

REGOLAMENTO PER GLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI IN LOCAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'ALER DI BUSTO ARSIZIO.

ART. 1 - OSSERVANZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Gli assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione ed a quelle del presente Regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso.

ART. 2 - DOVERI DEGLI ASSEGNATARI

Gli assegnatari debbono:

- a) servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile con la diligenza del buon padre di famiglia ed attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento;
- b) curare la pulizia non solo nel rispettivo alloggio ma anche nei locali e spazi di uso comune;
- c) sorvegliare con la maggior cura i propri bambini e vietare loro di trattenersi sulle scale e passaggi di uso comune.

I bambini dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, dove esistano, secondo le indicazioni che verranno date dall'Azienda.

Non sono permessi giochi troppo rumorosi o che possano recare troppo disturbo o molestia. Comunque i genitori, o parenti che li hanno in custodia, sono tenuti a rispondere dei danni arrecati dai propri bambini alle persone ed alle cose;

- d) notificare subito all'Azienda tutte le variazioni che avvenissero nello stato della famiglia;
- e) indicare al custode, se esiste, in casi di assenza, la persona di loro fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'appartamento o dello stabile loro locato.
- f) assicurarsi che cani, gatti o altri animali non arrechino disturbo agli altri inquilini e non compromettano le condizioni igieniche dello stabile.

ART. 3 - DIVIETI

E' vietato agli assegnatari:

- a) usare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo ai coinquilini;
- b) comportarsi, per la battitura di tappeti, zerbini, stuoie, coperte, materassi, ecc., in modo difforme dalle prescrizioni del regolamento di Polizia Urbana;
- c) depositare in luoghi di passaggio biciclette, materiale ingombrante ecc., anche per breve tempo;
- d) gettare negli scarichi e negli immondezzi materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;

- e) tenere materiali infiammabili, o materie comunque pericolose, sia nell'alloggio che nei locali accessori, ed immettere nelle canne di esalazione prodotti derivanti dalla combustione di stufe o similari;
- f) lasciare aperto il portone e gli ingressi al di fuori degli orari fissati dall'assemblea degli assegnatari;
- g) tenere materiali di peso eccedente quello del normale arredo negli alloggi, sui balconi, nei solai;
- h) stendere o depositare all'esterno delle finestre, sui ballatoi, sui pianerottoli, sulle terrazze e negli spazi comuni, biancheria, indumenti, utensili, attrezzi e oggetti qualsiasi;
- i) tenere vasi da fiori o altri recipienti all'esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre o in posizione pericolosa per l'incolumità delle persone; l'innaffiatura dei vasi e dei fiori deve essere fatta in ore e con modalità tali da non riuscire di incomodo ai coinquilini ed ai passanti o recare danno allo stabile;
- l) entrare nei cortili con automobili, motociclette e veicoli in genere, salvo speciali deroghe da concedersi dall'Azienda. Il carico o lo scarico delle merci per i negozi e per i magazzini dovrà a norma farsi dall'esterno, salvo deroghe da concordarsi con l'Azienda; altrettanto dicasi per il carico e lo scarico del mobilio in caso di trasloco;
- m) servirsi delle portinerie come posto di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;
- n) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati con l'apposizione sulle facciate, sui davanzali delle finestre, sui parapetti delle terrazze e dei balconi di targhe pubblicitarie od altro;
- o) mutare la destinazione d'uso dei locali accessori (cantine, solai ed altro) e delle autorimesse;
- p) posteggiare autovetture al di fuori degli spazi a ciò destinati e consentire il parcheggio e l'accesso ai non residenti negli spazi comuni di esclusiva pertinenza dello stabile;
- q) subaffittare o cedere, anche gratuitamente in tutto o in parte, con o senza mobili, i locali loro assegnati;
- r) esercitare nell'appartamento o altri locali assegnati in locazione attività produttive, commerciali, professionali o analoghe. Sono consentite quelle attività a domicilio che non rechino disturbi ai vicini, che non danneggino in alcun modo lo stabile, che non compromettano l'igiene e la quiete del caseggiato.

ART. 4- CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'ALLOGGIO

La consegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio; la riconsegna, dovrà pure risultare dal verbale che sarà compilato ed avrà forza legale anche nel caso di volontaria assenza dell'affittuario cessante.

L'assegnatario avrà la maggior cura dei locali affittatigli, riconsegnandoli alla fine della locazione in buono stato di conservazione.

L'Azienda non garantisce la consegna dei locali per l'epoca fissata, potendosi verificare il caso che l'alloggio non sia reso disponibile al termine previsto. Nessun indennizzo è dovuto dall'Azienda per tale evenienza.

ART. 5- VISITA APPARTAMENTO DOPO LA DISDETTA

Gli assegnatari che hanno disdetto i locali devono lasciar visitare l'appartamento agli aspiranti tutti i giorni feriali dal giorno della comunicazione della disdetta, dalle ore 10.00 alle ore 12.00.

Nei casi di disdetta rilasciata anche a seguito di cambio alloggio è fatto obbligo all'assegnatario di restituire alla scadenza convenuta i locali liberi di persone e cose, pena la corresponsione di canone e spese per il periodo accedente, fermo restando il diritto dell'Azienda di porre in essere le azioni per il recupero del possesso dell'alloggio.

ART. 6- AREE ESCLUSIVE

Per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino, l'assegnatario dovrà osservare le speciali norme all'uopo emanate.

Si precisano a suo carico fin d'ora i seguenti obblighi:

- a) è assolutamente vietato all'assegnatario di eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza l'espresso consenso dell'Azienda. Gli è vietato inoltre di servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie come pure di stendervi biancheria, indumenti ed altro;
- b) l'assegnatario che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, dovesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato, sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Azienda, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Azienda dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione che fosse ritenuta dannosa;
- c) nessun indennizzo è dovuto dall'Azienda all'assegnatario all'atto dello slogging per le piantagioni di qualsiasi specie fatte nel giardino, o per lavori ornamentali che vi fossero eseguiti come cinte, aiuole, fontane, sedili, ecc..

ART. 7- AREE COMUNI

Se non specificatamente precisato nel contratto di locazione tutte le aree scoperte sono comuni agli assegnatari i quali possono utilizzarle nel rispetto delle loro destinazioni e secondo le modalità stabilite dall'assemblea degli assegnatari.

E' fatto obbligo a tutti di contribuire al loro mantenimento ed alla loro pulizia.

ART. 8- ASCENSORI

Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore, l'assegnatario dovrà nell'uso del medesimo uniformarsi al regolamento ed alle norme consuetudinarie vigenti in materia; resta esonerata l'Azienda da ogni responsabilità al riguardo per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto.

ART. 9- ISPEZIONI NEGLI ALLOGGI

L'Azienda si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno, ad ispezioni negli alloggi per assicurarsi circa la buona tenuta di essi e l'osservanza di ogni obbligo contrattuale dell'assegnatario, il quale non potrà opporsi a tali ispezioni.

ART. 10- DANNI

L'Azienda non garantisce per i danni derivanti da umidità, rotture o manomissioni per furti, come pure l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica.

Gli assegnatari devono rimborsare le spese che l'ALER dovesse sostenere per riparare i guasti da essi prodotti negli appartamenti e in genere nello stabile.

Gli assegnatari saranno considerati tutti insieme responsabili dei danni arrecati ai locali ed ai servizi di uso comune (scale, scarichi, immondezzai, ecc.) se non è possibile stabilire chi precisamente abbia compiuto i danni.

ART. 11- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Per tutto ciò che non è stabilito nel contratto e nelle presenti norme l'Azienda si riserva la facoltà di stabilire, caso per caso, particolari disposizioni ed eventuali sanzioni pecuniarie.

E' facoltà dell'ALER di modificare ed integrare le presenti norme ogni qualvolta lo ritenga opportuno nell'interesse dell'assegnatario o di una migliore amministrazione degli stabili.

Il presente Regolamento può essere integrato con norme particolari proposte dall'assemblea degli assegnatari ed accolte dall'Azienda.

Le modificazioni e le integrazioni verranno portate a conoscenza degli assegnatari.

Il presente regolamento può essere integrato con altre norme particolari proposte dalla Assemblea di Caseggiato ed accolte dall'Azienda.

REGOLAMENTO DELLA MANUTENZIONE E RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER GLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'ALER DI BUSTO ARSIZIO

NORME GENERALI

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 coerenza di manutenzione da parte dell'assegnatario.

La manutenzione ordinaria da eseguirsi all'interno dell'alloggio è a carico dell'assegnatario.

La riparazione di guasti causati da vandalismi sono a carico dei singoli se individuati, viceversa, dell'edificio.

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.

Legenda

Per rendere più agevole la consultazione del presente regolamento ogni tipologia di intervento è contraddistinto da un colore differente, a seconda del soggetto interessato

INTERVENTI A CARICO ALER

INTERVENTI A CURA DELL'ALER E A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

INTERVENTI A CURA E A CARICO DEL SINGOLO ASSEGNATARIO

1. PRE-RACCOLTA RIFIUTI

INTERVENTI A CARICO ALER

1.1.1 Sostituzione convogliatori, tramogge, bocchette sui vani scala e porte locali immondezzaio per vetustà, o per altra causa accidentale. (Eccettuato il caso di cattivo uso o vandalismo).

1.1.2 Sostituzione di contenitori e trespoli

1.1.3 Pavimentazione cellette, installazione prese per acqua per lavaggio cellette, scarichi

INTERVENTI A CURA DELL'ALER E A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

1.2.1 Disotturazione, riparazione delle apparecchiature di raccolta, contenitori e loro lavaggio e tutte le opere murarie necessarie al funzionamento ed alla conservazione del manufatto; nonché:

- a. salario di compenso addetto e pre-raccolta dei rifiuti;
- b. contributi previdenziali ed assicurativi addetti;
- c. polizza assicurativa contro gli infortuni;
- d. sacchi per pre-raccolta;
- e. pulizia, disinfestazione e deodorazione della cameretta;
- f. noleggio e sostituzione contenitori;
- g. sgombero masserizie dai locali comuni, dai corridoi cantine e dai vani volumi tecnici e dai sottotetti;
- h. sgombero neve, fornitura spandimento sale e sabbia e relativa pulizia finale;
- i. dissotterazione pozzetti, locali immondezzaio;

j. taxa rifiuti.

2.IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO, IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE, CONDIZIONAMENTO, COMPRESI IMPIANTI DI TELERISCALDAMENTO

INTERVENTI A CARICO ALER

Impianti centralizzati

2.1.1 Manutenzione edile, ovvero muraria del locale centrale termica.

2.1.2 Sostituzione di apparecchiature come valvole, saracinesche, bruciatori, pompe ad esclusione delle sostituzioni previste dal punto 13.

2.1.3 Riparazione delle tubazioni delle reti di distribuzione fino ai detentori e alle valvole dei radiatori, questi esclusi.

2.1.4 Sostituzione di scambiatori di calore.

2.1.5 Sostituzione di generatori di calore

2.1.6 Lavori di adeguamento imposti da norme antincendio, antismog, I.S.P.E.L. o regolamenti comunali, ecc..

2.1.7 Ritaratura impianti a seguito di interventi sopra citati.

2.1.8 Sostituzione estintori e apparecchiature antincendio, antiscoppio o quant'altro ritenuto idoneo ai fini della sicurezza.

2.1.9 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

2.1.10 Sostituzione di contatore per vetustà, gravi difetti di funzionamento o danno accidentale.

2.1.11 Sostituzione di radiatori.

2.1.12 Esecuzione di pratiche VVF, ISPEL, UTIF, ecc..

Impianti autonomi di riscaldamento

2.1.13 Sostituzione della caldaia autonoma previa esibizione del libretto di impianto (art. 11 DPR 412/1993) e dichiarazione scritta della necessità di sostituzione da parte di caldaista autorizzato. Nel caso in cui non sia dimostrata l'avvenuta manutenzione si procederà in percentuale tra conduttore e locatore in proporzione alla durata media degli apparecchi

2.1.14 Riparazione o sostituzione delle tubazioni delle reti di distribuzione interne agli alloggi

INTERVENTI A CURA DELL'ALER E A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

Impianti centralizzati

2.2.1 Pulizia e lavaggio dell'impianto di riscaldamento e dei corpi scaldanti..

2.2.2 Ricarica estintori.

2.2.3 Forza motrice.

2.2.4 Combustibile.

2.2.5 Conduzione dell'impianto secondo la normativa vigente e relativa assicurazione contro i rischi da incendio e responsabilità verso terzi.

2.2.6 Consumo acqua calda sanitaria.

2.2.7 Lettura contatori acqua calda e riscaldamento.

2.2.8 Sostituzione di contatori acqua calda e riscaldamento per difetti di funzionamento o danno accidentale causato dall'assegnatario.

2.2.9 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.

2.2.10 Taratura annuale dell'impianto e ogni qualvolta si rende necessario.

2.2.11 Riparazione o ricostruzione dei rivestimenti in mattoni refrattari della camera di combustione delle caldaie.

2.2.12 Riparazione delle elettropompe di circolazione, riavvolgimento dei motori, riparazione bruciatore.

2.2.13 Riparazione e pulizia dello scambiatore di calore.

2.2.14 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.

2.2.15 Eliminazione delle perdite di acqua alle saracinesche e valvole per tubazioni, sostituzione di premistoppa e di guarnizioni, nel locale centrale termica e nella rete di distribuzione.

2.2.16 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 a strappo.

2.2.17 Sostituzione di valvole di fondo, valvole di interruzione di flusso di segnalatori di livello, di idrometri, di valvole di sicurezza, delle caldaie ed acqua calda.

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

2.2.19 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 CT e nelle sottostazioni.

2.2.20 Pulizia serbatoio.

2.2.21 Additivi per combustione e opere di disincrostazioni.

2.2.22 Disincrostazioni per camera combustione e canali da fumo caldaia.

2.2.23 Manutenzione e riparazione del contatore, dell'apparecchio di termoregolazione, sostituzione del termostato.

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

2.2.25 Messa a riposo degli impianti.

2.2.26 Scovatura delle caldaie, e/o disincrostazione chimica e successiva oleatura.

2.2.27 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.

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

2.2.29 Revisione delle apparecchiature elettriche e quadro elettrico.

2.2.30 Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni dei punti sopracitati.

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

Impianti autonomi di riscaldamento

2.2.32 Visite periodiche degli Enti di controllo legate all'esercizio dell'impianto

2.2.33 Pulizia delle canne fumarie collettive

2.2.34 Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni del punto sopracitato

INTERVENTI A CURA E A CARICO DEL SINGOLO ASSEGNATARIO

Impianti centralizzati

2.3.1 Ritinteggiatura degli elementi radianti.

2.3.2 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.

2.3.3 Riparazioni dei radiatori all'interno degli alloggi.

2.3.4 Ritinteggiatura degli elementi radianti

Impianti autonomi di riscaldamento

- 2.3.5** Riparazione e sostituzione di valvole e detentori dei radiatori all'interno degli alloggi, comprese le piccole sostituzioni dei corpi scaldanti.
- 2.3.6** Conduzione e manutenzione del generatore di calore autonomo, secondo la normativa vigente
- 2.3.7** Tenuta libretto di impianto, prove di combustione ed altri adempimenti di legge
- 2.3.8** Riparazione e sostituzione, qualora dovuta a normale usura, di parti dell'impianto autonomo di riscaldamento
- 2.3.9** Pulizia radiatori

3.IMPIANTO ASCENSORE

INTERVENTI A CARICO ALER

Ascensori a fune

- 3.1.1** Tutti gli adeguamenti di legge in locale argano.
- 3.1.2** Quadro di manovra sostituzione, completa pezzi di ricambio, bobine teleruttori di potenza (salita, discesa, pilota, grande velocità, piccola velocità) salvamotore o termica, carica batteria per allarme, relais di piano e ausiliari, contatti di forza motrice e reciproche ausiliari, raddrizzatori, condensatori, trasformatori, valvole automatiche di manovra, bobine teleruttori chiusura e apertura porte, selettori di piano per la predisposizione della salita e discesa o fermata dove esiste.
- 3.1.3** Argano di trazione sostituzione completa pezzi di ricambio, motore (rifacimento, avvolgimento, o sostituzione) coppia elicoidale (riduzione giuoco o sostituzione) cuscinetto reggispinta, bronzine motore e argano, bobine freno, ferodi freno, rifacimento gole coniche alla puleggia di trazione (o sostituzione) funi di trazione (vale per tutti i tipi di ascensore).
- 3.1.4** Sostituzione completa cabina.
- 3.1.5** Rifacimento linee elettriche rigide (per diverse cause: corto circuito, perdite isolamento, interruzioni, ecc.)

Ascensore oleodinamico

- 3.1.6** Quadro come quello a fune, più (temporizzatore di lunga corsa di solito chiamato TE) centralina oleodinamica, gruppo valvole olio, bobine comando valvole VMD-VML-V, resistenza riscalda olio (dove esistono) motore (cambio o riavvolgimento) pompa a vite per mandata olio, eventuali perdite di olio nella centralina oleodinamica (guarnizioni) manometro pressione olio, pulsante di emergenza per la discesa cabina, valvola di caduta su centralina o pistone, cambio olio oleodinamico.

Per tutti gli ascensori

- 3.1.7** Prescrizioni USSL riguardanti: illuminazione locale argano o centralina, interruttori generali di forza motrice e luce.

Montascale

3.1.8 Sostituzione completa del quadro elettrico di comando

3.1.9 Sostituzione o riavvolgimento motore

3.1.10 Sostituzione riduttore meccanico, cremagliera e piattaforma completa

INTERVENTI A CURA DELL'ALER E A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

Ascensore a fune

3.2.1 Canone forza motrice e verifiche biennali e straordinarie e tasse.

3.2.2 Serrature di piano (compreso la leva della serratura per l'apertura).

3.2.3 Porte di piano.

3.2.4 Molle di richiamo porte semiautomatiche o automatiche.

3.2.5 Cerniere delle porte di piano.

3.2.6 Operatore di cabina per la chiusura automatica delle porte, pezzi di ricambio, cinghie, motorino porte, contatti di fine corsa o rallentamento porte cabina (raiter o microswitch), contatti di accostamento porte, scivoli per apertura leve serrature porte di piano, gomme o siluro di allineamento porte automatiche, carrucole portanti ed eccentriche carrelli operatore, pignoni e catene o funi di collegamento ai carrelli operatori, frizione motorino porte.

3.2.7 Cerniere portine a battente (manuali).

3.2.8 Contatti a spillo per portine a battente.

3.2.9 Invertitori di corsa e fine corsa (commutatori)

3.2.10 Pulsantiere di piano e cabina, pezzi di ricambio: pulsanti, frutti di chiamata, frutti di illuminazione.

3.2.11 Cavi di metà corsa (per manovra, luce, allarme, ecc.)

3.2.12 Impulsori di fermata o cambio velocità (dove esistono)

3.2.13 Contatti di paracadute sulla cabina (elettrici).

3.2.14 Dispositivi di blocco cabina (meccanici).

3.2.15 Pulsantiere manutenzione sul tetto cabina.

3.2.16 Pattini di guida cabina e contrappeso.

3.2.17 Scatole di attacco fili metà corsa.

3.2.18 Fotocellule e catarifrangenti per la riapertura porte automatiche.

3.2.19 Costole mobili contro ostacoli montate sulle porte di cabina (o sull'operatore di chiusura porte).

3.2.20 Contatti elettrici o molle di richiamo ai fondi mobili di cabina su ascensori automatici.

3.2.21 Campane di allarme.

Ascensore oleodinamico.

3.2.22 Guarnizione cilindro pistone.

3.2.23 Livellatore di fermata e allarme.

3.2.24 Bronzine o cuscinetti della puleggia di trazione sulla testata pistone.

3.2.25 Pattini di guida arcata pistone e arcata cabina.

3.2.26 Eventuali rotelle in Vulcalan di compensazione sull'arcata cabina (di solito si montano Kg. 480 di portata).

3.2.27 Contatti elettrici e meccanici di paracadute sull'arcata.

Montascale

3.2.28 Canone Forza motrice

3.2.29 Sostituzione di singole parti murarie, meccaniche e elettriche.

Per tutti gli impianti elevatori

3.2.30 Tutte le eventuali manomissioni o danneggiamenti provocati dagli inquilini

4. IMPANTO AUTOCLAVE

INTERVENTI A CARICO ALER

4.1.1 Manutenzione e sostituzione di accessori per vetustà o per cause di forza maggiore.

4.1.2 Sostituzione delle elettropompe e dei serbatoi autoclave e pre-autoclave.

4.1.3 Eventuali opere murare attinenti ai punti sopracitati.

4.1.4 Esecuzione di pratiche ISPESL, USSL, ecc..

INTERVENTI A CURA DELL'ALER E A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

4.2.1 Conduzioni in abbonamento.

4.2.2 Forza motrice.

4.2.3 Ricarica pressione serbatoio.

4.2.4 Rifacimento cuscinetto d'aria.

4.2.5 Manutenzione, riparazione e sostituzione di accessori e di parti dell'impianto dovuti all'uso.

4.2.6 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.

4.2.7 Riparazioni, e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenti all'uso.

5. IMPIANTO IDRICO E ANTINCENDIO

INTERVENTI A CARICO ALER

5.1.1 Sostituzione dell'impianto idrico e della rete dell'impianto antincendio.

5.1.2 Sostituzione contatori centralizzati per gravi difetti di funzionamento.

5.1.3 Canone azienda erogatrice per impianto antincendio.

INTERVENTI A CURA DELL'ALER E A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

5.2.1 Manutenzione dell'impianto antincendio

5.2.2 Riparazione e rifacimento di tubazioni e condutture costituenti l'impianto di adduzione idrica (acqua potabile e sanitari) di pertinenza dei singoli alloggi, fino all'innesto del T di derivazione della colonna montante

5.2.3 Consumi di acqua per i singoli, per i servizi comuni e letture contatori

5.2.4 Visite periodiche di controllo, manutenzione e riparazione dell'impianto idrico e antincendio

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

5.2.6 Manutenzione in abbonamento e ricarica estintori, visite periodiche di controllo, fissaggio supporti, sostituzione cartelli segnaletici

6. IMPIANTO SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE

INTERVENTI A CARICO ALER

6.1.1 Rifacimento di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.

6.1.2 Rifacimento o ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche, pozzetti cortili e vasche imhoff ed adeguamento norme di legge.

6.1.3 Sostituzione di chiusini e caditoie.

6.1.4 Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compresa sostituzione pompe di sollevamento.

6.1.5 Eventuali opere murarie attinenti

6.1.6 Disincrostazione delle colonne di scarico, compresa la rete degli apparecchi utilizzatori

INTERVENTI A CURA DELL'ALER E A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

6.2.1 Canone di smaltimento e disinquinamento

6.2.2 Riparazione e rifacimento di tubazioni e condutture costituenti scarichi di pertinenza dei singoli alloggi fino all'innesto compreso del T di derivazione della colonna montata

6.2.3 Energia elettrica di eventuali pompe e accessori.

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

6.2.5 Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti acque bianche e nere cortilive e relativi pozzetti con pulizia idrodinamica per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.

6.2.6 Pulitura e riattivazione con macchina idrodinamica ad alta pressione di pozzi perdenti, pozzetti di cantinati e immondezza.

6.2.7 Rifacimento avvolgimento elettrico delle pompe di sollevamento, compressore, e sostituzione parti semplici di impianti elettrici

7. IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA E CITOFONI (PARTI COMUNI)

INTERVENTI A CARICO ALER

7.1.1 Sostituzione di parti comuni dell'impianto compresi i contatori generali

7.1.2 Sostituzione di tutte le parti per cause di forza maggiore e rifacimento delle linee

7.1.3 Sostituzione di impianti di suoneria e di allarme

7.1.4 Adeguamento normativo CEI o legislative

7.1.5 Sostituzione delle parti comuni dei cavi di citofoni o videocitofoni e riparazioni delle linee elettriche

7.1.6 Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati

INTERVENTI A CURA DELL'ALER E A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

7.2.1 Riparazione della pulsantiera esterna e piccole sostituzioni di parti come lampade, interruttori, starters, reattori, porta lampade, copertura eventuali punti luce, impianti di suoneria e allarme, ecc.; nonché tutte quelle riparazioni o sostituzioni derivanti da altra causa accidentale

7.2.2 Manutenzione delle parti sopracitate

7.2.3 Energia elettrica secondo bolletta enti erogatori

7.2.4 Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati

7.2.5 Riparazione e sostituzione di temporizzatori e/o crepuscolari

7.2.6 Riparazione o sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni

INTERVENTI A CURA E A CARICO DEL SINGOLO ASSEGNATARIO

7.3.1 Manutenzione o sostituzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio. Interventi da eseguire sotto il diretto controllo dell'ALER

8. IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

INTERVENTI A CARICO ALER

8.1.1 Prima installazione dell'impianto centralizzato TV esistente, per vetustà, di gruppo aereo, centralino completo, cavi di distribuzione segnale, partitori

8.1.2 Adeguamento normativa vigente

8.1.3 Danni causati da eventi naturali ed opere murarie attinenti

INTERVENTI A CURA DELL'ALER E A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

8.2.1 Riparazione e manutenzione dell'impianto centralizzato TV comprese:

- ampliamento dello stesso
- modifiche del gruppo aereo
- danni causati dall'impianto derivanti da manomissioni
- sostituzioni e/o riparazioni di vari componenti per il mantenimento in esercizio e in efficienza di tutto il complesso fino alla presa d'utenza compresa
- atti vandalici

8.2.2 Opere murarie attinenti

INTERVENTI A CURA E A CARICO DEL SINGOLO ASSEGNATARIO

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

8.3.2 Manutenzioni eseguite all'interno dell'alloggio che pregiudicano il funzionamento di tutto e/o parti dell'impianto

9. AREE A VERDE (di pertinenza dello stabile/i)

INTERVENTI A CARICO ALER

9.1.1 Sostituzione di alberi, piante fiorite e rifacimento dei tappeti erbosi solo se gestiti dall'A.L.E.R.

9.1.2 Sostituzione e ripristino cordoli e passaggi pedonali

INTERVENTI A CURA DELL'ALER E A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

9.2.1 Taglio dell'erba, taglio e potature degli alberi e delle siepi, innaffiature, concimazioni, disinfestazioni, manutenzione e ripristino dei tappeti erbosi, del verde ed esecuzione di quanto necessario per la sua conservazione.

9.2.2 Diserbo di vialetti, strade, cortili, campi gioco, ecc.

10. DISINFESTAZIONE

INTERVENTI A CURA DELL'ALER E A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

21.1 Derattizzazione.

21.2 Deblatizzazione, disinfezione e disinfestazione in genere.

11. MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE

INTERVENTI A CARICO ALER

11.1.1 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.

11.1.2 Riparazione e sostituzione delle canne fumarie, dei comignoli, delle canne immondezzaio, ecc.

11.1.3 Sostituzioni e manutenzioni delle colonne di scarico delle acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie, dalla bragha di immissione dell'alloggio fino al sifone, compreso, della rete comunale.

11.1.4 Riparazioni di tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico-sanitario, fino al T di derivazione degli alloggi

11.1.5 Opere di manutenzione alle murature e strutture dello stabile e alle pavimentazioni.

11.1.6 Verniciature e tinteggiature delle parti in legno e ferro e murarie sia interne che esterne allo stabile, eseguibili con frequenza non inferiore ai 10 anni

11.1.7 Sostituzione e riparazione di marmi, ringhiere e corrimani.

11.1.8 Riparazione e sostituzione inferiate, cancellate, cancelli, ecc.

11.1.9 Fornitura e sostituzione negli stabili, di attrezzature di arredo urbano.

11.1.10 Fornitura di inerti.

11.1.11 Rifacimento asfalti o autobloccanti per mantenimento pavimentazioni esterne.

11.1.12 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.

INTERVENTI A CURA DELL'ALER E A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

11.2.1 Riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli.

11.2.2 Riparazione e sostituzione di serrature e chiudiporte, eventuale sostituzione di chiavi.

11.2.3 Sostituzione dei vetri delle parti comuni o loro sigillatura.

11.2.4 Riparazione e sostituzione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, ecc.).

11.2.5 Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione quando siano in comune. Con esclusione delle derivazioni per singoli alloggi

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

11.2.7 Stesura inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilizie.

11.2.8 Rappezzi di pavimentazioni in asfalto o autobloccanti.

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

11.2.10 Imposte e tasse sui passi carrai

INTERVENTI A CURA E A CARICO DEL SINGOLO ASSEGNATARIO

11.3.1 Targhette nominativi personali per casellari, postali, pulsanterie, citofono e porte.

11.3.2 Riparazione della copertura per danni da posa o manutenzione di antenne ricetrasmittenti causate da inquilini o da loro incaricati, compreso l'asporto di antenne e zanche e i relativi ripristini

12. FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO

INTERVENTI A CARICO ALER

12.1.1 Sostituzione degli apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua, in caso di riassegnazione, se necessario.

12.1.2 Sostituzione delle rubinetterie, in caso di riassegnazione, se necessario.

12.1.3 Sostituzione di persiane avvolgibili per vetustà, in caso di riassegnazione, se necessario.

12.1.4 Sostituzione infissi esterni vetusti particolarmente degradati

12.1.5 Riparazioni delle persiane avvolgibili, in caso di riassegnazione, se necessario.

12.1.6 Sostituzione o adeguamento con rilascio di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, in caso di riassegnazione, se necessario.

12.1.7 Sostituzione e/o riparazione di pavimenti nel caso di cedimenti del sottofondo, distacchi del supporto e riparazioni impiantistiche sottotraccia a carico dell'ALER con materiale simile agli esistenti.

12.1.8 Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni sopracitate.

12.1.9 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.

12.1.10 Sostituzione di cassette W.C. incassate, per vetustà, in caso di riassegnazione per cattivo funzionamento.

12.1.11 Verniciatura 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.

12.1.12 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, se necessario.

12.1.13 Assicurazione dello stabile e degli impianti.

12.1.14 Imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici.

INTERVENTI A CURA E A CARICO DEL SINGOLO ASSEGNATARIO

- 12.3.1** Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari compresa la vasca e le relative opere murarie per negligenza o colpa
- 12.3.2** Sostituzione e riparazione della rubinetteria e dei raccordi, sifoni, cassette di scarico esterne (comprese quelle in bagni prefabbricati) ecc. in conseguenza dell'uso per negligenza o colpa.
- 12.3.3** Riparazione di infissi interni ed esterni e relativi vetri per danni causati dall'inquilino, di infissi interni in relazione all'uso o a carenza manutentiva (compresa la sostituzione di cerniere, maglie e accessori).
- 12.3.4** Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo nonché il rullo e apparecchi di manovra delle persane avvolgibili
- 12.3.5** Riparazione e costituzione degli avvolgibili esterni; riparazione e manutenzione delle serrande e basculanti per boxes compresi relativi accessori.
- 12.3.6** Verniciatura infissi e tinteggiatura avvolgibili.
- 12.3.7** Sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e manutenzione straordinaria per corto circuito nel caso di manomissione di impianto in regola con le norme CEI e vigenti, o di sovraccarico in relazione del dimensionamento dell'impianto esistente, con successivo deposito della dichiarazione di conformità all'A.L.E.R..
- 12.3.8** Manutenzione dell'impianto TV, a valle della derivazione sul montante (presa compresa)
- 12.3.9** Riparazione di pavimenti e rivestimenti, deteriorati o smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato stacco o cedimento del sottofondo.
- 12.3.10** Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro
- 12.3.11** Verniciatura dei serramenti ed avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box o negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti.
- 12.3.12** Chiavi e serrature.
- 12.3.13** Tutte le riparazioni, sostituzioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini anche se autorizzati.
- 12.3.14** Fornitura del materiale necessario per lavori di ripristino su opere eseguite dagli inquilini
- 12.3.15** Qualunque modifica o innovazione richiesta dagli assegnatari per migliorie è a carico degli assegnatari stessi, compresa la istruzione delle pratiche relative ai necessari permessi ed adempimenti la presentazione delle dichiarazioni delle Ditte, previo benessere della proprietà.
- 12.3.16** Il ripristino delle manomissioni degli impianti, dei manufatti ecc. per negligenza o colpa
- 12.3.17** Disotturazione delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne) comprese le necessarie opere murarie di rottura, la sostituzione di tratti di tubazioni interessate e tutti i relativi ripristini

- 12.3.18** Pulitura interna delle tubazioni dell'impianto idrico dell'alloggio a partire dal T sul montante, questo compreso
- 12.3.19** Manutenzione, riparazione e sostituzione, comprese eventuali opere murarie, di impianti a gas per le parti interne dell'alloggio
- 12.3.20** Manutenzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi.
- 12.3.21** Derattizzazione, deblatiz-zazione, disinfestazione nell'alloggio, nelle cellette di cantina o di solaio, nel box, nei depositi e negozi.
- 12.3.22** 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.
- 12.3.23** 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.
- 12.3.24** Sostituzione sali e manutenzione eventuali apparecchi addolcitori acqua per usi sanitari o per caldaiette di riscaldamento autonomo, presenti nell'alloggio.
- 12.3.25** Opere atte a riconsegnare l'alloggio nello stato originale e in buono stato manutentivo, nel caso di rilascio dell'alloggio stesso.
- 12.3.26** La verifica periodica di efficienza delle saracinesche generali di chiusura delle reti di alimentazioni acqua e gas, situate in corrispondenza dell'ingresso degli impianti dell'alloggio e/o in corrispondenza del contatore.
- 12.3.27** Esecuzione di operazione ed interventi atti ad eliminare muffe e condense determinati da impropria conduzione dell'alloggio