



Comune di Cinisello Balsamo

Manuale d'uso degli alloggi di proprietà del Comune di Cinisello Balsamo

Indice

MANUALE D'USO DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CINISELLO BALSAMO

1. Oggetto	4
2. Uso dell'alloggio e delle parti comuni	4
3. Attività non consentite	7
4. Parcheggi	9
5. Disposizioni finali	10

SCHEMA DEL MANUALE DELLE RIPARTIZIONI DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI DI PROPRIETÀ COMUNALE

1. Pre-raccolta rifiuti e pulizia parti comuni	14
2. Impianto centralizzato ed autonomo di riscaldamento, impianto produzione acqua calda corrente	15
3. Impianto ascensore a fune, oleodinamico, montacarichi e montascale	20
4. Impianto autoclave	20
5. Impianto idrico e antincendio	21
6. Impianto smaltimento liquami acque bianche e nere	22
7. Impianti illuminazione, suoneria e citofoni (parti comuni)	23
8. Impianto centralizzato TV	25
9. Aree verdi (di pertinenza dello stabile/i)	26
10. Disinfestazione	27
11. Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni dello stabile	27
12. Forniture e manutenzioni all'interno dell'alloggio locato	29
Norme generali	32

**Manuale d'uso
degli alloggi di edilizia
residenziale**

del Comune di Cinisello Balsamo

1. Oggetto

I conduttori degli alloggi realizzati, recuperati o acquistati 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 rr. 1/2004, 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'articolo 29 del rr. 1/2004, nonché dalla deliberazione di Giunta Comunale n.334 del 11/10/2006.

2. Uso dell'alloggio e delle parti comuni

Gli assegnatari sono tenuti a:

- 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 dell'autogestione o dal condominio;
- 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 o 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
- e) destinazione d'uso;
garantire la civile convivenza e la tranquillità reciproca, quindi non arrecare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura, non usare apparecchi radio e TV ad alto
- f) volume;
svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uso riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo, nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. È inoltre necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti dalle ore 21:00 alle 07:00 e dalle ore 12:30 alle 15:00, salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti
- g) del condominio o dell'autogestione;
comunicare tempestivamente al comune la variazione numerica e/o situazione economica dei componenti della
- h) propria famiglia;
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
- i) responsabilità al riguardo;
consentire al personale incaricato dal Comune di visitare l'immobile. Ha lo scopo di verificarne lo stato di conservazione
- j) e l'uso corretto;
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
- k) manifesti;
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 la 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 ed elettroniche, valvole, ecc.) che dovessero emergere nel corso della visita stessa;
 - conservare e mettere a disposizione per eventuali controlli, il libretto di impianto e di suoi allegati, con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica,
 - contattare il locatore qualora l'operatore anomalie
- l) di competenza dello stesso, redigendo apposito rapporto. evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e
- m) rendere antigenico l'uso dei locali;
- rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque
- n) dei pubblici servizi;
- l'uso dell'ascensore è riservato agli inquilini e il comune non è responsabile degli eventuali danni che possono derivare da irregolari o imperfette manovre e dei danni materiali che gli stessi possano arrecare all'impianto. L'uso dell'ascensore è vietato ai minori di 12 anni, non accompagnati, e per il trasporto di merci, mobili, ecc. Anche il trasporto di animali può essere vietato se sporcano o causano inconvenienti. Esso deve essere sempre usato con correttezza e nel rispetto delle norme vigenti e delle istruzioni affisse presso ogni impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, il Comune ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti
- o) dall'impianto;
- in casi di assenza, indicare la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio per eventuali interventi

p) d'urgenza;

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 i danni 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 comune può rivalersi pro quota su tutti i conduttori dello stabile interessato.

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, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo;
- 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 o 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 sono 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 costituiscano 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 dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili ai sensi dell'Art. 2052 del 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 dal 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 o modificare 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 dal locatore al conduttore per la rimozione delle piantagioni di qualsiasi specie, fatte nell'appezzamento, o per lavori ornamentali, con cinte, aiuole, fontane, ecc.

4. Parcheggi

Le aree di proprietà comunale destinate al parcheggio sono riservate all'uso esclusivo degli inquilini del Comune proprietari di autovettura. Il parcheggio di autovetture è consentito unicamente negli spazi a ciò destinati. È in ogni caso vietato ingombrare anche per breve tempo gli accessi, le corsie d'emergenza e i corridoi delle autorimesse.

Ciascun inquilino può parcheggiare una sola autovettura purché sia di proprietà del titolare o di uno dei familiari conviventi.

È vietato il parcheggio di veicoli fuori uso, di furgoni, autocarri, camper, caravan e roulotte, carrelli tenda e rimorchi di qualunque tipo e dimensione, e di veicoli che non siano adibiti ad esclusivo trasporto di persone. Il Comune è autorizzato a provvedere alla rimozione forzata, a spese dell'inquilino di veicoli qualora la necessità lo richieda (ad es. in caso di abbandono dell'autovettura, di macchine fuori uso ecc).

5. Disposizioni finali

L'inquilino è tenuto al rispetto di quanto indicato dal presente Manuale d'uso la cui violazione costituisce grave inadempimento contrattuale.

In caso di grave o ripetute trasgressioni alle norme regolamentari e previa diffida scritta a mezzo lettera raccomandata, il Comune si riserva di agire legalmente contro i soggetti responsabili per la risoluzione del contratto di locazione con addebito agli stessi delle spese.

Il presente Manuale d'uso degli alloggi di proprietà del Comune di Cinisello Balsamo forma parte integrante del contratto di locazione, sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente regolamento ed impegna sia gli inquilini che il Comune al pieno rispetto delle norme in esso contenute. Resta comunque salva la facoltà del Comune di modificare a suo insindacabile giudizio in tutto o in parte il presente Manuale d'uso.

Il Comune resta estraneo ai rapporti personali tra gli inquilini. Per vertenze di qualsiasi genere che sorgessero tra di loro, gli stessi dovranno far ricorso all'Autorità Giudiziaria o all'Autorità di Polizia per la tutela dei rispettivi diritti ed interessi.



Comune di Cinisello Balsamo

Schema del manuale delle riparazioni delle manutenzioni nei fabbricati di proprietà comunale

1. Pre-raccolta rifiuti e pulizia parti comuni

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

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.
-

A CARICO DELL'INQUILINO (da ripartire secondo le situazioni locali)

1. 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 preraccolta dei rifiuti;
 - contributi previdenziali ed assicurativi addetti;
 - polizza assicurativa contro gli infortuni;
 - sacchi per preraccolta;
 - pulizia, disinfezione e deodorazione della cameretta, solai, sottotetti e spazi comuni;
 - noleggio e sostituzione contenitori;
 - sgombero masserizie e macerie depositate da privati nelle parti comuni e conseguenti oneri di discarica;
 - sgombero neve, spandimento sale e sabbia e relativa pulizia finale (solo su richiesta);
 - Disotturazione pozzetti locali, immondezzaio.
2. Tassa/tariffa rifiuti.
3. Pulizia parti comuni.
4. Multe per inosservanza delle norme sulla raccolta differenziata.

2. Impianto centralizzato ed autonomo di riscaldamento, impianto produzione acqua calda corrente

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Impianti termici centralizzati

1. Manutenzione edile, ovvero muraria del locale centrale termica.
2. Sostituzione di apparecchiature come valvole, saracinesche, bruciatori, pompe.
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, antismog, I.S.P.E.L. o regolamenti comunali, ecc.
7. Ritaratura 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, gravi difetti di funzionamento o danno accidentale.
11. Sostituzione di radiatori.
12. Esecuzione di pratiche VVF, ISPEL, UTIF, ASL, ecc..

Impianti autonomi

1. 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).
 2. Riparazione o sostituzione delle tubazioni delle reti di distribuzione interne agli alloggi.
-

A CARICO DELL'INQUILINO

Impianti termici centralizzati

1. Pulizia e lavaggio dell'impianto di riscaldamento e dei corpi scaldanti.
2. Ricarica estintori.
3. Forza motrice.
4. Combustibile.
5. Conduzione dell'impianto secondo la normativa vigente.
6. Consumo acqua calda sanitaria.
7. Lettura contatori acqua calda e riscaldamento.
8. Sostituzione di contatori acqua calda e riscaldamento per danni accidentali se causati dagli assegnatari.
9. 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.
10. In caso di allacciamento ad impianto di "teleriscaldamento" conduzione della sottostazione termica o centralina oppure del punto spillamento con relative apparecchiature.
11. Taratura annuale dell'impianto e ogni qualvolta si rende necessario.
12. Riparazione dei rivestimenti in mattoni refrattari della camera di

combustione delle caldaie.

13. Riparazione delle elettropompe di circolazione, riavvolgimento dei motori, riparazione bruciatore.
14. Riparazione, pulizia dello scambiatore di calore, sola sostituzione delle guarnizioni presenti tra le piastre degli scambiatori.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. Sostituzione di valvole di fondo, valvole di interruzione di flusso di segnalatori di livello, di pressostati, di idrometri, di gruppi di vasi d'espansione della dimensione massima di 1.24,00 , di valvole di sicurezza delle caldaie ad acqua calda.
19. Riparazione di quadri elettrici di comando e di controllo di forza motrice ed illuminazione.
20. 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.
21. Pulizia serbatoio.
22. Additivi per combustione e opere di disincrostazioni.
23. Disincrostazioni per camera combustione e canali da fumo caldaia.
24. Manutenzione del contatore, dell'apparecchio di termoregolazione, sostituzione del termostato.
25. Riparazione centraline elettromeccaniche, valvola miscelatrice, moto-riduttore, sonda esterna ed interna con sostituzione di elementi, nonché riparazioni di contatori di calore.

26. Messa a riposo degli impianti.
27. Scovolatura delle caldaie, e/o disincrostazione chimica e successiva oleatura.
28. Pulizia dei canali di fumo e dei camini con asportazione totale della fuliggine degli stessi, con verifica e sigillatura delle chiusure laterali degli sportelli di ispezione.
29. Pulizia e lubrificazione delle parti meccaniche delle elettropompe e dei bruciatori.
30. Revisione delle apparecchiature elettriche e quadro elettrico.
31. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni dei punti sopraccitati.
32. Eventuale filmatura interna di tubazioni per acqua ad uso sanitario e per riscaldamento.
33. 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.
34. Riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio.
35. 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.
36. Manutenzione e sostituzione di parti di ricambio dei sistemi di misurazione e/o contabilizzazione dell'energia erogata.
37. Visite periodiche degli enti di controllo legate all'esercizio dell'impianto, oneri e contributi documentazione VV.F - ISPESL, ASL, ecc.
38. 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.
39. Assicurazione degli impianti.
40. Oneri telefonici per sicurezza impianti.
41. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti.

Impianti autonomi

1. Pulizia delle canne fumarie collettive.
2. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni di cui al punto sopracitato.
3. 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.
4. Riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio.
5. Assicurazione degli impianti.
6. Visite periodiche degli enti di controllo legate all'esercizio degli impianti.
7. Adempimenti di cui al D.P.R. n. 412/93 e s.m.i. comprendenti l'obbligo di provvedere alla manutenzione dell'apparecchio e quindi di far eseguire a centro di assistenza o ditta abilitata le verifiche annuali e biennali e la conservazione del libretto d'impianto.
8. 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 stabiliti 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 messo in atto dai predetti Enti.
9. Farsi carico diretto dei costi di mantenimento in efficienza della caldaia compresa la sostituzione delle parti di ricambio, quali: elettropompa, termostati, vasi di espansione, interruttori, valvole di regolazione, scambiatori, manopole di comando, termostato ambiente, ecc.

3. Impianto ascensore a fune, oleodinamico, montacarichi e montascale

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

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.
-

A CARICO DELL'INQUILINO

1. Canone Energia Elettrica, verifiche biennali e tasse.
2. Tutti gli interventi manutentivi dettati dalla gestione degli impianti, nonché gli interventi generati anzitempo dall'incuria nell'uso da parte dei conduttori.
3. Manutenzione in abbonamento.
4. Oneri telefonici per la sicurezza impianti.

4. Impianto autoclave

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Manutenzione e sostituzione di accessori per vetustà o per cause di forza maggiore.
2. Sostituzione delle elettropompe e dei serbatoi autoclave e

preautoclave.

3. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati.
-

A CARICO DELL'INQUILINO

1. Conduzione in abbonamento.
2. Energia Elettrica
3. Ricarica pressione serbatoio.
4. Rifacimento cuscinetto d'aria.
5. Manutenzione e riparazioni di accessori e di parti dell'impianto.
6. Esecuzione di pratiche ISPEL, ASL ecc. effettuazione di verifiche periodiche da parte degli organismi notificati.
7. 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.
8. Riparazioni e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenti all'uso.

5. Impianto idrico e antincendio

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Sostituzione dell'impianto idrico e della rete dell'impianto antincendio.
2. Sostituzione contatori centralizzati per gravi 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.

A CARICO DELL'INQUILINO

1. Manutenzione dell'impianto antincendio.
2. Consumi di acqua (minimi ed eccedenze) per i singoli, per i servizi comuni e letture contatori.
3. Visite periodiche di controllo, manutenzione e riparazione dell'impianto idrico ed antincendio.
4. Riparazione e piccola manutenzione dell'impianto addolcitore, ove esistente, fornitura e posa del sale.
5. 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.
6. Manutenzione centraline antincendio, impianti automatici di spegnimento, degli allarmi sonori e luminosi e delle apparecchiature dedicate al funzionamento degli impianti.

6. Impianto smaltimento liquami acque bianche e nere

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

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. Sostituzione di chiusini e caditoie.
3. Installazione, sostituzione dell'impianto di sollevamento delle

4. 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 derivazione della colonna montante.
 6. Eventuali opere murarie attinenti.
-

A CARICO DELL'INQUILINO

1. Canone di smaltimento e disinquinamento.
2. Energia elettrica di eventuali pompe e accessori.
3. Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.
4. Espurgo periodico delle fosse biologiche disotturazione delle colonne di scarico, delle reti di acque bianche e fognarie cortilive e relativi pozzetti con pulizia idrodinamica per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.
5. Pulitura e riattivazione con macchine idrodinamica ad alta pressione di pozzi perdenti, pozzetti di cantinati ed immondezzai.
6. Disincrostazione delle colonne di scarico.
7. Rifacimento dell'avvolgimento elettrico delle pompe di sollevamento, compressore parti semplici di impianti elettrici.
8. Disincrostazione delle tubazioni di scarico, della rete degli apparecchi utilizzatori.

7. Impianti illuminazione, suoneria e citofoni (parti comuni)

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

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 di completa sostituzione degli impianti comprendenti tutte le apparecchiature e le linee, salvo casi di manomissione o cattivo uso.
 8. Sostituzione impianto citofono e videocitofoni nella parte interna dell'alloggio, solo nei casi di completa sostituzione degli impianti comprendenti tutte le apparecchiature e le linee.
-

A CARICO DELL'INQUILINO

1. Riparazione o sostituzione della pulsantiera esterna, dell'amplificatore, del porter e degli eventuali accessori dell'impianto citofoniche piccole sostituzioni di parti come lampade (sostituzione diretta da parte degli assegnatari), interruttori starters, reattori, porta lampade, temporizzatori, interruttori crepuscolari, copertura eventuali punti luce, impianti di suoneria e allarme, ecc.; nonché tutte quelle riparazioni o sostituzioni derivanti da altra causa accidentale.
2. Manutenzione delle parti sopra citate.
3. Manutenzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio. Interventi da eseguire sotto il diretto controllo dell'Amministrazione Comunale.
4. 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'Amministrazione Comunale.
5. Energia elettrica secondo bolletta enti erogatori.
6. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopra citati.
7. Riparazione e sostituzione di temporizzatori e/o crepuscolari.

8. Riparazione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni.

8. Impianto centralizzato TV

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

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.
-

A CARICO DELL'INQUILINO

1. 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 manomissioni,
 - sostituzione e/o riparazione di varie componenti di tutto il complesso fino alle prese d'utenza compresa,
 - mantenimento in esercizio ed in efficienza per tutto il complesso fino alle prese d'utenza compresa,
 - atti vandalici.
2. Opere murarie attinenti.
3. Installazione e manutenzione dell'impianto satellitare.
4. Manutenzione o ampliamento dell'impianto TV all'interno

dell'alloggio dalla presa d'utenza (questa esclusa).

5. Manutenzione eseguite all'interno dell'alloggio per manomissioni rilevate che pregiudicano il funzionamento di tutto e/o parti dell'impianto.

9. Aree verdi (di pertinenza dello stabile/i)

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Sostituzione di alberi, cespugli, piante fiorite e non più vegetanti in conseguenza del superamento dell'età media di vita e rifacimento dei tappeti erbosi danneggiati da lavorazioni eseguite dalla proprietà.
 2. Sostituzione e ripristino cordoli e passaggi pedonali per vetustà o cattiva esecuzione.
-

A CARICO DELL'INQUILINO

1. Taglio dell'erba, potature degli alberi e delle siepi, innaffiature, concimazioni, disinfezioni, manutenzione di genere del verde e di quanto necessario per la conservazione.
2. Diserbo di vialetti, strade, cortili, campi da gioco, ecc.
3. Rifacimento e rigenerazione di porzioni di manto erboso, sostituzione di arbusti e parti di siepe, ammalorati a causa di improprio utilizzo e/o vandalismo.

10. Disinfestazione

A CARICO DELL'INQUILINO

1. Derattizzazione
2. Deblatizzazione , disinfezione e disinfestazione in genere.
3. Pulizie in genere.

11. Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni dello stabile

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per camini e ricorso tetti e coperture, impermeabilizzazione di canali di gronda di coperture di fabbricati ecc.
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 raccorderie, dalla braga di immissione dell'alloggio fino al sifone, compreso, della rete comunale.
4. Riparazioni di tubazioni 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.
 9. Fornitura e sostituzione negli stabili di attrezzature di arredo urbano, sostituzione solo per vetustà.
 10. Fornitura di inerti.
 11. Rifacimento asfalti o autobloccanti per mantenimento pavimentazioni esterne.
 12. Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza conseguente alla vetustà, eccettuati casi di mancata manutenzione, cattivo uso o vandalismo da parte del conduttore.
-

A CARICO DELL'INQUILINO

1. Riparazione e sostituzione delle apparecchiature, degli accessori riceventi e trasmettenti delle segnalazioni luminose e degli apparecchi in movimento, dei motori e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli.
2. Riparazione e sostituzione di serrature e chiudiporte, eventuale sostituzione di chiavi.
3. Sostituzione dei vetri delle parti comuni o loro sigillatura, salvo cause accidentali.
4. Riparazione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, ecc.)
5. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione quando siano in comune, con esclusione delle derivazioni per i singoli alloggi.
6. Riparazione di panchine, cestelli rifiuti, giochi ed arredo urbano in genere.
7. Stesura inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilizie.

8. Rappezzi di pavimentazione in asfalto o autobloccanti.
9. Spese di manutenzione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati (da ripartire in autogestione).
10. Imposte e tasse sui passi carrai.
11. Targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiere, citofono e porte.
12. Riparazione della copertura per danni da posa o manutenzione di antenne ricetrasmittenti causati da inquilini o loro incaricati, compreso l'asporto di antenne o zanche ed i relativi ripristini anche se il conduttore che esegue l'intervento ha ottenuto la regolare autorizzazione preventiva dell'ente gestore.
Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione riferite
13. alle derivazioni per i singoli alloggi.

12. Forniture e manutenzioni all'interno dell'alloggio locato

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. In caso di nuova 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 simile agli esistenti, (non si procede con completa sostituzione di pavimento e/o rivestimento all'interno del singolo locale interessato dall'intervento anche se i materiali utilizzati per il ripristino sono diversi da quelli presenti).

3. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni sopracitate.
 4. Riparazione e/o sostituzione di tubazioni e rubinetti d'arresto dell'impianto idrico sanitario incassate ad eccezione dei casi ascrivibili a manomissione e a modifiche abusive o autorizzate, con esclusione di interventi su rubinetti di fermo e saracinesche in genere non incassati.
 5. Sostituzione di cassette WC incassate per vetustà in caso di nuova assegnazione per cattivo funzionamento od in conseguenza della rottura delle stesse, la sostituzione può avvenire anche con installazione di cassette esterne alla muratura.
 6. Sostituzione, verniciatura esterna dei serramenti ed avvolgibili, 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 non dovuti a manomissioni solo in caso di nuova assegnazione.
 8. Sostituzione delle porte delle cantinole solo previa presentazione all'Ufficio Case la relativa denuncia di manomissione fatta presso il comando dei Carabinieri o Polizia e addebitando quanto trattenuto dall'Assicurazione del Comune come franchigia.
-

A CARICO DELL'INQUILINO

1. Sostituzione riparazione degli apparecchi sanitari, compresa la vasca e le relative opere murarie per negligenza o colpa, ovvero in conseguenza dell'uso.
2. 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.
3. Riparazione di infissi interni ed esterni e relativi vetri per danni causati dall'inquilino, di infissi interni in relazione alla carenza manutentiva (compresa la sostituzione di cerniere, maglie e accessori).
4. Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo, nonché il rullo ed apparecchi di manovra delle persiane avvolgibili.

5. Riparazione ed eventuale sostituzione degli avvolgibili esterni.
6. Riparazione, eventuale sostituzione e manutenzione delle serrande oscuranti per autorimesse, compresi i relativi accessori.
7. Sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, quadro elettrico, appartamento, ecc).
8. Manutenzione dell'impianto TV a valle della derivazione sul montante (presa compresa).
9. Riparazione di pavimenti e rivestimenti, deteriorati o mossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato stacco.
10. Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro.
11. Verniciatura dei serramenti interni ed esterni (mantenendone le caratteristiche, le colorazioni e le tipologie strutturali) e degli avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box o negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti con frequenza non superiori a sei anni.
12. Chiavi e serrature.
13. Tutte le riparazioni, sostituzioni e ripristini conseguenti ai lavori di modifica effettuati dagli inquilini anche se autorizzati.
14. Il ripristino delle manomissioni per negligenza o colpa, degli impianti, dei manufatti ecc.
15. Disotturazione delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne).
16. Pulitura interna delle tubazioni dell'impianto idrico e dell'alloggio a partire dal T sul montante, questo compreso.
17. Manutenzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi, ed eventuale sostituzione in caso di guasto.
18. Derattizzazione, deblatizzazione, disinfezione nell'alloggio, nelle cellette di cantina o di solaio, nel box, nei depositi e negozi.
19. 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 alle verifiche annuali e biennali e la conservazione di libretto d'impianto (per impianti autonomi).
20. Pulitura delle canne di esalazione e fumarie al servizio esclusivo del singolo alloggio, nonché dei raccordi tra l'alloggio e la canna

di esalazione collettiva.

21. Sgombero di masserizie all'interno delle cellette di cantina, di solaio o del box di pertinenza dell'alloggio, anche se non utilizzati dall'utente, e sgombero alle pubbliche discariche delle macerie conseguenti a lavori nell'alloggio; inoltre sgombero completo e pulizia dell'alloggio nel caso di disdetta o cambi.
 22. Sostituzione sali e manutenzione eventuale apparecchi addolcitori acqua per usi sanitari o per caldaie di riscaldamento autonomo, presenti nell'alloggio.
 23. 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 del contatore.
 24. Opere atte a riconsegnare l'alloggio nello stato originale e in buono stato manutentivo, nel caso di rilascio dell'alloggio stesso.
 25. Esecuzione di operazioni di interventi atti ad eliminare muffe e condense determinati da impropria conduzione dell'alloggio (escluso uso e vetustà); provvedendo allo scopo di mantenere nell'alloggio una temperatura sufficiente, a collegare il condotto di evacuazione per lo smaltimento dei vapori del piano cottura all'apposita tubazione all'uso 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 quando ciò non è evitabile arieggiare i locali e possibilmente evitando l'asciugatura del bucato all'interno dell'alloggio.
-

Norme generali

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

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 tutte le spese per interventi di manutenzione sia dell'alloggio che delle parti comuni dovuti al cattivo uso, ad atti vandalici o attribuibili a carenza di manutenzione da parte dell'assegnatario.
3. Per le parti comuni gli interventi sono a cura dell'Amministrazione Comune che provvederà ad addebitare in modo proporzionale le relative spese.
4. Si raccomanda la periodica ritinteggiatura dell'alloggio.
5. Sono a carico del singolo assegnatario e costi delle verifiche tecniche dal medesimo richieste, se dette richieste risultano prive di fondamento.

