie spese.