

AGEC
Palazzo Diamanti
Via E. Noris, 1 - 37121 Verona
Tel. 045 8051311
Fax 045 8051308
www.agec.it



**REGOLAMENTO AGECE PER
GLI ASSEGNATARI E INQUILINI
DI ALLOGGI IN LOCAZIONE**

DICEMBRE 2004

Il presente regolamento, approvato con delibera Agec n. 101 del 06/10/2004 è stato concordato in data 03/11/2004 con:

- il Garante degli INQUILINI - Giuseppe Braga
- il Segretario Provinciale del S.U.N.I.A. - Adriano Francescon
- il Segretario Provinciale del S.I.C.E.T. - Nicola Adami
- il Segretario Provinciale dell' U.N.I.A.T. - Fernando Meneghelli
- il Segretario Provinciale di ASSOCASA - Angelo Zanfretta

Il Presidente Agec
Prof. ssa Patrizia Bravo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patrizia Bravo', with a small circular mark at the end of the signature.

**REGOLAMENTO AGEK PER
GLI ASSEGNATARI E INQUILINI
DI ALLOGGI IN LOCAZIONE**

Indice

Regolamento Agec per gli assegnatari e inquilini di alloggi
in locazione - Norme Generalipg. 01

Ripartizione delle spese
– Amministrativepg.11

Ripartizione delle spese
– Parti comunipg. 12

Ripartizione delle spese
– Interno degli alloggi e pertinenzepg. 18

ART. 1

Gli assegnatari e gli inquilini sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e nel presente Regolamento, che costituisce parte integrante del contratto stesso.

ART. 2

Gli assegnatari/inquilini devono:

- servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 C.C. (1) e attenersi, nell'uso dell'alloggio, ai regolamenti municipali e alle disposizioni di altre competenti autorità, per quanto non previsto dal presente Regolamento;
- servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione; diverso uso, parziale o totale dell'alloggio, deve essere espressamente autorizzato dall'Ente Gestore;
- provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal Codice Civile, dal contratto e dal presente Regolamento;
- controllare il corretto funzionamento di tutti gli impianti individuali, con particolare riguardo per gli impianti a gas e per la tubazione gas di raccordo tra il rubinetto ed il fornello;
- notificare entro 30 giorni all'Ente Gestore tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia;
- osservare ed attenersi alle deliberazioni prese dagli organi dell'autogestione o del condominio, ai sensi della L.R. n. 10/96 e della DGR n. 3159/86;
- provvedere alla manutenzione e pulizia dei locali, degli impianti e degli spazi di uso comune (vano scale, giardini, cortili), attenendosi alle norme e ad eventuali disposizioni impartite dal locatore e/o dagli organi dell'autogestione o del condominio;
- controllare regolarmente il corretto funzionamento dei rubinetti e degli scarichi dell'acqua. In caso di perdite d'acqua dovute a mancata

(1) art. 1587 C.C. (obbligazioni principali del conduttore). Il conduttore deve:

- 1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia (1176) nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;
- 2) dare il corrispettivo nei termini convenuti (1282, 2764, 2948, n. 3)

manutenzione da parte degli assegnatari/inquilini, che provochino un aumento dei consumi dell'acqua comune, agli utenti ritenuti responsabili saranno addebitati i maggiori costi rilevati rispetto ai consumi medi dei due anni precedenti;

- sorvegliare con la maggior cura i propri bambini che dovranno servirsi, per i giochi, degli spazi a ciò destinati. In ogni caso i genitori o i parenti che li hanno in custodia, sono tenuti a rispondere dei danni arrecati a persone e/o cose dai bambini;
- osservare le norme di buon vicinato.

ART. 3

Agli assegnatari/inquilini è vietato:

- usare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo ai coinquilini;
- installare proprie antenne per la ricezione di programmi TV, qualora il fabbricato sia già servito da antenna centralizzata. In ogni caso, prima di procedere all'installazione di antenne TV, c.b. o paraboliche, l'assegnatario deve informare l'Ente Gestore ed ottenere autorizzazione scritta all'installazione. L'Ente Gestore fornirà tutte le indicazioni necessarie alla corretta collocazione delle apparecchiature ed esecuzione dei lavori;
- fare un uso personale delle utenze condominiali (acqua e energia elettrica). In particolare, ogni allacciamento abusivo ad utenze condominiali verrà immediatamente rimosso con addebito agli assegnatari/inquilini responsabili di 51,65 Euro, oltre a tutte le spese sostenute per la rimozione e ai maggiori costi dell'utenza condominiale rispetto a quanto rilevato nei due anni precedenti all'allacciamento;
- usare l'alloggio o parte di esso e/o le relative pertinenze per uffici professionali, per l'esercizio di industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, per deposito di merci da vendersi all'ingrosso o al minuto;
- battere tappeti, zerbini, stuoie, coperte, materassi, ecc. in modo difforme dalle prescrizioni del regolamento di Polizia Urbana;
- depositare, negli spazi comuni ed in particolare nei luoghi di passaggio, biciclette, materiali ingombranti, ecc. anche per breve tempo;
- parcheggiare veicoli (moto, auto, furgoni, ecc.) al di fuori degli spazi adibiti a parcheggio;
- gettare nelle tubazioni di scarico dell'alloggio e/o comuni, materiali che possono otturare le tubazioni stesse;

- tenere materiale infiammabile o comunque pericoloso sia nell'alloggio che nei locali accessori ed immettere nelle canne di esalazione prodotti derivanti dalla combustione di stufe o similari;
- lasciare aperto il portone e gli ingressi comuni, salvo diversa decisione da adottarsi dagli organi dell'autogestione o del condominio;
- tenere materiale di peso eccedente a quello del normale arredo negli alloggi, balconi e solai;
- stendere e depositare all'esterno delle finestre, sui ballatoi, sui pianerottoli, sulle terrazze e spazi comuni: biancheria, indumenti, utensili, attrezzi e oggetti qualsiasi. I vasi per fiori o piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo tale da non essere di incomodo ai coinquilini e ai passanti o di danno agli edifici;
- usare la portineria, i muri ed i luoghi di uso comune per esporre cartelli o manifesti;
- deturpare l'estetica dei fabbricati;
- effettuare adattamenti e modifiche all'alloggio, alle sue pertinenze, alle parti di uso comune, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso scritto dell'Ente Gestore;
- delimitare spazi comuni per usi personali.

ART. 4

Qualora venissero rilevati danni alle parti comuni causati da comportamenti negligenti da parte degli inquilini/assegnatari o di terzi, le spese sostenute dall'Agec per le riparazioni verranno addebitate all'autogestione, in qualità di custode di detti beni.

Ferma restando la responsabilità solidale di tutti gli inquilini/assegnatari nei confronti dell'Ente Gestore o di terzi, l'Agec si riserva la facoltà di addebitare le spese sostenute direttamente a coloro che saranno individuati come responsabili dei danneggiamenti.

ART. 5

Per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino, sono a carico dell'assegnatario i seguenti obblighi:

- è assolutamente vietato eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza l'espresso consenso scritto dell'Ente Gestore;

- è vietato depositarvi veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie, stendervi biancheria, indumenti e altro;
- l'assegnatario che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato sarà tenuto, su semplice richiesta dell'Ente Gestore, a ridurre o rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Ente Gestore dovrà pure provvedere a modificare o sostituire ogni genere di coltivazione ritenuta antiestetica o dannosa;
- nessun indennizzo è dovuto dall'Ente Gestore all'assegnatario all'atto dello slogging per le piantagioni di qualsiasi specie fatte nel giardino o per lavori ornamentali eseguiti.

ART. 6

E' consentito tenere negli alloggi e/o relative pertinenze animali domestici, a patto che l'assegnatario adotti tutte le misure necessarie a non arrecare molestie o danni a persone o cose. In particolare, i cani devono essere tenuti al guinzaglio e con la museruola nelle parti comuni dello stabile. L'assegnatario deve, inoltre, garantire ai propri animali idonee condizioni di vita e provvedere alla pulizia degli escrementi, assicurandosi che siano rispettate le norme d'igiene anche all'interno del proprio alloggio.

ART. 7

Nel caso che i locali siano serviti da ascensore, l'assegnatario dovrà, nell'uso del medesimo, uniformarsi al regolamento esposto in cabina e alle norme consuetudinarie vigenti in materia, esonerando l'Ente Gestore locatore da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisti e conseguenti alla manutenzione e riparazione dell'impianto.

ART. 8

L'assegnatario è responsabile della buona conservazione del vano autorimessa e relativi accessori. Nel caso di autorimessa ad uso comune, l'assegnatario è obbligato a parcheggiare la vettura unicamente nel posto assegnato. E' fatto assoluto divieto di cedere anche temporaneamente l'uso a terzi.

Qualora all'interno dell'autorimessa e/o sull'area cortilizia scoperta del fabbricato vi fosse la presenza di posti auto non assegnati si diffidano gli altri assegnatari a parcheggiare qualsiasi veicolo. Se da controlli effettuati nei vari siti, con l'ausilio di apparecchi fotografici, venisse rilevata la presenza di veicoli nei sopraindicati posti auto, l'Azienda applicherà ai relativi proprietari, insieme al normale affitto, una sanzione corrispondente ad un'intera mensilità, come da delibera Agec, dovuta per il canone locativo del solo posto auto.

ART. 9

Oneri di manutenzione

Gli interventi di manutenzione sono a carico degli utenti e/o dell'Ente Gestore secondo quanto stabilito nei successivi paragrafi del presente Regolamento.

In caso di eventi dannosi imputabili a negligenza, inerzia o fatto illecito dell'utente, la manutenzione ordinaria e straordinaria si deve intendere sempre a carico dell'utente stesso. Si intendono come interventi di piccola manutenzione, a carico degli assegnatari/inquilini, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle rifiniture degli alloggi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti per deterioramenti derivanti dall'uso. Gli interventi a carico degli assegnatari/inquilini dovranno essere eseguiti a cura degli stessi.

ART. 10

Agli assegnatari che si rendessero morosi verso l'autogestione, oltre al recupero delle spese anticipate dall'Ente Gestore, verrà addebitata la somma di Euro 25,82 determinata dal Consiglio di Amministrazione Agec con delibera n. 73 del 2/4/2001 e aumentata annualmente secondo la variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo.

ART. 11

L'assegnatario è direttamente responsabile dei danni causati a persone o cose dovuti a sua negligenza, imperizia o incuria. Egli si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che ammette temporaneamente nei locali assegnati.

Si obbliga inoltre a tenere sollevato ed indenne l'Ente Gestore da eventuali danni cagionati per propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua o dell'elettricità.

ART. 12

Ai sensi dell'art. 1585 C.C. Il comma (2), l'Ente Gestore non è tenuto a garantire il singolo conduttore da molestie di fatto derivanti dai comportamenti di altri assegnatari/inquilini o di terzi. L'assegnatario esonera espressamente l'Ente Gestore da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. In questi casi il conduttore potrà agire autonomamente nei confronti del responsabile della molestia. Sono comunque fatte salve le ipotesi di decadenza di cui all'art. 27 c.1 lett. f) (3) della L.R. n. 10/96.

ART. 13

E' compito primario del rappresentante dell'autogestione vigilare sul rispetto del presente Regolamento da parte degli assegnatari. Segnalazioni o denunce relative a presunte violazioni del Regolamento dovranno essere inviate all'Ente Gestore in forma scritta, firmate dal rappresentante o dagli stessi assegnatari e corredate da idonea documentazione (precedenti richiami del rappresentante, verbali di assemblea, fotografie, ecc.).

(2) art. 1585 C.C.(Garanzia per molestie). Il locatore è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima (949, 1575, n. 3, 1586).

Non è tenuto a garantirlo dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti, salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio (1168, 2254).

(3) art.27 L.R.10/96 La decadenza dall'assegnazione viene dichiarata dal Sindaco del Comune territorialmente competente nel caso in cui l'assegnatario:

(omissis) f) sia responsabile di grave e reiterata inosservanza alle norme del regolamento condominiale o dell'autogestione; (omissis).

ART. 14

L'Ente Gestore potrà rimuovere d'ufficio dall'incarico il rappresentante dell'autogestione che non adempia agli obblighi di cui al precedente articolo o comunque alle mansioni amministrative e contabili previste dal "Regolamento tipo per l'Autogestione" approvato dalla Giunta Regionale (DGR 10 giugno 1986, n. 3159).

Fino all'eventuale nomina da parte degli assegnatari, nei fabbricati sprovvisti di un rappresentante o in quelli di nuova costruzione, l'Ente Gestore provvederà ad amministrare direttamente le parti e i servizi comuni del fabbricato. A fronte di tale servizio gli inquilini, oltre alle quote di loro competenza relative alle spese comuni, dovranno versare mensilmente all'Ente Gestore una quota per l'attività di amministrazione.

ART. 15

Su richiesta della maggioranza degli assegnatari l'Ente Gestore può assumere l'amministrazione diretta di un fabbricato, sostituendosi all'autogestione. Analogamente a quanto previsto nell'articolo precedente, verrà riconosciuta all'Ente Gestore una quota per il servizio di amministrazione svolto.

ART. 16

Gli assegnatari sono tenuti al rispetto del presente Regolamento, del Regolamento tipo per l'Autogestione, dei Regolamenti Comunali e, nei condomini, del Regolamento Condominiale.

In caso di gravi e reiterate inosservanze delle norme sopra richiamate, secondo quanto previsto dall'art. 27 c.1 lett. f) della L.R. n. 10/96, l'Ente Gestore provvederà ad avviare le procedure previste per la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio.

ART. 17

Gli assegnatari/inquilini sono tenuti a rimborsare all'Ente Gestore tutte le spese che questi sosterrà per interventi di competenza degli assegnatari e nell'interesse degli stessi, ad eccezione di quelle che l'Ente Gestore sosterrà per adempiere a precisi obblighi di legge.

ART. 18

Per ogni controversia sull'applicazione del presente Regolamento viene istituita una Commissione di Conciliazione composta dal Garante degli inquilini Agec, da un rappresentante dell'Azienda e da un rappresentante dei Sindacati degli inquilini. Criteri e modalità di funzionamento della Commissione sono definiti da un apposito Regolamento, da approvarsi mediante un protocollo d'intesa tra Agec e rappresentanti provinciali dei sindacati degli inquilini entro 90 giorni dalla data sottoscrizione del presente.

**TABELLE PER LA
RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

RIPARTIZIONE DELLE SPESE - AMMINISTRATIVE

	ERP- CASE PER ANZIANI		ALLOGGI NON ERP E UNITÀ IMMOBILIARI COMMERCIALI	
	COMPETENZE SPESE		COMPETENZE SPESE	
	PROPRIETÀ	CONDUTTORE	PROPRIETÀ	CONDUTTORE
Depositi cauzionali per erogazioni servizi comuni (luce, forza motrice, gas, acqua, telefono ecc.).	P		P	
Compenso rappresentante autogestione o, in assenza, AGECE.		C		C
Compenso amministratore fabbricati in condominio. Per gli immobili diversi da quelli di Edilizia Residenziale Pubblica, in caso di mancata entrata in vigore del disegno di legge di riforma del condominio, già approvato dalla Commissione Giustizia del Senato in data 20/5/04, la spesa rimarrà interamente a carico della proprietà.	50%	50%	50%	50%
Assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti, a garanzia della proprietà. Gli assegnatari devono segnalare all'AGECE per iscritto ogni evento e danno che, in qualsiasi maniera e per qualsiasi causa, venga arrecato all'abitazione o alle pertinenze il più presto possibile e comunque entro 3 giorni dall'accadimento, specificando le circostanze e conservando le tracce ed i residui del sinistro. Nel caso di sinistro grave la comunicazione dovrà essere anticipata telefonicamente e/o per fax per consentire all'Azienda di effettuare la denuncia alla Società Assicuratrice entro i termini previsti dal contratto di assicurazione. *Euro 5,00 a copertura dei seguenti rischi: rottura di vetrate ed infissi in occasione di furto o tentato furto.		EURO 5,00*		EURO 5,00*
Cancelleria, copisteria, postali e noleggio sala per le assemblee ordinarie e per le assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori; fotocopie dei documenti giustificativi richiesti.		C		C
Pagamento del servizio reso dalla proprietà per l'esecuzione diretta di interventi posti a carico degli inquilini e necessari per scongiurare l'insorgenza di danni agli altri nuclei residenti nell'immobile 5% dell'importo dell'opera con un minimo di Euro 20,00.		C		C
Verifiche sul territorio conseguenti a richieste di interventi manutentivi risultanti superflui o comunque non motivati, verranno poste a carico del conduttore o dell'autogestione nella misura forfettaria di 20,00 Euro, rivalutate annualmente secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo.		C		C
Tassa per passo carraio.		C		C
Oneri per il servizio di derattizzazione, disinfestazione, disinfezione.		C		C
Consumi energia elettrica (compreso canone per i consumi).		C		C

	ERP- CASE PER ANZIANI		ALLOGGI NON ERP E UNITÀ IMMOBILIARI COMMERCIALI	
	COMPETENZE SPESE		COMPETENZE SPESE	
	PROPRIETÀ	CONDUTTORE	PROPRIETÀ	CONDUTTORE
Canone di noleggio estintori.		C		C
Ricarica estintori, ispezioni e collaudi periodici.		C		C
Sostituzione estintori per inefficienza/adequamenti di legge.	P		P	
Sostituzione estintori per furto e/o danneggiamento.		C		C
Costi per la fornitura di energia termica per riscaldamento ambienti e produzione acqua calda sanitaria e costi di esercizio, conduzione e manutenzione ordinaria previsti da contratti servizio energia.		C		C
Predisposizione piani di sicurezza per lavori di competenza degli inquilini.		C		C

RIPARTIZIONE DELLE SPESE - PARTI COMUNI

	ERP- CASE PER ANZIANI		ALLOGGI NON ERP E UNITÀ IMMOBILIARI COMMERCIALI	
	COMPETENZE SPESE		COMPETENZE SPESE	
	PROPRIETÀ	CONDUTTORE	PROPRIETÀ	CONDUTTORE
ASCENSORE SERVIZIO SCALA E PIATTAFORME ELEVATRICI (APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO IN GENERE)				
Installazione.	P		P	
Sostituzione integrale dell'impianto.	P		P	
Ispezioni, collaudi e verifiche periodiche secondo le disposizioni del DPR n. 162/99 e successive modifiche da parte degli enti preposti e dalle aziende a ciò abilitate.		C		C
Adeguamento alle norme legislative.	P		P	
Manutenzione in abbonamento ordinaria da effettuarsi con ditta specializzata scelta dall'autogestione e autorizzata dall'Azienda.		C		C
Manutenzione ordinaria impianto consistente in riparazioni/sostituzioni di parti ad usura quali sensori, pulsantiere, dispositivi elettrici, lampade per l'illuminazione, verniciatura, pattini dei freni, serrature, tappeti interni e tutto quanto può essere considerato ordinario.		C		C
Sostituzione delle funi e dei cavi flessibili.	50%	50%	50%	50%

	ERP- CASE PER ANZIANI		ALLOGGI NON ERP E UNITÀ IMMOBILIARI COMMERCIALI	
	COMPETENZE SPESE		COMPETENZE SPESE	
	PROPRIETÀ	CONDUTTORE	PROPRIETÀ	CONDUTTORE
Riavvolgimento matassa motore.		C		C
AUTOCLAVE				
Installazione e/o integrale rifacimento.	P		P	
Consumi forza motrice.		C		C
Manutenzione ordinaria.		C		C
Manutenzione straordinaria con sostituzione di componenti primari dell'impianto (pompa, serbatoio, elem. rotante, ecc.).	P		P	
CANTINE E SPAZI DI DISIMPEGNO COMUNI				
Installazione impianto luce, rifacimento ed adeguamento.	P		P	
Tinteggiatura pareti e soffitti sulle parti comuni delle cantine o fornitura colore.	25%	75%	50%	50%
Tinteggiatura pareti all'interno delle cantine.		C		C
Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e regolatore a tempo.		C		C
Pulizia e relativi materiali d'uso.		C		C
Installazione plafoniere nelle parti comuni delle cantine.	P		P	
Installazione plafoniere all'interno delle cantine.		C		C
Sostituzione plafoniere per invecchiamento.	P		P	
Sostituzione plafoniere per danneggiamento.		C		C
COPERTI - LASTRICI - CAMINI				
Rifacimento integrale manto e sottomanto di copertura e riparazione parziale sottomanto.	P		P	
Ripassatura e riparazione parziale manto.	P		P	
Rifacimento manto impermeabilizzante, lastrici solari e pavimentazione.	P		P	
Riparazione pavimentazioni ed impermeabilizzazioni lastrici solari.	P		P	
Sostituzione grondaie, converse, scossaline, paraneve e pluviali per invecchiamento.	P		P	
Sostituzione grondaie, converse, scossaline, paraneve e pluviali per atti di vandalismo o per incuria.		C		C
Pulizia e/o disotturazione canali di gronda e/o pluviali, da foglie, neve o quant'altro.		C		C
Rifacimento camini.	P		P	

	ERP- CASE PER ANZIANI		ALLOGGI NON ERP E UNITÀ IMMOBILIARI COMMERCIALI	
	COMPETENZE SPESE		COMPETENZE SPESE	
	PROPRIETÀ	CONDUTTORE	PROPRIETÀ	CONDUTTORE
Pulizia camini, canne fumarie, installazione e posa elementi di salvaguardia.		C		C
Certificazione di avvenuto controllo del tiraggio del camino e di avvenuta pulizia dello stesso.		C		C
Installazione parafulmini.	P		P	
CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE				
Installazione apparecchi chiusura radiocomandati.	25%	75%	50%	50%
Acquisto di telecomandi.		C		C
Riparazione automatismi chiusura, telecomando e piccole sostituzioni.		C		C
Installazione, rifacimento per invecchiamento e adeguamento a norma di legge impianto luce.	P		P	
Sostituzione lampadine, riparazione impianto luce e regolatore tempo.		C		C
Realizzazione iniziale di segnaletica verticale e orizzontale.	P		P	
Mantenimento in efficienza della segnaletica orizzontale e verticale.		C		C
Integrazione e manutenzione ordinaria segnaletica.		C		C
Installazione impianti anti-incendio.	P		P	
Ispezione, verifica e collaudi periodici enti preposti.		C		C
Pulizia corsia rampe (compresi materiali d'uso).		C		C
Sgombero neve e acquisto sale.		C		C
CORTILE GIARDINI				
Installazione recinzioni e cancelli, aperture passi carrabili determinati dall'Azienda.	P		P	
Manutenzione aree verdi: taglio erba, potature, innaffiature, acquisto concimi ed antiparassitari, consumi d'acqua.		C		C
Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per manutenzione delle aree verdi.		C		C
Riparazione impianto luce; sostituzione lampadine (cortili-giardini).		C		C
Sostituzione riparazione e verniciatura dei cancelli e delle recinzioni.	25%	75%	50%	50%
Esecuzione di pavimentazioni di cortili e marciapiedi in zone verdi.	P		P	

	ERP- CASE PER ANZIANI		ALLOGGI NON ERP E UNITÀ IMMOBILIARI COMMERCIALI	
	COMPETENZE SPESE		COMPETENZE SPESE	
	PROPRIETÀ	CONDUTTORE	PROPRIETÀ	CONDUTTORE
Installazione di impianti automatizzati per l'irrigazione.	50%	50%	50%	50%
Manutenzione di impianti automatizzati per l'irrigazione.		C		C
Installazione, rifacimento ed adeguamento a norma di legge impianto di illuminazione.	P		P	
Pulizia cortile aree verdi, sgombero neve (compresi i relativi materiali d'uso e pulizie caditoie stradali).		C		C
FOGNATURE E SCARICHI				
Allacciamento rete comunale.	P		P	
Rifacimento rete fognaria dal collettore al fabbricato e al suo interno, installazione dei sifoni per difetti dell'impianto.	P		P	
Installazione, sostituzione e riparazione colonne montanti e rete di raccolta per difetti dell'impianto.	P		P	
Riparazione/sostituzione di colonne montanti e/o di reti orizzontali di fognatura in conseguenza dell'uso o di carenza di manutenzione.		C		C
Pulizia e spurgo dei pozzetti e sifoni.		C		C
Installazione, sostituzione per invecchiamento impianto sollevamento acque di rifiuto.	P		P	
Gestione, manutenzione periodica e riparazione di parti dell'impianto di sollevamento acque di rifiuto.		C		C
Sostituzione delle pompe di sollevamento acque di rifiuto entro i primi 5 anni dall'installazione ed in mancanza di documentata manutenzione dell'impianto (contratto continuativo di manutenzione).		C		C
Sostituzione delle pompe di sollevamento acque di rifiuto dal 6° al 10° anno dall'installazione ed in mancanza di documentata manutenzione dell'impianto (contratto continuativo di manutenzione).	50%	50%	50%	50%
Sostituzione delle pompe di sollevamento acque di rifiuto dopo 10 anni dall'installazione.	P		P	
Spurgo delle reti fognarie, disotturazione e pulizia periodica delle colonne di scarico e relativi pozzetti, reti fognarie e vasche di tenuta (imhoff, degrassatori, biologiche settiche).		C		C
IMPIANTO CENTRALIZZATO TV				
Installazione di impianto centrale TV per ricezione di programmi nazionali.	P		P	
Installazione di impianto centrale TV per ricezione di programmi locali (5° banda).	P		P	

	ERP- CASE PER ANZIANI		ALLOGGI NON ERP E UNITÀ IMMOBILIARI COMMERCIALI	
	COMPETENZE SPESE		COMPETENZE SPESE	
	PROPRIETÀ	CONDUTTORE	PROPRIETÀ	CONDUTTORE
Sostituzione di parti di impianto centralizzato TV quali antenna, staffe di sostegno, cavi di discesa fino alla centralina, centralina, alimentatore, amplificatore.	50%	50%	50%	50%
Sostituzione cavo di discesa a valle dalla centralina, se usurata.	P		P	
Installazione antenna parabolica centralizzata e relativi accessori (con unanimità degli inquilini).	25%	75%	25%	75%
Sostituzione e/o manutenzione antenna parabolica.		C		C
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA IMPIANTO CENTRALIZZATO				
Manutenzione ordinaria e verifiche periodiche della caldaia e dell'impianto centralizzato in genere.		C		C
Installazione di impianto di riscaldamento e acqua calda.	P		P	
Adeguamento impianto alle norme antincendi e a diverse normative sopravvenute.	P		P	
Sostituzione e/o manutenzione straordinaria della caldaia e dell'impianto centralizzato in genere.	P		P	
Riparazione e/o sostituzione di pompe di impianto centralizzato compresi impianti allacciati al teleriscaldamento.		C		C
Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale.		C		C
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature.		C		C
Installazione e adeguamento impianto antincendio, spese di collaudo, acquisto estintori.	P		P	
Acquisto combustibile, consumi forza motrice, energia elettrica e acqua.		C		C
Pulizia impianto e verifiche periodiche.		C		C
Costi fornitura calore (consumo combustibile, assistenza tecnica forza motrice bruciatore).		C		C
Differenza di costo tra l'installazione di un impianto tradizionale ed uno a risparmio energetico.		C		C
Installazione di dispositivi per la contabilizzazione autonoma dei consumi su impianti esistenti.	25%	75%	50%	50%
Spese di manutenzione e funzionamento depuratori acqua.		C		C
Compenso a tecnici per bilanciamento impianto termico.		C		C

	ERP- CASE PER ANZIANI		ALLOGGI NON ERP E UNITÀ IMMOBILIARI COMMERCIALI	
	COMPETENZE SPESE		COMPETENZE SPESE	
	PROPRIETÀ	CONDUTTORE	PROPRIETÀ	CONDUTTORE
SCALE E VANO SCALE				
Tinteggiatura pareti vano scale e parti comuni delle cantine, compresa verniciatura infissi e parapetto. In alternativa la proprietà, a propria libera scelta, può fornire il materiale d'uso e consumo.	25%	75%	50%	50%
Fornitura e installazione bacheca.	P		P	
Fornitura e posa casellari postali.	P		P	
Sostituzione casellari postali e/o bacheche per danneggiamenti.		C		C
Installazione impianto elettrico, citofonico ecc., rifacimento ed adeguamento.	P		P	
Riparazione parti impianto elettrico/citofonico per manomissioni.		C		C
Riparazione parti impianto elettrico/citofonico per usura.	50%	50%	50%	50%
Riparazione sostituzione dispositivi chiusura.		C		C
Sostituzione vetri degli infissi.		C		C
Installazione e adeguamento impianto antincendio.	P		P	
Manutenzione ordinaria impianto antincendio.		C		C
Installazione porta lampade, plafoniere e lampadari, lampadine e neon.	P		P	
Riparazione e sostituzione porta lampade, plafoniere e lampadari, lampadine e neon.		C		C
Spese di pulizia.		C		C
Applicazione targhette nominative per i campanelli.		C		C
TRATTAMENTO ACQUA POTABILE				
Installazione impianto trattamento acque potabili.	P		P	
Riparazione e sostituzione parti componenti impianto trattamento acque potabili per usura.		C		C
Manutenzione ordinaria e consumi sali, resine, forza motrice.		C		C

RIPARTIZIONE DELLE SPESE - INTERNO DEGLI ALLOGGI E PERTINENZE

	ERP- CASE PER ANZIANI		ALLOGGI NON ERP E UNITÀ IMMOBILIARI COMMERCIALI	
	COMPETENZE SPESE		COMPETENZE SPESE	
	PROPRIETÀ	CONDUTTORE	PROPRIETÀ	CONDUTTORE
IMPIANTO ELETTRICO				
Installazione e rifacimento integrale ed adeguamento impianto elettrico.	P		P	
Manutenzione ordinaria e riparazione anche con sostituzione di parti dell'impianto elettrico quali interruttori, deviatori, ronzatori, dispositivi a protezione delle linee, campanelli, citofoni, videocitofoni, suonerie, ecc., per qualsiasi motivazione esclusi gli adempimenti di legge.		C		C
IMPIANTO IDRICO, SANITARIO, GAS				
Installazione e rifacimento integrale e adeguamento impianto.	P		P	
Sostituzione e riparazioni sanitari, apparecchiature e accessori bagno e cucina.		C		C
Installazione contatori divisionali acqua calda e fredda.	P		P	
Manutenzione ordinaria e pulizia di contatori divisionali acqua calda e fredda per usura e loro sostituzione.		C		C
Sostituzione e riparazioni rubinetteria (acqua e gas).		C		C
Verifica e sostituzione tubazioni gas dal rubinetto a parete al fornello.		C		C
Installazione valvola intercettazione tubazione gas per blocco fuoriuscita della stessa in caso di fughe accidentali, per motivate necessità e previa diffida all'inquilino a dotarsi di alternativi sistemi di sicurezza (ad esempio piano di cottura dotato di termocoppia).		C		C
Sostituzione apparecchiature di scarico sanitari sia incassate che esterne.		C		C
Disotturazione e pulizia periodica elementi di raccordo colonne montanti (braghe, curve e pezzi speciali).		C		C
IMPIANTO AUTONOMO DI RISCALDAMENTO				
Manutenzione dell'impianto e verifiche periodiche previste dalla Legge.		C		C
Sostituzione caldaia e/o scaldabagno elettrico o a gas per comprovata necessità entro 2 anni dalla data d'installazione.	P		P	

	ERP- CASE PER ANZIANI		ALLOGGI NON ERP E UNITÀ IMMOBILIARI COMMERCIALI	
	COMPETENZE SPESE		COMPETENZE SPESE	
	PROPRIETÀ	CONDUTTORE	PROPRIETÀ	CONDUTTORE
Sostituzione caldaia e/o scaldabagno elettrico o a gas per comprovata necessità dopo oltre 2 anni dalla data d'installazione e fino al 5° anno compiuto dalla data d'installazione. Nel caso di mancata presentazione dei documenti comprovanti l'avvenuta manutenzione annuale dell'impianto, l'onere per la sostituzione viene imputato interamente all'inquilino.	20%	80%	20%	80%
Sostituzione caldaia e/o scaldabagno elettrico o a gas per comprovata necessità dopo oltre 5 anni dalla data d'installazione e fino al 8° anno compiuto dalla data d'installazione. Nel caso di mancata presentazione dei documenti comprovanti l'avvenuta manutenzione annuale dell'impianto, l'onere per la sostituzione viene imputato interamente all'inquilino.	40%	60%	40%	60%
Sostituzione caldaia e/o scaldabagno elettrico o a gas per comprovata necessità dopo oltre 8 anni dalla data d'installazione e fino al 11° anno compiuto dalla data d'installazione. Nel caso di mancata presentazione dei documenti comprovanti l'avvenuta manutenzione annuale dell'impianto, l'onere per la sostituzione viene imputato interamente all'inquilino.	60%	40%	60%	40%
Sostituzione caldaia e/o scaldabagno elettrico o a gas per comprovata necessità dopo oltre 11 anni dalla data d'installazione e fino al 14° anno compiuto dalla data d'installazione. Nel caso di mancata presentazione dei documenti comprovanti l'avvenuta manutenzione annuale dell'impianto, l'onere per la sostituzione viene imputato nella misura del 50% all'inquilino.	80%	20%	80%	20%
Sostituzione caldaia e/o scaldabagno elettrico o a gas per comprovata necessità dopo oltre 14 anni dalla data d'installazione. Nel caso di mancata presentazione dei documenti comprovanti l'avvenuta manutenzione annuale dell'impianto, l'onere per la sostituzione viene imputato nella misura del 50% all'inquilino.	100%		100%	
Riparazione della caldaia e/o dello scaldabagno elettrico o a gas anche mediante sostituzione di parti dell'apparecchiatura quali scheda elettronica, pompa, termostato, bruciatore, serpentina, valvole, ecc.		C		C
Alla fine del rapporto locativo l'inquilino uscente deve riconsegnare all'Azienda il libretto d'impianto relativo all'impianto termico autonomo comprensivo degli allegati H evidenzianti la manutenzione effettuata durante tutto il periodo di locazione. In caso di mancata consegna del libretto verrà applicata una penale pari ad Euro 100,00.		C		C

	ERP- CASE PER ANZIANI		ALLOGGI NON ERP E UNITÀ IMMOBILIARI COMMERCIALI	
	COMPETENZE SPESE		COMPETENZE SPESE	
	PROPRIETÀ	CONDUTTORE	PROPRIETÀ	CONDUTTORE
Sostituzione termosifoni per rottura degli elementi radianti (se non dipende da cause imputabili all'inquilino).	P		P	
Riparazione e/o sostituzione di valvole a servizio dei termosifoni.		C		C
Rifacimento guarnizioni termosifoni per eliminazione perdite d'acqua.		C		C
PARETI E SOFFITTI				
Ripristino di intonaci.		C		C
Tinteggiatura pareti e soffitti ad inizio locazione.		C		C
Tinteggiatura pareti e soffitti a fine locazione.		C		C
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI				
Riparazione per cause non imputabili alla proprietà.		C		C
SERRAMENTI INFISSI				
Sostituzione porte, telai finestre, serrande avvolgibili, persiane e scuri per invecchiamento.	P		P	
Riparazione serrande avvolgibili.		C		C
Riparazioni sostituzione cordelle di attacco al rullo e molle di richiamo.		C		C
Riparazione porte, telai finestre, persiane, scuri e sostituzione parti accessorie e sostituzione ferramenta di sostegno e chiusura.		C		C
Riparazione di tapparelle e/o serrande anche mediante sostituzione di parti quali rullo, molle, ganci, avvolgicinghia, telo, ecc.		C		C
Motorizzazione di tapparelle e/o serrande.		C		C
Verniciatura serramenti esterni, scuri ed avvolgibili .	50%	50%	50%	50%
Verniciatura di serramenti interni.		C		C