

# AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI TREVISO

## REGOLAMENTO DI GESTIONE E MANUTENZIONE

### **Contenuti**

Il presente Regolamento definisce i limiti di competenza tra l'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale della Provincia di Treviso e gli assegnatari, in merito agli oneri di gestione e manutenzione di fabbricati, aree e reti di servizio.

### **Scopo**

Il presente Regolamento tende a promuovere una efficiente gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. A tal fine la partecipazione dei fruitori risulta presupposto indispensabile, oltre che garanzia di buona conservazione del patrimonio pubblico e di corretto uso delle risorse energetiche connesse all'abitazione.

### **DEFINIZIONI**

#### **Assegnatari**

Gli assegnatari sono distinti in tre categorie: in ragione alla loro posizione contrattuale nei confronti dell'Azienda:

- assegnatari di alloggi in locazione semplice, di seguito indicati come inquilini;
- assegnatari di alloggi con patto di futura vendita;
- assegnatari di alloggi ceduti in proprietà.

Alle ultime due categorie competono anche gli oneri di manutenzione inerenti alla proprietà.

#### **Oneri di gestione**

Sono definiti tali tutte le incombenze e le spese per servizi, necessarie al corretto uso e sicuro funzionamento dell'edificio e sue pertinenze (energia elettrica per illuminazione e forza motrice, tasse comunali e governative, servizi di assistenza in abbonamento, consumi idrici, combustibili, espurghi periodici, ricarica mezzi antincendio, sfalci e potature aree verdi, ecc.).

#### **Oneri di manutenzione ordinaria corrente**

Sono definiti tali:

- a) tutte le spese, le forniture e gli interventi necessari alla riparazione o sostituzione di parti il cui deterioramento sia da ritenere normale nell'arco di un decennio o che si debbano ritenere probabilmente ricorrenti o necessari per ripristinare o mantenere il buono stato o l'efficienza dell'edificio e di quanto ad esso pertinente;
- b) tutte le spese, le forniture e gli interventi necessari a riparare accidentali rotture o guasti di costo non rilevante.

#### **Oneri di manutenzione straordinaria programmata**

Si intendono tutti gli oneri e spese per interventi di natura straordinaria ed eccezionale, comportanti la sostituzione o riparazione di elementi degli edifici o pertinenze la cui prevedibile frequenza superi l'arco del decennio (normativa di riferimento Legge n. 457/78 art. 31 lett. b ).

#### **Oneri per opere di miglioria**

Per eseguire opere di miglioria è necessaria la preventiva autorizzazione da parte dell'Azienda con onere a carico del richiedente.

#### **Obblighi degli assegnatari**

- 1) Gli assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e a quelle del presente regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso.
- 2) Gli assegnatari devono:
  - a) servirsi della casa locata ai sensi dell'art. 1587 C.C. e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento;
  - b) servirsi della casa locata ad uso esclusivo di abitazione.
- 3) Provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal C.C., dal contratto, dagli usi locali e dal presente regolamento, come di seguito specificato.
- 4) Sostenere tutti gli oneri e le spese conseguenti ad inerzia, negligenza, uso improprio o dolo.
- 5) L'assegnatario risponde di tutti i deterioramenti o danni prodotti per sua colpa o dei suoi familiari, sia all'alloggio che allo stabile e relative pertinenze, nonché compete allo stesso l'obbligo della custodia della casa locatagli.

*NOTA: Gli interventi manutentivi per i quali è prevista la compartecipazione fra Ente gestore ed assegnatari saranno definiti sulla base di preventivi e di condizioni concordati fra le parti.*

## REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI FRA ENTE GESTORE ED ASSEGNATARI

- Art. 1 - Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni
- 1.1 Strutture murarie – scale – atrii
  - 1.2 Coperti
  - 1.3 Fognature e scarichi
  - 1.4 Cortili e giardini
- Art. 2 - Impianto centrale di riscaldamento e produzione acqua calda corrente
- Art. 3 - Ascensore
- Art. 4 - Impianto sollevamento acqua
- Art. 5 - Impianto addolcimento acqua
- Art. 6 - Impianto di illuminazione e suoneria parti comuni
- Art. 7 - Impianto centralizzato TV
- Art. 8 - Manutenzione e forniture all'interno dell'unità immobiliare
- 8.1 – Impianto elettrico
  - 8.2 - Impianto idrico/sanitario/gas
  - 8.3 - Riscaldamento e produzione di acqua calda per impianti autonomi
  - 8.4 - Pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici e parati
  - 8.5 - Pavimenti e rivestimenti
  - 8.6 - Serramenti ed infissi
  - 8.7 - Apparecchi di estrazione e ventilazione comuni locali
- Art. 9 - Oneri amministrativi

# COMPETENZE

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

## *Art. 1 - Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni*

### **Art. 1.1 -Strutture murarie -scale –atrii**

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>1.a</b> - Interventi sulle strutture dello stabile.</p> <p><b>2.a</b> - Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria</p> <p><b>3.a.</b> - Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, poggiali, marciapiedi, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura esterna).</p> <p><b>4.a</b> - Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (V.V.F I.S.P.E.S.L.).</p> <p><b>6.a.</b> - Tinteggiatura dei vani scala alle condizioni del punto 6.b</p> | <p><b>1.b</b> - Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso</p> <p><b>2.b</b> - Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti all'uso; riparazione porte; portoncini, finestre (inclusi vetri, cerniere, maniglie, apri porta e serrature); riparazione di scuri e persiane (inclusa la sostituzione di parti quali: serrature, maniglie, cremonesi, chiavistelli, nonché stecche, ganci, rulli, perni, cinghie e meccanismi di avvolgimento in genere).</p> <p><b>3.b</b> - Installazione e sostituzione di tappeti e guide.</p> <p><b>5.b</b> - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni.</p> <p><b>6.b</b> - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne (lavanderia corridoi, cantine, infissi di uso comune).<br/>Tinteggiatura del vano scala al 50% alle seguenti condizioni:<br/>-che siano trascorsi almeno 10 anni dall'ultimo intervento di tinteggiatura;<br/>-che vi sia l'approvazione dell'assemblea dell'autogestione all'unanimità;<br/>-che i lavori vengano conferiti all'Azienda proprietaria;<br/>-che il fabbricato non sia soggetto a procedure di vendita che si concludono nell'arco di 5 anni.<br/>A totale carico in caso di danni causati da incuria o dolo.</p> <p><b>7.b</b> - Sostituzione Sostituzione vetri delle parti comuni (lavanderie, sale comuni, vani scala, atrii, ecc.) inclusi i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali.</p> |
|--|---|

### **Art. 1.2 –Coperti**

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>1.a</b> - Ripristino di tetti a causa infiltrazioni, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari.</p> <p><b>2.a</b> - Interventi su tutte le opere da lattoniere (grondaie, pluviali e converse).</p> | <p><b>1.b</b> - Riparazione di tetti, terrazzi, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta all'installazione di antenne.</p> <p><b>2.b</b> - Riparazione alle lattonerie per i motivi di cui sopra.</p> <p><b>3.b</b> - Pulizia di camini, canne fumarie e di ventilazione.</p> |
|--|---|

# COMPETENZE

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

## Art. 1.3 -Fognature e scarichi

- |            |   |            |  |
|------------|---|------------|--|
| <b>1.a</b> | - Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.  | <b>1.b</b> | - Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.  |
| <b>2.a</b> | - Rifacimento o ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche, pozzetti cortilivi e vasche Imhoff ed adeguamento norme di legge. | <b>2.b</b> | - Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e relativi pozzetti con pulizia idrodinamica per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso. |
| <b>4.a</b> | - Sostituzione chiusini e caditoie.   | <b>3.b</b> | - Disincrostazione delle colonne di scarico, compresa la rete degli apparecchi utilizzatori.   |
| <b>5.a</b> | - Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compresa sostituzione pompe di sollevamento.       | <b>5.b</b> | - Rifacimento avvolgimento elettrico delle pompe di sollevamento, compressori, parti semplici di impianti elettrici.   |
| <b>6.a</b> | - Impianto di depurazione.<br>Sostituzione di compressori, pompe di sollevamento, tubazioni interne, diffusori d'aria, ecc.             | <b>6.b</b> | - Vuotatura periodica dei fanghi necessaria a ristabilire il corretto processo di depurazione eseguita da ditta specializzata.   |

## Art. 1.4 -Cortili e giardini

- |            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| <b>1.a</b> | - Taglio alberi.   | <b>1.b</b> | - Opera di mantenimento alberi e prati, consistente nella concimazione, annaffiatura, vangatura, sfalcio e potatura.   |
| <b>2.a</b> | - Fornitura inerti, rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazioni esterne.   | <b>2.b</b> | - Stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive.  |
| <b>3.a</b> | - Sostituzione impianto di illuminazione, impianto di prese d'acqua nell'organismo abitativo, interventi di adeguamento a norme. | <b>4.b</b> | - Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni.  |
| <b>5.a</b> | - Sostituzione di panchine, giochi, ecc.   | <b>5.b</b> | - Sostituzione e manutenzione delle attrezzature di arredo a completamento dello stabile (cartelli indicatori, plafoniere, bidoni per l'immondizia, casellari postali, segnaletica orizzontale, ecc.). |
| <b>8.a</b> | - Sostituzione di cancelli e rete metallica.   | <b>6.b</b> | - Acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde.  |
|            |  | <b>7.b</b> | - Servizio di derattizzazione e disinfestazione.   |
|            |  | <b>8.b</b> | - Verniciatura cancelli e ringhiere.   |

## Art. 2 - Impianto centrale di riscaldamento e produzione acqua calda corrente

- |            |   |            |   |
|------------|---|------------|---|
| <b>1.a</b> | - Adeguamento impianto e sue variazioni per modifiche legislative, prescrizioni degli organi di controllo e danni accidentali.  | <b>1.b</b> | - Riparazione e sostituzione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie (vasi di espansione, riavvolgimento dei motori, circolatori, saracinesche, guarnizioni, premistoppa, ugelli, filtri, pressostati, termostati, regolazione radiatori, valvole mono/bitubo, detentori, sfianti, relais, interruttori, ecc.). |
| <b>2.a</b> | - Sostituzione di apparecchiature ed accessori (caldaie, bruciatori, valvole miscelatrici motorizzate, circolatori, elettropompe, centraline di regolamentazione, radiatori, cisterne, ecc.). |            |   |
| <b>3.a</b> | - Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore, comprese le relative opere murarie  |            |   |
| <b>4.a</b> | - Opere murarie che si rendono necessarie nel locale della centrale termica.  |            |   |

# COMPETENZE

---

## A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

---

## A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

---

- 5.a** - Installazione di estintori.  
**6.a** - Pratiche e oneri per collaudi dei vari Enti preposti.

- 6.b** - Conduzione, regolazione, bilanciamento e taratura impianto di riscaldamento, compilazione e tenuta libretto di centrale, con contratto obbligatorio di abbonamento con ditta manutentrice.  
**7.b** - Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori e boiler mediante lavaggio chimico, ripristino refrattari e isolamento.  
**8.b** - Energia elettrica e combustibile.

### *Art. 3 – Ascensore*

- 1.a** - Adeguamento normativo impianto di sollevamento.  
**2.a** - Sostituzione del gruppo argano riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole, chiavette di blocco e puleggia.
- 3.a** - Rettifica delle gole sulla puleggia e modifica del sistema frenante.  
**4.a** - Sostituzione del motore di trazione.
- 5.a** - Sostituzione del pattino retrattile, dell'elettromagnete e della batteria tampone.
- 7.a** - Sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del selettore ai piani e per il comando dei controlli di direzione, dell'amplificatore impulsi per alimentazione dei segnali di rilevamento-fotocellula impulsori, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo di comando delle porte di cabina.  
**8.a** - Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina.
- 10.a** - Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia: al 50%.
- 2.b** - Revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschiaolio, ghiera, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore: contatti, condensatori, relais, ecc.  
**3.b** - Revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno.  
**4.b** - Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti di controllo. Regolazione della tensione, dei contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori.  
**5.b** - Sostituzione del linoleum del pavimento della cabina. Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al P.T. Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte.  
**6.b** - Revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisione dei congegni di autochiusura delle porte di piano, sostituzione delle guarnizioni dei pattini di scorrimento.
- 9.b** - Manutenzione in abbonamento obbligatoria con ditta specializzata del settore, visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione comunali.  
**10.b** - Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia: al 50%.  
**11.b** - Energia elettrica per forza motrice.

# COMPETENZE

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

## *Art. 4 - Impianto sollevamento acqua*

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>1.a</b> - Sostituzione dell'impianto esistente.</p> <p><b>2.a</b> - Sostituzione di apparecchiature, di compressori e di accessori: pompa, serbatoi, elementi rotanti ecc.</p><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><p><b>4.a</b> - Ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti con assistenza alle verifiche.</p> | <p><b>2.b</b> - Riparazione e modeste sostituzioni di parti: riavvolgimento motori elettrici, valvole di sicurezza, membrane pressostati, componenti elettrici cuscinetti, paracqua, interruttori livello, galleggianti, valvole di ritegno, filtri, ecc.</p> <p><b>3.b</b> - Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.</p> <p><b>4.b</b> - Tasse di concessione degli Enti preposti relativi alle verifiche e collaudi periodici.</p> <p><b>5.b</b> - Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e serbatoio autoclave.</p> <p><b>6.b</b> - Energia elettrica per forza motrice.</p> |
|---|---|

## *Art. 5 - Impianto addolcimento acqua*

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>1.a</b> - Sostituzione impianto esistente.</p> <p><b>2.a</b> - Sostituzione dell'apparecchiature elettromeccanica per il funzionamento automatico, componenti ed accessori di rilevante entità.</p> | <p><b>2.b</b> - Riparazioni, modeste sostituzioni di parti, filtri, guarnizioni, ecc., taratura periodica sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo.</p> <p><b>3.b</b> - Energia elettrica per forza motrice e conduzione.</p> <p><b>4.b</b> - Sali e resine.</p> |
|---|---|

## *Art. 6 - Impianto di illuminazione e suoneria parti comuni*

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>1.a</b> - Sostituzione delle reti dell'impianto elettrico; suoneria, comando apriporte e cancelli, illuminazioni parti comuni, citofono, ecc.</p> | <p><b>1.b</b> Riparazione parziale e sostituzione dell'impianto elettrico e relativi componenti: suoneria, comando apriporta e cancelli illuminazioni parti comuni, citofono ivi compresi i relais, le elettroserrature ed i temporizzatori, interruttori, interruttori crepuscolari, orologi, lampade, prese di corrente, globi, plafoniere, portalampada, armature, ecc., compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta ad uso improprio.</p> <p><b>2.b</b> - Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta all'uso.</p> <p><b>3.b</b> - Energia elettrica.</p> |
|---|--|

## *Art. 7 - Impianto centralizzato Tv*

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>1.a</b> - Sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali.</p> | <p><b>1.b</b> - Integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali.</p> <p><b>2.b</b> - Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione di singoli componenti quali: centralina, amplificatori, antenne, ecc.</p> <p><b>3.b</b> - Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione.</p> |
|---|--|

## *Art. 8 - Manutenzione e forniture all'interno dell'unità immobiliare*

# COMPETENZE

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

## Art. 8.1 -Impianto elettrico

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>1.a</b> - Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico a garanzia della funzionalità e della sicurezza.</p> | <p><b>1.b</b> - Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti, segnalatori acustici e luminosi, lampade, alimentatori e trasformatori, interruttori differenziali salvavita e interruttori magnetotermici).</p> |
|--|--|

## Art. 8.2 -Impianto idrico/sanitario/gas

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>1.a</b> - Adeguamento e rifacimento dell'impianto di adduzione rete idrica e gas e riparazione in caso di perdite gravi o vizi.</p> | <p><b>1.b</b> - Riparazione e sostituzione delle apparecchiature sanitarie del bagno e della cucina, relative rubinetterie flessibili in acciaio, scarichi esterni, pilette, troppopieni, ecc.</p> |
| <p><b>2.a</b> - Sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda.</p>   | <p><b>2.b</b> - Manutenzione e pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso, compresa la pulizia da incrostazioni di calcare o sabbia.</p>                  |
| <p><b>3.a</b> - Riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio comprese relative opere murarie.</p>                             | <p><b>3.b</b> - Riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento; sostituzione cassette di scarico wc esterne.</p>   |
| <p><b>4.a</b> - Sostituzione boiler termo-elettrico.</p>  | <p><b>5.b</b> - Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.</p>   |

## Art. 8.3 -Riscaldamento e produzione di acqua calda per impianti autonomi

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>1.a</b> - Installazione, rifacimento e adeguamento normativo degli impianti autonomi di riscaldamento e produzione di acqua calda, su programma dell'Ente gestore.</p>   | <p><b>1.b</b> - Interventi di manutenzione e sostituzione sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso di espansione, con eventuale sostituzione di singoli componenti quali: vaso di espansione, pompe, bruciatore, termocoppia, pressostati, ugelli, guarnizioni di tenuta, sostituzione bollitore, messa a punto combustione, saracinesche, ecc.</p>   |
| <p><b>3.a</b> - Sostituzione del generatore dell'impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda con le seguenti modalità:<br/>-in ogni caso, purché siano trascorsi almeno 15 anni dalla data di messa in funzione, e i danni non siano causati da colpa grave, inerzia o danneggiamento;<br/>-con oneri della sostituzione al 50% dal 10° al 15° anno per le caldaie installate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 10/91, anche se non è totalmente documentata una costante manutenzione, sempre in assenza di danneggiamento o evidente colpa dell'assegnatario;<br/>-in ogni caso, fino al 10° anno escluso, purché risulti una costante manutenzione documentata con bolle o ricevute fiscali, delle varie annualità.</p> | <p><b>2.b</b> - Pulizia del bruciatore, della caldaia, delle canne fumarie e di ventilazione, del bollitore con eventuale lavaggio chimico. Tenuta libretto di impianto con obbligo di manutenzione in abbonamento.</p> <p><b>3.b</b> - Sostituzione del generatore dell'impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda con le seguenti modalità:<br/>-a totale carico, qualora non sia documentata la costante manutenzione con bolle e ricevute fiscali delle varie annualità, fino al 10° anno escluso, o per danni causati da colpa grave, inerzia o danneggiamento;<br/>-con oneri della sostituzione al 50% dal 10° al 15° anno per le caldaie installate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 10/91, anche se non è totalmente documentata una costante manutenzione, sempre in assenza di danneggiamento o evidente colpa dell'assegnatario.</p> |

# COMPETENZE

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

**4.a** - Adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti.

## **Art. 8.4 .Pareti e soffitti: intonaci, tinte vernici e parati**

- |  |  |
|--|--|
| <b>1.a</b> - Ripristino di intonaci conseguenti a difetti costruttivi o ad interventi manutentivi. | <b>1.b</b> - Ripristino di intonaci per danni causati dall'utente.                                     |
|  | <b>2.b</b> - Rinnovi periodici delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione.   |
|  | <b>3.b</b> - Innovazione e migliorie nel corso del rapporto di locazione, concordati con la proprietà. |

## **Art. 8.5 .Pavimenti e rivestimenti**

- |   |  |
|---|--|
| <b>1.a</b> - Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti, a difetti costruttivi o dovuti ad interventi manutentivi sugli impianti, anche con impiego di materiali similari. | <b>1.b</b> - Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere, manutenzione con sigillatura delle fughe o modeste sostituzioni di piastrelle o listelli e zoccolini battiscopa. Lavaggio pavimenti tessili. |
|---|--|

## **Art. 8.6 -Serramenti ed infissi**

- |  |  |
|--|--|
| <b>1.a</b> - Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza conseguente ad ammaloramento del materiale di impiego. | <b>1.b</b> - Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane degli scuri e sostituzioni di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, cerniere, cremonesi, ganci, rulli, cinghie, perni, puleggia e meccanismi di avvolgimento in genere, esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza. |
| <b>2.a</b> - Ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte basculanti dei garage che comportino necessità di opere murarie.                                       | <b>2.b</b> - Riparazione e sostituzione rulli e relativi sostegni, cordelle, pulegge, attacchi al rullo, molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori dei basculanti dei garages.   |
| <b>3.a</b> - Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri e ringhiere di balconi su programma di manutenzione straordinaria.              | <b>3.b</b> - Verniciatura di serramenti interni: porte e finestre.   |

## **Art. 8.7 -Apparecchi di estrazione e ventilazione locali**

- |  |   |
|--|---|
| <b>1.a</b> - Sostituzione degli impianti ed apparecchi di estrazione meccanica e ventilazione locali garages e comuni. | <b>1.b</b> - Sostituzione e manutenzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione all'interno dell'alloggio. |
|--|---|

## **Art. 9 - Oneri amministrativi**

- |   |   |
|---|---|
| <b>2.a</b> - Assicurazione dello stabile e degli impianti.      | <b>1.b</b> - Le spese di amministrazione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati. |
| <b>3.a</b> - Imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici. | <b>3.b</b> - Imposte e tasse su passi carrai.   |

Approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta n. 755 del 21/12/1994