



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI RIETI

REGOLAMENTO AZIENDALE PER ATTIVITA' DI MANUTENZIONE

Articolo 1

Gli assegnatari sono tenuti all'osservanza, oltre che delle disposizioni normative vigenti e di quelle contenute nel contratto di locazione, anche di quelle inserite nel presente regolamento.

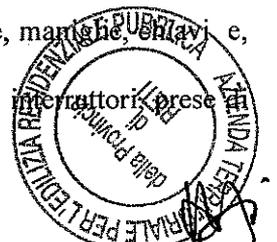
Articolo 2

Gli assegnatari sono tenuti:

- a) a servirsi della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Cod. Civ., con la diligenza del buon padre di famiglia e ad attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità, per quanto non contenuto nel presente Regolamento;
- b) a mantenere in buon ordine l'alloggio, i locali e gli spazi di uso comune;
- c) a non destinare spazi verdi ad orto o, comunque, ad usi diversi da quelli consentiti dalla loro destinazione originaria senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Azienda e a non installare negli spazi comuni recinzioni, baracche, capannoni, autorimesse, ecc.;
- d) ad osservare le norme di buon vicinato;
- e) a servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto d'affitto o vi sia espressa autorizzazione dell'Azienda.
Pertanto, non è consentito negli alloggi l'impianto di uffici professionali, né l'esercizio di industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, né il deposito di merci da vendersi all'ingrosso o al minuto;
- f) a sorvegliare con la maggior cura i propri bambini perché non abbiano a recare guasti o disturbi. I bambini dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistano;
- g) a notificare tempestivamente all'Amministrazione tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia;
- h) a tenere normalmente chiusi i rubinetti dell'acqua potabile e del gas, essendo, in caso diverso, a loro carico i danni di qualsiasi specie che ne derivassero, rimanendo esonerato l'Azienda da qualunque responsabilità al riguardo;
- i) a sostituire tempestivamente a propria cura e spese i vetri rotti dell'alloggio e del fabbricato;
- l) ad indicare all'Amministrazione e all'amministratore del condominio, in caso di prolungata assenza dall'appartamento, il luogo ove l'assegnatario stesso possa essere reperibile;
- m) a permettere ai dipendenti dell'Azienda ed a coloro che si presentino con regolare autorizzazione dell'Azienda medesima, la visita dell'intero alloggio per verificarne la buona tenuta e l'osservanza di ogni obbligo contrattuale da parte dell'assegnatario;
- n) a provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal Cod. Civ., dal contratto e dal presente regolamento;

In particolare, sono a carico degli assegnatari:

- le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati all'alloggio, alle sue pertinenze, alle parti comuni ed agli impianti tecnologici, da colpa, cattivo uso o negligenza degli assegnatari, ovvero mancata ordinaria manutenzione;
- riparazioni di tratti di intonaco interno rotto;
- tinteggiatura delle pareti e soffitti degli ambienti;
- eliminazione di muffe provocate da condensazioni di vapore acqueo;
- riparazione di rivestimenti in genere (va inteso ripristino di porzioni di ambienti piastrellati a causa di distacco del rivestimento);
- riparazioni di porte e di finestre, loro tinteggiatura, sostituzione eventuale di serrature, maniglie, e, per gli avvolgibili, le cinghie ed il congegno di manovra;
- riparazioni di guasti agli impianti elettrici, comprese sostituzioni di corpi illuminanti, interruttori, prese a corrente, suonerie, temporizzatori luci scale, citofoni, antenne TV, centraline, ecc;



- riparazioni o sostituzioni di scaldabagni in genere, anche se installati dall'Azienda;
- sostituzione di sanitari in genere (come acqua, lavabi vaschette wc, manicotti, tavolette, piatti, docce e vasche da bagno, bidet ecc.) deteriorati o rotti;
- riparazione o sostituzione di rubinetteria, valvolame, saracinesche, contatori, cassetta di scarico wc, ecc. inerenti agli sbocchi di acqua;
- sostituzione di tratti di tubatura se ostruiti o manomessi dall'assegnatario;
- disotturazione di scarichi fognari in genere, sia nei tratti verticali che orizzontali risultanti ingombri da corpi estranei; disostruzione scarico livello cucina, lavatrice, ecc.;
- verifica periodica ed eventuale sostituzione delle condutture del gas interne all'alloggio;
- sostituzione di cappe, portelle di aereazione o di ispezione;
- riparazione o sostituzione di tubature, valvole e corpi riscaldanti interni all'alloggio e, ove esistano gli impianti di riscaldamento autonomo, la regolare manutenzione e la riparazione della caldaia di riscaldamento o la sostituzione della caldaia della produzione acqua calda dove presente impianto di risc. centralizzato;
- riparazioni del manto di copertura del tetto per guasti causati da lavori di installazione e riparazione di antenne TV, radio o stenditoi;
- mantenimento del verde, aiuole, alberature ecc., compreso taglio dell'erba, potatura di cespugli e di alberi e loro eventuale rimozione.

Sono, altresì, a carico dell'assegnatario, gli oneri indicati nel Regolamento dell'autogestione, ove questa sia stata costituita.

In particolare, per quanto concerne la specificità degli interventi da realizzare a carico dell'Azienda, ove dovuti, si terrà conto delle seguenti priorità di tipo tecnico:

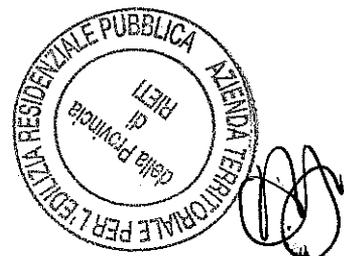
- 1) Situazioni di immediato pericolo per l'incolumità delle persone;
- 2) Situazioni di insicurezza e di pericolo potenziale;
- 3) Situazioni di anti-igienicità e/o strutturali non dipendenti dal cattivo uso dell'alloggio;
- 4) Necessità di limitare, o prevenire, danni a strutture, impianti, ecc.;
- 5) Necessità di ripristino di funzionalità di impianti, dotazioni e finiture senza particolari situazioni di disagio;
- 6) Interventi di manutenzione programmabili senza urgenza.

A parità di priorità per gli interventi si terrà conto delle seguenti situazioni sociali:

- 1) Nuclei familiari con anziani ultrasessantacinquenni, bambini piccoli (0-5 anni), e/o persone con patologie croniche documentate dagli Enti competenti;
- 2) Nuclei familiari con presenza di persone disabili e/o con menomazioni fisiche.

In caso di accertata e persistente morosità dell'assegnatario i lavori di manutenzione saranno effettuati solo se necessari per l'integrità statica del fabbricato, per evitare danni agli alloggi limitrofi, per l'eliminazione di pericoli e per garantire l'incolumità delle persone. In tale caso, l'intervento eseguibile, ove necessario, sarà minimale al fine di rendere fruibile l'alloggio. E' ammessa deroga delle disposizioni di cui al periodo precedente nel caso in cui la morosità sia dovuta ad accertato stato di grave malattia dell'assegnatario, tempestivamente segnalata all'Azienda. Eventuali piani di rientro dalla morosità concordati con l'Azienda non danno diritto a deroga rispetto a quanto detto in precedenza, fino a completo saldo delle spettanze dell'ATER. Si intende "accertata e persistente morosità" il mancato pagamento di n. 6 mensilità di fitto.

3) Qualora l'Azienda dovesse effettuare interventi di manutenzione alle parti comuni per lavori previsti dal presente regolamento a carico degli assegnatari ovvero per l'eliminazione di inconvenienti causati da atti di vandalismo e/o negligenza degli assegnatari senza che sia stato possibile individuare l'autore del danno, ovvero interventi urgenti per prevenire od eliminare pericoli per l'incolumità e l'igiene pubblica la spesa sostenuta sarà ripartita, in base alla superficie degli alloggi - ovvero, laddove esistenti, in base alle tabelle millesimali - tra tutti gli assegnatari ed i proprietari (ove presenti) dell'edificio interessato dall'intervento, con eventuale la maggiorazione del 20% della spesa stessa, a titolo di rimborso delle spese tecniche dell'intervento, secondo determinazione motivata del Dirigente.



Articolo 3 Uso ordinario dei beni assegnati

E' vietato agli assegnatari:

a) di scuotere e battere dalle finestre verso la strada e sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario.

Tale operazione è permessa solo da balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia Urbana;

b) di consumare l'acqua destinata all'innaffiamento degli spazi verdi comuni oltre il necessario o di utilizzarla per usi diversi quali, ad esempio, lavaggio auto ecc.;

c) di depositare nei locali comuni e nei luoghi di passaggio motocicli, biciclette, materiali ingombranti ecc., anche per breve tempo;

d) di spaccare legna, od altro nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi e nelle soffitte;

e) di gettare nei WC, nei lavabi e nei servizi igienici in generale materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;

f) di tenere all'interno dell'alloggio e degli accessori (es. cantine, garage, ecc.) materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;

g) di lasciare aperto il portone e gli ingressi del fabbricato;

h) di lasciare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;

i) di tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi e sui solai;

l) di recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura;

m) di depositare sui balconi, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi per i fiori e le piante dovranno essere sempre tenuti in modo da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone e non potranno essere posizionati nelle rampe delle scale, ma solo nei pianerottoli e senza pregiudicare il libero passaggio.

L'innaffiamento deve essere fatto in ore e con modalità tali da non recare incomodo e fastidio ai coassegnatari e ai passanti o danno all'edificio;

n) di infiggere sia all'esterno che nell'interno dei locali, paletti, ferri e simili a delimitazione di spazi;

o) di tenere nell'alloggio o lasciare nei luoghi di uso comune animali che possano arrecare molestia al vicinato o danni all'immobile;

p) di percorrere gli spazi non carrabili dei cortili con qualunque tipo di veicolo;

q) di servirsi dei muri e dei luoghi di uso comune, come posto di pubblicità, esponendo cartelli o manifesti;

r) di deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati;

s) di effettuare adattamenti e modifiche nell'alloggio o nelle parti di uso comune, anche se con lo scopo di migliorarli, in mancanza del preventivo consenso scritto dell'Azienda;

t) di immettere tubi per lo smaltimento di gas combusti da stufe di riscaldamento di qualunque tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina.

Articolo 4 Consegna e riconsegna degli alloggi

All'atto della consegna dell'alloggio e non oltre, l'assegnatario dovrà esporre le osservazioni che egli avesse eventualmente a fare sullo stato dei locali assegnati che saranno riportate sul verbale di consegna; in mancanza, l'alloggio e le sue pertinenze si riterranno consegnati nelle dovute condizioni.

La consegna e la riconsegna dell'alloggio dovranno risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio. In caso di assenza dell'assegnatario, il verbale sarà compilato con l'assistenza di un incaricato dell'assegnatario o un testimone che lo sottoscriverà insieme all'incaricato dell'Azienda.

Unica deroga alle disposizioni del presente articolo sono gli impianti verificabili solamente dopo la attivazione delle utenze e per un periodo non superiore a mesi 6, ad eccezione della caldaia per riscaldamento per la quale il periodo è esteso a mesi 12. I costi di manutenzione a carico degli assegnatari per la conduzione degli impianti condominiali, come ad esempio gli ascensori, si intendono a carico degli assegnatari indipendentemente dal periodo di effettivo godimento del bene.

In caso di cambio/scambio alloggio spettano all'assegnatario le sole spese per la messa a norma di impianti termici ed elettrici.

Articolo 5 Uso dei beni di pertinenza dell'alloggio

Per gli appezzamenti di giardino di pertinenza esclusiva dell'alloggio, l'assegnatario dovrà osservare scrupolosamente anche le speciali norme all'uopo emanate. Si precisano a suo carico, fin d'ora i seguenti obblighi:



- a) l'assegnatario si impegna a coltivare il terreno locato a fiori, o a prato, vietando la destinazione ad orto, in modo da dargli un aspetto gradevole e rispondente agli scopi di quiete, di utile familiare e di estetica che si propone l'Azienda;
- b) È vietato all'assegnatario eseguire sull'appezzamento costruzioni anche provvisorie, o modifiche senza l'espreso consenso scritto dell'Amministrazione, come pure di servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie;
- c) l'assegnatario che, per lo sviluppo di piante, o rampicanti, potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato, sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Amministrazione, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Amministrazione, dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione che fosse ritenuta antiestetica o dannosa;
- d) nessun indennizzo è dovuto dall'Azienda locatore all'assegnatario all'atto del rilascio dell'alloggio per le piantagioni di qualsiasi specie poste nel giardino, o per lavori ornamentali che vi fossero stati eseguiti;
- e) nessuna modificazione o alterazione ai viali, ai cancelli e all'insieme dell'area può essere effettuata senza autorizzazione scritta dell'Azienda. Qualora l'assegnatario intendesse recingere con siepe o in altro modo l'appezzamento di terreno a lui locato, la chiusura dovrà essere preventivamente autorizzata, corrispondere ai criteri di armonia e di estetica generale ed avere l'altezza fissata dall'Azienda, la quale potrà far togliere quelle opere che non rispondessero alle condizioni fissate.

Articolo 6 Impianti condominiali

a) Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore, l'assegnatario dovrà, nell'uso del medesimo, uniformarsi alle norme, anche consuetudinarie, vigenti in materia, esonerando l'Azienda locatore da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi o conseguenti alla manutenzione e riparazione dell'impianto di competenza degli assegnatari.

Le riparazioni di guasti provocati dal cattivo uso o la sostituzione di parti danneggiate dagli utenti sono a carico degli assegnatari.

Qualora si rendesse necessario da parte dell'Azienda un intervento di manutenzione d'ufficio, per il ripristino di un servizio condominiale indivisibile, a causa di morosità condominiale, a carico degli assegnatari morosi sarà posto un onere aggiuntivo del 20% della spesa, oltre IVA.

b) In presenza di impianti di riscaldamento centralizzato, l'ATER non ammette distacchi parziali per la costituzione di impianti autonomi; è ammessa deroga solo nel caso in cui, con delibera assembleare all'unanimità degli assegnatari, l'ATER sia delegato alla gestione del relativo procedimento tecnico-amministrativo, con costi interamente a carico degli assegnatari. Inoltre, con la dismissione dall'impianto centralizzato, gli assegnatari assumono in proprio, con sottoscrizione di atto aggiuntivo al contratto di locazione, la completa gestione degli oneri del proprio impianto, anche relativi alla manutenzione straordinaria.

c) Qualora l'alloggio sia dotato di impianto di riscaldamento autonomo, realizzato a spese dell'assegnatario, tale impianto si considera sempre come proprietà dell'Azienda.

Perciò, in caso di rilascio dell'alloggio, nessuna parte di esso potrà essere asportata, salvo che non si sia convenuto altrimenti.



Articolo 7

Sostituzione caldaia di riscaldamento.

La sostituzione della caldaia sarà a cura e spese dell'Azienda, alle seguenti condizioni:

- a) che l'inquilino sia in regola con il pagamento dei fitti e delle spese condominiali;
- b) che la caldaia sia stata installata da almeno dieci anni;
- c) che vi sia una relazione da parte del tecnico manutentore che dichiari lo stato e le condizioni che giustifichino la sostituzione, con successiva ulteriore verifica da parte di tecnico ATER in merito a quanto dichiarato;
- d) che l'assegnatario abbia provveduto alla regolare e periodica manutenzione negli ultimi dieci anni, con la registrazione delle visite di controllo sul libretto di manutenzione, che dovrà essere allegato in copia alla richiesta di sostituzione.

Nel caso in cui la caldaia abbia superato 20 anni di esercizio - documentati - dovranno essere verificati i punti a), c).

E' ammessa deroga, da valutarsi caso per caso, per situazioni di difficoltà economica o invalidità, per nuclei familiari in fascia A1 o reddito complessivo non superiore ad € 15.000,00

Qualora l'ATER preveda tale possibilità, con accensione di una apposita voce nel bilancio preventivo, l'inquilino potrà avere la facoltà di provvedere a propria cura e spese alla sostituzione della caldaia non riparabile, richiedendo, a fattura quietanzata, un rimborso all'ATER determinato nella misura prevista in apposita determina del Dirigente tecnico. Tale possibilità è comunque subordinata al rispetto delle condizioni elencate ai punti a,b,c,d.

La richiesta di rimborso prevede la seguente procedura:

1. Segnalazione preventiva all'ATER con allegazione della relazione del tecnico manutentore che indichi il tipo di guasto non riparabile
2. Verifica da parte dell'ATER e susseguente autorizzazione scritta
3. Esecuzione del lavoro da parte di Ditta abilitata
4. Trasmissione all'ATER della documentazione: iscrizione CCIA dell'Impresa esecutrice, dichiarazione di conformità e fattura quietanzata, estremi per la emissione del bonifico da parte dell'ATER in favore dell'inquilino
5. Verifica dello stato di morosità
6. Liquidazione del rimborso o detrazione del relativo importo dal monte debitorio in caso di morosità

La deroga rispetto ai punti 1.e 2. sarà ammessa solamente nelle seguenti casistiche:

- Caldaia di età almeno 12 anni
- guasto intervenuto in coincidenza con festività natalizie, con difficoltà di raccordo tra l'urgenza e gli effettivi tempi di sopralluogo ed istruttoria della richiesta
- richiesta formulata da nuclei familiari in presenza di gravi e comprovate patologie incompatibili con la assenza di impianti di riscaldamento
- regolare manutenzione della caldaia risultante da libretto allegato

In caso di alloggi di nuova assegnazione, già utilizzati da precedenti assegnatari , l'utente, dovrà provvedere ad un nuovo libretto di manutenzione (se non in possesso) dimostrando di aver effettuato la regolare manutenzione dalla data di assegnazione, solo in questo caso non sarà necessario il rispetto del punto b.

Si specifica che in linea generale, l'ATER non eroga contributi di natura assistenziale, e pertanto i contenuti delle presenti norme hanno carattere generale, anche nel caso in cui gli assegnatari beneficino di forme di assistenza pubblica di qualsiasi genere e natura.

Nel caso di scambio consensuale alloggio, gli assegnatari dovranno scambiarsi tutta la documentazione della caldaia e quindi anche il libretto di manutenzione. Il mancato rispetto delle condizioni sopra illustrate da parte di uno od entrambi gli assegnatari esonera l'Azienda da qualsiasi intervento di sostituzione. All'atto dello scambio alloggio gli inquilini accettano l'alloggio nello stato in cui si trova, senza pretesa alcuna derivante da danni per mancata manutenzione della caldaia da parte del precedente assegnatario



Nel caso in cui non ricorra anche una sola condizione di cui ai punti a-b-c-d, l'ATER sarà sollevato da ogni obbligo nei confronti dell'inquilino che dovrà provvedere a propria cura e spese.

Adeguamento alloggio per diversamente abile

Nel caso di richiesta di abbattimento delle barriere architettoniche, come l'installazione di un servoscala, o l'adeguamento del bagno a seguito della presenza di un portatore di handicap motorio, l'Azienda, potrà intervenire direttamente solo tramite utilizzo di specifici fondi di budget o fonti di finanziamento finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'ATER, comunque preliminarmente, nell'ambito delle disponibilità di alloggi e in accordo alle disposizioni del relativo Regolamento di mobilità, potrà proporre un cambio con altro alloggio adeguato delle stesse caratteristiche/dimensioni di quello occupato, il rifiuto solleverà l'Azienda da ogni obbligo di adeguamento.

Nel caso di richiesta di adeguamento del bagno come la sola sostituzione della vasca con una doccia, sarà cura dell'Azienda provvedere, tramite contributo ai sensi art. 8, solo a condizione che la richiesta di adeguamento sia attinente con l'handicap.

Articolo 8

Contributi agli inquilini

Qualora l'Azienda preveda tale possibilità, con accensione di una apposita voce nel bilancio preventivo, l'inquilino potrà avere la facoltà di provvedere a propria cura e spese alla esecuzione di lavori di manutenzione necessaria e indifferibile, ovvero interventi volti all'accessibilità dei soli servizi igienici (L.13/1989) richiedendo, a fattura quietanzata, un rimborso parziale delle spese sostenute determinato nella misura prevista in apposita determina del Dirigente tecnico. I lavori rimborsabili, relativi a tipologie di lavoro urgenti e non procrastinabili, sono relativi a rifacimento ed adeguamento bagni, rifacimento pavimenti.

L'avvio della procedura per la richiesta di rimborso prevede la seguente procedura:

- Segnalazione all'ATER e richiesta di esecuzione a propria cura e spese
- Verifica da parte dell'ATER e susseguente autorizzazione scritta **SOLO IN CASO DI LAVORI URGENTI ED INDIFFERIBILI, NON ALTRIMENTI PROGRAMMABILI**
- Esecuzione del lavoro da parte di Ditta abilitata
- Trasmissione all'ATER della documentazione: iscrizione CCIA dell'Impresa esecutrice e DURC, fattura quietanzata, estremi per la emissione del bonifico da parte dell'ATER in favore dell'inquilino
- Verifica dello stato di morosità (in tal caso contributo viene detratto dal monte debitorio)
- Liquidazione del rimborso

Nel caso di contributi relativi alla sostituzione di vasca da bagno con piatto doccia, per adeguamento servizi igienici in caso di disabilità motoria, l'Azienda potrà erogare un contributo relativo al rifacimento dell'intero bagno, nel caso in cui a seguito delle demolizioni iniziali si accerti uno stato di vetustà delle tubazioni tale da lasciar prevedere possibilità di guasti a seguito della esecuzione dell'intervento. Gli assegnatari che eseguano a propria cura e spese interventi presso gli impianti idrico-sanitari, dietro corresponsione di contributo, saranno tenuti alla esecuzione di tutte le opere di manutenzione anche straordinaria presso gli impianti in riferimento ai quali ricevano contributo.

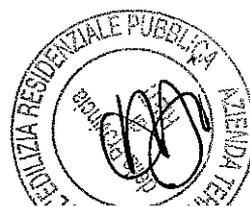
Articolo 9

Per tutto ciò che non è particolarmente stabilito nelle presenti norme, o non risulti da contratto o dalla legge, l'Azienda si riserva la facoltà di impartire caso per caso speciali condizioni.

E' facoltà dell'Azienda modificare ed integrare le presenti norme ogni qualvolta lo ritenga opportuno nell'interesse dell'assegnatario o di una migliore amministrazione degli stabili.

Le modificazioni e le integrazioni saranno portate a conoscenza degli assegnatari.

Sono abrogate le disposizioni precedentemente emanate che siano eventualmente in contrasto con quelle del presente regolamento.

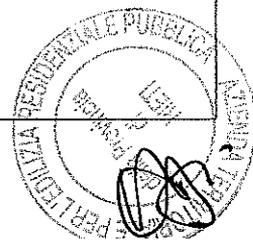


Art. 10 Ripartizione degli interventi di manutenzione fra assegnatari ed ATER.

Sono a carico dell'ATER gli interventi relativi a rottura o guasto non strettamente dipendenti dall'uso del bene e l'adeguamento a disposizioni di legge e normativa

Competono agli inquilini tutti gli interventi connessi al normale uso, conduzione e mantenimento in buona efficienza dei beni assegnati.

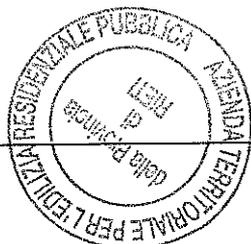
Art.1.1 – Strutture murarie – scale ed atri	
<p>Art.1.a – Interventi sulle strutture dello stabile</p> <p>Art.2.a – Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria e miglioramento energetico</p> <p>Art.3.a – Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura ecc.).</p> <p>Art.7.a – Sostituzione di vetri delle parti comuni in caso di evento calamitoso naturale</p>	<p>Art.1.b – Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso.</p> <p>Art.2.b – Riparazione degli infissi per comuni guasti dovuti all'uso, alla mancanza di periodica manutenzione e verniciatura.</p> <p>Art.3.b – Installazione e sostituzione di tappeti e guide</p> <p>Art.4.b – Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (VV.FF).</p> <p>Art.5.b – Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni; reintegro in caso di manomissione o di sottrazione.</p> <p>Art.6.b – Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne (scala, lavanderia, corridoi, cantine, infissi di uso comune).</p> <p>Art.7.b – Sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani scala, sale riunioni, lavanderia ecc.).</p>
Art.1.2 – Coperti	
<p>Art.1.a – Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernai</p> <p>Art.2.a – Interventi su tutte le opere da lattoniere</p> <p>Art.3.a – Installazione parafulmini</p>	<p>Art.1.b – Riparazione di tetti, lucernai per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta alla installazione di antenne.</p> <p>Art.2.b – Riparazione alle grondaie e opere varie da lattoniere.</p>



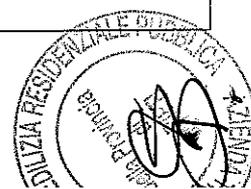
Art.1.3 – Fognature e Scarichi	
<p>Art.1.a – Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.</p> <p>Art.2.a – Rifacimento e ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzetti cortilivi.</p> <p>Art.5.a – Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa.</p>	<p>Art.1.b – Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.</p> <p>Art.2.b – Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.</p> <p>Art.3.b – Sostituzione chiusini per rotture conseguenti allo espurgo della rete fognante.</p> <p>Art.4.b – Sostituzione chiusini, caditoie lapidi</p> <p>Art.4.b.bis – Disincrostazioni delle colonne di scarico.</p> <p>Art.5.b – Riparazioni e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza, membrane, componenti elettrici ecc..</p>
Art.1.4 – Cortili e Giardini	
<p>Art.1.a – Impianto e sostituzione alberi</p> <p>Art.2.a – Fornitura inerti rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazione esterna</p> <p>Art.5.a – Sostituzione di cancellate e rete metallica.</p>	<p>Art.1.b – Opera di mantenimento alberi, prati, consistente nella concimazione, innaffiatura, vangatura e grossa potatura di alberi.</p> <p>Art.2.b – Stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortile e Mac-Adams.</p> <p>Art.4.b – Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento, oneri di utenza.</p> <p>Art.5.b – Manutenzione degli arredi di all'Art.5.a</p> <p>Art.6.b – Manutenzione delle attrezzature indicate alla voce Art.4.a e loro sostituzione.</p> <p>Art.7.b – Acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde</p> <p>Art.8.b – Servizio di deblatizzazione e derattizzazione di intesa con le autorità sanitarie locali.</p>
ART.2 – IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE	
<p>Art.1.a – Installazione impianto e sue variazioni per danni accidentali, per modifiche legislative e per prescrizioni</p>	<p>Art.1.b – Riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie (vasi espansione,</p>



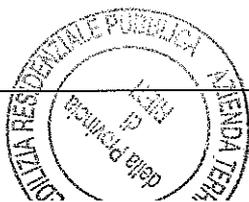
<p>degli organi di controllo.</p> <p>Art.2.a – Sostituzione di apparecchiatura ed accessori.</p> <p>Art.3.a – Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore, comprese le relative opere murarie.</p> <p>Art.4.a – Opere murarie che si rendono necessarie nel locale della centrale termica.</p> <p>Art.5.a – Pratiche ed oneri per collaudi vari Enti Proposti al momento della installazione.</p>	<p>riavvolgimento dei motori elettrici, rettifiche assi rotazione, di valvole, saracinesche, guarnizioni, premistoppa, regolazione radiatori ecc.).</p> <p>Art.5.b – Conduzione impianto e relativi controlli di assistenza, oneri per collaudi e visite periodiche da parte degli enti preposti.</p> <p>Art.7.b – Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori.</p> <p>Art.8.b – Controllo preventivo periodico al 100%</p> <p>Art.9.b – Forza motrice e combustibile.</p>
<p>ART.3 – ASCENSORE</p>	
<p>Art.1.a – Sostituzione del gruppo riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole e chiavette di blocco.</p> <p>Art.2.a – Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione, con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante.</p> <p>Art.3.a - Sostituzione del motore di trazione</p> <p>Art.4.a – Fornitura e posa in opera di pulsantiera di emergenza sul tetto di cabina, di dispositivo teleritardatore e protezione della bassa velocità del motore di trazione e di dispositivo di allarme, completo di batteria a tampone.</p>	<p>Art.1.b – Revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschia olio, ghiere, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore: contatti, condensatore, ecc..</p> <p>Art.2.b – Revisione del gruppo frenocon sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione dei freni.</p> <p>Art.3b – Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti di controllo. Regolazione della tensione (riduzione a valori 50V) ai contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori.</p> <p>Art.4.b – Sostituzione del linoleum del pavimento della cabina . Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizi, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al P.T. – Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte.</p> <p>Art.5.b – Revisione e sostituzione delle serrature dei vani corsa, revisione dei congegni di autochiusura delle porte al piano, sostituzione delle guarnizioni dei pattini di scorrimento.</p> <p>Art.6.b – Forza motrice</p> <p>Art.7.b – Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete</p> <p>Art.8.b – Sostituzione di pattino scorrimento cabina e contrappeso con l'applicazione degli autolubrificanti.</p> <p>Art.9.b – Sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del settore ai piani e per comando dei controlli di direzione, adeguamento impianto alle normative vigenti.</p> <p>Art.10.b – Manutenzione e sostituzione degli impianti di cui all'Art.4.</p> <p>Art.11.b – Sostituzione e reintegro lampada portatile di cui all'Art.5.a</p> <p>Art.12.b – Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'Ingegnere collaudatore, compresa la sostituzione e rettifica della puleggia di frizione al 100%.</p> <p>Art.13.b – Conduzione impianti e relativi contatti di assistenza e manutenzione, oneri e visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.</p> <p>Art.14.b – Revisione e sostituzione dei freni e visite periodiche ENPI</p>



<p>Art.5.a – Rifacimento dei collegamenti a terra delle apparecchiature.</p> <p>Art.6.a – Sostituzione del perno regolatore di velocità e accorciamento funi con rifacimento del testa corda.</p> <p>Art.7.a – Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina.</p>	
ART.4 – IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA	
<p>Art.2.a – Installazione di apparecchiature e di compressori, di accessori: pompa, serbatoio, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici, ecc.</p> <p>Art.4.a – Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione.</p>	<p>Art.1.b – Riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici livello valvole di ritegno ecc..</p> <p>Art.2.b - Manutenzione e sostituzione di apparecchiature e di compressori, di accessori: pompa, serbatoi elementi rotanti, avvolgimenti elettrici ecc..</p> <p>Art3.b – Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione compressori ad aria</p> <p>Art.4.b – Ispezioni e collaudi periodici degli enti preposti e relative tasse di concessione.</p> <p>Art.5.b – Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumolo e del serbatoio dell'autoclave.</p> <p>Art.6.b – Forza motrice</p> <p>Art.7.b – Controllo preventivo periodico al 100%.</p>
ART.5 – IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI	
<p>Art.1.a – Installazione all'origine dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ecc.</p>	<p>Art.1.b – Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazioni parti comuni, citofono ivi compreso i relais, elettroserrature ed i temporizzatori, compresa la sostituzione delle serrature.</p> <p>Art.2.b – Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi compresa la sostituzione delle apparecchiature.</p> <p>Art.3.b – Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso; lampade, interruttore, plafoniere, portalampane ecc..</p> <p>Art.4.b – Energia elettrica.</p>



ART.6 – IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	
Art.1.a – Installazione all'origine impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali.	<p>Art.1.b – Integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali.</p> <p>Art.2.b – Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione dei singoli componenti.</p> <p>Art.3.b – Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione.</p>
ART.7 – MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	
Art.7.1 – Impianto Elettrico	
Art.1.a – Adeguamento dell'impianto elettrico a garanzia della funzionalità e della sicurezza.	Art.1.b – Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sostituzione delle apparecchiature, (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi).
Art.7.2 – Impianto Idrico/Sanitario/Gas	
<p>Art.1.a – Installazione e rifacimento per manutenzione straordinaria dell'impianto idrico gas e apparecchiature sanitari.</p> <p>Art.2.a – Installazione dei contatori dell'acqua calda e fredda quando non siano di pertinenza delle azienda erogatrice.</p> <p>Art.3.a – Riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio; comprese le relative opere murarie per straordinaria manutenzione.</p>	<p>Art.1.b – Riparazioni delle apparecchiature igienico sanitarie del bagno e della cucina.</p> <p>Art.2.b – Manutenzione e sostituzione dei contatori divisionali acqua calda e fredda.</p> <p>Art.3.b – Riparazioni di tubazioni e condotte interne dell'alloggio in caso di danneggiamento, uso improprio o dolo.</p> <p>Art.4.b – Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche di adduzione e scarico.</p> <p>Art.5.b – Riparazione e sostituzione dei rubinetti e accessori da bagno e cucina.</p>
Art.7.3 – Riscaldamento e produzioni di acqua calda per impianti autonomi	
Art.1.a – Installazione degli impianti autonomi di riscaldamento a produzioni di acqua calda, quando non esista impianto centralizzato.	Art.1.b – Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso espansione, sfiato elementi riscaldanti, sostituzione guarnizioni di tenuta, sostituzione



<p>Art.2.a - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dall'inizio e fino al 2° anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente gestore per il 50% .</p> <p>Art.3.a - Adeguamento alle normative vigenti delle canne fumarie</p>	<p>nodo, regolazione radiatore ecc..</p> <p>Art.2.b - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo il 2° anno di locazione, al 50%.</p> <p>Art.3.b - Pulizia del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale del serpentino.</p>
<p>Art.7.4 - Pareti e Soffitti: Intonaci, tinte, vernici e pareti</p>	
<p>Art.1.a - Ripristino di intonaci conseguenti a difetti costruttivi, con relative tinte, vernici e parati per le sole zone interessate.</p>	<p>Art.1.b - Ripristino intonaci per danni causato dall'utente</p> <p>Art.2.b - Tinteggiatura e sostituzione carte da parati al 100%</p>
<p>Art.7.5 - Pavimenti</p>	
<p>Art.1.a - Sostituzione dei pavimenti per difetto di posa</p>	<p>Art.1.b - Sostituzione pavimenti per cause dipendenti a cattivo uso.</p> <p>Art.2.b - Sostituzione mattonelle in dipendenza di urti o di usura.</p>
<p>Art.7.6 - Infissi</p>	
	<p>Art.1.b - Riparazione e tinteggiatura di infissi interni ed esterni (serrande, avvolgibili, rulli, telai e parti mobili ecc.).</p>

