

MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE

SOMMARIO

1. Pre-raccolta rifiuti e pulizia parti comuni
2. Servizio di custodia
3. Impianto centralizzato ed autonomo di riscaldamento impianto produzione acqua calda corrente, condizionamento, teleriscaldamento
4. Impianto ascensore
5. Impianto autoclave
6. Impianto idrico e antincendio
7. Impianto smaltimento liquami acque bianche e nere
8. Impianti di illuminazione, suoneria e citofoni (parti comuni)
9. Impianto centralizzato tv
10. Aree a verde (di pertinenza dello stabile)
11. Disinfestazione
12. Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni dello stabile
13. Forniture e manutenzioni all'interno dell'alloggio locato
14. Norme generali

IMPORTANTE: COME LEGGERE IL REGOLAMENTO



**SPESE A CARICO
DEL LOCATORE**
(proprietario)



**SPESE A CARICO
DEGLI ASSEGNATARI**
(parti comuni)



**SPESE A CARICO
DEL SINGOLO ASSEGNATARIO**
(parti ad uso esclusivo)

1. PRE-RACCOLTA RIFIUTI E PULIZIA PARTI COMUNI



1. Sostituzione convogliatori, tramogge e porte locali immondezzaio per vetust , o per altra causa accidentale. [Eccettuato il caso di cattivo uso o vandalismo].

2. Pavimentazione cellette, installazione prese d'acqua per lavaggio cellette, scarichi.

3. Prima fornitura dei contenitori reggisacco e dei contenitori chiusi per i vari tipi di rifiuti.



4. Disotturazione, riparazione delle apparecchiature di raccolta, contenitori e loro lavaggio e tutte le opere murarie necessarie al funzionamento ed alla conserva-

zione del manufatto; nonch :

- salario addetto a pre-raccolta dei rifiuti;
- contributi previdenziali ed assicurativi addetti;
- polizza assicurativa contro gli infortuni;
- sacchi per pre-raccolta;
- pulizia, disinfestazione e deodorazione della cameretta, solai, sottotetti e spazi comuni;
- noleggio e sostituzione contenitori;
- sgombero masserizie e macerie depositate da privati nelle parti comuni e conseguenti oneri di discarica;
- sgombero neve, spandimento sale e sabbia e relativa pulizia finale (solo su richiesta);
- disotturazione pozzetti locali immondezzaio;

5. Tassa/tariffa rifiuti.

6. Pulizia parti comuni

7. Multe per inosservanza delle norme sulla raccolta differenziata e non dei rifiuti solidi urbani.



2. SERVIZIO DI CUSTODIA



10%



90%



3. IMPIANTO CENTRALIZZATO ED AUTONOMO DI RISCALDAMENTO, IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE, CONDIZIONAMENTO, TELERISCALDAMENTO



Impianti termici centralizzati

1. Manutenzione edile, ovvero muraria del locale centrale termica.
2. Sostituzione di apparecchiature come valvole, saracinesche, bruciatori, pompe, ad esclusione delle sostituzioni previste nei punti da 3.15 a 3.50.
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 scambiatori 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 sovraccaricati.
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 e di illuminazione; sostituzione di linee elettriche, complessi di regolazione e impianto di illuminazione inerenti la centrale termica.
10. Sostituzione di contatore per vetust , gravi difetti di funzionamento o danno accidentale.
11. Sostituzione di radiatori.
12. Esecuzione di pratiche VVF, ISPEL, UTIF, ASL, ecc.



Impianti termici centralizzati

15. Pulizia e lavaggio dell'impianto di riscaldamento e dei corpi scaldanti.
16. Ricarica estintori.
17. Forza motrice.
18. Combustibile.
19. Conduzione dell'impianto secondo la normativa vigente.
20. Consumo acqua calda sanitaria.
21. Lettura contatori acqua calda e riscaldamento.
22. Sostituzione di contatori acqua calda e riscaldamento per danni accidentali se causati dagli assegnatari.
23. Tenuta libretto di centrale, prove di combustione ed altri adempimenti di legge, relativi alla conduzione e all'esercizio dell'impianto della C.T. e del deposito combustibile o di adduzione gas.
24. In caso di allacciamento ad impianto di "te-leriscaldamento" conduzione della sottostazione termica o centralina oppure del punto spillamento con relative apparecchiature.
25. Taratura annuale dell'impianto e ogni qualvolta si rende necessario.
26. Riparazione dei rivestimenti in mattoni refrattari della camera di combustione delle caldaie.
27. Riparazione delle elettropompe di circolazione, riavvolgimento dei motori, riparazione bruciatore.
28. Riparazione e pulizia dello scambiatore di calore, sola sostituzione delle guarnizioni presenti tra le piastre degli scambiatori.
29. 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



Impianti termici centralizzati

54. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti.
55. Eliminazione delle perdite agli attacchi ai radiatori all'interno dell'alloggio, nonch  riparazione e sostituzione di valvole e detentori, comprese le eventuali e necessarie operazioni di congelamento delle tubazioni.
56. Riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio.
57. 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) nonch  quelli per la contabilizzazione dei consumi individuali.
58. Manutenzione e sostituzione di parti di ricambio dei sistemi di misurazione e/o contabilizzazione dell'energia erogata.

Impianti termici autonomi

59. Visite periodiche degli enti di controllo legate all'esercizio degli impianti.
60. 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.
61. Trasmettere al Comune competente (per i Comuni con pi  di 40.000 abitanti) o alla Provin-

Impianti termici autonomi

13. 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).

14. Riparazione o sostituzione delle tubazioni delle reti di distribuzione interne agli alloggi.

di bruciatori, sostituzione di isolatori di lampade di segnalazione e degli interruttori generali per l'esclusione della corrente alle singole apparecchiature ed alle centrali.

30. Eliminazione delle perdite di acqua dalle saracinesche e valvole per tubazioni, sostituzione di locale centrale termica e nella rete di distribuzione.

31. Sostituzione di termometri per la misurazione della temperatura dell'acqua di andata e ritorno: di termostati di caldaie e di pompe, di valvole solenoidi e di valvole di strappo.

32. Sostituzione di valvole di fondo, valvole di interruzione di flusso di segnalatori di livello, di pressostati, di idrometri, di gruppi di vasi d'espansione della dimensione massima di l. 24.00, di valvole di sicurezza delle caldaie ad acqua calda.

33. Riparazione quadri elettrici di comando e di controllo di forza motrice ed illuminazione.

34. Pulizia dei locali delle caldaie, di 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.

35. Pulizia serbatoio.

36. Additivi per combustione e opere di disincrostazioni.

37. Disincrostazioni per camera combustione e canali da fumo caldaia.

38. Manutenzione del contatore, dell'apparecchio di termoregolazione, sostituzione del termostato.

39. Riparazione centraline elettromeccaniche, valvola miscelatrice, motoriconduttore, sonda esterna ed interna con sostituzione di elementi, nonché riparazione di contatori di calore.

40. Messa a riposo degli impianti.

cia (per i Comuni con meno di 40.000 abitanti) nei termini e alle scadenze stabili dagli stessi, apposita dichiarazione del responsabile dell'esercizio dell'impianto attestante il rispetto delle prestazioni di cui sopra con unita copia del modulo di controllo allegato H debitamente compilato. Il conduttore dovrà farsi carico degli oneri di controllo messi in atto dai predetti Enti.

62. 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, manopole di comando, termostato ambiente, ecc.

63. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti.

64. 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.

65. Riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio.

<<Segue da pag. precedente:

3. IMPIANTO CENTRALIZZATO ED AUTONOMO DI RISCALDAMENTO, IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE, CONDIZIONAMENTO, TELERISCALDAMENTO



41. Scivolatura delle caldaie, e/o disincrostazione chimica e successiva oleatura.

42. Pulizia dei canali di fumo e dei camini con asportazione totale

della fuliggine dagli stessi, con verifica e sigillatura delle chiusure laterali degli sportelli di ispezione.

43. Pulizia e lubrificazione delle parti meccaniche delle elettropompe e dei bruciatori.

44. Revisione delle apparecchiature elettriche e quadro elettrico.

45. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni dei punti sopracitati.

46. Eventuale filmatura interna di tubazioni per acqua ad uso sanitario e per riscaldamento.

47. Visite periodiche degli enti di controllo legate all'esercizio dell'impianto, oneri e contributi, documentazione V.V.F. - ISPESL, ASL, ecc.

48. 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.

49. Assicurazione degli impianti.

50. Oneri telefonici per sicurezza impianti.

Impianti autonomi

51. Pulizia delle canne fumarie collettive.

52. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni di cui al punto sopra citato.

53. Assicurazione degli impianti.

4) IMPIANTO ASCENSORE (A FUNE, OLEODINAMICO, MONTACARICHI E MONTASCALE)



Ascensori

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.



Ascensori

3. Canone Energia Elettrica, verifiche biennali e tasse.
4. Tutti gli interventi manutentivi dettati dalla gestione degli impianti, nonché gli interventi generati anzitempo dall'incuria nell'uso da parte dei conduttori.
5. Manutenzione in abbonamento.
6. Oneri telefonici per sicurezza impianti.



5) IMPIANTO AUTOCLAVE



1. Manutenzione e sostituzione di accessori per vetustà o per cause di forza maggiore.
2. Sostituzione delle elettropompe e dei serbatoi autoclave e pre-autoclave.
3. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopraccitati.



4. Conduzioni in abbonamento.
5. Energia Elettrica.
6. Ricarica pressione serbatoio.
7. Rifacimento cuscinetto d'aria.
8. Manutenzione e riparazioni di accessori e di parti dell'impianto.
9. Esecuzione di pratiche ISPEL, ASL ecc. effettuazione di verifiche periodiche da parte degli organismi notificati.
10. Eliminazione delle perdite d'acqua delle elettropompe di circolazione con l'eventuale sostituzione di guarnizioni e premistoppa, rettifica degli assi di rotazione, riavvolgimento dei motori.
11. Riparazioni e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenti all'uso.



6) IMPIANTO IDRICO E ANTINCENDIO



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.



5. Manutenzione dell'impianto antincendio.

6. Consumi di acqua (minimi ed eccedenze) per i singoli, per i servizi comuni e letture contatori.

7. Visite periodiche di controllo, manutenzione e riparazione dell'impianto idrico ed antincendio.

8. Riparazione e piccola manutenzione dell'impianto addolcitore, ove esistente, fornitura e posa del sale.

9. Manutenzione in abbonamento, ricarica e collaudo estintori, visite periodiche di controllo, fessaggio supporti, sostituzione cartelli segnaletici, manutenzione manichette antincendio, sostituzione magneti ed accessori delle porte antincendio.

10. Manutenzione centraline antincendio, impianti automatici di spegnimento, degli allarmi sonori e luminosi e delle apparecchiature dedicate al funzionamento degli impianti.



7) IMPIANTO SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE



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 e sostituzione dell'impianto di



7. Canone di smaltimento e disinquinamento.

8. Energia Elettrica di eventuali pompe e accessori.

9. Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.

10. Espurgo periodico delle fosse biologiche, dissotturazione delle colonne di scarico, delle reti



14. Disincrostazione delle tubazioni di scarico, della rete degli apparecchi utilizzatori.

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.

acque bianche e fognarie cortilive e relativi pozzi con pulizia idrodinamica per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.

11. Pulitura e riattivazione con macchina idrodinamica ad alta pressione di pozzi perdenti, pozzi di cantinati ed immondezzeai.

12. Disincrostazione delle colonne di scarico.

13. Rifacimento dell'avvolgimento elettrico delle pompe di sollevamento, compressore, parti semplici di impianti elettrici.

8) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, SUONERIA E CITOFONI (PARTI COMUNI)



1. Sostituzione di parti comuni dell'impianto compresi i contatti 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 legislativo.

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 citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio, solo nei casi di completa sostituzione degli impianti comprendenti tutte le apparecchiature e le linee.



9. Riparazione o sostituzione della pulsantiera esterna, dell'amplificatore, del porter e degli eventuali accessori dell'impianto citofonico, 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.

10. Manutenzione delle parti sopra citate.

11. Energia Elettrica secondo bolletta enti erogatori.

12. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopra citati.

13. Riparazione e sostituzioni di temporizzatori e/o crepuscolari.

14. Riparazione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni.

15. Sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni nei casi di manomissione o cattivo uso.



16. Sostituzione e manutenzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio. Interventi da eseguire sotto il diretto controllo dell'A.L.E.R.

9) IMPIANTO CENTRALIZZATO TV



1. Prima installazione o sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi RAI, per vetustà, di:

- gruppo aereo;

- centralino completo;
- cavi di distribuzione segnale;
- partitori.

2. Adeguamento normativa vigente.

3. Danni causati da eventi naturali ed opere murarie attinenti.



4. Riparazione e manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi, compresi:

- ampliamento dello stesso;

- modifiche del gruppo aereo;
- danni causati all'impianto derivanti da manomissioni;
- sostituzione e/o riparazioni di varie componenti per il mantenimento in esercizio ed in efficienza di tutto il complesso fino alla presa d'utenza compresa;
- atti vandalici.

5. Opere murarie attinenti.

6. Installazione e manutenzione dell'impianto satellitare e per la ricezione del segnale digitale terrestre.



7. Manutenzione o ampliamento dell'impianto TV all'interno dell'alloggio dalla presa d'utenza (questa esclusa).

8. Manutenzioni eseguite all'interno dell'alloggio per manomissioni rilevate che pregiudicano il funzionamento di tutto e/o parti dell'impianto.

9. Rimozione antenne di qualsiasi tipo non autorizzate.

10) AREE A VERDE (DI PERTINENZA DELLO STABILE/I)



1. Sostituzione di alberi, cespugli, piante fiorite non più vegetanti in conseguenza del superamento dell'età media di vita e rifacimento dei tappeti erbosi danneggiati da lavorazioni eseguite dalla proprietà e solo per gestioni del verde affidate all'A.L.E.R.

2. Sostituzione e ripristino cordoli e passaggi pedonali per vetustà o cattiva esecuzione.



3. Taglio dell'erba, potature degli alberi e delle siepi, innaffiature, concimazioni, disinfestazioni, manutenzione di genere del verde e di quanto necessario per la conservazione.

4. Diserbo di vialetti, strade, cortili, campi da gioco ecc.

5. Rifacimenti e rigenerazioni di porzioni di manto erboso, sostituzione di arbusti e parti di siepe, ammalorati a causa di improprio utilizzo e/o vandalismo.

6. Rimozione di piante non autorizzate.



11) DISINFESTAZIONE



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



12) MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE



1. Sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per camini e ricorso tetti e coperture; impermeabilizzazione di canali di gronda, di coperture di fabbricati ecc..

2. Riparazione e sostituzione delle canne fumarie e dei comignoli, delle canne immondezze ecc.
3. 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.
4. Riparazioni di tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico-sanitario fino al T di derivazione degli alloggi.
5. Opere di manutenzione delle murature e strutture dello stabile e alle pavimentazioni.



13. 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.
14. 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 conduttore che esegue l'intervento ha ottenuto la regolare autorizzazione preventiva dell'ente gestore.
15. Riparazione e sostituzione di serrature e chiudiporte, eventuale sostituzione di chiavi.
16. Sostituzione dei vetri delle parti comuni o loro sigillatura, salvo cause accidentali.
17. Riparazione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, ecc.).



24. Imposte e tasse sui passi carrai.
25. Targhette nominativi personali per casellari, postali, pulsanterie, citofono e porte.
26. 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 conduttore che esegue l'intervento ha ottenuto la regolare autorizzazione preventiva dell'ente gestore.
27. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione riferite alle derivazioni per i singoli alloggi.

<<Segue da pag. precedente:

12) MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE



6. Verniciature e 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.

7. Sostituzione e riparazione di marmi, ringhiere e corrimani.

8. Riparazione e sostituzione inferriate, cancellate, cancelli, ecc. salvo i casi di uso improprio e/o vandalismo.

9. Fornitura e sostituzione negli stabili di attrezzature di arredo urbano, sostituzione solo per vetustà.

10. Fornitura di inerti.

11. Rifacimento e riparazione asfalti o autobloccanti per mantenimento pavimentazioni esterne.

12. Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza conseguente alla vetustà, eccettuati i casi di mancata manutenzione, cattivo uso o vandalismo da parte del conduttore.



18. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione quando siano in comune, con esclusione delle derivazioni per i singoli alloggi.

19. Pulizia canali di gronda.

20. Riparazione di panchine, cestelli rifiuti, giochi ed arredo urbano in genere.

21. Stesura inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilizie.

22. Spese di manutenzione dell'autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati (da ripartire in autogestione).

23. Imposte e tasse sui passi carrai.



13) FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO



1. In caso di riassegnazione, sostituzione delle parti e delle dotazioni dell'alloggio che risultino inutilizzabili.



9. Spese di manutenzione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati.

10. Imposte e tasse sui passi carrai.



11. Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari, compresi la vasca e le relative opere murarie per negligenza o colpa ovvero in conseguenza dell'uso.

2. Sostituzione e/o riparazione di pavimenti e
3. 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).
4. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni sopra citate.
5. 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 autorizzate, con esclusione di interventi su rubinetti di fermo e saracinesche in genere non incassati.
6. Sostituzione di cassette W.C. incassate per vetustà in caso di riassegnazione per cattivo funzionamento od in conseguenza della rottura delle stesse, la sostituzione può avvenire anche con installazione di cassette esterne alla muratura.
7. Verniciatura esterna dei serramenti ed avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box e negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti solo in caso di interventi globali di manutenzione straordinaria.
8. Manutenzione e sostituzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi nel caso di guasti non dovuti a manomissioni solo in caso di riassegnazione.

12. Manutenzione e sostituzione del boiler elettrico.
13. Sostituzione e riparazione della rubinetteria e dei raccordi a vista, sifoni, cassette di scarico, in conseguenza dell'uso per negligenza o colpa.
14. 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).
15. Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo, nonché il rullo ed apparecchi di manovra delle persiane avvolgibili.
16. Riparazione degli avvolgibili esterni.
17. Riparazione e manutenzione delle serrande basculanti per autorimesse, compresi i relativi accessori.
18. Sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e manutenzione straordinaria per corto circuito, con successiva trasmissione del certificato di conformità all'ALER.
19. Manutenzione dell'impianto TV, a valle della derivazione sul montante (presa compresa).
20. Riparazione di pavimenti e rivestimenti, deteriorati o smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato distacco o cedimento del sottofondo.
21. Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro.
22. Verniciatura dei serramenti interni ed esterni e degli avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box o negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti con frequenza non inferiore ai dieci anni.
23. Chiavi e serrature.
24. Tutte le riparazioni, e sostituzioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini anche se autorizzati.

<<Segue da pag. precedente:

13) FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO



25. Fornitura del materiale necessario per lavori di ripristino su opere eseguite dagli inquilini.

26. Qualunque modifica o innovazione richiesta dagli assegnatari per

migliorie è a carico degli assegnatari stessi, compresa l'istruzione delle pratiche relative ai necessari permessi e adempimenti, la presentazione delle dichiarazioni e certificazioni di conformità delle Ditte, previo benessere della proprietà.

27. Il ripristino delle manomissioni per negligenza o colpa degli impianti, dei manufatti ecc. sono a carico dell'assegnatario.

28. Disotturazione delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne).

29. Pulitura interna delle tubazioni dell'impianto idrico dell'alloggio a partire dal T sul montante, questo compreso.

30. Manutenzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi.

31. Derattizzazione, deblatizzazione, disinfestazione nell'alloggio, nelle cellette di cantina o di solaio, nel box, nei depositi e negozi.

32. 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.

33. Sgombero di masserie all'interno delle cellette di cantina, di solaio o del box di pertinenza dell'alloggio, anche se non utilizzati dall'utente, e sgombero alle pp.dd. delle macerie conseguenti a lavori nell'alloggio; inoltre sgombero completo e pulizia dell'alloggio nel caso di disdetta o cambi.

34. Sostituzione sali e manutenzione eventuali apparecchi addolcitori acqua per usi sanitari o per caldaie di riscaldamento autonomo, presenti nell'alloggio.

35. 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.

36. Opere atte a riconsegnare l'alloggio nello stato originale e in buono stato manutentivo, nel caso di rilascio dell'alloggio stesso.

37. Esecuzione di operazioni ed interventi atti ad eliminare muffe e condense determinati da impropria conduzione dell'alloggio (escluso uso e vetustà), provvedendo allo scopo a mantenere nell'alloggio una temperatura sufficiente, a collegare il condotto di evacuazione per lo smaltimento dei vapori del piano cottura all'apposita tubazione all'uopo 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.

14) NORME GENERALI



1. Gli stabili di nuova costruzione ovvero recuperati devono essere dotati anche dei normali arredi quali: (primo acquisto) trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura, solo nel caso in cui non sia previsto da Regolamenti comunali l'uso degli stessi collocati nella sede stradale; (primo acquisto) casellari postali, bacheca per avvisi, regolamento ascensore, ecc..



2. Sono a carico degli assegnatari tutti gli 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.

3. Sono a carico degli assegnatari la fornitura e posa dei cartelli indicatori di divieto richiesti dagli assegnatari.

4. Si raccomanda la periodica ritinteggiatura dell'alloggio a carico degli assegnatari.



5. Sono a carico del singolo assegnatario i costi delle verifiche tecniche dal medesimo richieste, se dette richieste risultano prive di fondamento.



MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
1. PRE-RACCOLTA RIFIUTI E PULIZIA PARTI COMUNI		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Sostituzione convogliatori, tramogge e porte locali immondezzaio per vetustà, o per altra causa accidentale. (Eccettuato il caso di cattivo uso o vandalismo). 2. Pavimentazione cellette, installazione prese d'acqua per lavaggio cellette, scarichi. 3. Prima fornitura dei contenitori reggisacco e dei contenitori chiusi per i vari tipi di rifiuti. 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Disotturazione, riparazione delle apparecchiature di raccolta, contenitori e loro lavaggio e tutte le opere murarie necessarie al funzionamento ed alla conservazione del manufatto; nonché: <ul style="list-style-type: none"> - salario addetto a pre-raccolta dei rifiuti; - contributi previdenziali ed assicurativi addetti; - polizza assicurativa contro gli infortuni; - sacchi per pre-raccolta; - pulizia, disinfestazione e deodorazione della cameretta, solai, sottotetti e spazi comuni; - noleggio e sostituzione contenitori; - sgombero masserie e macerie depositate da privati nelle parti comuni e conseguenti oneri di scarica; - sgombero neve, spandimento sale e sabbia e relativa pulizia finale (solo su richiesta); - disotturazione pozzetti locali immondezzaio; 5. Tassa/tariffa rifiuti. 6. Pulizia parti comuni 7. Multe per inosservanza delle norme sulla raccolta differenziata e non dei rifiuti solidi urbani. 	



MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
2. SERVIZIO DI CUSTODIA		
10%	90%	

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
3. IMPIANTO CENTRALIZZATO ED AUTONOMO DI RISCALDAMENTO, IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE, CONDIZIONAMENTO, TELERISCALDAMENTO		
<p>Impianti termici centralizzati</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Manutenzione edile, ovvero muraria del locale centrale termica. 2. Sostituzione di apparecchiature come valvole, saracinesche, bruciatori, pompe, ad esclusione delle sostituzioni previste nei punti da 3.15 a 3.50. 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 scambiatori 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 sopracitati 8. Sostituzione estintori e apparecchiature antincendio, antiscoppio o quant'altro ritenuto idoneo ai fini della sicurezza. 9. Sostituzione di quadri elettrici e di coman-do e di controllo di forza motrice e di 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.. 	<p>Impianti termici centralizzati</p> <ol style="list-style-type: none"> 15. Pulizia e lavaggio dell'impianto di riscaldamento e dei corpi scaldanti. 16. Ricarica estintori. 17. Forza motrice. 18. Combustibile. 19. Conduzione dell'impianto secondo la normativa vigente. 20. Consumo acqua calda sanitaria. 21. Lettura contatori acqua calda e riscaldamento. 22. Sostituzione di contatori acqua calda e riscaldamento per danni accidentali se causati dagli assegnatari. 23. Tenuta libretto di centrale, prove di combustione ed altri adempimenti di leggi, relativi alla conduzione e all'esercizio dell'impianto della C.T. e del deposito combustibile o di adduzione gas. 24. In caso di allacciamento ad impianto di "teleriscaldamento" conduzione della sottostazione termica o centralina oppure del punto spillamento con relative apparecchiature. 25. Taratura annuale dell'impianto e ogni qualvolta si rende necessario. 26. Riparazione dei rivestimenti in mattoni refrattari della camera di combustione delle caldaie. 27. Riparazione delle elettropompe di circolazione, riavvolgimento dei motori, riparazione bruciatore. 28. Riparazione e pulizia dello scambiatore di calore, sola sostituzione delle guarnizioni presenti tra le piastre degli scambiatori. 	<p>Impianti termici centralizzati</p> <ol style="list-style-type: none"> 54. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti. 55. Eliminazione delle perdite agli attacchi ai radiatori all'interno dell'alloggio, nonché riparazione e sostituzione di valvole e detentori, comprese le eventuali e necessarie operazioni di congelamento delle tubazioni. 56. Riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio. 57. 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. 58. Manutenzione e sostituzione di parti di ricambio dei sistemi di misurazione e/o contabilizzazione dell'energia erogata.

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
3. IMPIANTO CENTRALIZZATO ED AUTONOMO DI RISCALDAMENTO, IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE, CONDIZIONAMENTO, TELERISCALDAMENTO		
<p>Impianti autonomi</p> <p>13. 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).</p> <p>14. Riparazione o sostituzione delle tubazioni delle reti di distribuzione interne agli alloggi.</p>	<p>29. 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 di isolatori di lampade di segnalazione e degli interruttori generali per l'esclusione della corrente alle singole apparecchiature ed alle centrali.</p> <p>30. Eliminazione delle perdite di acqua dalle saracinesche e valvole per tubazioni, sostituzione di locale centrale termica e nella rete di distribuzione</p> <p>31. Sostituzione di termometri per la misurazione della temperatura dell'acqua di andata e ritorno: di termostati di caldaie e di pompe, di valvole solenoidi e di valvole di strappo.</p> <p>32. Sostituzione di valvole di fondo, valvole di interruzione di flusso di segnalatori di livello, di presso stati, di idrometri, di gruppi di vasi d'espansione della dimensione massima di l. 24,00, di valvole di sicurezza delle caldaie ad acqua calda.</p> <p>33. Riparazione quadri elettrici di comando e di controllo di forza motrice ed illuminazione.</p> <p>34. Pulizia dei locali delle caldaie, di tubi da fumo, delle canne fumarie e dei depuratori compresa sostituzione sali, lubrificazione delle elettropompe e delle parti meccaniche dei bruciatori, verniciatura tubazioni, parti metalliche e apparecchiature in genere in centrali termiche e nelle sottostazioni.</p> <p>35. Pulizia serbatoio.</p> <p>36. Additivi per combustione e opere di disincrostazioni.</p> <p>37. Disincrostazioni per camera di combustione e canali da fumo caldaia.</p> <p>38. Manutenzione del contatore, dell'apparecchio di termo-regolazione, sostituzione del termostato.</p>	<p>Impianti termici autonomi</p> <p>59. Visite periodiche degli enti di controllo legate all'esercizio degli impianti.</p> <p>60. 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.</p> <p>61. Trasmettere al Comune competente (per i Comuni con più di 40.000 abitanti) o alla Provincia (per i Comuni con meno di 40.000 abitanti) nei termini e alle scadenze stabili dagli stessi, apposita dichiarazione del responsabile dell'esercizio dell'impianto attestante il rispetto delle prestazioni di cui sopra con unita copia del modulo di controllo allegato H debitamente compilato. Il conduttore dovrà farsi carico degli oneri di controllo messi in atto dai predetti Enti.</p> <p>62. 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, manopole di comando, termostato ambiente, ecc.</p> <p>63. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti.</p> <p>64. 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.</p> <p>65. Riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio.</p>

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
3. IMPIANTO CENTRALIZZATO ED AUTONOMO DI RISCALDAMENTO, IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE, CONDIZIONAMENTO, TELERISCALDAMENTO		
	<p>39. Riparazione centraline elettro-meccaniche, valvola miscelatrice, motoriconduttore, sonda esterna ed interna con sostituzione di elementi, nonché riparazione di contatori di calore.</p> <p>40. Messa a riposo degli impianti.</p> <p>41. Scovolatura delle caldaie, e/o disincrostazione chimica e successiva oleatura.</p> <p>42. Pulizia dei canali di fumo e dei camini con asportazione totale della fuliggine dagli stessi, con verifica e sigillatura delle chiusure laterali degli sportelli di ispezione.</p> <p>43. Pulizia e lubrificazione delle parti meccaniche delle elettropompe e dei bruciatori.</p> <p>44. Revisione delle apparecchiature elettriche e quadro elettrico.</p> <p>45. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni dei punti sopracitati.</p> <p>46. Eventuale filmatura interna di tubazioni per acqua ad uso sanitario e per riscaldamento.</p> <p>47. Visite periodiche degli enti di controllo le-gate all'esercizio dell'impianto, oneri e contributi, documentazione VV.F – ISPESL, ASL, ecc.</p> <p>48. 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.</p> <p>49. Assicurazione degli impianti.</p> <p>50. Oneri telefonici per sicurezza impianti.</p> <p>Impianti autonomi</p> <p>51. Pulizia delle canne fumarie collettive</p> <p>52. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni di cui al punto sopra citato.</p> <p>53. Assicurazione degli impianti.</p>	



MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCI-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
4) IMPIANTO ASCENSORE (a fune, oleodinamico, montacarichi e montascale)		
Ascensori 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.	Ascensori 3. Canone Energia Elettrica, verifiche biennali e tasse 4. Tutti gli interventi manutentivi dettati dalla gestione degli impianti, nonché gli interventi generati anzitempo dall'incuria nell'uso da parte dei conduttori. 5. Manutenzione in abbonamento. 6. Oneri telefonici per sicurezza impianti.	



MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
5) IMPIANTO AUTOCLAVE		
<ol style="list-style-type: none">1. Manutenzione e sostituzione di accessori per vetustà o per cause di forza maggiore.2. Sostituzione delle elettropompe e dei serbatoi autoclave e pre-autoclave.3. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati.	<ol style="list-style-type: none">1. Conduzioni 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 delle 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.	



MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
6) IMPIANTO IDRICO E ANTINCENDIO		
<ol style="list-style-type: none">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.	<ol style="list-style-type: none">5. Manutenzione dell'impianto anti- incendio.6. Consumi di acqua (minimi ed eccedenze) per i singoli, per i servizi comuni e letture contatori.7. Visite periodiche di controllo, manutenzione e riparazione dell'impianto idrico ed antincendio.8. Riparazione e piccola manutenzione dell'impianto addolcitore, ove esistente, fornitura e posa del sale.9. Manutenzione in abbonamento, ricarica e collaudo estintori, visite periodiche di controllo, fissaggio supporti, sostituzione cartelli segnaletici, manutenzione manichette antincendio, sostituzione magneti ed accessori delle porte antincendio.10. Manutenzione centraline antincendio, impianti automatici di spegnimento, degli allarmi sonori e luminosi e delle apparecchiature dedicate al funzionamento degli impianti.	



MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
7) IMPIANTO SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE		
<ol style="list-style-type: none"> 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 e 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 7. Canone di smaltimento e disinquinamento. 8. Energia elettrica di eventuali pompe e accessori. 9. Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa. 10. Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti acque bianche e fognarie cortilive e relativi pozzetti con pulizia idrodinamica per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso. 11. Pulitura e riattivazione con macchiane idrodinamica ad alta pressione di pozzi perdenti, pozzetti di cantinati ed immondezzeai. 12. Disincrostazione delle colonne di scarico. 13. Rifacimento dell'avvolgimento elettrico delle pompe di sollevamento, compressore, parti semplici di impianti elettrici. 	<ol style="list-style-type: none"> 14. Disincrostazione delle tubazioni di scarico, della rete degli apparecchi utilizzatori.



MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
8) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, SUONERIA E CITOFOINI (PARTI COMUNI)		
<ol style="list-style-type: none">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 citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio, solo nei casi di completa sostituzione degli impianti comprendenti tutte le apparecchiature e le linee.	<ol style="list-style-type: none">9. 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.10. Manutenzione delle parti sopra citate.11. Energia elettrica secondo bolletta enti erogatori.12. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopra citati.13. Riparazione e sostituzioni di temporizzatori e/o crepuscolari.14. Riparazione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni.15. Sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni nei casi di manomissione o cattivo uso.	<ol style="list-style-type: none">16. Sostituzione e manutenzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio. Interventi da eseguire sotto il diretto controllo dell'A.L.E.R.



MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
9) IMPIANTO CENTRALIZZATO TV		
<ol style="list-style-type: none">1. Prima installazione o sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi RAI, per vetustà, di:<ul style="list-style-type: none">- gruppo aereo,- centralino completo,- cavi di distribuzione segnale,- partitori.2. Adeguamento normativa vigente.3. Danni causati da eventi naturali ed opere murarie attinenti.	<ol style="list-style-type: none">4. Riparazione e manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi, compresi:<ul style="list-style-type: none">- ampliamento dello stesso;- modifiche del gruppo aereo;- danni causati all'impianto derivanti da manomissioni;- sostituzione e/o riparazioni di varie componenti per il mantenimento in esercizio ed in efficienza di tutto il complesso fino alla presa d'utenza compresa;- atti vandalici.5. Opere murarie attinenti.6. Installazione e manutenzione dell'impianto satellitare e per la ricezione del segnale digitale terrestre.	<ol style="list-style-type: none">7. Manutenzione o ampliamento dell'impianto TV all'interno dell'alloggio dalla presa d'utenza (questa esclusa).8. Manutenzioni eseguite all'interno dell'alloggio per manomissioni rilevate che pregiudicano il funzionamento di tutto e/o parti dell'impianto.9. Rimozione antenne di qualsiasi tipo non autorizzate.



MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
10) AREE A VERDE di pertinenza dello stabile/i		
<ol style="list-style-type: none">1. Sostituzione di alberi, cespugli, piante fiorite non più vegetanti in conseguenza del superamento dell'età media di vita e rifacimento dei tappeti erbosi danneggiati da lavorazioni eseguite dalla proprietà e solo per gestioni del verde affidate all'A.L.E.R.2. Sostituzione e ripristino cordoli e passaggi pedonali per vetustà o cattiva esecuzione.	<ol style="list-style-type: none">3. Taglio dell'erba, potature degli alberi e delle siepi, innaffiature, concimazioni, disinfestazioni, manutenzione di genere del verde e di quanto necessario per la conservazione.4. Diserbo di vialetti, strade, cortili, campi da gioco ecc..5. Rifacimenti e rigenerazioni di porzioni di manto erboso, sostituzione di arbusti e parti di siepe, ammalorati a causa di improprio utilizzo e / o vandalismo6. Rimozione di piante non autorizzate.	



MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
11) DISINFESTAZIONE		
	<ol style="list-style-type: none">1. Derattizzazione.2. Deblattizzazione, disinfezione e disinfestazione in genere.3. Pulizie in genere.	

MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
12) MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per camini e ricorso tetti e coperture; impermeabilizzazione di canali di gronda, di coperture di fabbricati ecc.. 2. Riparazione e sostituzione delle canne fumarie e dei comignoli, delle canne immondezzei ecc.. 3. 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. 4. Riparazioni di tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico-sanitario fino al T di derivazione degli alloggi. 5. Opere di manutenzione delle murature e strutture dello stabile e alle pavimentazione. 6. verniciature e 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. 7. sostituzione e riparazione di marmi, ringhiere e corrimani. 8. Riparazione e sostituzione inferriate, cancellate, ecc. salvo i casi di uso improprio e/o vandalismo. 9. Fornitura e sostituzione negli stabili di attrezzature di arredo urbano, sostituzione solo per vetustà. 10. Fornitura di inerti. 11. Rifacimento e riparazione asfalti o autobloccanti per mantenimento pavimentazioni esterne. 12. Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza conseguente alla vetustà, eccettuati i casi di mancata manutenzione, cattivo uso o vandalismo da parte del conduttore. 	<ol style="list-style-type: none"> 13. Riparazione e sostituzione delle apparecchiature, degli accessori riceventi e trasmettenti, delle segnalazioni luminose degli apparecchi in movimento, dei motori, e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli 14. 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 conduttore che esegue l'intervento ha ottenuto la regolare autorizzazione preventiva dell'ente gestore. 15. Riparazione e sostituzione di serrature e chiudiporte, eventuale sostituzione di chiavi. 16. Sostituzione dei vetri delle parti comuni o loro sigillatura, salvo cause accidentali. 17. Riparazione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, ecc.) 18. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione quando siano in comune, con esclusione delle derivazioni per i singoli alloggi. 19. Pulizia canali di gronda. 20. Riparazione di panchine, cestelli rifiuti, giochi ed arredo urbano in genere. 21. Stesura inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortili zie. 22. Spese di manutenzione dell'autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati (da ripartire in autogestione). 23. Imposte e tasse sui passi carrai. 	<ol style="list-style-type: none"> 24. Imposte e tasse sui passi carrai. 25. Targhette nominativi personali per casellari, postali, pulsanterie, citofono e porte 26. 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 conduttore che esegue l'intervento ha ottenuto la regolare autorizzazione preventiva dell'ente gestore. 27. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione riferite alle derivazioni per i singoli alloggi.



MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
13) FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO		
<ol style="list-style-type: none"> 1. In caso di riassegnazione, sostituzione delle parti e delle dotazioni dell'alloggio che risultino inutilizzabili 2. Sostituzione e/o riparazione di pavimenti e 3. 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) 4. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni sopraccitate 5. Riparazione e/o sostituzione di tuba-zioni e rubinetti d'arresto dell'impianto idrico sanitario incassate ad eccezione dei casi ascrivibili a manomissione e a modifiche abusive o autorizzate, con esclusione di interventi su rubinetti di fermo e saracinesche in genere non incassati. 6. Sostituzione di cassette W.C. incassate per vetustà in caso di riassegnazione per cattivo funzionamento od in conseguenza della rottura delle stesse, la sostituzione può avvenire anche con installazione di cassette esterne alla muratura. 7. Verniciatura esterna dei serramenti ed avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box e negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti solo in caso di interventi globali di manutenzione straordinaria 8. Manutenzione e sostituzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi nel caso di guasti non dovuti a manomissioni solo in caso di riassegnazione. 	<ol style="list-style-type: none"> 9. Spese di manutenzione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati. 10. Imposte e tasse sui passi carrai. 	<ol style="list-style-type: none"> 11. Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari, compresi la vasca e le relative opere murarie per negligenza o colpa ovvero in conseguenza dell'uso. 12. Manutenzione e sostituzione del boiler elettrico. 13. Sostituzione e riparazione della rubinetteria e dei raccordi a vista, sifoni, cassette di scarico, in conseguenza dell'uso per negligenza o colpa. 14. 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). 15. Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo, nonché il rullo ed apparecchi di manovra delle persiane avvolgibili 16. Riparazione degli avvolgibili esterni 17. Riparazione e manutenzione delle serrande basculanti per autorimesse, compresi i relativi accessori. 18. Sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e manutenzione straordinaria per corto circuito, con successiva trasmissione del certificato di conformità all'ALER. 19. Manutenzione dell'impianto TV, a valle della derivazione sul montante (presa compresa). 20. Riparazione di pavimenti e rivestimenti, deteriorati o smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato distacco o cedimento del sottofondo. 21. Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro



MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
13) FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO		
		<ul style="list-style-type: none">22. Verniciatura dei serramenti interni ed esterni e degli avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box o negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti con frequenza non inferiore ai dieci anni.23. Chiavi e serrature.24. Tutte le riparazioni, e sostituzioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini anche se autorizzati.25. Fornitura del materiale necessario per lavori di ripristino su opere eseguite dagli inquilini.26. Qualunque modifica o innovazione ri-chiesta dagli assegnatari per migliorie è a carico degli assegnatari stessi, compresa la istruzione delle pratiche relative ai necessari permessi e adempimenti, la presentazione delle dichiarazioni e certificazioni di conformità delle Ditte, previo benessere della proprietà.27. Il ripristino delle manomissioni per negligenza o colpa degli impianti, dei manufatti ecc. sono a carico dell'assegnatario.28. Disotturazione delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne).29. Pulitura interna delle tubazioni dell'impianto idrico dell'alloggio a partire dal T sul montante, questo compreso.30. Manutenzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi.31. Derattizzazione, deblattizzazione, disinfestazione nell'alloggio, nelle cellette di cantina o di solaio, nel box, nei depositi e negozi32. Pulitura delle di esalazione e fumarie al servizio esclusivo del singolo alloggio, nonché dei raccordi tra l'alloggio e la canna di esalazione collettiva.



MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
13) FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO		
		<p>33. 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 pp.dd. delle macerie conseguenti a lavori nell'alloggio; inoltre sgombero completo e pulizia dell'alloggio nel caso di disdetta o cambi.</p> <p>34. Sostituzione sali e manutenzione eventuali apparecchi addolcitori acqua per usi sanitari o per caldaie di riscaldamento autonomo, presenti nell'alloggio.</p> <p>35. 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 dell'ingresso degli impianti nell'alloggio e/o in corrispondenza del contatore.</p> <p>36. Opere atte a riconsegnare l'alloggio nello stato originale e in buono stato manutentivo, nel caso di rilascio dell'alloggio stesso.</p> <p>37. Esecuzione di operazioni ed interventi atti ad eliminare muffe e condense determinati da impropria conduzione dell'alloggio (escluso uso e vetustà), provvedendo allo scopo a mantenere nell'alloggio una temperatura sufficiente, a collegare il condotto di evacuazione per lo smaltimento dei vapori del piano cottura all'apposita tubazione all'uopo 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.</p>



MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI GESTITI DALL'ALER DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA
(in vigore dall'1/1/2006)

Spese a carico del locatore (A.L.E.R. o ente convenzionato)	Spese a carico degli assegnatari (parti comuni)	Spese a carico del singolo assegnatario (parti ad uso esclusivo)
14) NORME GENERALI		
<p>1. Gli stabili di nuova costruzione ovvero recuperati devono essere dotati anche dei normali arredi quali: (primo acquisto) trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura, solo nel caso in cui non sia previsto da Regolamenti comunali l'uso degli stessi collocati nella sede stradale; (primo acquisto) casellari postali, bacheca per avvisi, regolamento ascensore, ecc..</p>	<p>2. Sono a carico degli assegnatari tutti gli 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;</p> <p>3. Sono a carico degli assegnatari la fornitura e posa dei cartelli indicatori di divieto richiesti dagli assegnatari</p> <p>4. Si raccomanda la periodica ritinteggiatura dell'alloggio a carico degli assegnatari.</p>	<p>5. Sono a carico del singolo assegnatario i costi delle verifiche tecniche dal medesimo richieste, se dette richieste risultano prive di fondamento.</p>