

**REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI FRA ENTE  
GESTORE ED ASSEGNATARI EMANATO AI SENSI DELL'ART. 34  
L.R. 14.03.1984 N. 12 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

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>1.a - Interventi sulle strutture dello stabile.</p> <p>2.a - Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria</p> <p>3.a - Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, eccetera).</p> <p>4.a - Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (VV.FF.).</p> <p>5.a - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni.</p> <p>6.a - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 70% (scale, corridoi, cantine, lavanderie e infissi di uso comune).</p> | <p>1.b - Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso.</p> <p>2.b - Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti all'uso.</p> <p>3.b - Installazione e sostituzione di tappeti e guide.</p> <p>5.b - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manomissione o di sottrazione.</p> <p>6.b - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 30% (scala, lavanderia, corridoi, cantine, infissi di uso comune). A totale carico in caso di danni causati da incuria o dolo.</p> <p>7.b - Sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani scale, sale riunioni, lavanderie, eccetera), eccezion fatta per i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali, nonché da difetti di installazione.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Art. 1.2 - COPERTI**

- |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1.a - Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari.</p> <p>2.a - Interventi su tutte le opere da lattoniere.</p> | <p>1.b - Riparazione di tetti, terrazzi, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta all'installazione di antenne.</p> <p>2.b - Riparazione alle grondaie per i motivi di cui sopra.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

3.a - Installazione parafulmini.

### **Art. 1.3 - FOGNATURE E SCARICHI**

1.a - Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.

2.a - Rifacimento o ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzetti cortilizi.

3.a - Sostituzione chiusini, caditoie e lapidi.

4.a - Disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi

5.a - Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento della pompa.

1.b - Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.

2.b - Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e relativi pozzetti per prevenire disfuzioni conseguenti all'uso.

### **Art. 1.4 - CORTILI E GIARDINI**

1.a - Impianto e sostituzione alberi, cespugli, prati e loro grossa potatura.

2.a - Fornitura inerti, rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazioni esterne.

3.a - Installazione impianto di illuminazione, impianto di prese d'acqua, nell'organismo abitativo.

5.a - Fornitura e sostituzione di panchine, giochi, cestelli, eccetera.

6.a - Fornitura e sostituzione delle attrezzature di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia).

7.a - Fornitura attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale.

8.a - Servizio di derattizzazione.

1.b - Opera di mantenimento alberi, prati, consistente nella concimazione, innaffiatura, vangatura, potatura, ecc.

2.b - Stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive a Mac Adams.

4.b - Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento.

5.b - Manutenzione delle attrezzature indicate alla voce 5.a.

6.b - Manutenzione delle attrezzature indicate alla voce 6.a.

7.b - Acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde.

8.b - Servizio di deblatizzazione

10.a - Installazione, sostituzione e verniciatura di cancelli, cancellate e rete metallica.

9.b - Mano d'opera e sale per lo sgombrò della neve.

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

1.a - Installazione impianto e sue variazioni per danni accidentali, per modifiche legislative e per prescrizioni degli organi di controllo.

1.b - Riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie (vasi espansione, riavvolgimento dei motori elettrici rettifiche assi rotazione, valvole, saracinesche, guarnizioni, premistoppa, regolazione radiatori ecc.).

2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.

3.a - Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore, comprese le relative opere murarie.

4.a - Opere murarie che si rendono necessarie nel locale della centrale termica.

5.a - Pratiche ed oneri per collaudi vari Enti preposti.

5.b - Conduzione.

6.b - Assicurazione contro gli infortuni del conduttore.

7.b - Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento.

8.a - Controllo preventivo periodico al 50%

8.b - Controllo preventivo periodico al 50%

9.b - Forza motrice e combustibile

## **Art. 3 - Ascensore**

1.a - Installazione ascensore

2.a - Sostituzione del gruppo argano riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole e chiavetta di blocco.

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.a - Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione, con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante.	3.b - Revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici; regolazione del circuito di alimentazione del freno.
4.a - Sostituzione del motore di trazione.	4.b - Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti di controllo: Regolazione della tensione (riduzione a valori 50V) ai contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori.
5.a - Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete.	5.b - Sostituzione linoleum del pavimento di 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.a - Sostituzione di pattini di scorrimento cabina e contrappeso con applicazione degli autolubrificatori.	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.
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.	7.b - Forza motrice.
8.a- Fornitura e posa in opera di pulsantiera di emergenza sul tetto di cabina, di dispositivo teleritardatorie a protezione della bassa velocità del motore di trazione e di dispositivo di allarme, completo di batteria a tampone.	8.b - Manutenzione in abbonato.
9.a - Rifacimento dei collegamenti a terra delle apparecchiature e fornitura di lampada portatile.	9.b - Visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa
10.a - Sostituzione del perno regolatore di	

velocità e accorciamento funi con rifacimento dei testa corde

11.a-Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina.

12.a -Sostituzioni delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50%.

13.a- Adeguamento impianto alle norme vigenti.

12.b - Sostituzioni 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 di frizione: al 50%.

#### **Art. 4 - Impianto sollevamento acqua**

1.a - Installazione dell'impianto.

2.a - Sostituzione di apparecchiature e di compressori, di accessori: pompa, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimento elettrici, ecc.

4.a - Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione.

7.a - Controllo preventivo periodico al 50%.

1.b - Riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza; membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interr. livello, valvole di ritegno, eccetera

3.b - Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.

4.b - Ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione.

5.b - Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave.

6.b - Forza motrice.

7.b - Controllo preventivo periodico al 50%.

#### **Art. 5 - Impianto addolcimento acqua**

1.a - Installazione impianto.

2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.

1.b - Riparazioni, piccole sostituzioni di parti, filtri, ecc.; taratura periodica, sostituzione e manutenzione elettrovalvole di governo.

3.b - Forza motrice e conduzione.

4.b - Sali e resine.

5.a - Controllo preventivo periodico al 50%.

6.a - Sostituzione della apparecchiatura elettromeccanica per il funzionamento automatico.

5.b - Controllo preventivo periodico al 50%.

7.b - Manutenzione organi di tenuta.

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

1.a - Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comando, apriporte e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono, ecc.

2.a – Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi

1.b - Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ivi compreso i relais, le elettroserrature ed i temporizzatori, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta a uso improprio.

2.b – Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi compresa la sostituzione delle apparecchiature dovute ad uso improprio

3.b. – Riparazioni e piccoli sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade interruttore, plafoniere, portalampade, ecc

4.b – energia elettrica

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

1.a – Installazione e sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali.

1.b – Integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali

2.b – Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione di singoli componenti.

3.b – Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione

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

#### **Art. 8.1 IMPIANTO ELETTRICO**

1.a – Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico a garanzia della funzionalità e della sicurezza

1.b.- Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)

**Art. 8.2 IMPIANTO IDRICO/SANITARIO/GAS**

- |                                                                                                                                            |                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.a - Installazione e rifacimento dell'impianto idrico, gas e apparecchiature sanitarie.                                                   | 1.b - Riparazione delle apparecchiature del bagno e della cucina.                                |
| 2.a - Installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda.                                                                | 2.b - Manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda E fredda in conseguenza del l'uso. |
| 3.a - Riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio; sostituzione cassette di scarico W.C., comprese le relative opere murarie. | 3.b - Riparazioni di tubazioni E condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento.        |
| 4.a - Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.                                                                     |                                                                                                  |

**Art. 8.3. - RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA PER IMPIANTI AUTONOMI**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.a - Installazione e rifacimento degli impianti autonomi di riscaldamento a produzione di acqua calda, su programma dell'Ente gestore.                                                                                                                                    | 1.b - Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento a produzione acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso espansione, sbloccaggio pompe, messa a punto combustione, sfiato elementi riscaldanti, sostituzione guarnizioni di tenuta, sostituzione anodo, ecc. |
| 2.a - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dall'inizio e fino al 5° anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente gestore per l'80% e del conduttore per il 20%. | 2.b - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo il 5° anno di locazione, al 20%                                                                                                                                                             |
| 3.a - Adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti.                                                                                                                                                                                                                  | 3.b - Pulizia dei bruciatore della caldaia, dei bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale dei serpentino.                                                                                                                                                                            |

**Art. 8.4 - PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTE, VERNICI E PARATI**

- |                                                                                                                                                  |                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.a - Ripristino di intonaci conseguenti a difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte, vernici e parati per le sole zone interessate. | 1.b - Ripristino di intonaci per danni causati dall'utente.                                   |
|                                                                                                                                                  | 2.b - Rinnovi periodici delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione. |

3.b - Innovazioni e migliorie nel corso del rapporto di locazione, concordati con la proprietà.

#### **Art. 8.5 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

1.a - Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi od usura o dovuti ad interventi manutentivi degli impianti, anche con l'impiego di materiali similari.

1.b - Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere per danni dovuti a negligenza o colpa e lavaggio pavimenti tessili.

#### **Art. 8.6 - SERRAMENTI E INFISSI**

1.a - Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza.

1.b - Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, ecc., esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza.

2.a - Riparazione rulli e relativi sostegni e ancoraggi delle serrandi avvolgibili e delle porte dei garages.

2.b - Riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori delle porte dei garages.

3.a - Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi.

3.b - Verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre.

#### **Art. 8.7 - APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI**

1.a - Installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

1.b - Manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

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

1.a - Le spese di amministrazione; fatta eccezione dei costi indiretti relativi ai servizi e rogati di cui al 1° comma dell'art. 34 della Legge Regionale n. 12/84.

1.b - I costi indiretti relativi ai servizi erogati, di cui al 1° comma dell'art. 34 della Legge Regionale n. 12/84.

2.a - Assicurazione dello stabile e degli impianti.

2.b - Imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana.

3.a - Imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici e tasse in genere.