

**AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA
DEL PIEMONTE NORD**

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E L'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

PREMESSA

Il presente Regolamento disciplina le norme, gli usi, gli obblighi ed i diritti degli assegnatari sulla conduzione, gestione dell'alloggio, delle pertinenze, delle parti comuni.

Individua, in via generale, gli adempimenti a carico degli utenti, le spese così come ripartite tra ATC ed assegnatari.

Gli assegnatari sono tenuti al pieno rispetto di tutto qui contenuto, oltre alle norme previste nel Contratto, negli altri Regolamenti predisposti da ATC, in ogni atto amministrativo a cui l'assegnatario è soggetto.

Si fa comunque riferimento a tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di ERP e alle norme del Codice Civile.

Le fonti normative citate si intendono quali quelle in vigore alla data del presente Regolamento. Ogni modifica, abrogazione ed integrazione rendono le novelle legislative applicabili di diritto.

• **LOCAZIONE**

L'assegnatario è tenuto a presentarsi presso ATC per la stipula del contratto di locazione. E' obbligato al versamento delle spese contrattuali e di cauzione, a prendere in consegna le chiavi dell'alloggio, eventualmente in luogo, nei termini fissati da ATC. In caso di mancata presentazione, ATC procede a diffida, definendo un termine massimo.

In caso di mancata stipula e di adempimento alle altre obbligazioni, l'assegnatario decade dall'assegnazione, in applicazione della L.R n. 46/95 e s. m. e i.

- **USO E GESTIONE**

ART. 1 – ADEMPIMENTI E COMPETENZE DEGLI UTENTI

Gli utenti sono tenuti a:

1. Servirsi dell'abitazione con il senso di responsabilità e di coscienza sociale che l'uso del patrimonio pubblico esige, nel rispetto della normativa vigente e delle consuetudini e costumi locali.
2. Avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato, dei locali, degli spazi e dei servizi e di uso comune. Nei confronti degli assegnatari che non si attengono a tali doveri, l'Ente richiederà il rimborso delle eventuali spese incontrate per garantire l'osservanza della norma. Qualora gli autori di eventuali danni alle parti comuni non vengano identificati direttamente dall'ATC oppure attraverso segnalazioni di assegnatari, di comitati o rappresentanti di inquilini, regolarmente eletti, la spesa di ripristino verrà addebitata agli inquilini della scala, dello stabile o del quartiere.
3. Servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione e vi sia espressa autorizzazione scritta dell'Ente. Non è consentito negli alloggi l'impianto di uffici professionali, né l'esercizio di industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, pensioni, né deposito di merci da esercitarsi all'ingrosso e al minuto, ecc. Non è consentito alcun uso contrario alla pubblica decenza, parimenti è vietato l'esercizio di attività e il compimento di atti illeciti e immorali. E' vietato inoltre l'esercizio della prostituzione. Tutte queste prescrizioni valgono anche per i box, le cantine, i cortili e gli spazi comuni e in genere per ogni altra unità immobiliare.
4. Favorire le attività ricreative dei bambini negli spazi comuni e nelle aree a ciò destinate, nei limiti stabili dall'assemblea degli assegnatari a maggioranza, nel rispetto del regolamento di polizia urbana.

Gli orari di utilizzo degli spazi comuni per lo svolgimento delle attività ricreative devono essere di norma i seguenti:

Mattino: dalle 9 alle 12 – Pomeriggio: dalle 15 alle 21.

L'uso di detti spazi per la ricreazione è consentito ai minori di anni quattordici.

Negli spazi interni è vietata la circolazione di motorette e il gioco del pallone.

Non è consentito l'esercizio delle attività di gioco su scale, ingressi, pianerottoli, rampe di accesso alle autorimesse e corsie delle stesse, aree verdi, e comunque in luoghi pericolosi per l'incolumità delle persone, in particolare nelle immediate vicinanze delle aperture all'esterno di scale e alloggi al piano rialzato.

5. Indicare all'ATC la persona di fiducia presso la quale, in caso di assenza prolungata dall'appartamento, vengono depositate le chiavi dell'alloggio. In caso contrario, qualora si renda necessario l'accesso all'alloggio per eliminare danni agli appartamenti limitrofi, verrà richiesta autorizzazione alla Magistratura, con rivalsa spese nei confronti del nucleo familiare assegnatario. Fatta salva la facoltà di intromissione nell'alloggio qualora le autorità di Pubblica Sicurezza, od altro Ente legittimato, diano autorizzazione anche con forzatura degli accessi.
6. Dare disponibilità in caso di comunicazione di volontà di rilascio a consentire la visita dell'alloggio ad incaricati ATC o a futuri conduttori, qualora questi segnalati da ATC.
7. Obbligarsi alla riconsegna, nei termini fissati dal contratto, in caso di disdetta o nei termini fissati da ATC negli altri casi di risoluzione della convenzione. Gli utenti dovranno permettere sopralluogo di incaricati ATC per la verifica dello stato dell'immobile, dando piena collaborazione.
8. Corrispondere alle richieste di documenti o di dati relativi alla condizione socio-economica e anagrafica del nucleo familiare, avanzate dall'Ente a fini conoscitivi e amministrativi, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di ERP.

9. Comunicare all'A.T.C. ogni persona dimorante e residente nell'alloggio. Occupare lo stesso stabilmente, salvo autorizzazione scritta A.T.C.. E' fatto divieto di ospitare persone senza la preventiva autorizzazione scritta di A.T.C. E' altrettanto fatto divieto di cedere, subaffittare, in qualsiasi modo permettere a terzi l'utilizzo dell'immobile.

ART. 2 – DECADENZA

Ai sensi della vigente legislazione regionale il Comune può disporre la decadenza dall'assegnazione per i seguenti motivi:

- a) cessione dell'alloggio a terzi;
- b) trasferimento della residenza o abbandono dell'alloggio per un periodo superiore a tre mesi senza autorizzazione;
- c) uso dell'alloggio per scopi illeciti od immorali;
- d) venir meno dei requisiti previsti per l'assegnazione;
- e) non effettuazione della scelta dell'alloggio o mancata stipula della convenzione di assegnazione;
- f) morosità per un periodo superiore a sei mesi.

Fatti salvi eventuali altri casi ex legge previsti.

ART. 3 – FALSE ATTESTAZIONI

Gli assegnatari che producano false dichiarazioni, attestazioni o documentazioni, in particolare in ordine a:

- 1. trasferimenti fittizi ad altro indirizzo della residenza anagrafica di familiari o conviventi di fatto stabilmente dimoranti nell'alloggio;
- 2. omissioni nel dichiarare, in sede di risposta al censimento socioeconomico (anagrafe dell'utenza) o sue variazioni, i redditi percepiti, i beni immobili posseduti e gli stati familiari e di disoccupazione.

Incorrono nelle sanzioni penali previste all'art. 76 del D.P.R. 445 del 2000.

ART. 4 – DIVIETI

Nei fabbricati di edilizia pubblica non sono consentiti gli atti e i comportamenti lesivi dell'igiene, della sicurezza e del godimento disciplinato dell'alloggio locato e delle pertinenze comuni a seguito precisati:

4.1

1. Effettuare modifiche e migliorie negli alloggi e nelle pertinenze comuni senza autorizzazione scritta dell'Agenzia;
2. distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento e installare caldaie autonome senza autorizzazione scritta dell'ATC e degli altri organi competenti. Tali abusi saranno perseguiti a norma di legge, con rivalsa economica di tutti i danni e con pagamento integrale dei costi derivanti dall'erogazione del servizio centralizzato;
3. aumentare gli elementi radianti, senza autorizzazione scritta A.T.C.;
4. mettere in opera verande senza preventiva autorizzazione scritta dell'ATC e del Comune. Mettere in opera tende su facciate di edifici che prospettano su vie, corsi, piazze, o comunque visibili dallo spazio pubblico, senza la preventiva proposta progettuale unitaria autorizzata, interessante l'intera facciata;
5. installare, in qualsiasi luogo, antenne radio, impianti di ricezione satellitare di qualsiasi genere senza autorizzazione scritta dell'ATC.

4.2

1. Tenere depositi di gas in bombole, salvo che il fabbricato sia sprovvisto di allacciamento alla rete cittadina di gas metano. In tale caso, è consentito ai sensi del Decreto del Ministero dell'Interno dell'8 Marzo 1985 – allegato A – art. 13 la detenzione per usi domestici di bombole di gas in quantità non superiore a 25 Kg.;

2. parcheggiare nelle autorimesse comuni automezzi dotati di impianti funzionanti a GPL, se non dotati del dispositivo di cui al Decreto del Ministero dell'Interno pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 83 del 3 dicembre 2002;
3. sovraccaricare la struttura degli alloggi e dei negozi ed in particolare, balconi, solai, ecc.;
4. installare i vasi per i fiori o piante all'esterno di ringhiere o parapetti dei balconi, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo tale da non recare disturbo o pericolo e stillicidio alcuno;
5. porre e mantenere sui balconi e sulla altre pertinenze mobili e oggetti che in qualsiasi modo ledano l'estetica e il senso di ordine del fabbricato.

4.3

1. Appropriarsi a qualsiasi titolo o utilizzare per fini personali parti delle aree verdi comuni o altre pertinenze esterne, sottoscala, stenditoi e in genere i locali comuni;
2. lavare autovetture e motocicli negli spazi comuni;
3. innaffiare con acqua potabile le aree verdi nelle ore e nei periodi non autorizzati da atti e regolamenti Comunali;
4. utilizzare energia elettrica dell'impianto di illuminazione comune per fini individuali; eventuali abusi saranno perseguiti a norma di legge.

4.4

1. Gettare nei sanitari e negli immondezzai materie che possono ostruire le tubazioni di scarico;
2. recare disturbo ai vicini con schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche, ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturbando le occupazioni o il riposo delle persone;

3. tenere depositi di materiale antigienico, deperibile, ingombrante o che comunque possa arrecare disturbo o pericolo agli altri inquilini anche per breve tempo;
4. abbandonare oggetti di rifiuto nei cortili, nelle strade e in genere nelle parti comuni. Deve essere sempre curata la pulizia dei contenitori delle immondizie e degli spazi adiacenti. Si configurano come rifiuti speciali anche veicoli a motore, rimorchi e similari, nonché loro componenti, purché fuori uso; l'Ente si riserva la facoltà di rimuovere senza preavviso quanto depositato nelle parti comuni, ivi compresi veicoli abbandonati, e di addebitare la spesa agli assegnatari inadempienti, o, in caso di mancata loro individuazione, alla generalità dei residenti;
5. tenere nell'alloggio e negli spazi comuni animali che possono recare disturbo o pericolo e lasciare circolare negli spazi comuni i cani senza guinzaglio e museruola, e comunque provocare a causa di tali animali situazioni antigieniche negli alloggi e negli spazi comuni;
6. procedere alla pulizia di tappeti, stuoie, lenzuola, stracci, tovaglie o simili dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale, quando ciò determini disturbo, incomodo o insudiciamento.

4.5

1. Eseguire qualsiasi genere di lavori nei locali, sulle scale, sui pianerottoli, corridoi, balconi, soffitte e cantine che arrechi molestie, danni, o disturbo al vicinato;
2. depositare nei corridoi, negli ingressi e nelle cantine ciclomotori e motoveicoli se non negli spazi autorizzati;

3. installare stenditoi alle finestre o ai balconi, laddove esistono soluzioni alternative, nonché tende parasole o di copertura non uniformi per tutto il caseggiato. E' comunque necessaria autorizzazione scritta dell'A.T.C.;
4. lasciare aperti i cancelli, accessi di uso comune e passi carrai ove dotati di apposita chiusura;
5. entrare nell'area del fabbricato e percorrere i cortili con qualunque tipo di veicolo, ad eccezione delle esigenze di carico e scarico ove tale circolazione risulti espressamente vietata. La sosta dei veicoli è consentita soltanto negli spazi adibiti al parcheggio, di norma per non più di una autovettura per nucleo familiare, salvo autorizzazione scritta ATC. Non è consentito il parcheggio di autocarri o autoveicoli speciali tra cui roulotte, camper, salvo autorizzazione scritta ATC;
6. mettere a dimora piante negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione scritta dell'ATC.

L'accertamento delle violazioni sopra richiamate comporta per gli assegnatari, nel caso si integri la fattispecie civilistica del grave inadempimento, oltre alla risoluzione della convenzione di locazione, anche l'applicazione delle rispettive sanzioni di ordine amministrativo e penale previste dal Regolamento di Polizia Urbana, Regolamento comunale d'igiene, ed ogni altra norma applicabile.

ART. 5 – RIPARTIZIONE DELLE COMPETENZE FRA ENTE GESTORE E ASSEGNATARI

Le ripartizioni di competenze ed obblighi tra l'Utenza e ATC, che derivano dalla gestione e dall'uso dei servizi di fabbricato e dell'immobile, sono descritte nell'**ALLEGATO A**), che costituisce parte integrante del presente Regolamento.

ART. 6 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Le opere di manutenzione ordinaria dell'alloggio, a carico degli assegnatari e che devono essere svolte a loro cura, devono eseguirsi tempestivamente o comunque entro il termine massimo di un mese, ad eccezione, ovviamente delle situazioni di emergenza che richiedono interventi immediati. Nei confronti degli utenti che rifiutino di provvedere all'esecuzione delle opere di manutenzione dell'alloggio poste a loro carico, l'Ente si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi all'assegnatario ed addebitandogli, di conseguenza, il costo dei lavori eseguiti e dei danni eventualmente arrecati all'Ente o a terzi.

In particolare, e non in via esaustiva, sono a carico degli utenti:

1. le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati, per cattivo uso o negligenza, all'alloggio ed alle sue pertinenze;
2. le riparazioni di piccola manutenzione, ai sensi dell'artt. 1576 e 1609 del C.C., dipendenti da deterioramenti prodotti dal normale uso;
3. piccole sostituzioni, riportate dettagliatamente nel Regolamento, rivolte alla buona conservazione dell'edificio nel suo complesso ove la riparazione non sia più possibile.

Ove l'intervento di manutenzione ordinaria sia effettuato direttamente dall'inquilino, questi è tenuto a far sì che le operazioni di riparazione e manutenzione si armonizzino con le tipologie di installazione usate nell'immobile dall'Agenzia e con il più rigoroso rispetto delle tinte di fondo dello stabile, degli androni e porticati, dei balconi, degli infissi esterni e altri accessori del fabbricato. Nel caso di violazione di tali norme l'Ente potrà – a suo insindacabile giudizio – far ripetere l'intervento manutentivo o eseguirlo direttamente addebitandone l'importo all'inquilino. All'ATC è consentita la facoltà di sottoporre a ispezione gli alloggi.

ART. 7 – GESTIONE DEI SERVIZI E DEGLI SPAZI COMUNI

Gli oneri e le spese relative alla gestione dei servizi e degli spazi comuni sono a carico degli utenti.

Sono altresì a loro carico le spese relative ai servizi attinenti i locali di uso comune.

I criteri di ripartizione di tali spese e comunque di tutte quelle spese per servizi e rimborsi, a carico degli assegnatari, sono riportati nell'**ALLEGATO B**, che costituisce parte integrante del presente Regolamento.

ART. 8 – CONSEGNA E RILASCIO DELL'ALLOGGIO

All'atto della consegna dell'alloggio deve essere effettuato un sopralluogo nello stesso da parte dell'assegnatario e di un incaricato dell'Agenzia. Le eventuali eccezioni sullo stato dell'alloggio dovranno essere immediatamente presentate per iscritto all'Agenzia e, in mancanza di rilievi, i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni, esclusi gli eventuali vizi occulti. La consegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio. Le eccezioni di cui sopra devono normalmente essere riportate in tale verbale.

Al momento del rilascio, verrà redatto apposito verbale in contraddittorio. Qualora vengano constatati danneggiamenti in genere o asportazioni di arredi o apparecchiature a servizio dell'alloggio, l'ATC richiederà all'inquilino uscente il costo relativo ai necessari ripristini. Le contestazioni verranno formalizzate nel sopra citato verbale. Nel verbale verrà riportata ogni annotazione relativa allo stato dell'alloggio. ATC si riserva la facoltà di non riprendere in consegna l'alloggio sino ad adempimento delle prescrizioni manutentive imposte.

L'assegnatario avrà obbligo per questo intero ulteriore periodo di pagamento canoni e spese.

Qualora, trascorso il termine relativo alla disdetta, il disdettante non consegni le chiavi dell'alloggio, ATC eserciterà il diritto della ripresa del possesso dei locali, provvedendo alla forzatura e sostituzione della serratura, anche in assenza dell'assegnatario.

In caso di alloggio dotato di impianto autonomo di riscaldamento, l'assegnatario uscente dovrà consegnare all'ATC il libretto di caldaia con le annotazioni delle operazioni di manutenzione eseguite da ditta specializzata, ai sensi del D.P.R. n° 412/1993. In caso contrario, l'ATC richiederà il costo relativo ai danni provocati dal cattivo uso per mancata manutenzione obbligatoria dell'impianto autonomo con le modalità indicate nell'apposito Regolamento, nonché il costo per l'ottenimento di tutte le certificazioni richieste dalla legge.

ART. 9 – VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento è parte integrante della "Convenzione di assegnazione di alloggio di ERP", sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente Regolamento ed impegna sia l'utenza sia l'Ente al pieno rispetto delle norme in esso contenute. Nei confronti degli inosservanti, ove risultassero vane le azioni di bonario componimento, l'Ente adirà le vie legali.

ALLEGATO "A"

A = Intervento – onere a carico ATC

I = Intervento – onere a carico inquilino – assegnatario

1. PULIZIA - PRE RACCOLTA RIFIUTI.

INTERVENTI A CARICO DELL'A.T.C.

- A.1.1** Spese per prima fornitura di trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura, solo nel caso in cui non sia previsto dai regolamenti comunali l'uso degli stessi collocati nella sede stradale.
- A.1.2** Sostituzione porte locali immondezzaio per vetustà o altra causa accidentale, eccettuato il caso di evidente cattivo uso o vandalismo.
- A.1.3** Sgombero macerie in seguito a lavori effettuati dall'ATC.

1. PULIZIA - PRE RACCOLTA RIFIUTI.

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO

(a cura dell' A.T.C. o, se presente, autogestione-amministrazione autonoma).

- I.1.1** Pulizia completa, secondo la normale diligenza, delle parti comuni del fabbricato, di ogni pertinenza dello stesso e dei marciapiedi antistanti il perimetro.
- I.1.2** Noleggio, riparazione e sostituzione di contenitori e trespoli.
- I.1.3** Disotturazione, riparazione delle apparecchiature di raccolta, contenitori e loro lavaggio e conseguenti opere di ripristino.
- I.1.3** Salario di compenso, contributi previdenziali ed assicurativi, polizza assicurativa contro gli infortuni per i soggetti, singoli o persone giuridiche, addetti alle opere di pulizia e pre-raccolta dei rifiuti.
- I.1.4** Sacchi per pre-raccolta.
- I.1.5** Pulizia, disinfestazione e deodorazione della cameretta e/o dallo spazio preposto al deposito.
- I.1.6** Sgombero masserizie e macerie depositate dagli inquilini dai locali comuni, dai corridoi cantine, dai sottotetti e dai volumi tecnici da eseguirsi con ditte operanti nel settore.

I.1.7 Ogni onere derivante agli assegnatari dal contratto di appalto espletato dall'A.T.C. onde garantire la pulizia delle parti comuni, nonché da interventi in emergenza per accertate situazioni antigiene, o in alternativa dal contratto stipulato dall'autogestione.

I.1.8 Sgombero neve, fornitura e spandimento di salaccio.

2. IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO O SOTTOSTAZIONE DI

TELERISCALDAMENTO

IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE –

CONDIZIONAMENTO

INTERVENTI A CARICO DELL'A.T.C.

A.2.1 Manutenzione edile, ovvero muraria del locale centrale termica.

A.2.2 Sostituzione di apparecchiature come valvole, saracinesche, bruciatori, pompe vasi di espansione in genere, addolcitori, termoregolatori, radiatori, piastre, termoconvettori, pannelli radianti, sfoghi d'aria, serbatoi bollitori, serbatoi in genere, canali da fumi, canne montanti, tratti di tubazioni coibentazioni, pompe di sollevamento.

A.2.3 Riparazione e sostituzione di scambiatori di calore e caldaie.

A.2.4 Sostituzione di valvole di interruzione di flusso di segnalatori di livello, di valvole di sicurezza dei serbatoi combustibile, delle caldaie, delle centraline acqua calda.

A.2.5 Sostituzione di tratti di tubazione e riparazione delle reti di distribuzione riscaldamento in genere sia in vista che sotto traccia e conseguenti ripristini murati, stradali o del verde.

A.2.6 Riparazione e sostituzione tubazioni e materiale ferroso, compresa la rimozione della ruggine e la verniciatura. Isolante termico raccordo fumario caldaia.

- A.2.7** Lavori di adeguamento imposti da norme antincendio, antismog, I.S.P.E.L. o regolamenti comunali, ecc...
- A.2.8** Ritaratura impianti a seguito di interventi sopraccitati.
- A.2.9** Sostituzione estintori e apparecchiature antincendio, antiscoppio o quant'altro ritenuto idoneo ai fini della sicurezza.
- A.2.10** Sostituzione di quadri elettrici e di comando di controllo di forza motrice e di illuminazione sostituzione di linee elettriche, complessi di regolazione e impianto di illuminazione.
- A.2.11** Sostituzione di contatore per vetustà, gravi difetti di funzionamento o danno accidentale.
- A.2.12** Sottostazione di teleriscaldamento: manutenzione straordinaria.
- A.2.13** Unità termoventilante centralizzata: manutenzione straordinaria.
- A.2.14** Contatori di calore per singolo alloggio: sostituzione delle seguenti apparecchiature:
- contatore portata acqua calda per uso sanitario;
 - modulo elettronico acquisizione dati per la contabilizzazione termica e acqua calda per uso sanitario.

**2. IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO O SOTTOSTAZIONE DI
TELERISCALDAMENTO**

**IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE –
CONDIZIONAMENTO**

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO

**(a cura dell' A.T.C. o, se presente, autogestione-amministrazione
autonoma).**

- I.2.1** Approvvigionamento del combustibile liquido e gassoso necessario al riscaldamento degli stabili.
- I.2.2** Governo delle caldaie effettuato, secondo quanto disposto dall'art. 16 della Legge 13/7/1966 n° 615 e Legge 9/1/1991 n° 10 e relativi regolamenti di attuazione.
- I.2.3** Compilazione del libretto di centrale e relativa conservazione presso la C.T. secondo la normativa vigente.
- I.2.4** Esposizione di un cartello di materiale idoneo con l'indicazione delle generalità ed il domicilio del responsabile dell'esercizio dell'impianto e delle manutenzioni di seguito elencate, e degli orari di funzionamento dell'impianto, posto nelle immediate vicinanze dell'ingresso della C.T..
- I.2.5** Sfogo dell'aria e regolaggi dell'impianto in genere (C.T. reti di sfiato, sottostazioni fabbricati, colonne montanti, corpi scaldanti) onde consentire il regolare funzionamento dello stesso.
- I.2.6** Regolaggio dell'impianto a seguito scarico dello stesso, per la riequilibratura della temperatura ambiente nei diversi locali o alloggi.
- I.2.7** Verifica del costante funzionamento delle apparecchiature di termoregolazione, con correzione delle curve in funzione delle variazioni stagionali.
- I.2.8** Verifica del costante funzionamento delle apparecchiature di depurazione o di addolcimento dell'acqua da immettere nell'impianto ove esistenti, compresa la fornitura dei prodotti necessari. Revisione della pompa dosatrice. Sostituzione interruttore di livello e valvola di fondo.
- I.2.9** Verifica del costante funzionamento delle apparecchiature di rilevamento fughe gas.

- I.2.10** Pulizia periodica ed accurata dei tubi da fumo delle caldaie, la pulizia dei condotti fumo e lo sgombero e l'allontanamento immediato delle scorie.
- I.2.11** Pulizia costante dei locali delle centrali termiche.
- I.2.12** Verifica del costante funzionamento delle apparecchiature di analisi e di controllo dei fumi, delle pressioni, dell'anidride carbonica, dell'ossido di carbonio, idrogeno (incombusti).
- I.2.13** Nolo contatori.
- I.2.14** Forza motrice.
- I.2.15** Acqua fredda necessaria al riempimento dell'impianto.
- I.2.16** Assicurazione contro i rischi da incendio e responsabilità verso terzi relativamente agli impianti, se in presenza di autogestione o Amministrazione autonoma.
- I.2.17** Consumo acqua calda sanitaria.
- I.2.18** Lettura contatori acqua calda e riscaldamento, spese relative a canoni telefonici per teleriscaldamento.
- I.2.19** Eventuali multe per inadempienze alle norme municipali VVF o altri Enti a cui spetta il controllo degli impianti termici per quanto si riferisce alla loro condizione, qualora le inadempienze siano riferibili a fatti ed atti dell'assegnatario.
- I.2.20** Ricambio delle parti dell'impianto e delle apparecchiature sia meccaniche che elettriche che risultassero deteriorate in seguito a cattiva conduzione dell'impianto o non idonea qualità del combustibile usato oppure a trascuratezza della manutenzione da parte degli addetti ai lavori.
- I.2.21** Le operazioni di manutenzione ordinaria delle apparecchiature e dei componenti di seguito elencati dovranno essere affidate dall'autogestione al

terzo responsabile come da Legge 9/1/1991 n 10 e relativi regolamenti di attuazione:

- A) Estintore: verifica periodica e ricarica. La certificazione del controllo dovrà essere comprovata da date, timbro e firma della ditta che ha eseguito l'operazione.
- B) Bruciatori, compresa l'eliminazione di tutti quei problemi di gestione che causano il blocco del bruciatore, riparazione o sostituzione pompa e motore vari del bruciatore stesso, lubrificazione parti meccaniche.
- C) Quadro elettrico generale di controllo e comando.
- D) Caldaie, compreso il ripristino (se necessario) della pigiata refrattaria del portellone generatore di calore, con l'eventuale sostituzione delle guarnizioni di tenuta in corda d'amianto.
- E) Elettropompe di circolazione e anticondensa sia per impianto termico che per acqua calda sanitaria, compresa l'eliminazione delle perdite d'acqua e l'eventuale sostituzione di guarnizioni, rettifica assi di rotazione, riavvolgimento dei motori, lubrificazione parti meccaniche con alternanza periodica del funzionamento.
- F) Elettropompa sommersa nel pozzetto di scarico (se esiste).
- G) Saracinesche, valvole e raccordi compresa l'eliminazione delle perdite d'acqua, sostituzione premistoppa e guarnizioni lubrificazione (N.B.: sia in centrale che nella rete di distribuzione).
- H) Vasi di espansione chiusi, compresa la verifica e ricarica quando necessario.
- I) Vasi di espansione aperti, con sostituzione ove necessario di cuscinetto a galleggiante e relativo galleggiante, compresa la rimozione della ruggine e riverniciatura.

- L) Organi di sicurezza e protezione (termostati pressostati valvole di sicurezza, etc.), con sostituzione, ove necessario, di termostati, pressostati e flussostati.
- M) Filtri sulle tubazioni di acqua calda e del combustibile.
- N) Apparecchi indicatori (termometri e manometri), con sostituzione ove necessario.
- O) Barilotti di sfiato aria automatici.
- P) Impianto di termoregolazione, compresa la riparazione della centralina elettronica, valvola miscelatrice, motoriduttore sonda esterna e interna con sostituzione di componenti interni ed orologio quando necessario.
- Q) Impianto elettrico di centrale o di sottostazione, compreso il serraggio di morsetti e viti, la taratura di apparecchi elettrici di protezione, la sostituzione di:
- valvole elettriche;
 - interruttori;
 - linee elettriche interne;
 - elettrodi per l'accensione automatica di bruciatori;
 - isolatori;
 - lampade spia di segnalazione;
 - interruttori generali per l'esclusione della corrente alle singole;
 - apparecchiature ed alle centrali.
- R) Sostituzione di isolante termico per tratti di tubazione inferiori a 2 metri in centrale e nella rete di distribuzione.
- S) Serbatoio, con sostituzione, ove necessario, di valvola a solenoide, valvola a strappo (e relativi cavi e maniglie), valvola di fondo, succhieruola e filtro tubazione gasolio.

- T) Impianto rilevatore fughe gas, compresa la riparazione dell'unità di controllo, sonda di rilevamento, elettrovalvola chiusura gas, allarme sonoro e visivo con sostituzione di componenti interni.
- U) Scambiatori di calore per produzione acqua calda per uso sanitario e riscaldamento.

I.2.22 Messa a riposo degli impianti eseguite dal terzo responsabile delegato (Legge 9/1/1991 n° 10). Le operazioni di massima da eseguire sono le seguenti:

A) CALDAIA

- Verifica dell'efficienza del rivestimento isolante degli sportelli di tutte le caldaie e del rivestimento refrattario delle camere di combustione;
- accurata asportazione dei residui della combustione (scorie, ceneri, ecc.) giacenti all'interno dei focolari;
- raschiatura a vivo delle lamiere del focolare, dei tubi fumo e loro completa lubrificazione;
- disincrostazione e pulitura del mantello esterno con gasolio.

B) BRUCIATORI

- Stacco dei bruciatori e della relativa piastra delle caldaie e collocamento dei medesimi, ove sia necessario, in un punto rialzato del locale caldaie al fine di preservarli dai danni conseguenti ad eventuali allagamenti;
- sostituzione della piastra di cartone amianto per ciascuno dei bruciatori;
- pulizia dell'ugello e degli elettrodi di accensione;
- disincrostazione del motore, della ventola e del quadro elettrico di comando dalla fuliggine mediante soffiatura di aria compressa;
- pulizia esterna del bruciatore e successivo avvolgimento in fogli di polietilene al fine di preservarlo dalla polvere durante il periodo di sosta;
- svuotamento e pulizia di tutti i filtri inseriti sulle tubazioni del combustibile.

C) POMPE – VENTOLE - COMPRESSORI – SARACINESCHE

- Verifica dell'efficienza con pulizia generale;
- lubrificazione;
- rifacimento premistoppa delle pompe e delle saracinesche;
- disincrostazione dei motori dalla fuliggine mediante soffiatura di aria compressa;
- verniciatura delle parti metalliche comprese tubazioni con preventiva raschiatura ruggine;
- pulizia di tutti i filtri sulle tubazioni acqua calda e combustibile.

D) IMPIANTO ELETTRICO – TERMOREGOLAZIONI – ANALIZZATORI

- Pulizia e revisione generale del quadro elettrico e del pannello elettronico;
- sostituzione delle lampadine e fusibili bruciati;
- sistemazione definitiva di quelle opere provvisorie effettuate per non interrompere la gestione (cavallotti ecc.) tenuta in efficienza dell'intero impianto elettrico e di illuminazione;
- trattamento con liquido antiossidante di tutti i contatti elettrici;
- protezione con foglie di polietilene.

E) CAMINI

- Pulizia dei tratti orizzontali e verticali dei camini mediante raschiatura, sgombero ed allontanamento fuliggine, compreso il condotto orizzontale di collegamento caldaia con il camino propriamente detto;
- revisione delle serrande con oliatura delle cerniere, dei cavi e delle carrucole.

F) LOCALI CALDAIE E SERVIZI ANNESSI - CUNICOLI – SCALE DI ACCESSO

- Pulizia pavimento, zoccoli, tubazioni, cunicoli, pozzetti, intercapedini scale con eliminazione macchie di combustibile e rimozione delle scorie e depositi di fuliggine e ceneri con allontanamento dalla C.T. e trasporto di tali residui alle pubbliche discariche.

G) SERBATOI

- Pulizia interna e completa dei serbatoi e dei punti di carico con asportazione di eventuali depositi formatisi, eliminazione acqua dai serbatoi;
- tubazioni di carico e scarico (collegamento ai bruciatori) completamente vuote;
- sistemazione degli apparecchi misuratori;
- pulizia generale ed esterna delle pareti e parte superiore del serbatoio stesso con gasolio;
- sostituzione guarnizione passo d'uomo se necessaria.

Dell'esecuzione di tutte le opere sopra indicate sarà data comunicazione per iscritto all'A.T.C. che si riserva di verificare la corretta esecuzione.

I.2.23 Compenso oneri terzo responsabile.

2. IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO O SOTTOSTAZIONE DI TELERISCALDAMENTO IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE – CONDIZIONAMENTO INTERVENTI A "DIRETTO" CARICO DELL'INQUILINO

I.2.24 Riparazione e sostituzione di valvole e detentori dei radiatori all'interno degli alloggi. Nel caso di non manifesta necessità la sostituzione di valvole e detentori dei radiatori devono essere effettuate possibilmente a fine gestione. Le relative spese di scarico e ricarica sono addebitate agli assegnatari.

I.2.25 Ritinteggiatura degli elementi radianti e delle colonne montanti a vista.

I.2.26 Unità termoventilanti per ogni singolo alloggio:

Manutenzione e mantenimento in efficienza della unità termoventilante per il riscaldamento, compresa la sostituzione delle singole apparecchiature quali ventilatori, cuscinetti, valvole e rubinetterie, scambiatore, termostati, termometri, termostato ambiente, apparecchiature elettriche di comando, filtri, bocchette, la pulizia mensile dei filtri, ecc..

Contribuzione alla sostituzione del motorino al 30%.

Controllo tenuta tubazioni, valvole di intercettazione e raccorderie in genere nelle parti interne dell'alloggio e loro sostituzione in caso di inidoneità.

I.2.27 Unità termoventilanti: contribuzione parziale alla sostituzione della macchina per il trattamento dell'area in relazione alla vetustà (vedi A.02.12).

I.2.28 Contatori di calore per singolo alloggio. Riparazione o sostituzione delle seguenti apparecchiature contenute nelle cassette di zona in ciascun alloggio:

1. Valvola a tre vie a sfera con servocomando;
2. Valvola di intercettazione rete riscaldamento;
3. Valvola di intercettazione rete acqua calda sanitaria;
4. Sonde temperatura mandata/ritorno circuito riscaldamento.

Riparazione o sostituzione di cronotermostato o semplice termostato ambiente.

N.B. Le suddette operazioni dovranno essere affidate a Ditte specializzate ed abilitate secondo la Legge 46/1990.

N.B. Le spese conseguenti alle manutenzioni sopra indicate relative ai contatori di calore saranno imputate agli utenti solo nel caso sia in atto la ripartizione delle spese del riscaldamento in base ai singoli consumi.

3. IMPIANTO ASCENSORE E DI SOLLEVAMENTO MECCANIZZATO.

INTERVENTI A CARICO DELL'A.T.C.

- A.3.1** Sostituzione cabina motore, argano, quadro elettrico, ammortizzatore e di tutte le parti meccaniche ed elettriche relative alle parti di cui sopra.
- A.3.2** Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso nella misura del 50%.
- A.3.3** Lavori di adeguamento prescritti dalla normativa in materia.

3. IMPIANTO ASCENSORE E DI SOLLEVAMENTO MECCANIZZATO.

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO

(a cura dell' A.T.C. o, se presente, autogestione-amministrazione autonoma).

- I.3.1** Riparazione in caso di guasti delle parti meccaniche ed elettriche, ivi compresi pavimenti e rivestimenti.
- I.3.2** Sostituzione funi di trazione in conseguenza dell'uso nella misura del 50%.
- I.3.3** Sostituzione vetri, pattini, serrature, lampade, pulsantiera.
- I.3.4** Forza motrice.
- I.3.5** Manutenzione in abbonamento.
- I.3.6** Ogni danneggiamento, rottura provocata dagli assegnatari, anche in riferimento a quanto di competenza dell'ATC.
- I.3.7** Visita periodica organi competenti.
- I.3.8** Consumi e canoni linee telefoniche.

4. IMPIANTO AUTOCLAVE.

INTERVENTI A CARICO DELL'A.T.C.

- A.4.1** Sostituzione delle elettropompe.
- A.4.2** Sostituzione serbatoi, compressori, quadri elettrici, linee elettriche illuminazione, gruppi montanti, vasi di espansione ecc. delle autoclavi e pre autoclavi.

4. IMPIANTO AUTOCLAVE.

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO

**(a cura dell' A.T.C. o, se presente, autogestione-amministrazione
autonoma).**

- I.4.1 Eliminazione della perdita d'acqua delle elettropompe di circolazione con l'eventuale sostituzione di guarnizioni e premistoppa, rettifica degli assi di rotazione, riavvolgimento dei motori.
- I.4.2 Riparazioni, piccole sostituzioni di parti conseguenti all'uso, (ad esempio bulloni, ancoraggi, lampade spia, quadri elettrici, fusibili, paralivelli, manometro).
- I.4.3 Rifacimento cuscinetto d'aria al serbatoio ed alle colonne.
- I.4.4 Ricarica pressione serbatoio e pulizia del medesimo.
- I.4.5 Forza motrice.
- I.4.6 Conduzione in abbonamento (Pratiche ISPESL – ASL).
- I.4.7 Pulizia locale autoclavi.
- I.4.8 Sostituzione serrature in caso di rotture provocate da assegnatari o atti vandalici.
- I.4.9 Pulizia e disinfezione serbatoi di accumulo.

5. IMPIANTO DELL'ACQUA POTABILE.

INTERVENTI A CARICO DELL'A.T.C.

- A.5.1 Interventi di manutenzione straordinaria programmata e interventi di riparazione eventuali perdite dell'impianto d'acqua potabile, compresa la sostituzione di tratti di reti idriche con conseguenti ripristini murari stradali e del verde.
- A.5.2 Sostituzione contatori ove installati dall'ATC per gravi difetti di funzionamento o danno accidentale.

5. IMPIANTO DELL'ACQUA POTABILE.

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO

**(a cura dell' A.T.C. o, se presente, autogestione-amministrazione
autonoma).**

- I.5.1 Riparazione e/o sostituzione di valvolame ed accessori, di cartelli segnaletici, di manichette, di lance, di sportelli e vetri relativi all'impianto antincendio, nonché sostituzione di cassette complete ed estintori, per danneggiamenti, vandalismi e furti.
- I.5.2 Conduzione, riparazione e piccola manutenzione dell'impianto addolcitore ove esistente, fornitura e posa del sale.
- I.5.3 Consumo acqua (minimi ed eccedenze).
- I.5.4 Consumi di acqua per servizi comuni.

6 IMPIANTO RETE ANTINCENDIO.

INTERVENTI A CARICO DELL'A.T.C.

- A.6.2.1 Installazione dell'impianto antincendio.
- A.6.2.2 Riparazione eventuali perdite dell'impianto antincendio, compresa la sostituzione di tratti di reti antincendio con conseguenti ripristini murari stradali e del verde.

6 IMPIANTO RETE ANTINCENDIO.

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO

- I.6.1 Ricarica estintori.
- I.6.2 Canone azienda erogatrice per impianto antincendio.
- I.6.3 Conduzione in abbonamento dell'impianto antincendio.

7. IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI – ACQUE BIANCHE E NERE.

INTERVENTI A CARICO DELL'A.T.C.

- A.7.1 Sostituzione componenti e rifacimento dell'impianto di sollevamento e depurazione per vetustà o caso fortuito.
- A.7.2 Eventuale ricostruzione dei pozzetti (perdenti e non) di cantinati, immondezzai, box e autorimesse.

- A.7.3** Interventi in caso di otturazione non imputabili ad uso improprio, ma a vizi di costruzione o installazione.
- A.7.4** Sostituzione tratti della rete di scarico.
- A.7.5** Eventuale creazione di nuovi punti di raccolta acque bianche o nere per difetti di scarico; sostituzione e manutenzione tratti di rete orizzontale di fognatura.
- A.7.6** Allacciamento della rete fognaria rete nera o bianca dei fabbricati alla rete comunale ove non esistente compreso eventuale collegamento mediante abolizione fosse biologiche.

7. IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI - ACQUE BIANCHE E NERE.

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO

(a cura dell' A.T.C. o, se presente, autogestione-amministrazione autonoma).

- I.7.1** Riparazione e manutenzione dell'impianto di sollevamento comprese piccole sostituzioni di elementi degli impianti, il riavvolgimento motori ecc..
- I.7.2** Spurgo fosse biologiche e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti, pulitura e disotturazione della rete orizzontale di fognatura e relativi pozzetti.
- I.7.3** Pulizia programmata grigliati e pozzetti di scarico pulitura pozzetti (perdenti e non) di cantinati, immondezzai box e autorimesse.
- I.7.4** Energia elettrica.
- I.7.5** Canone Legge 10 Maggio 1976, n° 319 relativo allo smaltimento e disinquinamento delle acque.

8. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA DELLE PARTI COMUNI.

INTERVENTI A CARICO DELL'A.T.C.

- A.8.1** Sostituzione e manutenzione di tutte le parti comuni dell'impianto, compresi i quadri elettrici e linee montanti.

- A.8.2** Sostituzione dei punti luce esterni per vetustà o cause di forza maggiore.
- A.8.3** Sostituzione di tutte le parti per cause di forza maggiore e rifacimento delle linee.
- A.8.4** Sostituzione di impianti di suoneria e di allarme.
- A.8.5** Sostituzione delle parti comuni e dei cavi di citofoni o videocitofoni e riparazioni delle linee elettriche, per vetustà o causa di forza maggiore.
- A.8.6** Adeguamento normative in materia (CEI etc.).

8. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA DELLE PARTI COMUNI.

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO

(a cura dell' A.T.C. o, se presente, autogestione-amministrazione autonoma).

- I.8.1** Riparazione della pulsantiera esterna, inserimento e sostituzione targhetta nome. Piccole sostituzioni di parti come lampade, interruttori, starters, reattori, porta lampade, copertura eventuali punti luce, plafoniere ingressi, scale, corridoi, cantine, sottoporticati.
- I.8.2** Qualsiasi riparazione o sostituzione derivante da danneggiamento o da atti di vandalismo se questi ultimi si sono verificati all'interno della scala nonché' all'esterno se, in tale caso, non è stata sporta denuncia dagli assegnatari alle autorità competenti.
- I.8.3** Installazioni di temporizzatori o crepuscolari ove deliberato dall'Assemblea dell'Autogestione Riparazioni di temporizzatori e/o crepuscolari.
- I.8.4** Riparazione degli impianti di suoneria e di allarme comune.
- I.8.5** Energia elettrica.

8. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA DELLE PARTI COMUNI.

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO

(Interventi a "diretto" carico dell'inquilino)

- I.8.6** Manutenzione o sostituzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio.

9. IMPIANTO CENTRALIZZATO TV.

INTERVENTI A CARICO DELL'A.T.C.

- A.9.1** Prima installazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi televisivi nazionali e sostituzioni per vetusta' dell'impianto installato dall'ATC.
- A.9.2** Eventuali riparazioni o sostituzioni causate da agenti atmosferici, purché denunciati entro 3 giorni.

9. IMPIANTO CENTRALIZZATO TV.

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO.

(a cura dell' A.T.C. o, se presente, autogestione-amministrazione autonoma).

- I.9.1** Riparazione, manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione programmi e sostituzione di singoli elementi di centralino, del palo, delle antenne; sostituzione dello stesso per modifiche od uso improprio.
- I.9.2** Sostituzione impianto per ricezione canali televisivi, quando l'impianto sia stato modificato con l'aggiunta di altri canali (oltre a quelli nazionali), nonché ogni miglioria.

10. AREA VERDE.

INTERVENTI A CARICO DELL'A.T.C.

- A.10.1** Primo impianto di alberi, cespugli, piante fiorite e rifacimento dei tappeti erbosi e dell'eventuale impianto di irrigazione.
- A.10.2** Abbattimento, potature e eventuale sostituzione di albero ad alto fusto.

10. AREA VERDE.

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO

(a cura dell' A.T.C. o, se presente, autogestione-amministrazione autonoma).

- I.10.1** Sostituzione alberi di basso fusto, cespugli, piante fiorite.
- I.10.2** Taglio dell'erba, potature alberi di basso fusto e siepi, annaffiature, acquisto concimi, manutenzione in genere del giardino.
- I.10.3** Canone in abbonamento per manutenzione e sostituzione piante e fiori ornamentali, disinfestazione piante.

11. DISINFESTAZIONE

INTERVENTI A CARICO DELL'ATC

- A.11.01** Sgombero sottotetto da guano, disinfezione e disinfestazione sottotetto.

11. DISINFESTAZIONE.

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO

(a cura dell' A.T.C. o, se presente, autogestione-amministrazione autonoma).

- I.11.1** Derattizzazione.
- I.11.2** Deblattizzazione, disinfezione e disinfestazione in genere.

12. MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI.

INTERVENTI A CARICO DELL'A.T.C.

- A.12.1** Sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per camini e ricorso tetti e coperture; impermeabilizzazioni di canali di gronda, di coperture fabbricati e box.
- A.12.2** Riparazione e sostituzione delle canne fumarie dei comignoli, ecc. quando il danno non sia imputabile a manomissione.

- A.12.3** Sostituzioni e manutenzioni delle colonne di scarico delle acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie, dalla braga di immissione dell'alloggio fino al sifone, compreso, della rete comunale.
- A.12.4** Riparazioni di tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico-sanitario.
- A.12.5** Opere murarie di manutenzione delle murature e strutture dello stabile, manutenzioni dei pavimenti porticati e zone asfaltate parti comuni.
- A.12.6** Verniciature delle opere in legno e ferro delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne.
- A.12.7** Sostituzione e riparazione di marmi, ringhiere e corrimani.
- A.12.8** Sostituzione e riparazione causa vetustà di inferriate, cancellate, cancelli, infissi e seminfissi in legno e ferro, ecc..
- A.12.9** Ripristino e rifacimento, se necessario, di tinteggiature, verniciature e rivestimenti murali nelle parti comuni interne ed esterne, causa vetustà.
- A.12.10** Prima fornitura, negli stabili di nuova costruzione o recuperati, di arredi delle parti comuni, quali: cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, etc..
- A.12.11** Sostituzione o riparazione di aspiratori elettrici relativi ad impianti di aerazione forzata posti nel sottotetto e riparazione dei quadri di comando.
- A.12.12** Primo impianto di dissuasori parcheggio.
- A.12.13** Sostituzione serrande autorimessa uso comune.
- A.12.14** Sostituzione e riparazione montascale disabili.
- A.12.15** Canone passi carrai (TOSAP).

**12. MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI
COMUNI.**

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO

(a cura dell' A.T.C. o, se presente, autogestione-amministrazione autonoma).

- I.12.1 Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione quando siano in comune a più alloggi, per il solo tratto comune, con esclusione delle derivazioni per i singoli alloggi.
- I.12.2 Riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso o danneggiamento.
- I.12.3 Riparazione e sostituzione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, catene, lucchetti, specchi parabolici, ecc.).
- I.12.4 Installazione, sostituzione e riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli. L'installazione è consentita qualora deliberata dall'assemblea degli utenti assegnatari, nelle forme e con le procedure da questi definite. E' comunque subordinante preventivo consenso scritto da parte A.T.C.

Con riserva di difforme regolamentazione se gli impianti sono stati posati, per eccezionali motivi, dall'A.T.C.
- I.12.5 Riparazione e sostituzione di serrature e chiudi-porte, di maniglie, eventuale sostituzione di chiavi.
- I.12.6 Riparazione serrande autorimesse ad uso comune.
- I.12.7 Sostituzione dei vetri delle parti comuni per danni causati da ignoti (quando non sia possibile l'addebito al responsabile del danno).
- I.12.8 Acquisto e sostituzione di tappeti, guide, zerbini.
- I.12.9 Sostituzione di apparecchi sanitari e relativi accessori in locali comuni per atti di vandalismo.

**12. MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI
COMUNI.**

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO

(Interventi a "diretto" carico dell'inquilino)

- I.12.11** Riparazione della copertura per danni da posa o manutenzione di antenne ricetrasmittenti, posate da inquilini o da loro incaricati, compreso l'asporto di antenne e zanche e i relativi ripristini in caso di cessato utilizzo.
- I.12.12** Riparazione casella postale di pertinenza dell'alloggio, anche nel caso di atti vandalici.
Targhette nominativi personali per casellari postali, pulsanterie, citofono e porte.
- I.12.13** Sostituzione di vetri ed in genere qualunque tipo di ripristino a causa di rotture o vandalismi alle parti comuni causati dall'inquilino o dai propri famigliari o da ospiti anche occasionali.
- I.12.14** Opere richieste dall'Ente Gestore per autorizzare l'inquilino alla posa di antenne ricetrasmittenti sulle coperture (pavimentazioni di una zona asfaltata, protezioni antinfortunistiche, masselli in calcestruzzo, canalizzazioni per cavi, ecc.).

13. FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO

LOCATO.

INTERVENTI A CARICO DELL'A.T.C.

- A.13.1** Adeguamento alla normativa sulle barriere architettoniche ove necessario.
- A.13.2** Sostituzione delle rubinetterie in caso di vetustà solo nel caso di manutenzione straordinaria generalizzata.
- A.13.3** Sostituzione di persiane e serrande avvolgibili per vetustà solo nel caso di manutenzione straordinaria generalizzata.
- A.13.4** Sostituzione infissi esterni per vetustà dell'intero stabile, solo in caso di manutenzione straordinaria generalizzata.
- A.13.5** Sostituzione o adeguamento impianto elettrico in caso di manutenzione straordinaria generalizzata.

A.13.6 Riparazione o sostituzione di pavimenti e rivestimenti nel caso di cedimenti del sottofondo o di stacchi dal supporto.

A.13.7 Manutenzione e sostituzione della caldaia autonoma per il riscaldamento ambiente e la produzione acqua calda per usi igienici e sanitari. Si fa riferimento e si rimanda per questo oggetto al *“Regolamento per la manutenzione degli impianti autonomi per riscaldamento, produzione di acqua calda sanitaria, rete gas ed annessi”* adottato da ATC, atto vincolante per gli assegnatari.

A.13.8 Unità termoventilanti per ogni singolo alloggio:

Sostituzione della macchina per il trattamento dell'aria per il riscaldamento ambiente, installata dall'A.T.C., per vetustà e cause di forza maggiore. La spesa resta a carico dell'A.T.C. per il 100% se l'intervento si presenta entro il 2° anno dall'installazione ed è dovuto a riconosciuto vizio della macchina installata, e in ogni caso dopo il quindicesimo anno dalla posa. Nel caso si renda necessaria la sostituzione della macchina per il trattamento dell'aria prima del decimo anno, per cause non dovute a vizio della macchina, è prevista una contribuzione dell'inquilino alla spesa, in proporzione alla vetustà e quindi al valore residuo del manufatto.

Le rispettive contribuzioni sono di seguito specificate:

ANNI	CARICO A.T.C. (%)	CARICO UTENZA (%)	
0-2	100	0	Se è dovuta a vizio della macchina
0-2	9	91	Se non è dovuto al vizio della macchina
2-3	18	82	
3-4	27	73	
4-5	36	64	
5-6	50	50	

6-7	60	40	
7-9	70	30	
9-11	80	20	
Oltre 11	100	0	

- A.13.9** Unità termoventilanti per ogni singolo alloggio: contribuzione alla sostituzione del motorino nella misura del 70%.
- A.13.10** Riparazione e/o sostituzione di qualsiasi tipo di scarico di pertinenza del singolo alloggio, incassato a parete o a pavimento, ad eccezione dei casi ascrivibili a negligenza dell'inquilino e di modifiche abusive o autorizzate.
- A.13.11** Riparazione e/o sostituzione di tubazioni dell'impianto idrico sanitario incassate ad eccezione dei casi ascrivibili a manomissione e a modifiche abusive o autorizzate, compresa sostituzione saracinesca d'arresto principale.
- A.13.12** Sostituzione di cassette W.C. incassate.

13. FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO

LOCATO

INTERVENTI A CARICO DELL'INQUILINO

(Interventi a "diretto" carico dell'inquilino)

- I.13.1** Riparazione degli apparecchi sanitari, compresi quelli in dotazione nei servizi igienici per disabili, e loro sostituzione in caso di negligenza o colpa.
- I.13.2** Sostituzione e riparazione della rubinetteria dei raccordi, dei sifoni, dei rubinetti di fermo, nonché delle cassette di scarico W.C. esterne, in conseguenza dell'uso per negligenza o colpa.
- I.13.3** Riparazione delle serrande avvolgibili.
Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo delle persiane avvolgibili, nonché dei rulli, degli avvolgitori ed apparecchi di manovra.

- I.13.4** Riparazione di infissi esterni ed interni e relativi vetri.
- I.13.5** 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 o di sovraccarico in relazione al dimensionamento dell'impianto esistente.
- I.13.6** Manutenzione dell'impianto TV, a valle della derivazione sul montante (presa compresa).
- I.13.7** Riparazione di pavimenti e rivestimenti, deteriorati o smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato stacco o cedimento del sottofondo.
- I.13.8** Manutenzione e mantenimento in efficienza della caldaietta autonoma di riscaldamento e produzione acqua calda compresa la sostituzione delle singole apparecchiature quali bruciatore, circolatore, valvole gas, scambiatore, termostati, termometri, rubinetti termostato ambiente etc.
- Si fa riferimento per questo oggetto al *“Regolamento per la manutenzione degli impianti autonomi per riscaldamento, produzione di acqua calda sanitaria, rete gas ed annessi”* adottato da ATC atto vincolante per gli assegnatari.
- I.13.9** Contratto di manutenzione ordinaria in abbonamento, secondo quanto disposto da L. 10/1990 e D.P.R. 412/1993, da stipularsi a cura e spese dell'assegnatario con ditta qualificata, che dovrà procedere alla verifica e revisione della caldaia almeno una volta all'anno. Sarà obbligo dell'assegnatario farsi rilasciare dalla ditta incaricata le bolle di lavoro o documenti similari che dovranno essere conservati ed esibiti all'A.T.C., in particolare per ottenere la sostituzione della caldaietta.
- I.13.10** Pulizia della canna di esalazione e fumaria di tipo singolo nonché dei raccordi del tratto secondario tra l'alloggio e la canna di esalazione collettiva o comune per l'evacuazione dei fumi della caldaia murale.

- I.13.11** Controllo tenuta tubazioni gas, valvole di intercettazione e raccorderie in genere nelle parti interne dell'alloggio e loro sostituzione in caso di inidoneità.
- I.13.12** Sgombero delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne), pulitura interna delle tubazioni dell'impianto idrico dell'alloggio a partire dal T sul montante.
- I.13.13** Installazione manutenzione e sostituzione dello scaldabagno.
- I.13.14** Manutenzione e sostituzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi.
- I.13.15** Manutenzione e pulitura interna delle tubazioni di gas a valle del contatore, loro sostituzione quando imposto da norme.
- I.13.16** Verniciatura dei serramenti esterni ed avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box o negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti.
- I.13.17** Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno o ferro.
- I.13.18** Chiavi e serrature.
- I.13.19** Manutenzione casella postale.
- I.13.20** Derattizzazione, deblattizzazione, disinfezione nell'alloggio nella cantina o solaio, nel box, nei depositi e negozi.
- I.13.21** Sgombero di masserizie all'interno della cantina, di solaio, o dal box di pertinenza dell'alloggio; sgombero e trasporto alle pubbliche discariche delle macerie conseguenti a lavori nell'alloggio eseguiti direttamente dall'assegnatario.
- I.13.22** Interventi di pulizia, sgombero, disinfezione e disinfestazione per accertata condizione di antigienicità.

- I.13.23** Sostituzione sali e manutenzione di eventuali apparecchi addolcitori di acqua per usi sanitari o per caldaie di riscaldamento autonomo, presenti nell'alloggio.
- I.13.24** Tutte le riparazioni e sostituzioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini anche se autorizzati.
- I.13.25** Fornitura e posa del materiale occorrente per rifacimento pavimentazione o rivestimento a seguito lavori di riparazione impianto idraulico o riparazione nel caso di cedimento del sottofondo eseguito dall'A.T.C., per superfici superiori a 1 mq., nel caso in cui l'inquilino non accetti il rifacimento della sola parte rimossa.
- I.13.26** **IN CASO DI RILASCIO DELL'ALLOGGIO:**
- sgombero completo e pulizia dell'alloggio a carico del disdettante;
 - sgombero di masserizie all'interno della cantina, del solaio, o del box di pertinenza dell'alloggio;
 - l'alloggio deve comunque essere consegnato in perfetto stato di agibilità e fruibilità nelle strutture e negli impianti.
- I.13.27** **IN CASO DI SCAMBIO CONSENSUALE O CAMBIO PER VENDITA:**
- gli utenti devono accettare l'alloggio nelle condizioni in cui si trova.

14. DISPOSIZIONI GENERALI.

INTERVENTI A CARICO DEL'ATC

- A.14.01** Qualsiasi adeguamento impiantistico o edile conseguente a disposizioni di legge.

14. DISPOSIZIONI GENERALI

- I.14.1** Qualunque modifica o innovazione richiesta dagli assegnatari per migliorie compresa la istruzione delle pratiche relative ai necessari permessi, previo benestare della Proprietà. Tutte le riparazioni e sostituzioni conseguenti a manomissioni per atti vandalici, negligenza o colpa all'interno della scala.

- I.14.2** A.T.C. addebiterà agli inquilini i costi per i danni dovuti a colpe, vandalismi, manomissioni e uso improprio delle parti comuni, anche quando sono ignoti gli autori.
- A.T.C. valuterà, caso per caso, l'opportunità di mantenere il danno, in tutto o in parte, a carico della proprietà, qualora gli inquilini abbiano comunque esercitato la diligenza del buon padre di famiglia nella conduzione e nella custodia dei beni.
- I.14.3** Opere atte a riconsegnare l'alloggio nello stato originale, salvo il normale logorio dell'uso, nel caso di rilascio dell'alloggio stesso.
- I.14.4** Tutte le tassazioni inerenti l'uso dei servizi urbani.
- I.14.5** Le spese derivanti dall'uso di locali "comuni", comprese quelle dei locali adibiti alle assemblee e alle riunioni dei comitati eletti dall'inquilinato.
- I.14.6** In ogni caso l'Ente amministratore è autorizzato ad intervenire nei confronti di servizi o manutenzioni di competenza degli assegnatari, addebitando loro gli oneri relativi, nel caso in cui la mancata riparazione o sostituzione possa produrre un maggior danno.

ALLEGATO "B"

RIMBORSO ONERI RELATIVI AI SERVIZI. CRITERI DI RIPARTIZIONE.

1. ACQUA

L'importo complessivo di consumo dell'acqua relativo all'utenza contabilizzata dal contatore viene suddiviso tra gli alloggi e ripartita per il numero dei residenti-occupanti la singola unità immobiliare. Tale criterio di ripartizione si applica sia per i consumi relativi all'alloggio che per quelli delle parti comuni.

2. RISCALDAMENTO

Tutte le spese a carico del conduttore per il combustibile necessario e per il funzionamento e gestione dell'impianto di riscaldamento comune a più alloggi o edifici, vengono ripartite in base alla cubatura dei locali occupati. La cubatura delle singole entità locate o godute si misura determinando l'area, quale risulta dal filo interno dei muri perimetrali, moltiplicata per l'altezza media dei locali medesimi.

Per le unità immobiliari non locate e ove si sia provveduto alla chiusura degli elementi radianti, si applica una riduzione della quota di spese di competenza pari al 60%. Il residuo 40% rimane a carico della proprietà. Con riserva di difformi regolamentazioni per gli edifici dotati di contabilizzatori di calore.

3. FUNZIONAMENTO E MANUTENZIONE DELL'ASCENSORE

Le spese di funzionamento e manutenzione dell'ascensore sono quelle che riguardano il suo esercizio e l'impianto nel suo momento dinamico. Comprendono tutto ciò che è necessario perché il servizio possa svolgersi. In via indicativa e non esaustiva si elencano i controlli e verifiche stabilite dalla legge, i consumi per forza motrice, il compenso per eventuale personale impiegato, l'ordinaria manutenzione per la tenuta in efficienza secondo i criteri elencati nell'ALLEGATO A.

Le spese vengono ripartite per il 50% dell'importo complessivo in base al valore dell'unità immobiliare occupata.

Si intende per valore il criterio espresso in millesimi e/o altri riferimenti obiettivi di distinzione quali la superficie dell'unità immobiliare.

Per l'altro 50% in base al coefficiente risultato della moltiplicazione del numero di componenti-residenti nell'alloggio per il piano di allocazione dello stesso alloggio. Non vengono considerati gli occupanti di età inferiore ai 12 anni.

Sono esclusi dalle spese gli assegnatari occupanti unità per cui non esiste alcuna teorica possibilità di utilizzo dell'impianto nè per l'alloggio, nè per le pertinenze.

4. ENERGIA ELETTRICA E ILLUMINAZIONI PARTI COMUNI

Le spese per il consumo dell'energia elettrica, portate dall'unitaria bolletta e necessarie all'illuminazione di parti, locali e spazi destinati all'uso comune vengono suddivise sulla base del valore dell'alloggio occupato. Si intende per valore il criterio espresso in millesimi e/o altri riferimenti obiettivi di distinzione quali la superficie dell'unità immobiliare.

5. MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria si intende l'insieme delle opere forniture e lavori necessari al mantenimento in perfetto stato della cosa locata, beni e parti comuni, comprendendo gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti. Si fa riferimento comunque alle descrizioni di cui all'ALLEGATO A.

Le relative spese si ripartiscono in base al valore dell'alloggio occupato.

6. CONDUZIONE AUTOCLAVE

Le spese necessarie e a qualunque titolo versate per il corrispettivo dovuto ai soggetti che prestano opera per la conduzione dell'impianto autoclave sono ripartite in base al valore dell'alloggio occupato.

7. SERVIZIO DI PULIZIA

Il servizio è costituito dalla pulizia delle parti comuni dell'edificio che non sia effettuata direttamente dagli assegnatari. Tra le relative spese vanno ricomprese oltre a quelle per i materiali impiegati, quelle di assicurazione, di accantonamento per indennità di fine rapporto e per ogni altro onere di natura fiscale, tributaria o previdenziale. Nei servizi di

pulizia rientrano anche la disinfestazione e la spalatura della neve. Il criterio di ripartizione è in base al valore dell'alloggio occupato.

E' facoltà degli assegnatari svolgere il servizio in "autogestione", con modalità da essi stessi stabilite. L'A.T.C. si riserva il diritto di intervenire con servizio di pulizia negli immobili qualora il fatto sia reso necessario da motivi di igiene, decoro, necessità. In tal caso il costo verrà addebitato e ripartito come sopra tra gli assegnatari.