

Regolamento per la ripartizione delle spese a carico del CONDUTTORE e del LOCATORE nei rapporti di locazione effettuati dall'Amministrazione comunale

Approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 13 del 15.01.1999

<p>A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE</p>	<p>A CARICO DEGLI ASSEGNATARI</p>
<p><u>ART.1- IMPIANTO DELL'ACQUA POTABILE</u></p>	
<p>1. Manutenzione dell'impianto di acqua potabile e dell'impianto antincendio. 2. Sostituzione contatori per gravi difetti di funzionamento o danno accidentale. 3. Canone azienda erogatrice per impianto antincendio.</p>	<p>1. Consumo acqua (minimi ed eccedenza). 2. Letture contatori. 3. Consumi di acqua per servizi comunali di pulizia inerenti le parti comuni. 4. Riparazione e piccola manutenzione degli impianti, compreso addolcitore, ove esistente, fornitura de sale e manodopera per rigenerazione resine.</p>
<p><u>ART.2 – IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E ACQUE NERE</u></p>	
<p>1. Sostituzione impianti di sollevamento. 2. Eventuali opere murarie del punto sopraccitato.</p>	<p>1. Riparazione e manutenzione impianti di sollevamento. 2. Spurgo fosse biologiche e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti. 3. Canone legge 10/5/1976, n.319 relativo allo smaltimento e disinquinamento delle acque. 4. Energia elettrica.</p>
<p><u>ART 3 – IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA DELLE PARTI COMUNI</u></p>	
<p>1. Manutenzione di tutte le parti comuni dell'impianto compresi i contatori generali. 2. Sostituzione dei punti luce a palo. 3. Sostituzione di tutti le parti per cause di forza maggiore e rifacimento delle linee. 4. Sostituzione di impianti di suoneria e di allarme. 5. Adeguamento di normativa CEE o legislativo. 6. Sostituzione delle parti comuni dei cavi di citofoni o videocitofoni e riparazioni delle linee elettriche. 7 . Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati.</p>	<p>1. Riparazione della pulsantiera esterna e piccole sostituzioni di parti come lampade, interruttori, starters, reattori, porta lampade, copertura eventuali punti luce, impianti di suoneria ed allarme, ecc.; nonché tutte quelle riparazioni e sostituzioni derivanti da altra causa accidentale. 2. Manutenzione delle parti sopraindicate. 3. Energia elettrica secondo bolletta enti erogatori. 4. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati. 5. Riparazioni e sostituzioni di temporizzatori e/o fotocellule crepuscolari.</p>

<p>A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE</p>	<p>A CARICO DEGLI ASSEGNATARI</p>
<p><u>ART.4 – IMPIANTO CENTRALIZZATO TV</u></p>	
<p>1) Prima installazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi RAI.</p>	<p>1) Riparazione e manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di tutti i programmi.</p>
<p><u>ART.5 – AREA VERDE (di pertinenza dello stabile/i)</u></p>	
<p>1) Sostituzione di alberi, cespugli, fiori, rifacimento dei tappeti erbosi e dell'eventuale impianto di irrigazione.</p>	<p>1) Taglio dell'erba, potatura degli alberi e delle siepi, annaffiature, concimazioni, disinfestazioni, manutenzione in genere del verde e di quanto necessario per la sua conservazione.</p>

<p>A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE</p>	<p>A CARICO DEGLI ASSEGNATARI</p>
<p><u>ART.6 – MNUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE/I</u></p>	
<p>1) Sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, conserve, scossaline di testata e camini, ricorso tetti e coperture. 2) Riparazione e sostituzione delle canne fumarie e dei comignoli. 3) Sostituzioni e manutenzioni della colonna di scarico delle acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie, della reta Comunale alla braga di emissione dell'alloggio fino al sifone esterne o incassate dell'impianto idrico – sanitario. 5) Opere murarie di manutenzione delle pareti e strutture dello stabile, manutenzione dei pavimenti dei portici. 6) Verniciature e tinteggiature delle opere di legno e ferro delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne. 7) Sostituzione e riparazione di marmi, ringhiere e corrimani. 8) Riparazione e sostituzione inferriate, cancellate, cancelli, ecc.</p>	<p>1) Tinteggiatura pareti e plafoni delle parti comuni, ogni cinque anni. 2) Avendo il conduttore ricevuto in assegnazione l'appartamento tinteggiato di fresco a locazione finita deve restituirlo tale quale. 3) Riparazioni delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli. 4) Riparazione e sostituzione di serrature e chiudiporte, eventuale sostituzione di chiavi. 5) Sostituzione dei vetri delle parti comuni. 6) Riparazione di attrezzature e di parti immobili di arrebo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, ecc.) 7) Pulizia delle canne fumarie e delle ane di esalazione.</p>

<p>A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE</p>	<p>A CARICO DEGLI ASSEGNATARI</p>
<p><u>ART.7 - DISINFESTAZIONE</u></p>	
	<p>1) Derattizzazione e disinfestazione. 2) Disinfestazione in genere.</p>
<p><u>ART.8 – FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO</u></p>	
<p>1) Sostituzione, se necessario, degli apparecchi sanitari, in caso di rassegnazione. 2) Sostituzione, se necessario, delle rubinetterie, in caso di rassegnazione. 3) Sostituzione di persiane avvolgibili per vetustà (non prima di 8 anni) 4) Sostituzione di serrande esterne avvolgibili per vetustà (non prima di 10 anni) 5) Sostituzione infissi esterni ed interni per vetustà dell'interno stabile (non prima di 25 anni) 6) Sostituzione, se necessario, per vetustà dell'impianto elettrico. 7) Sostituzione, se strettamente necessari, di pavimenti e rivestimenti, in caso di rassegnazione. 8) Sostituzione completa di termosifoni per vetustà (non prima di 25 anni) 9) Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni sopraccitate NOTA: tutte le sostituzioni sopravvitate potranno effettuarsi dopo verbale di sopralluogo, copertura finanziaria e autorizzazione dell'UTC.</p>	<p>Tutto quanto viene riconosciuto manomesso e non funzionante per negligenza o colpa del conduttore.</p>

<p>A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE</p>	<p>A CARICO DEGLI ASSEGNATARI</p>
<p><u>ART.9 – PER RACCOLTA RIFIUTI</u></p>	
	<p>1) Salario di compenso addetto a preraccolta dei rifiuti; 2) Contributi previdenziali ed assicurativi addetto; 3) Polizza assicurativa contro gli infortuni; 4) Sacchi per pre-raccolta; 5) Pulizia, disinfezione e deodorazione;</p>
<p><u>ART. 10 – IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA DELLE PARTI COMUNI</u></p>	
	<p>1) Manutenzione o sostituzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio.</p>
<p><u>ART.11- MANUTENZIONE E FORNITURA IN GENERE E RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE</u></p>	
	<p>1) Targhette nominativi personali o per casellari postali, pulsantiere, citofono e porte.</p>
<p><u>ART. 12 – MANUTENZIONE E FORNITURA ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO</u></p>	
	<p>1) Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari per negligenza o colpa. 2) Sostituzione e riparazione della rubinetteria e dei raccordi, sifoni, ecc. in conseguenza dell'uso, negligenza o colpa. 3) Riparazione di infissi esterni ed interni con sostituzione dei relativi vetri per danni causati dal conduttore. 4) Riparazione delle persiane avvolgibili, ovvero sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo delle persiane avvolgibili.</p>

A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
	<p>5) Riparazione delle serrande avvolgibili.</p> <p>6) Manutenzione e sostituzione dello scaldabagno elettrico.</p> <p>7) Tinteggiatura infissi e cassonetti.</p> <p>8) Sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e manutenzione straordinaria del salva vita nel caso di manomissione di impianto in regola con le norme CEE.</p> <p>9) Manutenzione dell'impianto TV.</p> <p>10) Riparazione di pavimenti e rivestimenti.</p> <p>11) Chiavi e serrature.</p> <p>12) Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro.</p> <p>13) Tutte le riparazioni, le sostituzioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dal conduttore, anche se autorizzate.</p> <p>14) La spesa relativa alla fornitura del materiale necessaria per i lavori di ripristino su opere eseguite dal conduttore, anche se autorizzate.</p> <p>15) Qualunque modifica o innovazione richiesta dagli assegnatari per migliori è a carico degli assegnatari stessi.</p> <p>16) Il ripristino degli impianti e manufatti causato da manomissioni, negligenza o colpe, sono a carico degli assegnatari.</p>

<p>A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE</p>	<p>A CARICO DEGLI ASSEGNATARI</p>
<p><u>ART.13 - RISCALDAMENTO</u></p>	
<p>1) Prima fornitura e conseguente posa in opera. 2) Sostituzione in caso di mancato funzionamento durante il periodo di garanzia. 3) Sostituzione per vetustà dopo il 12° anno. (Ma solo a presentazione della documentazione dell'avvenuta manutenzione annuale-fattura-). N.B. la sostituzione della caldaietta deve essere riconosciuta con verbale di sopralluogo dall'istallazione incaricato dall'Amministrazione</p>	<p>1) Riparazione e sostituzione dei vari pezzi della caldaia. 2) Possedere il libretto di impianto sul quale il manutentore annoterà obbligatoriamente ai sensi della L.n. 46/90 e la L. 10/91 e conseguente D.P.R. n. 412/93 i risultati delle manutenzioni e delle prove di combustione. a) la manutenzione va eseguita ogni anno, mentre la prova di combustione ogni due anni. b) Attenzione!! Il manutentore deve essere obbligato ai sensi dell'art.2 della legge n. 46/90 e deve altresì rilasciare fattura che va conservata con il libretto d'impiano. 3) in caso di mancata manutenzione, dolo o colpa la sostituzione della caldaia è a completo carico del conduttore. 4) Riparazione e sostituzione dei corpi riscaldanti e singoli elementi per negligenza o colpa.</p>
<p>Tutto quanto non espressamente specificato e che risulterà oggetto di controversia è demandato al Codice Civile e alle leggi che regolano la materia.</p> <p>Per saperne di più si consiglia il volume edito dalla Pirola e curato da Francesco Tamborrino: SPESE ACCESSORIE A CARICO DELL'INQUILINO NELLE LOCAZIONI.</p>	