

# MANUALE D'USO DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE



## MANUALE D'USO

### DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Del Comune di San Donato Milanese

#### **1. Oggetto e ambito di applicazione**

**1.** Il presente Manuale disciplina l'uso dell'alloggio e dell'uso e della gestione delle parti comuni degli edifici SAP di proprietà del Comune di San Donato Milanese, in conformità alla normativa nazionale regionale, al titolo terzo del Regolamento di Igiene e dei regolamenti Comunali vigenti, con l'obiettivo di:

- tutelare e valorizzare il patrimonio pubblico;
- garantire il corretto utilizzo degli spazi e degli impianti comuni;
- promuovere comportamenti responsabili e rispettosi dell'ambiente e delle persone.
- favorire la civile convivenza tra assegnatari;

**2.** Il presente Manuale si applica a tutti gli assegnatari, familiari conviventi, eventuali coabitanti autorizzati, nonché a ogni altra persona che, a qualunque titolo, occupi o frequenti gli edifici SAP e loro pertinenze.

**3.** Per alloggio SAP (Servizi Abitativi Pubblici) si intende un'unità abitativa assegnata nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, destinata a nuclei familiari in possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale vigente in materia di accesso e permanenza nei servizi abitativi pubblici.

Gli alloggi SAP sono regolati dal Regolamento Regionale n. 4 del 4 agosto 2017 e successive modifiche, e fanno parte del patrimonio abitativo di proprietà pubblica, gestito direttamente dal Comune.

Tali alloggi sono assegnati tramite procedure pubbliche (bandi), e il loro utilizzo è subordinato al rispetto delle condizioni contrattuali, dei requisiti reddituali e patrimoniali, nonché del presente regolamento condominiale.

**4.** Sono considerati parti comuni, ai fini del presente Manuale, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- androni, scale, pianerottoli, corridoi;
- cortili, aree verdi, recinzioni, parcheggi e camminamenti;
- locali tecnici, vani ascensore, cantine comuni, stenditoi e locali accessori;
- impianti comuni (elettrico, idrico, fognario, riscaldamento centralizzato, ecc.);
- facciate, tetti, gronde e strutture portanti dell'edificio.

Le parti comuni devono essere utilizzate in modo conforme alla loro destinazione, evitando comportamenti che possano arrecare danno o disturbo ad altri utenti.

## **2. Uso dell'alloggio e delle pertinenze**

**1.** I locali dati in affitto debbono essere esclusivamente destinati all'uso indicato dal contratto. Alla data di cessazione di quest'ultimo, l'inquilino dovrà consegnarli sgombri ed in perfetto stato al Comune di San Donato Milanese, entro un congruo periodo che verrà concordato tra le parti.

**2.** Fino all'avvenuta consegna, l'inquilino si impegna al pagamento del canone e delle spese

**3.** Negli alloggi gli assegnatari sono tenuti a:

- a) Servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile, 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, dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dal locatore;
- c) Servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo dell'abitazione;
- 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 destinazione d'uso;
- e) Comunicare tempestivamente al comune la variazione numerica e/o situazione economica dei componenti della propria famiglia;
- f) 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 responsabilità al riguardo;
- g) 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:
  - 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, libretto di impianto e di suoi allegati con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica.
- h) Evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigenico l'uso dei locali;

**4.** Per ogni altra situazione non espressamente elencata si rimanda a quanto previsto dal R.R. 4/2027 (ad esempio nei casi di ospitalità, subentro, ampliamento, mobilità, ecc.)

## **3. Uso delle parti comuni**

**1.** Nelle parti comuni gli assegnatari sono tenuti a:

- a) 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 volume;
- b) 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 22:00 alle 07:00 e dalle 13:00 alle 16:00, salvo diversa prescrizione;
- c) Consentire al personale incaricato dal Comune di visitare l'immobile al fine di verificarne lo stato di conservazione e l'uso corretto

- d) In casi di assenza prolungata, indicare la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio per eventuali interventi d'emergenza;
- e) 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.
- f) 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 per il trasporto di animali domestici occorre seguire le normali regole di convivenza e igiene. Il proprietario è tenuto a pulire eventuali deiezioni. Nel caso di atti vandalici ripetuti, il comune ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto.

#### **4. Attività non consentite**

##### **1. Negli stabili e negli alloggi SAP non è consentito:**

- a) Affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse privato dei conduttori e materiale di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;
- b) Scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale, tovaglie, tappeti, stuoie, coperte e simili;
- c) Installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie salvo preventiva autorizzazione scritta del Locatore;
- d) Occupare le parti ad uso comune quali atri, pianerottoli e /o posti auto, con biciclette e motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo, anche per breve tempo;
- e) Gettare nei sanitari materiali che possono otturare o danneggiarli;
- f) Tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
- g) 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 (es. barbecue);
- h) Lasciare aperti i cancelli e accessi di uso comune;
- i) Gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;
- j) Sovraccaricare i pavimenti balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;
- k) Usare in modo improprio le parti comuni;
- l) Recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura (vedi art 3 comma 1 lettera b);
- m) Fumare in ascensore sulle scale, negli androni o comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;
- n) Depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, 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;
- o) Tenere nell'alloggio, nelle pertinenze, negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare, 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 Codice civile, dei danni arrecati a persone e alle cose;
- 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;
- r) Installare senza la preventiva autorizzazione scritta dal locatore, antenne televisive o satellitari, impianti di condizionamento o altri impianti;
- s) Parcheggiare fuori dagli spazi consentiti.

### **5. Danni all'alloggi**

**1.**L'inquilino è responsabile della corretta conservazione dell'alloggio, delle relative pertinenze (cantina, box, balconi, ecc.) per tutta la durata del contratto di locazione.

**2.**Eventuali danni causati per incuria, negligenza, uso improprio o manomissione da parte dell'inquilino, dei suoi familiari, conviventi o ospiti, sono a carico dell'assegnatario, e dovranno essere interamente risarciti.

**3.**Qualora si verificano guasti, malfunzionamenti o deterioramenti, l'inquilino ha l'obbligo di darne tempestiva comunicazione al Comune. La mancata segnalazione, oltre a peggiorare il danno, potrà comportare un aggravio delle responsabilità e dei costi a carico dell'inquilino.

**4.**Alla riconsegna dell'alloggio, al termine del contratto o in caso di decadenza, sarà effettuato un sopralluogo tecnico per verificare le condizioni dell'immobile. Tutti gli interventi di ripristino necessari per danni non imputabili al normale utilizzo verranno quantificati e addebitati all'inquilino. Il mancato pagamento potrà dar luogo ad azioni di recupero coattivo del credito, oltre ad eventuali segnalazioni agli enti competenti.

### **6. Danni alle parti comuni**

**1.**Nel caso si verificassero danni allo stabile nelle 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.

### **7. Disposizioni finali**

**1.** 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 presenti norme 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 come specificato nell'art. 25 R.R. 4/2017 che disciplina le cause di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio.

**2.** Di seguito si riportano i principali motivi di decadenza previsti dalla normativa vigente:

- 1. Perdita dei requisiti di accesso ai servizi abitativi pubblici (cittadinanza, permesso di soggiorno, residenza in Regione Lombardia);
- 2. ISEE superiore a € 35.000 e/o superamento della soglia patrimoniale prevista;
- 3. Violazione delle regole relative a ospitalità, ampliamento, subentro, coabitazione, fusione o mobilità;
- 4. Possesso o disponibilità di un alloggio adeguato al proprio nucleo familiare;
- 5. Non utilizzo dell'alloggio per oltre sei mesi continuativi, salvo comprovate e motivate eccezioni comunicate per tempo;
- 6. Utilizzo dell'alloggio per attività diverse dalla residenza abitativa;
- 7. Comportamenti non corretti in ambito condominiale;
- 8. Mancata presentazione della documentazione richiesta dal Comune;
- 9. Irregolarità nel pagamento del canone e delle spese e/o mancato rispetto, anche solo per una

mensilità, delle scadenze previste dal piano di rientro sottoscritto con il Comune;

10. Mancata richiesta del contributo di solidarietà, pur avendone i requisiti, quale sostegno ai costi della locazione sociale.

**3.** In caso di provvedimento di decadenza, tutte le spese amministrative, legali e di eventuale ripristino dell'alloggio saranno addebitate all'inquilino responsabile della violazione.

**4.** Il presente Manuale d'uso degli alloggi di proprietà del Comune di San Donato Milanese, forma parte integrante del contratto di locazione, sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente manuale 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.

**5.** 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.







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



**1) 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 scambiatore 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 sopraccitati.
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 ed 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 legge. Relativi alla conduzione e alla 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. Solo la 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 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 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, Idrometri di gruppi di vasi dell'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 disincrostazione.
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, motoriconduttore, sonda esterna ed interna con sostituzione di elementi, nonché riparazioni di contatori di calore.
26. Messa a riposo degli impianti.
27. Scolatura 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 sostituzione di valvole e detentori, comprese le eventuali 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. VVF, ISPELS, 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 sopraccitato.

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. 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, Monopoli di comando, termostato ambiente ecc.

## **2) 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.

## **3) 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 sopraccitati.

### **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 dalle 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.

#### **4) 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 manichetta antincendio, sostituzione magneti ed accessori delle porte antincendio.
6. Manutenzione centralina antincendio, impianti automatici di spegnimento, degli allarmi sonori e luminosi e delle apparecchiature dedicate al funzionamento degli impianti.

#### **5) 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.
3. Sostituzione di chiusini e caditoie.
4. Installazione, sostituzione dell'impianto di sollevamento delle 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 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.

### **6) 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.
9. Sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni nei casi di manomissione o cattivo uso.

## **7) IMPIANTO CENTRALIZZATO TV**

### **A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

1. Prima installazione o sostituzione dell'impianto centralizzato ttv per la ricezione dei programmi Rai per vetustà di:
  - a. Gruppo aereo,
  - b. Centralino completo,
  - c. Cavi di distribuzione segnale,
  - d. 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:
  - a. Ampliamento dello stesso;
  - b. Modifiche del gruppo aereo;
  - c. Danni causati all'impianto derivanti da manomissioni;
  - d. Sostituzione e/o riparazione di varie componenti di tutto il complesso fino alle prese d'utenza compresa;
  - e. Mantenimento in esercizio ed in efficienza per tutto il complesso fino alle prese d'utenza compresa;
  - f. 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.

## **8) 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, 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 e concimazioni disinfezioni manutenzione di genere del verde e di quanto necessario per la conservazione.
2. Ti servo di vialetti, strade, cortili, campi da gioco, ecc.
3. Rifacimento e rigenerazione di porzioni di manto erboso, sostituzione di arbusti e parti di siepe ammalorate a causa di un proprio utilizzo e/o vandalismo.

### **9) DISINFESTAZIONE**

#### **A CARICO DELL'INQUILINO**

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

### **10) 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 grondaie di coperture di fabbricati, ecc.
2. 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.
3. Riparazioni di tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico sanitario fino al T di derivazione degli alloggi.
4. Opere di manutenzione delle murature e strutture dello stabile e alle pavimentazioni.
5. Verniciature, 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.
6. Sostituzione e riparazione di marmi, ringhiere e corrimani.
7. Riparazione e sostituzione, inferiate, cancellate, cancelli ecc. Salvo i casi di uso improprio e/o vandalismo.
8. Fornitura e sostituzione negli stabili di attrezzature di arredo urbano, sostituzione solo per vetustà.
9. Fornitura di inerti.
10. Rifacimento asfalti o autobloccanti per mantenimento pavimentazioni esterne.

11. Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane scuri non riparabili per fatiscenza conseguente alla vetust , 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, sostituzione di serrature e forte 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 e arredo urbano in genere.
7. Stesura inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilizie.
8. Rappezzi di pavimentazione in asfalto o autobloccanti.
9. Imposte e tasse sui passi carrai.
10. Targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiere, citofono e porte.
11. 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 conto sul conduttore che esegue l'intervento ha ottenuto la regolare autorizzazione preventiva dall'ente gestore.
12. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione riferite alle derivazioni per i singoli alloggi.

### **11) 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 non autorizzate, con esclusione di interventi su rubinetti di fermo e saracinesche in genere non incassati.
5. Sostituzione di cassette WC incassate per vetust  in caso di nuova assegnazione per cattivo funzionamento o di in conseguenza della rottura delle stesse, la sostituzione pu  avvenire anche con installazione di cassette esterne alla muratura.

6. Sostituzione, verniciatura esterna dei serramenti ed avvolgibili, nonché dei parapetti balcone, saracinesca. 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 nuovo 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 del 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 smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato distacco.
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 o ferro nonché dei parapetti balcone et eccetera 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 al 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 ai lavori dell'alloggio; inoltre sgombero completo e pulizia dell'alloggio nel caso di disdetta o cambi.
22. Sostituzione sali e manutenzione eventuali 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 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 e quando ciò non è evitabile arieggiare i locali e possibilmente evitando l'asciugatura del bucato all'interno dell'alloggio.

#### **NORME GENERALI**

1. **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.**
2. **Per le parti comuni gli interventi sono a cura dell'Amministrazione Comune che provvederà ad addebitare in modo proporzionale le relative spese.**
3. Si raccomanda la periodica ritinteggiatura dell'alloggio.
4. Sono a carico del singolo assegnatario e costi delle verifiche tecniche dal medesimo richieste, se dette richieste risultano prive di fondamento.