

Regolamento n. 5

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI FRA ENTE PROPRIETARIO ED ASSEGNATARI

PREMESSA

L'art. 25 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" al comma 6 - lettera B - stabilisce che il Comune, sentite le parti sociali, sulla base dei criteri determinati con delibera del Consiglio Regionale, disciplina con apposito regolamento la ripartizione degli oneri tra l'ente gestore e gli assegnatari.

Pertanto il presente regolamento, fatti propri i criteri individuati dalla delibera del Consiglio Regionale 30 luglio 2002 n. 390, si propone di elencare la tipologia dei lavori e delle forniture, distinte per le singole voci, e correlativamente il destinatario della spesa o eventualmente la percentuale di suddivisione della stessa tra essi, tenendo conto anche che i rapporti fra locatore e conduttore in tema di riparazioni sono regolati dagli articoli del Codice Civile in materia e dalle norme di uso locale.

Ambito di applicazione: sono da ritenersi soggetti alle norme del presente regolamento sia gli alloggi concessi in godimento esclusivo sia le parti dell'immobile concesse in uso o godimento comune .

CRITERI GENERALI

Ai fini della ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione fra Ente proprietario e assegnatari si stabiliscono i seguenti criteri di carattere generale.

Sono a carico dell'Ente proprietario:

- ogni intervento di restauro, di ristrutturazione, di ampliamento e di sopraelevazione dell'immobile, la manutenzione programmata volta a ricostituire e a incrementare la qualità edilizia e tecnologica dell'immobile comprese le sostituzioni per vetustà non dovute a mancanza di regolare manutenzione;

- la manutenzione e il pronto intervento di componenti edilizi o loro porzioni, di finiture o loro parti, degli impianti o loro componenti, che necessitino di riparazioni e/o sostituzioni per cause indipendenti dall'uso degli assegnatari;
- le tasse immobiliari statali e comunali e i contributi per i consorzi di bonifica;

Sono a carico dell'assegnatario:

- gli oneri per le opere di normale e regolare mantenimento d'uso, per la manutenzione e il pronto intervento di componenti edili o loro porzioni, finiture o loro parti, impianti o loro componenti, che necessitino di riparazioni e/o sostituzioni per cause dipendenti dall'uso o per danni provocati dagli assegnatari, loro conviventi o da eventuali terze persone presenti occasionalmente all'interno dell'alloggio o delle parti comuni condominiali;
- gli oneri per le pulizie necessarie per l'uso dei locali assegnati, gli spazi comuni interni ed esterni, la pulizia e manutenzione degli spazi verdi, delle piante e degli alberi, delle fognature verticali e orizzontali, delle canne fumarie, ecc.;
- le spese condominiali di competenza degli stessi assegnatari come previsto dall'amministrazione condominiale (sia essa gestione diretta dell'Ente Gestore o di terzi amministratori di condominio e derivante da Autogestione);
- di norma qualsiasi intervento che si rendesse necessario, compreso la demolizione, di componenti edilizi e loro porzioni, di finiture o loro parti, di impianti o loro componenti, costruiti o modificati direttamente dagli assegnatari in assenza o in difformità di autorizzazione dell'Ente proprietario/gestore.

Le innovazioni o migliorie apportate dagli utenti nel corso del rapporto di locazione, che comunque devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente Gestore, sono a loro completo carico senza possibilità di richiedere rimborsi o compensazioni di ogni genere.

Verificandosi interventi di carattere straordinario che per espressa previsione dei regolamenti comunali, per loro natura, per economicità, o per altri motivi, possono comprendere sia oneri a carico dell'Ente proprietario, sia oneri a carico dell'assegnatario, si procederà alla ripartizione fra le parti in relazione alle percentuali del presente regolamento o, in assenza della specifica casistica, alle singole componenti di costo attribuibili in base ad un accordo preliminare sottoscritto anche dai sindacati degli inquilini su richiesta dell'assegnatario;

Per gli oneri percentualmente a carico degli utenti, vale la regola che, nella eventualità di cambio alloggio in costanza di contratto, tali oneri vengono sostenuti una volta sola nell'arco dei 24 mesi.

Il presente Regolamento costituisce parte integrante del contratto di locazione

Tipologia dei lavori e delle forniture, distinte per le singole voci

CAPO I - MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

art. 1	Strutture murarie, scale, atri
art. 2	Coperture
art. 3	Fognature e Scarichi
art. 4	Cortili e Giardini
art. 5	Impianto centrale di riscaldamento e produzione acqua calda corrente
art. 6	Ascensore
art. 7	Impianto sollevamento acqua
art. 8	Impianto addolcimento acqua
art. 9	Impianto di illuminazione e suoneria - parti comuni
art. 10	Impianto centralizzato tv

CAPO II - MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

art. 11	Impianto elettrico
art. 12	Impianto idrico/sanitario/gas
art. 13	Riscaldamento e produzione di acqua calda per impianti autonomi
art. 14	Pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici e parati
art. 15	Pavimenti e rivestimenti
art. 16	Serramenti e infissi
art. 17	Apparecchi di estrazione e ventilazione locali
art. 18	Oneri amministrativi

CAPO 1 - MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

ART. 1 - STRUTTURE MURARIE - SCALE - ATRII

1.a - Interventi sulle strutture dello stabile

2.a - Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria concertati

3.a - Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali , cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiature ecc.)

4.a – Ispezioni straordinarie e collaudi eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (VV.FF.).

5.a - Ricarica o sostituzione degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni

6.a - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 60% (scale, corridoi, cantine, lavanderie ed infissi di uso comune) di norma ogni 10 anni.

Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni esterne previa valutazione tecnica o fornitura del materiale occorrente.

7.a - - Sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani scala, sale riunioni, lavanderia ecc.) per i danni, escluso incuria, derivanti da eventi atmosferici o naturali rientranti nelle coperture assicurative in corso, nonché da difetti di installazione,

1.b - Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso.

2.b - Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti all'uso e non da difetti di installazione

3.b - Installazione e sostituzione di tappeti e guide .

4.b – Verifiche periodiche eseguite dagli Enti preposti e relativi oneri, escluso i rinnovi dei certificati di prevenzione incendi

5.b - Ricarica o sostituzione degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manomissione o sottrazione.

6.b - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 40% (scala, lavanderia, corridoi, cantine, infissi di uso comune) di norma ogni dieci anni. A totale carico in caso di danni causati da incuria.

Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni in presenza di fornitura del materiale occorrente.

7.b - Sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani scala, sale riunioni, lavanderia ecc.) eccezion fatta per i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali, nonché da difetti di installazione.

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

ART. 2 COPERTURE

1.a - Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari

2.a - Interventi su tutte le opere da lattoniere.

3.a - Installazione parafulmini ove previsto dalla legge

1. b - Riparazione di tetti , terrazzi, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare in conseguenza di installazione di antenne.

2.b - Riparazione alle grondaie per i motivi di cui sopra. Pulizia di pluviali e relativi pozzetti.

ART. 3 FOGNATURE E SCARICHI

1.a - Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato

2.a - Rifacimento o ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzetti cortilivi.

3 a - Disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi in caso di intervento manutentivo

4 a - Sostituzione chiusini, caditoie e lapidi.

1.b - Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso e colpa.

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.

3.b - Lavaggio periodico delle colonne di scarico e della rete fognaria orizzontale (almeno ogni tre anni) per prevenire incrostazioni e intasamenti.

-

ART. 4 CORTILI E GIARDINI

1.a - Impianto e sostituzione alberi, cespugli, prati nelle nuove costruzioni.

Intervento di potatura di piante ad alto fusto definite come segue:

a) sono da considerarsi piante ad alto fusto:

- le essenze aventi circonferenza superiore ai 30 cm:
Acer campestre, Ontano nero, Carpin bianco, Albero di giouda, Frassino, Carpinello, Pioppo cipressino, Quercia, Tasso, Olmo e Tiglio
- le essenze aventi circonferenza superiore a 50 cm o conifere con altezza superiore a mt. 8 o ceppaie con somma dei vari fusti di circonferenza superiore ai cm 70:
Abete, Acer riccio, Acer di monte, Acer saccarino, Ippocastano, Albizzia, betulla, Catalpa, Cedro, Bagarolo, Cipresso, Faggio, Gingko, Acacia spinosa, Noce nero, Noce, Liquidambar, Albero dei tulipani, Magnolia, Paulownia, Pino nero, Platano, Pioppo, Ciliegio, Mirabolano, Sofora, Sorbo e Cipresso calvo
- tutte le essenze che ad un metro dal colletto abbiano una circonferenza superiore a 80 cm.

b) sono da considerarsi emergenze di particolare interesse paesaggistico-ambientale le siepi di lunghezza superiore a ml. 100 realizzate con le seguenti essenze:

- Acer campestre, Buxus sempervierens, Carpinus betulus, Cornus spp., Corylus Coggygria, Crataegus spp., Euonimus Europeaeus, Frangula Alnus, Maclura Pomifera, Prunus Spinosda, Pyracantha Coccinea, Rhamnus Catharticus, Salix spp., Taxus Haccata, Viburnum spp.

In caso di pericolo o danno su decisione dell'ufficio tecnico dell'Ente Gestore

1.b - Opera di mantenimento alberi, prati, siepi ecc. consistenti nella posa a dimora di piante, concimazione, innaffiatura, vangatura, potatura ecc. (la manutenzione ordinaria è a carico degli assegnatari ed è obbligatoria ai fini del mantenimento e decoro del verde) aggiunta o nuova piantumazione di alberi

2.a – Forniture inerti.

Posa pavimentazioni esterne nelle nuove costruzioni.

Rifacimento pavimentazioni esterne al 50%, se richiesto dalla maggioranza degli assegnatari o, per degrado o, per pericoli di danni a persone o cose

3.a -Installazione impianto di illuminazione e impianto di prese d'acqua nelle nuove costruzioni**5.a – Fornitura di panchine, giochi, castelli ecc. nelle nuove costruzioni ove previsto nel progetto.**

6.a - Fornitura delle attrezzature di arredo a completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia) in caso di nuove costruzioni e di ristrutturazione ove è previsto.

7.a- Fornitura attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale compreso motofalciatrice per aree superiori a 300 mq in presenza di responsabili
Sostituzione di motofalciatrice trascorsi almeno 7 anni

8.a - Servizi di derattizzazione

-

10.a –Installazione di cancelli, cancellate e rete metallica nelle nuove costruzioni.

Manutenzione straordinaria o sostituzione di cancelli e cancellate e rete metallica esistenti, al 70% salvo i casi di incuria.

2.b - Stesa inerti ghiaiosi per mantenimento delle pavimentazioni cortilive, piccole riparazioni di asfalti, di autobloccanti, ecc.

Rifacimento pavimentazioni esterne al 50% *solo* se richieste dalla maggioranza degli assegnatari

3 b Ampliamento impianti esistenti e loro efficiente mantenimento.**4.b -Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni.****5.b - Manutenzione degli arredi di cui alla voce 5.a**

6.b - Manutenzione delle attrezzature indicata alla voce **6.a** e sostituzione in caso di incuria.

7 b - Manutenzione delle attrezzature indicata alla voce **7 a** e sostituzione in caso di incuria.

8.b - Servizio di deblatizzazione e disinfestazione**9.b - Mano d'opera e sale per lo sgombero della neve**

10 b – Manutenzione ordinaria di cancelli, cancellate e rete metallica.
Manutenzione straordinaria e sostituzione di cancelli e cancellate esistenti al 30% a carico utenti, salvo i casi di incuria

11 b - Installazione completa di cancelli automatici, solo se richieste dalla maggioranza qualificata (2/3) degli assegnatari.

ART. 5**IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE**

1.a - Installazione e sue variazioni per danni accidentali, per modifiche legislative e per prescrizioni degli organi di controllo.

2.a - Sostituzione di apparecchiature e accessori in presenza di manutenzione regolare

3.a - Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore comprese quelle relative alle opere murarie

4.a – Opere murarie che si rendono necessarie nel locale della centrale termica.

5.a - Pratiche ed oneri per collaudi vari enti preposti.

6.a – Obbligo di dotarsi del libretto di centrale e sua regolare tenuta pena la immediata chiusura dell'impianto

1.b - Riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie (ad esempio: vasi espansione, riavvolgimento dei motori elettrici, rettifiche assi rotazione, di valvole, saracinesche, guarnizione, premistoppa, regolazione radiatori ecc.)

2 b - sostituzione di apparecchiature e accessori per incuria.

5.b - Obbligo di accettare la nomina del terzo responsabile per la conduzione della centrale, pena l'immediata chiusura dell'impianto o la sua nomina a cura dell'ente gestore e a spese utenti.

7.b - Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamenti

8.b - Forza motrice e combustibile

ART. 6 ASCENSORE

1 a - Installazione ascensore .

- Sostituzione del gruppo argano e riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole e chiavette di blocco.

3 a - Eliminazioni dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione , con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante .

4 b -. Sostituzione del motore di trazione

5 a - Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete

6 a - Sostituzione di pattini di scorrimento cabina e contrappeso con applicazione degli autolubrificatori.

2 b -Revisione del gruppo argano, sostituzione del premistoppa, guarnizioni paraoli, raschiaolio, ghiera, spessori dadi e bulloni , riapertura dei canali di lubrificazione . Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzioni delle parti logore: contatti, condensatori, relais, ecc.

3 b - Revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno

4 b - Revisione dei carrelli delle porte di piano e di cabina con sostituzione dei contatti di controllo. Regolizzazione della tensione (riduzione a valori di 50 volt) ai contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori

5 b - Sostituzione dei linoleum del pavimento di cabina . Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al piano terra. Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte

6 b - Revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisioni dei congegni di autochiusura delle porte di piano, sostituzione dei pattini di scorrimento.

7 a - Sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del selettore ai piani e per il comando dei controlli di direzione , dell'amplificatore impulsi per l'alimentazione dei segnali di rilevamento - fotocellula impulsori, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo di comando delle porte cabina

8 a - Fornitura e posa in opera di pulsantiera di emergenza sul tetto della cabina, di dispositivo teleritardatore e protezione della bassa velocità del motore di trazione e di dispositivo di allarme, completo di batteria tampone.

9 a - Rifacimento del collegamenti a terra delle apparecchiature e fornitura di lampada portatile

10 a Sostituzione del perno regolatore di velocità e accorciamento funi con rifacimento del testa corde

11 a - Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina.

12 a - Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione : al 50%.

13 a - Adeguamento norme vigenti.

14 a -- Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione

7 b - Forza motrice

9 b - Visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.

12 b - Sostituzioni delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50%.

14 b - Ispezioni e collaudi periodici dei soggetti pubblici o privati previsti dalle norme vigenti e relative tasse di concessione.

Art. 7**IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA****1 a** - Installazione dell'impianto**1 b** – Riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interruttori di livello, valvole di ritegno ecc.**3 a** - Sostituzione di apparecchiature e di compressori, di accessori: pompa, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici in presenza di manutenzione regolare**2 b** - Obbligo di nomina responsabile della conduzione mediante sottoscrizione di contratto di manutenzione con ditta specializzata.**3 b** - Sostituzione delle apparecchiature in genere, in carenza manutentiva. Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione compressori aria. Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave**4 a** - Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione**4 b** - Ispezioni e collaudi periodici dei soggetti pubblici o privati previsti dalle norme vigenti e relative tasse di concessione.**5 b** -. Forza motrice**Art. 8****IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA****1 a** - Installazione impianto ove previsto**1 b** - Obbligo di nominare un tecnico responsabile della conduzione**2 a** - Sostituzione di apparecchiature e accessori e sostituzione della apparecchiatura elettromeccanica per il funzionamento automatico ove previsto.**2 b** - Riparazioni, piccole sostituzioni di parti, filtri ecc.; taratura periodica sostituzione e mantenimento delle elettrovalvole di governo e degli organi di tenuta.**3 b** - Forza motrice**4 b** - Sali e resine

Art. 9**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA - PARTI COMUNI**

1 a - Installazione nelle nuove costruzioni e sostituzione nei fabbricati oggetto di recupero edilizio dell'impianto elettrico (suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazioni parti comuni, citofono ecc.)

Prima Installazione dell'impianto citofonico nei fabbricati esistenti e sostituzione nei fabbricati esistenti degli impianti al 50%;

2 a - installazione nelle nuove costruzioni o nei fabbricati oggetto di recupero edilizio di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi, ove previsto.

3 a – Interventi volti al risparmio energetico nei nuovi fabbricati o in caso di recupero edilizio

1 b – Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ivi compreso i relais, le elettroserrature ed i temporizzatori, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta a uso improprio.

Integrazioni o ampliamenti degli impianti base, solo se richieste dalla maggioranza degli assegnatari.

Sostituzione impianto citofonico per vetustà al 50%

2 b - Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovute a uso improprio.

4 b - Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, plafoniere, portalampe ecc.

5 b - Energia elettrica.

ART. 10**IMPIANTO CENTRALIZZATO TV**

1 a - Installazione nei nuovi fabbricati e sostituzione nei fabbricati oggetto di recupero edilizio, dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali;

La sostituzione dell'intero impianto centralizzato della TV per vetustà è al 50%

2 b – Predisposizione nei nuovi fabbricati dell'impianto satellitare

1 b - Integrazione dell'impianto centralizzato TV. per la ricezione di eventuali altri canali

2 b – Installazione impianto satellitare se richiesto dalla maggioranza degli utenti;

3 b – Riparazione dell'impianto centralizzato TV e satellitare o dei singoli componenti

4 b La sostituzione dell'intero impianto centralizzato della TV per vetustà è *al 50%*

CAPO 2 - MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

ART. 11 - IMPIANTO ELETTRICO

1 a - Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico a garanzia della funzionalità e della sicurezza.

1 b - Ripartizione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature (ad esempio interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti, segnalatori acustici e luminosi. Sono esclusi gli interruttori differenziali;

ART. 12 - IMPIANTO IDRICO/SANITARIO/GAS

1 a - Installazione e rifacimento dell'impianto idrico e del gas. Sostituzione apparecchiature sanitarie per difetti costruttivi o di installazione

2 a - Installazione e sostituzione contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in caso di guasto

3 a - Riparazione di tubazioni e condotte incassate interne all'alloggio; sostituzione cassette di scarico wc. incassate con altre esterne.

4 a - Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.

1 b – Sostituzione voluta dall'utente e riparazione delle apparecchiature del bagno e della cucina.

3 b - Riparazioni tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento.

Riparazione di cassette wc in genere e sostituzione di quelle esterne.

ART. 13**RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA PER IMPIANTI AUTONOMI**

1 a - Installazione e rifacimento degli impianti autonomi di riscaldamento di produzione di acqua calda, su programma dell'ente gestore.

2 a - Sostituzione o accorpamento della caldaia di riscaldamento e produzione acqua calda:
 - in presenza di documentazione regolare (libretto di impianto e pulizie ultimi tre anni o giustificazione dell'avvenuta manutenzione, se dovuta) a carico dell'ente gestore 70%.
 - in assenza di documentazione regolare, se dovuta, a carico dell'ente gestore 30%.
 - sostituzione boiler a carico dell'ente gestore 70%.

3 a - Riparazione caldaia di riscaldamento e produzione acqua calda:
 - in presenza di documentazione regolare a carico dell'ente gestore al 50%

5 a - Adeguamento canne fumarie secondo norme vigenti

1 b - Su richiesta dell'assegnatario, installazione o rifacimento degli impianti di riscaldamento di produzione di acqua calda.

2 a - Sostituzione o accorpamento della caldaia di riscaldamento e produzione acqua calda:
 - in presenza di documentazione regolare (libretto di impianto e pulizie ultimi tre anni o giustificazione dell'avvenuta manutenzione, se dovuta), a carico utente 30%.
 - in assenza di documentazione regolare, se dovuta, a carico utente 70%.
 - sostituzione boiler a carico utente 30%.
 - per incuria a carico utente 100% sia del boiler che della caldaia

3 b - Riparazione caldaia di riscaldamento e produzione di acqua calda:
 - in presenza di documentazione regolare a carico utente 50%
 - in assenza di documentazione regolare a carico utente 100%

4 b - Obbligo di tenuta del libretto di impianto e sua regolare tenuta.

5 b - Pulizia della caldaia, del boiler, delle canne fumarie e disincrostazione almeno annuale del serpentino.

ART. 14

PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTE, VERNICI E PARATI

1a - Ripristino di intonaci conseguenti a difetti costruttivi o manutentivi con relative tinte, vernici o parati per le sole zone interessate.

1 b - Ripristino di intonaci per danni causati dall'utente.

2 b - Rinnovi periodici delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione.

3 b - Innovazioni e migliorie nel corso del rapporto di locazione, concordati con la proprietà

ART. 15

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

1 a - Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi od usura o dovuti ad interventi manutentivi degli impianti, anche con impiego di materiale similare.

1 b - Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere per danni dovuti a negligenza o a colpa. Lavaggio pavimenti tessili.

2 a – In sostituzione dei pavimenti in moquettes, fornitura materiale diverso a richiesta utente;

2 b - Posa del materiale

ART. 16

SERRAMENTI E INFISSI

1 a - Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza, su programmi dell'ente gestore;

1 b – Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri. Sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici ecc. Sostituzione in caso di incuria.

2 a - Fornitura e riparazione di rulli e relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili, non reperibili normalmente sul mercato

2 b - Riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi a rullo, delle molle, sostegni e ancoraggi, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori delle porte dei garage.

3 a - Verniciatura periodica di serramenti esterni (persiane, scuri e parapetti dei balconi) su programma dell'ente gestore; in alternativa, fornitura del materiale.

3 b – Verniciatura serramenti interni: porte, telai finestre.

ART. 17

APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI

1 a - Installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

1 b - Manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

Art. 18

ONERI AMMINISTRATIVI

1 a - Gli oneri di gestione, di autogestione, di amministrazione condominiale e i costi indiretti relativi ai servizi erogati di cui agli art.22 e 25 della L.R. 8 agosto 2001 n.24, riferiti agli alloggi sfitti

1 b- Gli oneri di gestione, di autogestione, di amministrazione condominiale e i costi diretti e indiretti relativi ai servizi erogati di cui agli art. 22 e 25 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24.

2 b – Imposte e tasse sui passi carrai.

2 b – Imposte e tasse per occupazione spazi pubblici e tasse in genere.

3 b – Assicurazione RC sulla conduzione.

3 b – assicurazione degli stabili e degli impianti.