

## **REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONE**

*Gli obblighi e gli oneri derivanti dal rapporto di locazione sono ripartiti tra proprietario e inquilino secondo le modalità di seguito riportate.*

*Per quanto non espressamente indicato nella sotto riportata tabella si rimanda a quanto contenuto nel Codice Civile, alla normativa Regionale vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché ad ogni altra regolamentazione in materia.*

### **Sono a carico del proprietario:**

- a) *le spese per il mantenimento dell'immobile in modo da servire all'uso convenuto;*
- b) *l'esecuzione di tutte le riparazioni necessarie e straordinarie, eccettuate quelle che sono a carico del conduttore;*

### **Sono a carico dell'inquilino/conduttore:**

- a) *le spese per la manutenzione ordinaria, compresa la riparazione di tutti i danni o deterioramenti causati, per cattivo uso e negligenza, all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni;*
- b) *le riparazioni e le manutenzioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso.*

### **Modalità di richiesta degli interventi manutentivi.**

*A seconda del tipo di intervento, l'inquilino/conduttore può intraprendere le seguenti iniziative:*

#### **intervento a carico dell'Ater/proprietario:**

- *l'inquilino/conduttore deve segnalare tempestivamente all'Ufficio Manutenzioni dell'Ater il guasto o l'intervento che si rende necessario effettuare.*

#### **intervento a carico dell'inquilino/conduttore:**

- *l'inquilino/conduttore deve rivolgersi ad una ditta di sua fiducia.*  
*In caso di interventi complessi e su richiesta diretta dell'inquilino/conduttore, l'Ater valuterà l'opportunità di incaricare un'impresa tra quelle operanti per l'Azienda. Il costo dell'intervento, maggiorato degli oneri di rendicontazione, sarà addebitato all'inquilino/conduttore.*  
*Eventuali richieste di interventi manutentivi risultanti superflui o comunque non motivati, produrranno costi a carico dell'utenza nella misura fissata dal Consiglio di Amministrazione dell'Azienda.*

## **ONERI DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE**

### **SOMMARIO**

1. *Impianto centralizzato di riscaldamento*
2. *Ascensore*
3. *Centrale idrica*
4. *Impianti di illuminazione, suoneria e citofoni*
5. *Tubazioni, scarichi, fognature e acquedotto*
6. *Presidi antincendio*
7. *Impianto centralizzato TV*
8. *Impianto autonomo TV*
9. *Opere murarie e infissi nelle parti comuni*
10. *Opere varie nelle parti comuni*
11. *Opere all'interno dell'alloggio e sue pertinenze*
12. *Oneri accessori*
13. *Spese per la fornitura di servizi centralizzati o di parti comuni:acquedotto, fognatura, energia elettrica, combustibile*

## A carico dei proprietari

## A carico degli inquilini/conduttori

### **Art. 1 - Impianto centralizzato di riscaldamento**

- l'installazione, la sostituzione dell'impianto centrale e delle apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per adeguamenti previsti da leggi e regolamenti;
- la manutenzione straordinaria del locale della centrale termica, dell'impianto e le opere murarie che si rendono necessarie;
- la manutenzione ordinaria, compresa la riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso, compresi i sali addolcitori;
- pratiche e oneri derivanti da collaudi vari da parte degli organi preposti;
- la forza motrice, l'illuminazione della centrale termica e il combustibile;
- il controllo periodico da parte del terzo responsabile e relativi interventi di manutenzione;

### **Art. 2 – Ascensore**

- l'installazione, la sostituzione e la manutenzione straordinaria dell'impianto;
- la sostituzione del motore, degli ammortizzatori e di tutte le parti meccaniche ed elettriche;
- l'adeguamento dell'impianto alle norme vigenti, la sostituzione delle funi qualora prescritta dagli organi preposti al controllo;
- la manutenzione ordinaria necessaria al mantenimento in efficienza dell'impianto;
- il canone di manutenzione contrattuale;
- la riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature e delle pulsantiere della cabina;
- le ispezioni ed i collaudi da parte degli organi preposti al controllo;
- l'energia elettrica per forza motrice e illuminazione, gli oneri telefonici per la sicurezza dell'impianto;

### **Art. 3 – Centrale idrica**

- l'installazione dell'impianto, la manutenzione straordinaria e la sostituzione di qualsiasi accessorio per vetustà o in conseguenza di danno accidentale;
- il primo collaudo, imposte e tasse relative all'installazione;
- la manutenzione ordinaria, comprese le riparazioni e le piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso;
- la ricarica della pressione nel serbatoio e nei vasi di espansione, la ricarica degli addolcitori, il controllo della potabilità;
- la pulizia, il lavaggio e la disinfezione del serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave;
- l'ispezione e i collaudi periodici degli enti preposti e relative tasse di concessione;
- l'energia elettrica per forza motrice e illuminazione centrale idrica;
- l'acqua da rete pubblica per le parti comuni;

### **Art. 4 – Impianti di illuminazione, suoneria e citofoni**

- l'installazione, la sostituzione, l'adeguamento alla normativa vigente e la manutenzione straordinaria degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile;
- l'installazione e la sostituzione dell'impianto citofonico e dell'impianto di suoneria;
- le riparazioni e le sostituzioni di parti quali lampade, lampadine, interruttori, ecc.;
- la manutenzione dell'impianto citofonico e dell'impianto di suoneria in conseguenza dell'uso;

### A carico dei proprietari

- l'installazione delle apparecchiature di comando per il funzionamento automatico dei cancelli e dei portoni;

### A carico degli inquilini/conduttori

- la sostituzione e la manutenzione dei temporizzatori in conseguenza dell'uso;
- la sostituzione e la riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli e dei portoni;
- l'energia elettrica per illuminazione delle parti comuni;

### **Art. 5 – Tubazioni, scarichi, fognature e acquedotto**

- l'installazione, la sostituzione e le riparazioni di grondaie, tubi pluviali e colonne di scarico;
- il primo allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale e la successiva sostituzione del contatore centralizzato;
- la manutenzione straordinaria della rete di fognatura, delle fosse biologiche e dei pozzi neri e degli impianti di depurazione;
- le riparazioni di tubazioni interne alle murature, interrato o esterne;
- l'installazione e la sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto (meteoriche e di falda) compreso l'avvolgimento elettrico della pompa;
- la pulizia delle tubazioni di scarico (compresa la rete di smaltimento delle acque meteoriche) e delle grondaie;
- l'espurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, la disotturazione e disincrostazione delle colonne di scarico, dei sifoni (braghe) e dei relativi pozzetti, le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione degli impianti di depurazione delle fognature;
- la riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa;
- la manutenzione dell'impianto di sollevamento (pompa);
- la sostituzione di chiusini e caditoie per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa;
- l'energia elettrica per forza motrice impianto di sollevamento;

### **Art. 6 – Presidi antincendio**

- l'installazione, la sostituzione degli estintori e dei presidi antincendio;
- la manutenzione dei presidi antincendio;
- la ricarica degli estintori;
- il mantenimento in efficienza delle manichette antincendio installate nelle parti comuni, anche in caso di manomissione o sottrazione;

### **Art. 7 – Impianto centralizzato TV**

- l'installazione, l'adeguamento e la sostituzione dell'impianto centralizzato TV (antenna terrestre) per la ricezione dei programmi;
- la manutenzione dell'impianto centralizzato TV (antenna terrestre) per la ricezione dei programmi;
- la compartecipazione forfettaria per l'allacciamento di base all'antenna parabolica centralizzata;
- la manutenzione e la sostituzione dell'impianto e dell'antenna parabolica centralizzata;
- l'energia elettrica per l'alimentazione della centralina TV

**Art. 8 – Impianto autonomo TV**

- la prima installazione dell'antenna terrestre;
- la manutenzione e le successive sostituzioni dell'antenna terrestre;
- l'installazione dell' antenna parabolica sul tetto del fabbricato, previa autorizzazione dell'Ater;

**Art. 9 – Opere murarie e infissi nelle parti comuni**

- il rifacimento integrale del manto, del sottomanto di copertura e la riparazione parziale del sottomanto; la riparazione dei tetti, dei lastrici solari, dei terrazzi e dei camini, la sostituzione dei lucernari;
- la riparazione di tetti, lastrici solari, terrazzi, camini, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta all'installazione di impianti radio/tv;
- la ripassatura e la riparazione parziale del manto di copertura, il rifacimento del manto impermeabilizzante, dei lastrici solari e della pavimentazione;
- la pulizia delle canne fumarie;
- l'installazione e la sostituzione dei lucernari, la riparazione dei terrazzi e dei camini;
- il ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente e da terzi per servizi forniti allo stesso;
- la manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile comprese le opere di lattoneria;
- l'intervento di verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne;
- il ripristino degli intonaci, le verniciature e le tinteggiature delle pareti comuni esterne dello stabile;
- la riparazione e/o la verniciatura di infissi in conseguenza dell'uso;
- la revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria;
- la sostituzione dei vetri delle parti comuni, salvo il caso di danneggiamento per eventi atmosferici;
- la sostituzione dei vetri delle parti comuni in caso di danneggiamento per eventi atmosferici;
- la sostituzione o la riparazione di serrature, l'installazione, la sostituzione o la riparazione dei dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento); la manutenzione di porte e telai;

**Art. 10 – Opere varie nelle parti comuni**

- la sostituzione di marmi, ringhiere e corrimani, se non in conseguenza di cattivo uso;
- l'installazione e la sostituzione di tappeti, di guide e di zerbini;
- l'installazione e la sostituzione degli aspiratori elettrici a servizio di più bagni ciechi;
- il servizio di derattizzazione, deblattizzazione e di disinfestazione in genere;
- la prima piantumazione di alberi e cespugli;
- la manutenzione degli aspiratori elettrici a servizio di più bagni ciechi;
- il rifacimento degli asfalti per le pavimentazioni esterne;
- lo sfalcio dell'erba, la sostituzione di cespugli ed alberi, la potatura e l'innaffiatura; l'acquisto di concimi e le riparazioni degli attrezzi, nonché la manutenzione del giardino;
- la fornitura e stesura di inerti (ghiaietto, pietrisco, ecc.) per la pavimentazione esterna;
- l'acquisto, la manutenzione e la sostituzione delle attrezzature per la cura del giardino;

### **A carico dei proprietari**

- la sostituzione dei casellari postali, eccettuati i casi di cattivo uso o vandalismo da parte del conduttore e/o dei conduttori;

### **A carico degli inquilini/conduttori**

- l'installazione, l'integrazione e la sostituzione di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, bacheche, pali stendibiancheria, ecc.);
- la manodopera e il sale per lo sgombero della neve;
- la pulizia delle parti comuni, compresa l'attrezzatura e il materiale di consumo;

### **Art. 11 – Opere all'interno dell'alloggio e sue pertinenze (cantina, soffitta, garage, ecc)**

- il rifacimento integrale e l'adeguamento dell'impianto elettrico, della suoneria e dei citofoni in caso di manutenzione straordinaria;
  - il rifacimento integrale, l'adeguamento dell'impianto idrico-sanitario e la sostituzione degli apparecchi sanitari in caso di manutenzione straordinaria;
  - l'installazione e la sostituzione dei contatori per la contabilizzazione individuale dell'acqua calda, fredda e del riscaldamento;
  - la ricerca della perdita nelle tubazioni e condotte interne all'alloggio;
  - la riparazione delle tubazioni di adduzione e scarico dell'acqua e del riscaldamento, poste dentro i muri, nonché quelle del gas;
  - la prima fornitura e installazione degli apparecchi elettrici, a gas o a legna (boiler) per la produzione di acqua calda sanitaria; la sostituzione degli apparecchi a legna per la produzione di acqua calda sanitaria;
  - la sostituzione della caldaia e delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda, fino al termine del quinto anno della locazione. Dopo tale termine le spese di fornitura ed installazione della caldaia sono a carico dell'Azienda nella misura del 50%, qualora sia riscontrabile l'avvenuta corretta e regolare manutenzione da parte dell'assegnatario (manutenzione ordinaria come previsto dalla normativa vigente);
- la sostituzione e la riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) compresi suonerie e citofoni;
  - la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in conseguenza di cortocircuito causato da negligenza o colpa accertata a carico dell'assegnatario;
  - la sostituzione e la riparazione degli apparecchi sanitari ed accessori per cause dovute a negligenza o usura;
  - la sostituzione e la riparazione della rubinetteria ed accessori;
  - la sostituzione e la riparazione delle apparecchiature di scarico degli apparecchi sanitari (cassette WC, scarichi, sifoni ed attacchi);
  - la riparazione delle tubazioni esterne, la disotturazione e la pulizia di tubazioni e condotte a uso dell'alloggio;
  - la manutenzione, la riparazione e la sostituzione degli apparecchi elettrici o a gas (boiler) per la produzione di acqua calda sanitaria;
  - la manutenzione, la riparazione della caldaia (compresi i sali addolcitori), del bruciatore e delle parti elettriche e dei corpi riscaldanti dell'impianto autonomo di riscaldamento in conseguenza dell'uso. Dopo il termine del quinto anno di locazione le spese di fornitura ed installazione della caldaia sono a carico dell'utente nella misura del 50% qualora sia riscontrabile l'avvenuta corretta e regolare manutenzione (manutenzione ordinaria come previsto dalla normativa vigente), registrata su apposito libretto di impianto;

### A carico dei proprietari

- il rifacimento integrale, l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda comprese le canne fumarie e i fori di areazione in caso di manutenzione straordinaria;
- la trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti singoli (qualora ci sia il consenso della maggioranza degli assegnatari);
- la sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti per difetti di costruzione;
- la sostituzione di infissi per vetustà, eccettuati i casi di mancata manutenzione;
- la sostituzione degli scuri e delle persiane per vetustà (eccettuati i casi di mancata manutenzione) o per danneggiamento da eventi atmosferici;
- la sostituzione delle serrande avvolgibili e basculanti;

### A carico degli inquilini/conduuttori

- la sostituzione della caldaia è a totale carico qualora non sia documentata la costante manutenzione con bolle e/o ricevute fiscali delle varie annualità e con i rapporti tecnici rilasciati dal manutentore, o per danni causati da colpa grave, inerzia o danneggiamento;
- la manutenzione della caldaia e dei corpi scaldanti/radianti dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda;
- la pulizia della caldaia, delle canne fumarie e di ventilazione e del bollitore con eventuale lavaggio chimico;
- la tenuta del libretto di impianto con obbligo di manutenzione (anche in abbonamento);
- la sola fornitura della caldaia nella trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianto singolo autonomo;
- la riparazione di pavimenti e rivestimenti per cause dovute a negligenza o colpa;
- l'eliminazione di muffe e condense non dovute a infiltrazioni;
- la tinteggiatura delle pareti e la verniciatura delle opere in legno e ferro (ringhiere, parapetti, ecc.);
- la riparazione e la manutenzione di infissi compresa la sostituzione delle parti accessorie (ferramenta di sostegno e chiusura);
- la riparazione e la sostituzione delle cinghie, degli avvolgi cinghie, delle molle e delle cordelle di attacco al rullo degli avvolgibili, nonché la sostituzione delle stecche, dei ganci, del rullo e dei relativi perni;
- la dipintura periodica degli scuri e degli avvolgibili;
- la riparazione delle serrande avvolgibili e basculanti;
- lo sgombero di masserizie e la pulizia in caso di rilascio dell'alloggio;

### **Art. 12 – Oneri accessori**

- assicurazione dello stabile e degli impianti;
- imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici;
- imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana;

### **Art. 13 – Spese per la fornitura di servizi centralizzati o di parti comuni: acquedotto, fognatura, energia elettrica, combustibile**

- oneri contrattuali: bolli, cauzioni, spese amministrative, ecc.
- fornitura del servizio.