

MANUALE D'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMUNE DI SENAGO

1. Oggetto

I conduttori degli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, i cui canoni concorrono alla copertura di oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione, di cui all'art. 1, comma 3, lett. a) del regolamento regionale del 10 febbraio 2004, n. 1, sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Manuale d'uso che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso ed è adottato ai sensi dell'art. 29 del rr. 1/2004

2. Uso dell'alloggio e delle parti comuni

Gli assegnatari debbono:

- a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile (cc) con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente Manuale d'uso;
- b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dal locatore o dall'autogestione o dal condominio (nel caso in cui non venga effettuata la pulizia degli spazi e dei servizi di uso comune provvederà il locatore addebitando la spesa ai locatari);
- c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dal locatore;
- d) servirsi della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati, non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso;
- e) svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uopo riservati. Sono vietate le attività rumorose o di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti dei singoli regolamenti del condominio o dell'autogestione o dal regolamento di polizia urbana approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 26.03.2002 e successive modifiche e integrazioni;

- f) notificare tempestivamente al locatore, senza indugi, tutte le variazioni che avvengono nel nucleo familiare o nella situazione economica, per l'ingresso nell'alloggio di soggetti, la cui presenza non era stata precedentemente comunicata.
- g) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico dei conduttori dal locatore che è esentato da responsabilità al riguardo;
- h) consentire al personale del locatore le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;
- i) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune dei conduttori e non servirsi delle eventuali portinerie come luogo di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;
- j) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto, che deve essere riconsegnato al locatore al momento del rilascio dell'alloggio, provvedendo inoltre a:
- incaricare una ditta abilitata o un centro di assistenza autorizzato e abilitato per le operazioni di manutenzione della caldaia, con cadenza minima annuale, e per la verifica degli elementi descritti sul libretto di impianto, con cadenza minima biennale;
 - in esito a tali verifiche l'operatore incaricato ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto che verrà rilasciato al conduttore, quale responsabile dell'impianto, e che dovrà essere conservato allegato al libretto stesso;
 - l'affidamento a ditta o centro di assistenza dovrà risultare espressamente sul libretto nell'apposito spazio;
 - far eseguire alla ditta o al centro di assistenza tutte le riparazioni e le sostituzioni necessarie al mantenimento in efficienza ed in sicurezza dell'impianto (sostituzione elettropompa, termostati, vaso di espansione, schede elettriche e elettroniche, valvole, ecc.), che dovessero emergere nel corso della visita stessa;
 - conservare e mettere a disposizione, per eventuali controlli, il libretto di impianto ed i suoi allegati, con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica;
 - contattare il locatore qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza dello stesso, redigendo apposito rapporto.
- k) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possono deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;
- l) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
- m) nel caso in cui l'alloggio sia servito da ascensore, il conduttore e il proprio nucleo familiare devono uniformarsi al regolamento esposto in cabina e al buon comportamento nell'uso dello stesso. Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per danni dovuti al mancato rispetto del regolamento o al cattivo uso dell'ascensore stesso. Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per danni dovuti al mancato

rispetto del regolamento o al cattivo uso dell'ascensore stesso, nonché ed eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi, quali la mancanza dell'energia elettrica, od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, il locatore ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto;

- n) in casi di assenza, indicare al custode, se presente, la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio o dello stabile locato;
- o) collocare il cognome del conduttore sia sulla tastiera esterna dei campanelli sia sulle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, sui contatori luce, gas e sulla cassetta della corrispondenza.

Verificandosi danno allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo e altro fatto doloso o colposo, senza che sia possibile identificare l'autore, il locatore può rivalersi pro quota su tutti i conduttori dello stabile interessato.

Ove esistenti, i custodi degli stabili hanno il compito di provvedere alla custodia e alla eventuale pulizia dello stabile secondo le disposizioni impartite dal locatore; nonché a segnalare al locatore particolari stati sociali o gravi inadempienze ripetute per quanto previsto dal Manuale d'uso.

Il conduttore è tenuto in particolare al rispetto di quanto indicato alle lett. c), d), f), e j), la cui violazione costituisce grave inadempimento contrattuale.

3. Attività non consentite

Negli stabili e negli alloggi di edilizia residenziale pubblica non è consentito:

- a) scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati;
- b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta del locatore o dell'assemblea dell'autogestione o del condominio;
- c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo. In specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate. Il locatore ha facoltà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi, o, qualora gli stessi non siano identificati, ai conduttori dell'edificio;
- d) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;

-
- e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
 - f) tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza, qualora l'immobile non sia provvisto di servizio a rete di gas;
 - g) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
 - h) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;
 - i) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;
 - j) in generale usare in modo improprio le parti comuni;
 - k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
 - l) fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;
 - m) depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni alle persone, all'edificio e alle cose;
 - n) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscono pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dall'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., dei danni arrecati a persone e cose;
 - o) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli; in particolare gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere parcheggiati esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dal locatore o dall'assemblea dell'autogestione o del condominio;
 - p) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore o delle altre autorità e/o enti preposti;
 - q) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del locatore o dell'autogestione o del condominio; fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità. I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartiti fra tutti i conduttori;

r) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;

s) per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino:

- eseguire sull'appezzamento costruzioni e modifiche senza espresso consenso del locatore;
- servirsi dell'appezzamento per depositare veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie, o stendervi biancheria, indumenti ed altro;

il conduttore che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, possa arrecare disturbo ai vicini o danni al fabbricato è tenuto, a semplice richiesta scritta del locatore, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. Nessun indennizzo è dovuto al conduttore per la rimozione delle piantagioni di qualsiasi specie, fatte nell'appezzamento, o per lavori ornamentali come cinte, aiuole, fontane ecc.

MANUALE DELLE RIPARTIZIONI DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI ERP DEL COMUNE DI SENAGO

SCHEMA DELLE RIPARTIZIONI DELLE MANUTENZIONI DEI FABBRICATI ERP

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. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE, SUONERIA E CITOFONI (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 1. Sostituzione convogliatori, tramogge e porte locali immondezzaio per vetustà, o per altra causa accidentale. (Eccettuato il caso di cattivo uso o vandalismo). 2. Pavimentazione cellette, installazione prese d'acqua per lavaggio cellette, scarichi. 3. fornitura dei contenitori reggisacco e dei contenitori chiusi per i vari tipi di rifiuti 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: • 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 scarica; • Sgombero neve, spandimento sale e sabbia e relativa pulizia finale (solo su richiesta) • Disotturazione pozzetti locali		

	immondezzaio; 5. taxa/tariffa rifiuti 6. pulizia parti comuni 7. multe per inosservanza delle norme sulla raccolta differenziata e non dei rifiuti solidi urbani	
2) SERVIZIO DI CUSTODIA		
10%	90%	
3) IMPIANTO CENTRALIZZATO ED AUTONOMO DI RISCALDAMENTO, IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE, CONDIZIONAMENTO, TELERISCALDAMENTO		

Impianti termici centralizzati	Impianti termici centralizzati	Impianti termici centralizzati
1. manutenzione edile, ovvero muraria dei locali della centrale termica 2. sostituzione di apparecchiature come valvole, saracinesce, bruciatori, pompe, ad esclusione delle sostituzioni previste dai punti 2.9-2.32 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 4. sostituzione di scambiatori di calore 5. sostituzione di generatori di calore 6. lavori di adeguamento imposti da norme antincendio, antisismog, I.S.P.E.L. o regolamenti comunali, ecc. 7. ritarazione impianti a seguito di interventi sopra citati 8. sostituzione estintori e apparecchiature antincendio, antiscoppio o quant'altro ritenuto idoneo ai fini della sicurezza 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 10. sostituzione di contatore per vetustà,	15. pulizia e lavaggio dell'impianto di riscaldamento e dei corpi scaldanti 16. ricarica estintori 17. forza motrice 18. combustibile 19. conduzione dell'impianto secondo la normativa vigente 20. consumo acqua calda sanitaria 21. lettura contatori acqua calda e riscaldamento 22. sostituzione di contatori acqua calda e riscaldamento per danni accidentali se causati dagli assegnatari 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 24. in caso di allacciamento ad impianto di "telerscaldamento" conduzione della sottostazione termica o centralina oppure del punto spillamento con relative apparecchiature 25. taratura annuale dell'impianto e ogni qualvolta si rende necessario 26. riparazione dei rivestimenti in mattoni refrattari della camera di combustione	60. tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti

gravi difetti di funzionamento o danno accidentale 11. sostituzione di radiatori 12. esecuzione di pratiche VVF, ISPEL, UTIF, ASL, ecc. Impianti autonomi 13. sostituzione della caldaia autonoma previa esibizione del libretto di impianto (art. 11 D.P.R. 412/1993) 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 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) 14. riparazione o sostituzione delle tubazioni delle reti di distribuzione interne agli alloggi	delle caldaie 27. riparazione delle elettropompe di circolazione, riavvolgimento dei motori, riparazione bruciatore 28. riparazione e pulizia dello scambiatore di calore, sola sostituzione delle guarnizioni presenti tra le piastre degli scambiatori 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 30. eliminazione delle perdite di acqua dalle saracinesche e valvole per tubazioni, sostituzione di premistoppa e di guarnizioni nel locale centrale termica e nella rete di distribuzione 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 32. sostituzione di valvole di fondo, valvole di interruzione di flusso di segnalatori
--	---

	di livello, di presso stati, di idrometri, di gruppi di vasi d'espansione della dimensione massima di l. 24,00, di valvole di sicurezza delle caldaie ad acqua calda 33. riparazione di quadri elettrici di comando e di controllo di forza motrice ed illuminazione 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 35. pulizia serbatoio 36. additivi per combustione e opere di disincrostazioni 37. disincrostazioni per camera combustione e canali da fumo caldaia 38. manutenzione del contatore, dell'apparecchio di termoregolazione, sostituzione del termostato 39. riparazione centraline elettromeccaniche, valvola miscelatrice, motoriconduttore, sonda esterna ed interna con sostituzione di elementi, nonché riparazione di
--	--

	contatori di calore 40. messa a riposo degli impianti 41. scovolatura delle caldaie, e/o disincrostazione chimica e successiva oliatura 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 43. pulizia e lubrificazione delle parti meccaniche delle elettropompe e dei bruciatori 44. revisione delle apparecchiature elettriche e quadro elettrico 45. eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni dei punti sopraccitati 46. eventuale filatura interne di tubazioni per acqua ad uso sanitario e per riscaldamento 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 48. riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio 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 50. manutenzione e sostituzione di parti di ricambio dei sistemi di misurazione e/o contabilizzazione dell'energia erogata 51. visite periodiche degli enti di controllo legate all'esercizio dell'impianto, oneri e contributi, documentazione WF. - ISPESL, ASL, ecc. 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 53. assicurazione degli impianti 54. oneri telefonici per sicurezza impianti
--	--	---

	Impianti autonomi 55. pulizia delle canne fumarie collettive 56. eventuali opere murarie attinenti alla riparazione di cui al punto sopra citato 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 58. riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio 59. assicurazione degli impianti	Impianti termici autonomi 61. visite periodiche degli enti di controllo legate all'esercizio degli impianti 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 di libretto d'impianto 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 stabilite 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 64. farsi carico diretto dei costi di mantenimento in efficienza della caldaia compresa la sostituzione delle parti di ricambio, quali: elettropompa, termostati, vasi si
--	--	--

		espansione, interruttori, valvole di regolazione, scambiatori, manopole di comando, termostato ambiente, ecc. 65. tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti
4) IMPIANTO ASCENSORE a fune, oleodinamico, montacarichi e montascale		
Ascensori	Ascensori	
1. tutti gli adeguamenti di legge 2. tutti gli interventi di svecchiamento e/o ammodernamento per qualsiasi componente dell'impianto comprese le Certificazioni d'obbligo e le verifiche straordinarie	3. canone energia elettrica, verifiche biennali e tasse 4. tutti gli interventi manutentivi dettati dalla gestione degli impianti, nonché gli interventi generati anzitempo dall'incuria nell'uso da parte dei conduttori 5. manutenzione in abbonamento 6. oneri telefonici per sicurezza impianti	
5) IMPIANTO AUTOCLAVE		
1. manutenzione e sostituzione di accessori per vetustà o per cause di forza maggiore 2. sostituzione delle elettropompe e dei	4. conduzioni in abbonamento 5. energia elettrica 6. ricarica pressione serbatoio 7. rifacimento cuscinetto d'aria	

serbatoi autoclave e pre-autoclave eventuali opere murarie attinenti ai punti sopraccitati	8. manutenzione e riparazioni di accessori e parti dell'impianto 9. esecuzione di pratiche ISPEL, ASL ecc. effettuazione di verifiche periodiche da parte degli organismi notificati 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 11. riparazioni, e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenti all'uso
	6) IMPIANTO IDRICO E ANTINCENDIO
1. sostituzione dell'impianto idrico e della rete dell'impianto antincendio 2. sostituzione contatori centralizzati per gravi difetti di difetti di funzionamento 3. canone azienda erogatrice per impianto antincendio 4. riparazione e rifacimento di tubazioni e condutture 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	5. manutenzione dell'impianto antincendio 6. consumi di acqua (minimi ed eccedenze) per i singoli, per i servizi comuni e letture contatori 7. visite periodiche di controllo, manutenzione e riparazione dell'impianto idrico ed antincendio 8. riparazione e piccola manutenzione dell'impianto addolcitore, ove esistente, fornitura e posa del sale 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 10. manutenzione centraline antincendio, impianti automatici di spegnimento, degli allarmi sonori e luminosi e delle apparecchiature dedicate al funzionamento degli impianti	
7) IMPIANTO SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE		
1. rifacimento di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato 2. rifacimento o ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche, pozzetti cortili e vasche imhoff ed adeguamento norme di legge 3. sostituzione di chiusini e caditoie 4. installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compresa sostituzione pompe di sollevamento 5. riparazione e rifacimento di tubazioni e condutture costituenti scarichi di pertinenza dei singoli alloggi fino all'innesto compreso del T di	7. canone di smaltimento e disinquinamento 8. energia elettrica di eventuali pompe e accessori 9. riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa 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 11. pulitura e riattivazione con macchina idrodinamica ad alta pressione di pozzi	14. disinicrostazione delle tubazioni di scarico, della rete degli apparecchi utilizzatori

derivazione della colonna montante 6. eventuali opere murarie attinenti	perdenti, pozzetti di cantinati ed immondezze 12. disinquinamento delle colonne di scarico 13. rifacimento dell'avvolgimento elettrico delle pompe di sollevamento, compressore, parti semplici di impianti elettrici	
8) IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE, SUONERIA E CITOFONI (PARTI COMUNI)		
1. sostituzione di parti comuni dell'impianto compresi i contatori generali 2. sostituzione di tutte le parti per cause di forza maggiore e rifacimento delle linee 3. sostituzione di impianti di suoneria e di allarme 4. adeguamento normativo CEI, o legislative 5. sostituzione delle parti comuni dei cavi di citofoni o videocitofoni e riparazioni delle linee elettriche 6. eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati 7. sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni, solo nei casi	9. riparazione o sostituzione della pulsantiera esterna, dell'amplificatore, del portatore e degli eventuali accessori dell'impianto citofoniche piccole sostituzioni di parti come lampade (sostituzione diretta da parte degli assegnatari), interruttori starter, 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 10. manutenzione delle parti sopra citate 11. energia elettrica secondo bolletta enti erogatori 12. eventuali opere murarie attinenti ai punti sopra citati	16. manutenzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio. Interventi da eseguire sotto il diretto controllo dell'A.L.E.R. 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. 18. manutenzione dell'impianto TV, a valle della derivazione sul montante (presa compresa) 19. riparazione di pavimenti e rivestimenti, deteriorati o smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato stacco o cedimento del sottofondo 20.

di completa sostituzione degli impianti comprendenti tutte le apparecchiature e le linee salvo casi di manomissione o cattivo uso 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	13. riparazione e sostituzioni di temporizzatori e/o crepuscolari 14. riparazione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni 15. sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni nei casi di manomissione o cattivo uso	
9) IMPIANTO CENTRALIZZATO TV 1. prima installazione o sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi RAI, per vetustà, di: • gruppo aereo • centralino completo • cavi di distribuzione segnale • partitori 2. adeguamento normativa vigente 3. danni causati da eventi naturali ed opere murarie attinenti	4. riparazione e manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi, comprese: • ampliamento dello stesso • modifiche del gruppo aereo • danni causati all'impianto derivanti da manomissione • sostituzione e/o riparazione di varie componenti per il mantenimento in esercizio ed efficienza di tutto il complesso fino alla presa d'utenza compresa • atti vandalici 5. opere murarie attinenti 6. installazione e manutenzione dell'impianto satellitare	7. manutenzione o ampliamento dell'impianto TV all'interno dell'alloggio dalla presa d'utenza (questa elusa) 8. manutenzioni eseguite all'interno dell'alloggio per manomissioni rilevate che pregiudicano il funzionamento di tutto e/o parti dell'impianto

10) AREE A VERDE (di pertinenza dello stabile/i)		
1. sostituzione 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 gestione del verde affidate all'A.L.E.R.	3. taglio dell'erba, potatura degli alberi e delle siepi, annaffiature, concimazioni, disinfezioni, manutenzione di genere verde e di quanto necessario per la conservazione	
2. sostituzione e ripristino cordoli e passaggi pedonali per vetustà o cattiva esecuzione	4. diserbo di vialetti, strade, cortili, campi da gioco ecc. 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	
11) DISINFESTAZIONE		
	1. derattizzazione 2. deblatizzazione, disinfezione e disinfezione in genere 3. pulizie in genere	
12) MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE		
1. sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata	13. riparazione e sostituzione delle apparecchiature, degli accessori	23. targhette nominativi personali per casellari, postali, pulsantiere, citofono

e per camini e ricorso tetti e coperture; impermealizzazione di canali di gronda, di coperture di fabbricati ecc. 2. riparazione e sostituzione delle canne fumarie e dei comignoli, delle canne immondezze ecc. 3. riparazione, sostituzione e manutenzione delle colonne di scarico delle acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderi, della braga di immissione dell'alloggio fino al sifone, compreso, della rete comunale 4. riparazione di tubazione esterne o incassate dell'impianto idrico-sanitario fino al T di derivazione degli alloggi 5. opere di manutenzione delle murature e strutture dello stabile e alle pavimentazioni 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 7. sostituzione e riparazione di marmi, ringhiere e corrimani 8. riparazione e sostituzione inferiate, cancellate, cancelli, ecc, salvo i casi di uso improprio e/o vandalismo	riceventi e trasmissenti, delle segnalazioni luminose e degli apparecchi in movimento, dei motori, e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli 14. riparazione e sostituzione di serrature e chiudiporte, eventuale sostituzione di chiavi 15. sostituzione dei vetri delle parti comuni o loro sigillatura, salvo cause accidentali 16. riparazione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, ecc.) 17. pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione quando siano in comune, con esclusione delle derivazioni per i singoli alloggi 18. riparazione di panchine, cestelli rifiuti, giochi ed arredo urbano in genere 19. stesura inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilizie 20. rappezzi di pavimentazioni in asfalto o autobloccanti 21. spese di manutenzione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati (da ripartire in autogestione)	e porte 24. riparazione delle coperture per danni da posa o manutenzione di antenne ricetrasmittenti causati da inquinanti 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 25. pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione riferite alle derivazioni per i singoli alloggi
---	--	---

9. fornitura e sostituzione negli stabili di attrezzature di arredo urbano, sostituzione solo per vetustà 10. fornitura di inerti 11. rifacimento asfalti e autobloccanti per mantenimenti pavimentazioni esterne 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	22. imposte e tasse sui passi carrai	
13) FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO		
1. in caso di assegnazione, sostituzione delle parti e delle dotazioni dell'alloggio che risultino inutilizzabili 2. sostituzione e/o riparazione di pavimenti e 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	8. spese di manutenzione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati 9. imposte e tasse sui passi carrai	10. sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari, compresa: la vasca e le relative opere murarie per negligenza o colpa ovvero in conseguenza dell'uso 11. 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 12. riparazione di infissi interni ed esterni e relativi vetri per danni causati dall'inquinamento, di infissi interni in relazione alla carenza manutentiva (compresa la sostituzione di cerniere,

quelli presenti)

3. eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni sopracitate
4. riparazione e/o sostituzione di tubazioni e rubinetti d'arresto dell'impianto idrico sanitario incassate ed eccezione dei casi ascrivibili a manomissione e a modifiche abusive o autorizzate, con esclusione di interventi sui rubinetti di fermo e saracinesche in genere non incassate
5. sostituzione di cassette W.C. incassate per vetustà in caso di rassegnazione per cattivo funzionamento od in conseguenza della rottura delle stesse, la sostituzione può avvenire anche con installazione di cassette esterne in muratura
6. 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
7. manutenzione e sostituzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi nel caso di guasti non dovuti a manomissione solo in caso di

- maglie e accessori)
13. riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo, nonché il rullo ed apparecchi di manovra delle persiane avvolgibili
 14. riparazione degli avvolgibili esterni
 15. riparazione e manutenzione delle serrande basculanti per autorimesse, compresi i relativi accessori
 16. 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 relazioni del dimensionamento dell'impianto esistente, con successivo deposito del di conformità all'A.L.E.R
 17. manutenzione dell'impianto TV, a valle della derivazione sul montante (presa compresa)
 18. riparazione di pavimenti e rivestimenti deteriorati o smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato stacco o cedimento del sottofondo
 19. tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro
 20. verniciatura dei serramenti interni ed esterni e degli avvolgibili in legno e/o

riassegnazione		ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box o negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti con frequenza non inferiore si dieci anni 21. chiavi e serrature 22. tutte le riparazioni e sostituzioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini anche se autorizzati 23. fornitura del materiale necessario per lavori di ripristini su opere eseguite dagli inquilini 24. qualunque modifica o innovazione richiesta dagli assegnatari per migliore è a carico degli assegnatari stessi, compresa l'istruzione delle pratiche relative ai necessari permessi e adempimenti, la presentazione delle dichiarazioni e certificazioni di conformità delle ditte, previo benestare della proprietà 25. il ripristino delle manomissioni per negligenza o colpa degli impianti, dei manufatti ecc. sono a carico dell'assegnatario 26. disotturazione delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne)
-----------------------	--	--

	27. pulitura interna delle tubazioni dell'impianto idrico dell'alloggio a partire dal T sul montante, questo compreso 28. manutenzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi 29. derattizzazione, deblatizzazione, disinfestazione nell'alloggio, nelle cellette di cantina, o di solaio, nel box, nei depositi e negozi 30. pulitura delle canne di esalazione e fumarie al servizio esclusivo dal singolo alloggio, nonché dei raccordi tra l'alloggio e la canna di esalazione collettiva 31. sgombero di masserie all'interno delle cellette di cantina, di solaio e 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 32. sostituzione sali e manutenzione eventuali apparecchi addolcitori acqua per usi sanitari o per caldaie di riscaldamento autonomo, presenti nell'alloggio
--	---

- | | | |
|--|--|--|
| | <p>33. 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>34. opere atte a riconsegnare l'alloggio nello stato originale e in buono stato manutentivo, nel caso di rilascio dell'alloggio stesso</p> <p>35. 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 evitando 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 nelle parti comuni dovuti al cattivo uso, ad atti vandalici o attribuibili a carenza di manutenzione da parte dell'assegnatario 3. si raccomanda la periodica rifiniteggiatura dell'alloggio 4. sono a carico del singolo assegnatario i costi delle verifiche tecniche dal medesimo richieste, se dette richieste risultino prive di fondamento		