

## ***Regolamento generale per l'uso delle unità immobiliari e dei servizi e la ripartizione delle spese***

Il presente "*Regolamento*", approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia Territoriale della Casa del Piemonte Sud nella seduta n. 81 con **Delibera n. \_\_\_\_ del 24 Maggio 2018**, sentite le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e Assegnatari, regola i rapporti tra gli assegnatari, i comportamenti, le modalità d'utilizzo degli alloggi e dei servizi, la manutenzione ordinaria e straordinaria nei fabbricati di edilizia residenziale pubblica.

Le norme regolamentari traggono la loro origine dalle disposizioni in materia contenute nel Codice Civile, dalle leggi nazionali e regionali che disciplinano l'edilizia residenziale pubblica, dagli usi e consuetudini locali, nonché, dalla Convenzione di assegnazione di cui il presente "*Regolamento*" costituisce parte sostanziale ed integrante.

Pertanto il mancato rispetto di quanto indicato nel presente "*Regolamento*" potrà costituire una delle cause di decadenza dall'assegnazione nei modi e nei tempi previsti dalle norme vigenti.

## Specifiche generali

Gentilissimo Utente,

da oggi le è stato assegnato in locazione un alloggio ATC, ne abbia cura e si ricordi che l'ordinaria manutenzione in generale è a suo carico.

Le elenchiamo di seguito le prescrizioni ed indicazioni più importanti:

- le muffe che si riscontrano negli angoli delle pareti perimetrali spesso sono dovute a mancanza di ricambio d'aria: occorre pulirle immediatamente ed aumentare l'aerazione dei locali **anche tramite il collegamento della cappa di aspirazione cucina alla canna di esalazione e l'attivazione della stessa in occasione della cottura;**
- le prese d'aria (per esempio in cucina) devono rimanere aperte;
- le porte dell'ascensore non devono essere forzate nel proprio movimento e le guide devono essere sempre pulite;
- le porte basculanti delle autorimesse devono essere utilizzate, per il movimento, nella parte centrale e le guide periodicamente lubrificate;
- **NON BISOGNA** svitare le pilette degli scarichi dei sanitari in bagno se l'acqua non defluisce perché si potrebbero causare infiltrazioni ai piani inferiori, occorre inoltre tenere puliti gli scarichi con prodotti idonei, usare moderazione nell'uso dei detersivi, dando preferenza a quelli liquidi;
- **NON** possono essere gettati negli scarichi di bagni e cucina rifiuti, scarti di cucina, avanzi dei prodotti utilizzati per la tinteggiatura dell'alloggio, in quanto tali materiali intasano i condotti;
- le cinghie o le cordicelle degli avvolgibili vanno azionate con entrambe le mani regolando il movimento senza forzature;
- il meccanismo di scarico della vaschetta del vaso deve essere azionato con la pressione necessaria, senza forzature, al verificarsi della minima perdita occorre fare intervenire l'idraulico, a proprie spese, per la sostituzione del bilanciere e della tubazione di collegamento; il continuo consumo d'acqua di una perdita, seppur piccola, è notevole;
- i rubinetti vanno chiusi per quanto necessario senza forzare perché si pregiudica la tenuta delle guarnizioni di qualsiasi materiale esse siano;
- i serramenti devono essere accompagnati nel movimento di chiusura con entrambe le mani senza insistere con forza;
- gli automezzi devono essere parcheggiati esclusivamente nelle autorimesse o nei posti auto assegnati; le aree esterne non possono diventare deposito indifferenziato di rottami o altri materiali di risulta;
- le autorimesse e le cantine non devono essere destinati a deposito indifferenziato di materiali come se si trattasse di discariche.

**DEVE ESSERE INDICATO TASSATIVAMENTE IL NOME DI CHI OCCUPA L'ALLOGGIO SUL PULSANTE DEL CAMPANELLO DEL CITOFONO, ALL'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO E SULLA CASSETTA POSTALE.**

Si ricordi che:

- in caso di cambio alloggio volontario l'ATC non effettuerà alcuna manutenzione all'interno dell'unità immobiliare data in locazione;
- l'assegnatario dovrà dare piena disponibilità alle imprese ed ai tecnici incaricati da ATC per l'esecuzione degli interventi di manutenzione all'interno dell'alloggio; diversamente si provvederà d'ufficio anche con l'ausilio dell'Autorità Giudiziaria;

- ogni intervento all'interno dell'alloggio assegnato deve essere preventivamente autorizzato per iscritto da ATC pena la richiesta di ripristinare le condizioni originarie a spese dell'inadempiente; in particolare ogni lavoro effettuato su impianti dovrà essere tempestivamente seguito da invio ad ATC di relativa dichiarazione di conformità, rilasciata da tecnico abilitato; in caso di mancato rispetto dei termini indicati nell'autorizzazione si provvederà d'ufficio, con spese a carico dell'inadempiente, alla verifica e ripristino delle condizioni minime di igiene e sicurezza;
- nel caso venissero riscontrati materiali accatastati ed abbandonati presso cantine, garage, scale, aree esterne, alloggi, anche se assegnati, si provvederà d'ufficio alla rimozione e smaltimento in discarica, previa affissione di cartello di informazione, con un **tempo di preavviso massimo di 3 giorni consecutivi**; i costi dello sgombero verranno addebitati nei casi di unità assegnata (cantina, box, alloggio) all'inquilino responsabile; in tutti gli altri casi (per esempio parti comuni, corsie box, scale, ecc...) la spesa sarà imputata agli inquilini responsabili oppure, in mancanza di identificazione degli stessi, verrà ripartita tra tutti gli assegnatari.

## Sommario

A	Regole e divieti per l'utilizzo dell'alloggio	pag. 5
B	Ripartizione delle competenze e delle spese fra ATC ed assegnatari	pag. 11
C	Opuscolo informativo sugli adempimenti principali relativi alla manutenzione dell'impianto termo-idraulico: caldaie autonome, scaldacqua/boiler, termosifoni e relativi impianti di servizio	pag. 31

## **A** Regole e divieti per l'utilizzo dell'alloggio.

### **Art. 1 "Compiti degli utenti"**

Gli inquilini devono rispettare le norme del contratto di locazione e il presente regolamento.

Sono tenuti a:

1. Utilizzare l'abitazione con responsabilità rispettando le norme sociali e le usanze del territorio.
2. Avere cura dell'alloggio assegnato e di tutti gli spazi comuni. In caso di danni l'Agenzia chiederà all'inquilino il rimborso delle spese sostenute. Nel caso in cui non venga individuato il responsabile dei danni il rimborso verrà addebitato in parti uguali a tutti gli inquilini del palazzo.
3. Non utilizzare l'alloggio, i box auto, le cantine, i solai e gli spazi comuni per attività commerciali, laboratori, officine, scuole private ecc... L'assemblea degli inquilini deciderà di comune accordo gli orari di utilizzo degli spazi comuni (es. giardini).
4. Autorizzare l'attività di gioco dei bambini soltanto negli spazi comuni appropriati (es. giardini), non sulle scale, ingressi, pianerottoli, rampe di accesso ai box auto o in zone pericolose per la sicurezza.
5. Comunicare all'Agenzia la persona di fiducia a cui saranno consegnate le chiavi in caso di assenza prolungata dall'alloggio. Se questo non avvenisse e si verificasse la necessità di entrare nell'appartamento, verrà disposto l'ingresso forzato e la realizzazione degli interventi di adeguamento che si rendessero necessari. Le spese sostenute verranno addebitate all'assegnatario dell'alloggio.
6. Consentire la visita dell'alloggio ai futuri inquilini in caso di rilascio.
7. Consegnare, quando richiesto dall'ATC, i documenti che segnalano le condizioni anagrafiche ed economiche del nucleo familiare.
8. Curare la raccolta differenziata secondo le norme del comune di residenza.
9. Segnalare solo reali interventi urgenti. L'assegnatario che chieda l'intervento urgente dell'Ente per riparazioni o manutenzioni o verifiche risultate, dopo il sopralluogo, immotivate avrà addebitato, a titolo di rimborso spese forfetario, l'importo determinato dall'Amministrazione con specifico provvedimento.
10. Effettuare in tempo utile gli interventi di manutenzione ordinaria a proprio carico o segnalare necessità di opere straordinarie, prima che esse possano arrecare danno alla proprietà od agli altri inquilini.  
Nei confronti degli assegnatari che non provvedano all'esecuzione delle opere di manutenzione dell'alloggio poste a loro carico, l'Ente si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi al conduttore e addebitandogli di conseguenza la spesa per i lavori eseguiti, oltre le spese generali di amministrazione.
11. Verificare con regolarità il corretto funzionamento dei conta acqua e dei contabilizzatori di calore, al fine di provvedere alla tempestiva sostituzione o

riparazione, allo scopo di consentire la corretta ripartizione della spesa a fine gestione. In caso contrario all'assegnatario inadempiente verranno addebitate le maggiori spese di gestione ed i consumi nella misura massima attribuibile al suo alloggio.

12. A fine stagione le valvole termostatiche (bulbi termostatici) di ogni termosifone dovranno essere lasciate aperte al massimo onde evitare blocchi dovuti al calcare, conseguenti al ristagno dell'acqua nelle tubazioni.

## **Art. 2 "Divieti"**

1. E' vietato ospitare persone esterne al nucleo familiare. In caso fosse necessario, chiedere l'autorizzazione all'Agenzia.
2. E' vietato scuotere tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, cuscini, materassi e vestiti dalle finestre o sulle scale. Tale attività è attuabile negli orari prestabiliti e solamente dai balconi e dalle finestre rivolte verso i cortili.
3. E' vietato aggiungere stenditoi alle finestre e ai balconi. Utilizzare solamente le soluzioni già esistenti.
4. E' vietato tenere nell'alloggio e negli spazi comuni materiale maleodorante e ingombrante.
5. E' vietato spaccare e accatastare la legna o altri materiali negli appartamenti, sulle scale, sui pianerottoli, nei solai e nelle cantine.
6. E' vietato eseguire lavori che danneggino o creino disagio agli altri inquilini (produrre vino, conserve ecc...).
7. E' vietato ostruire le tubazioni di scarico gettando materiale inappropriato nei sanitari.
8. E' vietato tenere depositi di gas o materiale combustibile. Per ragioni di sicurezza, **anche l'uso della bombola per gas cucina non è concessa**. Eventuali deroghe potranno essere concesse, su richiesta dell'assegnatario, solo nei casi di assenza di predisposizione di allaccio a rete gas.
9. E' vietato parcheggiare biciclette o motocicli nei corridoi, nelle cantine e negli ingressi.
10. E' vietato lasciare aperti i cancelli e gli accessi comuni.
11. E' vietato gettare i rifiuti negli spazi comuni, sulla strada o vicino al palazzo.
12. E' vietato sovraccaricare i balconi, i solai, i garage ecc...
13. E' vietato installare antenne radio e parabole tv senza l'autorizzazione preventiva dell'Agenzia.
14. E' vietato fare rumore e disturbare i vicini in vari modi. I vasi per i fiori dovranno essere assicurati per evitare cadute. L'annaffiamento dei fiori dovrà essere effettuato senza recare danni o bagnamenti ad alloggi e balconi sottostanti.
15. E' vietato tenere nell'alloggio e negli spazi comuni animali che arrechino

disturbo o pericolosi, non curati nell'igiene e senza guinzagli e museruole.

16. E' vietato percorrere i cortili o le autorimesse ad alta velocità o con mezzi non autorizzati. Le auto da rottamare e senza assicurazione non possono essere abbandonate negli spazi comuni. Se questo dovesse succedere le auto verranno spostate e/o demolite a spese del proprietario.
17. E' vietato parcheggiare nelle autorimesse automezzi dotati di impianti non autorizzati (es. GPL).
18. E' vietato effettuare lavori nell'alloggio senza l'autorizzazione dell'Agenzia.
19. E' vietato modificare la tipologia dell'impianto di riscaldamento originariamente presente nell'alloggio o distaccarsi dalla rete di distribuzione centralizzata. L'installazione di stufe locali alimentate a bombole di GPL o similari, di stufe a legna o a "pellet", di scaldia acqua alimentati a gas metano<sup>1</sup>, sarà severamente sanzionata. Deroghe a tale ultima prescrizione, nei limiti della normativa di settore, potranno essere concesse previa richiesta scritta che l'assegnatario dovrà inoltrare all'Ente od al proprietario dello stabile. **Analoga autorizzazione dovrà essere richiesta anche per la mera sostituzione dello scaldia acqua.**
20. E' vietato aumentare le dimensioni dei termosifoni esistenti con l'aggiunta di nuovi elementi o comunque manomettere gli elementi scaldanti.
21. E' vietato mettere a dimora piante e fiori o coltivare ortaggi negli spazi comuni, senza l'autorizzazione dell'Agenzia.
22. E' vietato appropriarsi degli spazi comuni per depositare oggetti personali o per svolgere attività non autorizzate.
23. E' vietato costruire verande senza l'autorizzazione dell'Agenzia.
24. E' vietato lavare le auto o i motocicli negli spazi comuni.
25. E' vietato, oltre che penalmente sanzionabile, utilizzare per scopi personali l'energia elettrica degli spazi comuni.
26. E' vietato maltrattare animali in qualunque modo.

### **Art. 3 "Ripartizione delle spese"**

La ripartizione delle spese segue i criteri previsti dalla legge e dalle disposizioni seguenti:

1. sono a carico dell'ATC le opere di manutenzione straordinaria, , **in un'ottica di programmazione degli interventi ed in funzione delle priorità e criticità;**
2. sono a carico dell'affidatario quelle di manutenzione ordinaria.

### **Art. 4 "Opere di manutenzione ordinaria"**

Sono a carico degli inquilini:

1. la manutenzione ordinaria dell'alloggio (piccoli lavori di riparazione). Questa deve essere effettuata dall'inquilino, nel rispetto delle regole vigenti. In caso contrario l'Agenzia potrà disporre un intervento sostitutivo che verrà messo a

<sup>1</sup> Ad eccezione della mera sostituzione di generatore già installato e autorizzato in precedenza

carico dell'inquilino;

2. riparazione dei danni provocati dal cattivo uso dell'alloggio o negligenza:

- le opere di manutenzione ordinaria dell'alloggio ritenute necessarie dovranno essere eseguite dall'assegnatario, entro un mese;
- in caso di urgenza i lavori vanno effettuati in tempi immediati;
- in caso di rifiuto da parte dell'assegnatario, tali lavori verranno attivati dall'Agenzia **e le spese saranno addebitate all'inquilino.**

Negli alloggi già oggetto di precedenti assegnazioni, quindi ricadenti nel patrimonio consolidato dell'Agenzia, saranno a carico dell'assegnatario anche gli interventi inerenti le piccole riparazioni e sostituzioni che si dovessero rendere necessari in occasione della prima consegna dell'alloggio: stuccature, tinteggiature, rubinetterie, maniglie, placche pulsanti e prese, serrature, copia di chiavi, cassetta postale, sedile wc, griglie di ventilazione, mobili di risulta (elementi isolati), Interventi quindi riconducibili ad un ordinario intervento di riparazione, facilmente attuabile dall'assegnatario.

Negli alloggi di nuova realizzazione e comunque mai prima assegnati, i medesimi si intendono alle condizioni "al nuovo", non necessitando degli interventi ordinari sopra richiamati, ad esclusione della tinteggiatura e sedile wc.

Nel caso di interventi a carico dell'utente che prevedano un contributo da parte di ATC, esso è da intendersi in conto spesa, ovvero dovrà essere presentata fattura o ricevuta già pagata, con relativa richiesta di rimborso, per le valutazioni di cui al successivo art. 11. La riparazione o sostituzione dovrà essere eseguita da tecnico abilitato, che ne attesterà la corretta esecuzione.

#### **Art. 5 "Gestione dei servizi degli spazi comuni"**

Le spese per la gestione dei servizi e degli spazi comuni sono a carico degli inquilini. I danni provocati agli spazi comuni verranno addebitati ai singoli inquilini o a tutti gli assegnatari, in base alle specifiche situazioni.

#### **Art. 6 "Assicurazioni"**

A seguito di danneggiamenti di qualsiasi genere, subiti dal bene locato, l'assegnatario dovrà segnalare il fatto all'Ente allegando l'eventuale denuncia all'Autorità Giudiziaria competente. In seguito dovrà quantificare il danno patito al fine di attivare eventuali risarcimenti da parte dell'Assicurazione. In difetto l'ammontare del danno sarà a carico del medesimo. I danni, documentati e patiti dall'edificio, dovuti ad eventi naturali straordinari, saranno ad esclusivo carico dell'Ente proprietario o del condominio eventualmente costituito. Le suppellettili, il mobilio, mezzi mobili e quant'altro non facente parte dell'edificio, essendo esclusi dalla polizza assicurativa, potranno essere oggetto di rimborso tramite presentazione di specifica istanza alla "Commissione Utenza" (rif. art. 10)

#### **Art. 7 "Consegna alloggi"**

Quando l'alloggio viene consegnato al nuovo inquilino devono essere presenti sia quest'ultimo sia un rappresentante dell'Agenzia. Le eventuali eccezioni sullo stato dell'alloggio dovranno essere immediatamente fatte rilevare al tecnico incaricato di consegnare le chiavi e trascritte nell'apposito verbale di consegna che verrà sottoscritto dall'assegnatario. In mancanza di rilievi i locali si riterranno consegnati a norma di Legge, esclusi eventuali vizi occulti.

#### **Art. 8 "Riconsegna alloggi"**

All'atto della riconsegna deve essere effettuato un sopralluogo nell'alloggio da parte dell'assegnatario e di un tecnico dell'Ente, che provvederà a redigere apposito verbale su cui potranno essere apposte tutte le osservazioni rilevate.

L'alloggio deve essere riconsegnato nelle condizioni in cui si trovava all'epoca



dell'assegnazione, tenuto conto dell'usura dovuta all'uso.

Dovranno essere disattivate tutte le utenze ed i contratti relativi a luce e gas e riconsegnate due copie delle chiavi fornite originariamente in dotazione.

**L'assegnatario non è autorizzato a trattenere alcuna copia delle stesse.**

In caso di alloggio dotato di impianto autonomo di riscaldamento, l'inquilino uscente dovrà consegnare ad ATC la documentazione a corredo del generatore di calore. Ogni anomalia rispetto alle indicazioni di cui sopra comporterà l'addebito delle spese di riparazione, ripristino e sostituzione a carico dell'assegnatario.

**Art. 9 "Cambio alloggio"**

Il cambio alloggio viene gestito attraverso appositi bandi di assegnazione e comporta per l'assegnatario la piena accettazione delle condizioni manutentive in cui si trova l'unità abitativa oggetto di procedura, senza possibilità di richieste integrative, ad esclusione di quelle attinenti le norme in materia di sicurezza degli impianti. Prima del cambio alloggio l'assegnatario deve versare una cauzione speciale a garanzia dell'integrità, funzionalità e qualità dell'alloggio riconsegnato, il cui importo è determinato dall'Amministrazione. La procedura di cambio si considera completata con un verbale di accertamento dello stato dell'alloggio in fase di rilascio, redatto dal Servizio Tecnico dell'Ente, che esprime giudizio positivo. La cauzione, fruttifera di interessi legali, è restituita dopo l'effettivo rilascio dell'alloggio, accertando definitivamente l'assenza di danneggiamenti e buona conduzione manutentiva. Le eventuali spese di ripristino comporteranno la non restituzione parziale o totale della cauzione e l'addebito delle ulteriori quote eccedenti.

**Art. 10 "Commissione utenza"**

Una Commissione con compiti consultivi sulla gestione regolamentare delle unità immobiliari e dei servizi è istituita presso la sede dell'Ente.

Le riunioni della Commissione sono convocate per esprimere pareri su casi di difficile e controversa applicazione del Regolamento, su casi di inadempienza che comportino l'applicazione di oneri aggiuntivi a carico dell'assegnatario, su casi di inadempienza per particolari condizioni di disagio socio-economico degli assegnatari e sui rimborsi o le richieste di contributo per le spese sostenute in deroga ai principi riportati in questo regolamento. Inoltre esamina le richieste di cambio alloggio fuori bando, così come previsto dalla legge 3/2010 art. 14.

La cadenza delle riunioni è fissata in funzione delle pratiche da esperire, fatta salva la richiesta di urgenza.

Oltre ai componenti previsti dalla normativa vigente, saranno chiamati a partecipare, anche in forma di delegati dall'Amministrazione di questo Ente, i Responsabili dei servizi di ciascuna sede operativa, interessati alle pratiche da esaminare.

La Commissione avrà anche il compito di formulare e valutare proposte in merito alle eventuali variazioni ed integrazioni relative al presente regolamento.

**Art. 11 "Contributi per spese sostenute"**

In tutti i casi in cui è previsto il riconoscimento all'assegnatario di un contributo per la spesa sostenuta ed anticipata, quest'ultima dovrà essere preventivamente valutata dal Servizio Tecnico di questo Ente, in termini di congruità. Gli importi esposti saranno ricondotti ai prezzi unitari applicati da questo Ente, con riferimento al Prezziario Ufficiale adottato dall'Ente.

Le spese sostenute dagli assegnatari verranno considerate, ai fini del contributo di cui sopra, al lordo dell'IVA dovuta per legge.

**Art. 12 "Validità del regolamento"**

Il presente regolamento, a norma di legge, deve essere rispettato in tutte le sue parti. In caso di inadempienza verrà attivato un percorso legale nei confronti dell'inquilino. **Esso è parte integrante del contratto di locazione, controfirmato dalle parti.**

Eventuali proposte di integrazione e modifica del presente regolamento verranno discusse preventivamente dall'Ente con le Organizzazioni Sindacali dell'Utenza, riunite nella Commissione Utenza. Saranno quindi emesse e rese pubbliche le relative circolari esplicative.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile.

## **E' importante sapere che:**

### ***Affitto e rate condominiali***

Ogni inquilino è tenuto a pagare il canone d'affitto, le rate condominiali e le utenze (luce, gas, riscaldamento, ecc...). Le rate condominiali comprendono tutte le spese che vengono assunte per la gestione ordinaria del fabbricato e delle sue parti comuni, quali: la pulizia delle scale, le spese dell'ascensore, della luce scale, della manutenzione del verde comune.

### ***Edifici di proprietà comunale gestiti in convenzione da parte di questo Ente***

Le norme contenute in questo regolamento sono vincolanti anche per gli assegnatari di alloggi di proprietà comunale che ATC gestisce attraverso la sottoscrizione di specifica convenzione. Gli interventi di manutenzione a carico dell'Ente dovranno essere inquadrati nei limiti previsti dalla convenzione citata.

### ***Procedura di sfratto***

L'inquilino potrà essere sfrattato se:

1. non paga l'affitto;
2. non paga le rate condominiali;
3. non paga le utenze di cui risulta intestatario;
4. per gravi danni arrecati all'alloggio o molestie;
5. non rispetta il presente "Regolamento";
6. non rispetta l'art. 18 della Legge 3/2010, ovvero:
  - cede, in tutto o in parte, l'alloggio a terzi o ne muta la destinazione d'uso;
  - apporta modificazioni all'alloggio non autorizzate dall'ente gestore, ai locali accessori, agli impianti od apporta innovazioni arbitrarie in locali o spazi di uso comune o danneggia in qualsiasi modo l'immobile o le parti comuni dell'edificio, o ne impedisce l'utilizzazione prevista;
  - adotta comportamenti penalmente perseguibili, viola gravemente e ripetutamente le norme di civile convivenza contenute nelle regolamentazioni disciplinanti l'uso degli alloggi.

La procedura inizierà con la notifica del provvedimento con il quale si dispone di lasciare l'alloggio e le ragioni che hanno concorso alla formazione del provvedimento.

### ***Ufficio Relazioni con il Pubblico***

Per chiedere informazioni sugli alloggi, per avere chiarimenti o per inoltrare comunicazioni, gli inquilini possono rivolgersi all'ufficio relazioni con il pubblico (URP).

## **B** Ripartizione delle competenze e delle spese fra ATC ed assegnatari.

### **Sommario**

TAV. 1	Raccolta rifiuti e pulizia in genere
TAV. 2	Aree verdi ed aree esterne di pertinenza del fabbricato
TAV. 3	Disinfestazione
TAV. 4	Impianto ascensore e servoscala
TAV. 5	Impianto autoclave
TAV. 6	Impianto acqua potabile e antincendio
TAV. 7	Impianto smaltimento acque bianche e nere
TAV. 8	Impianto illuminazione, citofonico e suoneria delle parti comuni
TAV. 9	Impianto centralizzato TV
TAV. 10	Impianto di riscaldamento centralizzato Pannelli solari termici e fotovoltaici
TAV. 11	Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni
TAV. 12	Forniture e manutenzioni all'interno dell'alloggio già locato e delle relative pertinenze (cantina, box auto)

## 1 - RACCOLTA RIFIUTI – PULIZIA PARTI COMUNI

INTERVENTI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO (ATC O COMUNE)	INTERVENTI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
--	---------------------------------------

Descrizione

**1.1** Primo acquisto di trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura, solo nel caso in cui non sia previsto dai regolamenti comunali per l'uso degli stessi collocati nella sede stradale.

Descrizione

**1.2** Noleggio, riparazione, pulizia di contenitori e trespoli.

**1.3** Sacchi pre raccolta.

**1.4** Sgombero masserizie dai locali comuni, dai corridoi cantine, corsie autorimesse e spazi comuni esterni e dai volumi tecnici da eseguirsi con ditte operanti nel settore. Se l'eventuale sollecito da parte di ATC risultasse disatteso entro i termini previsti, l'Ente vi provvederà direttamente addebitando le spese agli utenti interessati.

**1.5** Sgombero neve, fornitura e spandimento di sale antigelo, indipendentemente da eventuali deliberazioni condominiali di diverso avviso che non fossero preventivamente accettate per iscritto da ATC

**1.6** Pulizia delle parti comuni.

## 2 - AREE VERDI ED AREE ESTERNE DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

INTERVENTI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO (ATC O COMUNE)	INTERVENTI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
<p data-bbox="236 472 405 506">Descrizione</p> <p data-bbox="113 546 528 723"><b>2.1</b> Primo impianto di alberi, cespugli, piante fiorite, tappeti erbosi e dell'<b>eventuale</b> impianto d'irrigazione.</p> <p data-bbox="113 763 528 1081"><b>2.2</b> Manutenzione straordinaria di bordure, asfalti, pozzetti, ecc. Per manutenzione straordinaria si intendono tutti gli interventi finalizzati al ripristino di condizioni di sicurezza, igiene e salubrità.</p> <p data-bbox="113 1122 528 1619"><b>2.3</b> Estirpazione e potatura di piante di alto fusto <b>in caso di pericolo grave ed imminente, non differibile.</b> Verranno invece addebitate agli assegnatari tutte le spese afferenti gli interventi di potatura od estirpazione che potevano essere diversamente gestiti attraverso una regolare opera di manutenzione (vedi punti seguenti).</p>	<p data-bbox="914 472 1083 506">Descrizione</p> <p data-bbox="584 546 1453 757"><b>2.4</b> Manutenzione in genere del verde e quanto necessario per la conservazione: taglio erba, potatura siepi, annaffiature, concimazioni, disinfestazioni. Potrà essere previsto l'intervento sostitutivo di ATC nei casi di assoluta inagibilità dell'area, con addebito delle spese agli assegnatari.</p> <p data-bbox="584 797 1417 864"><b>2.5</b> Pulizia zone a verde da sassi e materiali inerti e zone asfaltate.</p> <p data-bbox="584 904 1358 938"><b>2.6</b> Diserbo di vialetti, strade, cortili e campi gioco.</p> <p data-bbox="584 978 1417 1046"><b>2.7</b> Potatura periodica piante secondo il principio della manutenzione programmata.</p> <p data-bbox="584 1086 1417 1368"><b>2.8</b> Acquisto attrezzature varie da giardinaggio (scale, secchi, ecc...), tagliaerba, quest'ultimo previa autorizzazione di ATC. <b>E' obbligatoria la polizza assicurativa nei confronti di chi utilizza la macchina.</b> Specifici rimborsi in merito all'acquisto della macchina tagliaerba potranno essere deliberati in funzione delle singole situazioni.</p> <p data-bbox="584 1408 1417 1476"><b>2.9</b> Predisposizione di specifico programma di manutenzione periodica delle aree verdi.</p> <p data-bbox="584 1516 1417 1765"><b>2.10</b> Conduzione e manutenzione degli impianti di sollevamento delle acque, comprese le eventuali sostituzioni di singoli elementi degli impianti dovute all'usura, riavvolgimento motori, ecc. Le pulizie periodiche delle tubazioni e dei pozzetti e la verifica periodica della funzionalità delle pompe ad immersione per il sollevamento delle acque.</p>

### 3 - DISINFESTAZIONE

INTERVENTI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO (ATC O COMUNE)	INTERVENTI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI	INTERVENTI A CARICO DEL SINGOLO ASSEGNATARIO
<p data-bbox="236 479 405 515">Descrizione</p> <p data-bbox="105 555 528 734"><b>3.1</b> Interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari per ovviare all'insorgere di problemi igienici.</p> <p data-bbox="105 775 528 1200">Non sono considerabili come straordinari tutti quegli interventi riconducibili ad una programmazione periodica, come per esempio la posa di esche trappola per ratti ed insetti, da affidare, previa stipula di contratto di abbonamento, a ditta specializzata scelta dagli assegnatari.</p> <p data-bbox="105 1240 528 1482">In tutti i casi non riconducibili a manutenzione straordinaria si provvederà ad addebitare la spesa ripartendola tra tutti gli assegnatari.</p>	<p data-bbox="699 479 868 515">Descrizione</p> <p data-bbox="571 555 962 770"><b>3.2</b> Disinfestazione da insetti in genere (esempio scarafaggi, formiche, vespe, api, ecc...), tramite affidamento di incarico a ditta specializzata.</p> <p data-bbox="571 810 943 949"><b>3.3</b> Derattizzazione in genere, tramite affidamento di incarico a ditta specializzata.</p>	<p data-bbox="1177 479 1347 515">Descrizione</p> <p data-bbox="1031 555 1422 734"><b>3.4</b> Disinfestazione da insetti in genere (esempio scarafaggi, formiche, vespe, api, ecc...), all'interno dell'alloggio</p> <p data-bbox="1031 810 1374 878"><b>3.5</b> Derattizzazione all'interno dell'alloggio.</p>

## 4 - IMPIANTO ASCENSORE E SERVOSCALA

INTERVENTI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO (ATC O COMUNE)	INTERVENTI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
Descrizione	Descrizione
<b>4.1</b> Ascensore. Sostituzione motore, argano, quadro elettrico, ammortizzatore e tutte le parti meccaniche ed elettriche.	<b>4.6</b> Ascensore. Manutenzione ordinaria e riparazioni che non comportino la sostituzione di parti significative dell'impianto, ivi compresi pavimenti e rivestimenti.
<b>4.2</b> Ascensore. Sostituzione di cabina al 100%, funi, in conseguenza dell'uso, nella misura del 50%.	<b>4.7</b> Ascensore. Sostituzioni funi in conseguenza dell'uso nella misura del 50%.
<b>4.3</b> Manutenzione ordinaria e straordinaria sui singoli impianti servoscala installati da parte dell'Ente ai fini del superamento delle barriere architettoniche.	<b>4.8</b> Ascensore. Riparazioni in genere, sostituzione vetri, pattini, serrature, lampade, pulsantiere, teleruttori e componenti elettromeccanici, pannelli, pavimento.
<b>4.4</b> Ascensore. Verifica straordinaria dell'ente di certificazione.	<b>4.9</b> Riparazioni e sostituzioni conseguenti a danneggiamenti, rotture o uso improprio dell'impianto da parte degli assegnatari, <b>anche senza l'identificazione dei responsabili.</b>
<b>4.5</b> Lavori di adeguamento prescritti dalla normativa in materia.	<b>4.10</b> Forza motrice.
	<b>4.11</b> Ascensore. Manutenzione e conduzione tramite ditta specializzata.
	<b>4.12</b> Ascensore. Visita periodica di organismo certificato, tasse.
	L'Amministratore è tenuto a comunicare a questa Agenzia il nominativo della ditta di manutenzione nonché quello del professionista, ente o ditta di controllo.

## 5 - IMPIANTO AUTOCLAVE

INTERVENTI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO (ATC O COMUNE)	INTERVENTI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
--	---------------------------------------

### Descrizione

**5.1** Manutenzione straordinaria che comprende la sostituzione di elettropompe e serbatoi, compressori, quadri elettrici, linee elettriche ed illuminazione, gruppi montanti, vasi di espansione ed ogni altra apparecchiatura delle autoclavi e pre autoclavi.

### Descrizione

**5.2** Manutenzione ordinaria, conduzione dell'impianto compresa la sostituzione di accessori quali, in modo indicativo, provvedere alla eliminazione di perdite d'acqua delle elettropompe di circolazione con l'eventuale sostituzione di guarnizioni e premistoppa, rettifica assi di rotazione, riavvolgimento motori, rifacimento cuscinetto d'aria al serbatoio ed alle colonne, ricarica pressione serbatoio ed in genere le riparazioni accessorie.

**5.3** Forza motrice.

**5.4** Visita periodica di organismo certificato, tasse.



## 6 - IMPIANTO ACQUA POTABILE E ANTINCENDIO

INTERVENTI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO (ATC O COMUNE)	INTERVENTI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
<p data-bbox="236 443 405 477">Descrizione</p> <p data-bbox="105 517 528 1193"><b>6.1</b> Interventi di riparazione o sostituzione di tutto o parte dell'impianto acqua potabile ed impianto antincendio compresa la sostituzione e riparazione tratti di reti idriche ed antincendio con conseguenti ripristini murari stradali e del verde, sostituzione di saracinesche, valvolame in genere, bocche di erogazione, giunti dielettrici, pezzi speciali, apparecchiature di misurazione dei consumi, protezioni catodiche, ecc...</p> <p data-bbox="105 1234 528 2080"><b>6.2</b> Sostituzione e prima installazione <b>conta acqua</b> a servizio dei singoli alloggi, con addebito pari al 50% della spesa all'Ente, in termini di contributo da riconoscere all'assegnatario. In tutti i casi previsti, l'Ente contribuirà con un limite massimo di € 80,00 per la prima installazione e € 25,00 per la sostituzione. La quota rimanente sarà a carico dell'assegnatario. Sono escluse manomissioni o danneggiamenti da parte degli utenti. Le spese relative saranno addebitate ai diretti responsabili. Il malfunzionamento del conta acqua dovrà essere attestato da tecnico abilitato.</p>	<p data-bbox="916 443 1083 477">Descrizione</p> <p data-bbox="571 517 1417 622"><b>6.3</b> Manutenzione ordinaria e conduzione dell'impianto mantenendo in efficienza le apparecchiature e segnalando prontamente all'Agenzia eventuali rotture.</p> <p data-bbox="571 663 1417 768"><b>6.4</b> La riparazione e/o sostituzione di cartelli segnaletici, macchinette, lance, sportelli e vetri relativi all'impianto antincendio.</p> <p data-bbox="571 808 1417 871"><b>6.5</b> Riparazione e piccola manutenzione dell'impianto addolcitore, fornitura e posa del sale e/o filtri.</p> <p data-bbox="571 911 1015 945"><b>6.6</b> Consumi acqua e canoni.</p> <p data-bbox="571 985 1417 1019"><b>6.7</b> Letture contatori e ripartizione della relativa spesa.</p> <p data-bbox="571 1059 1417 1122"><b>6.8</b> Conduzione in abbonamento dell'impianto antincendio.</p> <p data-bbox="571 1162 1417 1225"><b>6.9</b> Manutenzione in abbonamento e ricarica degli estintori.</p>

## 7 - IMPIANTO SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE E NERE

INTERVENTI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO (ATC O COMUNE)	INTERVENTI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI	INTERVENTI A CARICO DEL SINGOLO ASSEGNATARIO
Descrizione	Descrizione	Descrizione
<p><b>7.1</b> Sostituzione impianti sollevamento e depurazione per vetustà o caso fortuito.</p> <p><b>7.2</b> Interventi in caso di otturazione non imputabili ad uso improprio degli inquilini, che dovessero eccedere la prevista e programmata attività di spurgo, <b>consistente in almeno una pulizia annuale.</b></p> <p>Nel caso in cui durante il sopralluogo si riscontrasse responsabilità diretta degli inquilini (mancata pulizia annuale, presenza di stracci, sacchetti, residui di cibo di grosse dimensioni, gabbiette per deodoranti wc, ecc...) si provvederà a ripartire la spesa di pulizia, spurgo ed eventuali lavori di ripristino (tinteggiature, disinfezione, ecc...) a tutti gli assegnatari serviti dalla colonna di scarico interessata dall'evento od al diretto inadempiente delle norme di questo regolamento.</p>	<p><b>7.3</b> Conduzione e manutenzione ordinaria impianti di sollevamento, comprese le eventuali sostituzioni di singoli elementi degli impianti dovute all'usura. Le pulizie periodiche delle tubazioni e dei pozzetti, tramite incarico programmato a ditta specializzata, e la verifica periodica della funzionalità delle pompe ad immersione per il sollevamento delle acque.</p> <p><b>7.4</b> Spurgo fosse biologiche e disotturazione colonne di scarico (anche tramite incarico programmato a ditta specializzata) e relativi pozzetti, pulizia e disotturazione della rete orizzontale di fognatura e relativi pozzetti.</p> <p>Nel caso in cui non fosse riscontrato il tempestivo intervento dell'autogestione dello stabile, in deroga ai principi sopra esposti ATC potrà intervenire d'urgenza fatturando l'intervento all'autogestione medesima. Analogamente, nel caso di gestione diretta, ATC farà eseguire l'intervento e ripartirà i relativi costi tra gli assegnatari di tutti gli alloggi collegati alla tubazione interessata dall'intervento.</p> <p>E' obbligatoria la pulizia delle condotte comuni (acque bianche, grigie e nere) almeno una volta all'anno, secondo una logica di prevenzione del danno.</p> <p><b>7.5</b> Pulizia dei grigliati e pozzetti di scarico acque meteoriche (aree</p>	<p><b>7.8</b> Pulitura di pozzetti e griglie di scarico acque meteoriche su balconi, terrazzi ed eventuali giardini di uso esclusivo.</p>

esterne, terrazzi comuni, ecc...),  
pulitura ed eventuale  
riattivazione dei pozzetti  
(perdenti e non) di scantinati ed  
immondezzai.

**7.6** Energia elettrica.

**7.7** Canone relativo allo  
smaltimento, disinquinamento  
delle acque.

## 8 - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE, CITOFONICO E SUONERIA DELLE PARTI COMUNI

INTERVENTI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO <i>(ATC O COMUNE)</i>	INTERVENTI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
Descrizione	Descrizione
<p><b>8.1</b> Sostituzione generale di tutte le parti comuni dell'impianto compresi i quadri in caso di vetustà. Non sono quindi compresi gli interventi puntuali di riparazione (vedi punto posto a lato) all'interno dell'alloggio dell'assegnatario o sulle dotazioni comuni (pulsantiera, targhette identificative, ecc...).</p> <p><b>8.2</b> Sostituzione punti luce esterni per vetustà o caso fortuito.</p> <p><b>8.3</b> Adeguamento alle normative in materia.</p> <p><b>8.4</b> Sostituzione impianti comuni suonerie ed allarme (ove presente ed installato da questo Ente) per vetustà.</p> <p><b>8.5</b> Sostituzione parti comuni dei cavi o videocitofoni e riparazione linee elettriche (CEI, ecc...).</p> <p>Sono escluse le spese afferenti gli interventi disposti a seguito di manomissioni o danneggiamenti. Le spese relative saranno addebitate secondo le modalità già descritte ai punti precedenti.</p>	<p><b>8.6</b> Manutenzione ordinaria comprendente la riparazione della pulsantiera e le piccole sostituzioni di parti come lampade, interruttori, starters, reattori, porta lampade, copertura punti luce, plafoniere ingressi, scale, corridoi, cantine, sottoporticati, nonché tutte quelle riparazioni o sostituzioni derivanti da altra causa accidentale.</p> <p><b>8.7</b> Energia elettrica.</p>

## 9 - IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

INTERVENTI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO (ATC O COMUNE)	INTERVENTI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI	INTERVENTI A CARICO DEL SINGOLO ASSEGNATARIO
Descrizione	Descrizione	Descrizione
<p><b>9.1</b> Sostituzione dell'antenna TV o di antenna satellitare (solo se originariamente installata da ATC) a causa di eventi atmosferici.</p> <p><b>9.2</b> Sostituzione dell'impianto di distribuzione per vetustà.</p> <p><b>9.3</b> Adeguamento ai requisiti di ricezione dei canali per digitale terrestre, con integrazione dell'impianto centralizzato TV, a seguito di verifica da parte di tecnico incaricato da ATC. L'intervento sarà relativo alle sole parti comuni e non comprenderà adeguamenti, integrazioni, riparazioni specifiche di ogni singolo alloggio (per esempio problemi di connessione del proprio decoder, aggiunta di punti di connessione nell'alloggio, ecc...).</p>	<p><b>9.4</b> Manutenzione ordinaria dell'intero impianto comprese le eventuali sostituzioni dei singoli elementi dovute all'usura (elementi di centralino, del palo, delle antenne, ...). Installazione di antenne paraboliche.</p> <p><b>9.5</b> Modifica impianto per ricezione dei canali di cui sopra.</p>	<p><b>9.6</b> L'installazione di antenna parabolica, previa autorizzazione scritta rilasciata sia da ATC che dal gestore (es. amministratore) dello stabile. L'intervento non potrà essere lesivo di interessi di terzi o contrario a regolamenti condominiali <b>e comunali</b>. A seguito dell'intervento dovrà essere inviata ad ATC copia della dichiarazione di conformità rilasciata da tecnico installatore abilitato.</p>

## 10 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO PANNELLI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

Per la parte interna all'alloggio si veda il riferimento specifico

INTERVENTI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO (ATC O COMUNE)	INTERVENTI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI
<p data-bbox="217 499 384 528">Descrizione</p> <p data-bbox="113 573 491 640"><b>10.1</b> Manutenzione del locale centrale termica.</p> <p data-bbox="113 685 491 931"><b>10.2</b> Sostituzione estintori ed apparecchiature antincendio, anti scoppio o altre ritenute idonee ai fini della sicurezza del locale centrale termica.</p> <p data-bbox="113 976 491 1290"><b>10.3</b> Sostituzione o vetrificazione dei depositi di combustibile o di acqua sia interrati che fuori terra a seguito di segnalazione da parte della ditta che gestisce la conduzione della centrale termica.</p> <p data-bbox="113 1335 491 2074"><b>10.4</b> Manutenzione straordinaria della centrale termica comprendente la sostituzione di ogni tipo di apparecchiatura facente parte dell'impianto della centrale termica quali caldaie e/o scambiatori valvole, saracinesche, bruciatori, pompe vasi di espansione in genere, addolcitori, termoregolatori, serbatoi bollitori, serbatoi in genere, canali da fumi, canne montanti, tratti di tubazioni, coibentazioni, pompe di sollevamento, apparecchiature</p>	<p data-bbox="906 499 1074 528">Descrizione</p> <p data-bbox="547 573 1433 819"><b>10.8</b> Manutenzione ordinaria, pulizia, sostituzioni e riparazioni generiche (sostituzioni lampadine, interruttori, ecc ...), conduzione e terzo responsabile dell'impianto termico così come richiamato nella normativa in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti negli edifici, anche ai fini del contenimento dei consumi di energia.</p> <p data-bbox="547 864 1433 999"><b>10.9</b> Manutenzione ordinaria, pulizia, sostituzioni e riparazioni generiche, controlli periodici e gestione da parte di ditta specializzata per l'impianto fotovoltaico e termico solare.</p> <p data-bbox="547 1043 1433 1155"><b>10.10</b> Pulizia di locali tecnici, canne fumarie e depuratori compresa sostituzione sali, lubrificazione elettropompe e parti meccaniche.</p> <p data-bbox="547 1200 1433 1402"><b>10.11</b> Comunicare per iscritto all'Agenzia la necessità di interventi straordinari di manutenzione rilevati dal conduttore, manutentore e terzo responsabile. Le richieste di gestioni tramite servizi di energia, di gestione calore o l'utilizzo di combustibili diversi da quelli per i quali l'impianto è predisposto, devono essere autorizzati.</p> <p data-bbox="547 1447 1193 1476"><b>10.12</b> Verifica periodica e ricarica estintori.</p> <p data-bbox="547 1520 887 1550"><b>10.13</b> Pulizia serbatoi.</p> <p data-bbox="547 1594 1433 1693"><b>10.14</b> Additivi per combustione ed opere di disincrostazione, sali, addolcitori ed ulteriori additivi integrativi.</p> <p data-bbox="547 1738 1433 1805"><b>10.15</b> Disincrostazioni per camera combustione e canali di fumo caldaia.</p> <p data-bbox="547 1850 863 1879"><b>10.16</b> Forza motrice.</p> <p data-bbox="547 1924 855 1953"><b>10.17</b> Combustibile.</p> <p data-bbox="547 1998 1281 2027"><b>10.18</b> Acqua necessaria al riempimento impianti.</p> <p data-bbox="547 2072 1433 2101"><b>10.19</b> Letture contatori di calore e ripartizione della</p>

comando di controllo e sicurezza in genere, ecc.

**10.5** Lavori di adeguamento imposti da norme o leggi in materia antincendio, antismog, INAIL (ex Ispesl) o regolamenti comunali, ecc.

**10.6** Ritaratura impianti a seguito interventi sopraccitati.

**10.7** Manutenzione straordinaria sugli impianti solari termici e fotovoltaici: sostituzione pannelli, cavi, supporti, connettori, componenti principali di impianto (quadri di comando, inverter, accumulo termico, ecc...).

relativa spesa.

**10.20** Letture misuratori gas a servizio delle centrali termiche al fine di comunicarne i consumi al fornitore

## 11 - MANUTENZIONE E FORNITURA IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

INTERVENTI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO (ATC O COMUNE)	INTERVENTI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI	INTERVENTI A CARICO DEL SINGOLO ASSEGNATARIO
Descrizione	Descrizione	Descrizione
<p><b>11.1</b> Sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per camini e ripristini di tetti e coperture, impermeabilizzazioni canali di gronda, coperture fabbricati e box.</p> <p><b>11.2</b> Riparazione, sostituzione canne fumarie comignoli, ecc.,</p> <p><b>11.3</b> Sostituzioni, manutenzioni straordinaria di colonne di scarico acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie, dalla braga di immissione dell'alloggio fino al sifone, questo compreso, della rete comunale.</p> <p><b>11.4</b> Riparazioni tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico - sanitario relativo ai tratti condominiali in comune tra tutti gli assegnatari (sono esclusi i tratti non incassati negli alloggi).</p> <p><b>11.5</b> Opere murarie di manutenzione delle murature e strutture stabile, nonché manutenzioni dei pavimenti nei porticati e zone asfaltate parti comuni.</p> <p><b>11.6</b> Sostituzione integrale inferriate, cancellate, can-</p>	<p><b>11.10</b> Pulizia canne fumarie, canne esalazione quando siano in comune a più alloggi, comprese derivazioni per i singoli alloggi.</p> <p><b>11.11</b> Riparazione e/o sostituzione di infissi e seminfissi nelle parti comuni in conseguenza dell'uso (maniglie, sistemi di chiusura, ecc...), per atti vandalici o scasso.</p> <p><b>11.12</b> Riparazione e/o sostituzione di attrezzature e parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, catene, lucchetti, specchi parabolici, ecc.), in conseguenza dell'uso, per atti vandalici o scasso.</p> <p><b>11.13</b> Acquisto, sostituzione tappeti, guide, zerbini.</p> <p><b>11.14</b> L'acquisto dell'apparato necessario alla motorizzazione del cancello carraio sarà possibile solo dietro presentazione delle firme di tutti gli assegnatari, che dichiareranno di accollarsi le successive spese di sostituzione, riparazione apparecchiature, gruppo motore, pistone idraulico e centralina di comando..</p>	<p><b>11.22</b> Riparazione del manto di copertura per danni eventuali causati dall'inquilino. Si precisa che gli assegnatari non sono autorizzati ad accedere alla copertura.</p> <p><b>11.23</b> Riparazione e sostituzione della cassetta postale di pertinenza dell'alloggio anche nel caso di atti vandalici. Targhette nominativi per casellari postali, pulsantiere, citofono.</p> <p><b>11.24</b> Sostituzione vetri ed in genere qualunque tipo di ripristino a causa di rotture o vandalismi alle parti comuni causati dall'inquilino o da propri familiari o da ospiti anche occasionali.</p>



celli, serramenti e porte di ingresso agli stabili e pertinenza, ecc..., in caso di vetustà, nell'ambito dei programmi di manutenzione ed in funzione della disponibilità finanziaria.

**11.7** Ripristino e/o rifacimento delle tinteggiature, verniciature, rivestimenti murari nelle parti comuni interne ed esterne, causa vetustà, nell'ambito dei programmi di manutenzione. Sono esclusi da questa programmazione tutti gli interventi necessari a seguito di constatato deturpamento causato da negligenza e cattivo uso.

**11.8** Sostituzione e riparazione dei marmi, delle ringhiere e dei corrimano, causa vetustà, nell'ambito dei programmi di manutenzione. Sono esclusi da questa programmazione tutti gli interventi necessari a seguito di constatato deturpamento causato da negligenza e cattivo uso.

**11.9** Sgombero da **guano ed escrementi animali** dei locali sottotetto, compresa la conseguente disinfezione.

L'acquisto e la riparazione dei singoli telecomandi di attivazione è a diretto carico di ogni assegnatario richiedente.

**11.15** Riparazione, sostituzione di serrature e chiudiporta, maniglie, eventuale sostituzione di chiavi e cassetta delle lettere.

**11.16** Riparazione serrande autorimesse ad uso comune.

**11.17** Sostituzione vetri delle parti comuni per danni causati da ignoti (quando non sia possibile l'addebito al responsabile del danno).

**11.18** Pagamenti canoni passi carrai o altri.

**11.19** Disotturazione dei tubi pluviali (condotte e pozzetti).

**11.20** Manutenzione ordinaria dissuasori all'accesso dei volatili.

**11.21** Pulizia dei canali di gronda. Per gli eventi straordinari potrà essere riconosciuto un contributo erogato da parte di ATC, pari al 50% della spesa complessiva, adeguatamente documentata.

## 12 - FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO GIA' LOCATO E DELLE RELATIVE PERTINENZE (CANTINA, BOX AUTO)

INTERVENTI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO (ATC O COMUNE)	INTERVENTI A CARICO DEL SINGOLO ASSEGNATARIO
Descrizione	Descrizione
<p><b>12.1</b> Sostituzione e riparazione di apparecchi sanitari e vaschette di cacciata per vetustà (segnalati nel verbale di ritiro) <b>in caso di nuovo ingresso (escluso il cambio alloggio).</b></p> <p><b>12.2</b> Sostituzione <b>integrale</b> infissi esterni, persiane, serrande, avvolgibili, porte ingresso alloggio, in caso di palese vetustà od impossibilità di utilizzo, o <b>nell'ambito di programmi generali di intervento per manutenzione straordinaria.</b></p> <p><b>12.3</b> Riparazione in caso di evidente necessità, a seguito di nuovo ingresso (escluso il cambio alloggio volontario), di infissi esterni persiane, serrande, avvolgibili, porte ingresso alloggio, porte basculanti box auto, porte cantine.</p> <p><b>12.4</b> Sostituzione, riparazione e/o adeguamento <b>impianto elettrico</b> in caso di nuova assegnazione (se necessario) o per vetustà nel caso di Manutenzione straordinaria Generale.</p> <p>Sostituzione dell'interruttore magnetotermico</p>	<p><b>12.15</b> Riparazione e sostituzione degli apparecchi sanitari, della vaschetta di cacciata wc e della rubinetteria. Pulizia e corretto utilizzo degli apparecchi sanitari. <b>Fornitura del lavello cucina completo di rubinetteria e dell'asse copri vaso anche dalla prima assegnazione.</b></p> <p><b>12.16</b> Riparazione della rubinetteria dei raccordi, sifoni, rubinetti di fermo o arresto, nonché cassette di scarico esterne per WC.</p> <p><b>12.17</b> Riparazione serrande avvolgibili, sostituzione telo, cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo, delle persiane avvolgibili, di rulli, di avvolgitori ed apparecchi o comandi di manovra, anche di tipo elettrico.</p> <p><b>12.18</b> Riparazione porte e serramenti esterni ed interni dell'alloggio, comprensivi dei relativi vetri, anche a seguito di atto vandalico o scasso.</p> <p><b>12.19</b> Riparazione e/o sostituzione dei serramenti, comprensivi dei relativi vetri, delle unità pertinenziali, porta cantina, basculante box, per logorio dovuto all'uso, atti vandalici o scasso. Per la sola sostituzione integrale sarà facoltà dell'Ente disporre un contributo pari al 50% della spesa, valutato in base al caso specifico.</p> <p><b>12.20</b> Manutenzione dell'impianto elettrico comprensivo della sostituzione e riparazione apparecchiature elettriche (interruttori, prese corrente, deviatori, apparecchio citofonico, termostato di regolazione caldaia posto nell'alloggio, ecc...), manutenzione straordinaria nel caso di manomissione di impianto in regola con le norme CEI o di sovraccarico in relazione al dimensionamento dell'impianto esistente. Ogni intervento dovrà essere seguito da invio ad ATC di copia della dichiarazione di conformità rilasciata da parte di tecnico abilitato incaricato dall'assegnatario per l'esecuzione dei lavori di cui sopra.</p>

differenziale (cd. "salvavita"), esclusi i casi di manomissione e vandalismo.

**12.5** Sostituzione di aspiratori elettrici e relativi impianti elettrici su canna di aspirazione comune o ventilazione forzata (per esempio di bagno e cucine). Sono escluse le riparazioni sui singoli apparecchi domestici di competenza dell'assegnatario (cappe cucina, ecc...).

**12.6** Riparazione o sostituzione di pavimenti, e rivestimenti nel caso di cedimenti sottofondo o di stacchi supporto.

**12.7** Sostituzione caldaia autonoma per riscaldamento ambiente installata dall'ATC, per vetustà o cause di forza maggiore. Quanto riportato resta a carico del 100% dell'ATC, se l'intervento si presenta entro il 2° anno dall'installazione e/o dall'inizio locazione, mentre dopo tale termine le spese sono a carico ATC per l'80% e del Conduttore per il 20%. Dopo il 10° anno dall'installazione della caldaia le spese saranno a carico di ATC per il 100%. Tali percentuali verranno applicate quando l'assegnatario presenti bolle degli interventi manutentivi alla scadenza minima di ogni anno. In caso contrario interverrà una maggiore responsabilità di cattiva conduzione della caldaia da parte dell'assegnatario con conseguente variazione, secondo i casi, della quota

**12.21** Manutenzione impianto TV, a valle della derivazione sul montante (presa compresa).

**12.22** Riparazione pavimenti e rivestimenti, deteriorati o smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato stacco o cedimento del sottofondo.

**12.23** Conduzione, manutenzione e riparazione della caldaia negli impianti di riscaldamento autonomi in ogni sua componente e pezzo di ricambio (pompa, valvola a tre vie, scambiatore di calore, valvola gas, estrattore, vaso di espansione, termocoppia, scheda elettronica, ecc.).

Sarà cura di A.T.C. definire all'inizio di ogni anno il limite di spesa oltre il quale verrà effettuato il rimborso delle voci di spesa per riparazione e/o sostituzione pezzi della caldaia. Tale limite è attualmente indicato in **€ 250,00** (compresa IVA), intendendo con esso la spesa massima che sarà di volta in volta a carico dell'utente. L'importo eccedente tale limite verrà rimborsato integralmente da ATC dietro richiesta scritta dell'assegnatario con contestuale presentazione dell'originale della fattura pagata alla ditta di riparazione.

Tale rimborso verrà applicato quando l'assegnatario presenti bolle degli interventi manutentivi alla scadenza minima di ogni anno. In caso contrario interverrà una maggiore responsabilità di cattiva conduzione della caldaia da parte dell'assegnatario con conseguente perdita del beneficio.

In deroga a quanto sopra, nei casi in cui emerga che le riparazioni necessarie al corretto funzionamento della caldaie non vengono eseguite dall'assegnatario conduttore, le stesse potranno essere, ad insindacabile giudizio dell'Ente, effettuate da ATC o dal proprietario. con addebito della spesa in bolletta, entro i limiti di spesa sopra citati.

**12.24** Riparazione e sostituzione delle valvole termostatiche (bulbi termostatici) posizionate sui singoli radiatori

A fine stagione le valvole dovranno essere lasciate aperte al massimo onde evitare blocchi dovuti al calcare, conseguenti al ristagno dell'acqua nelle tubazioni.

**12.25** Riparazione e sostituzione delle "testine" termostatiche, valvole e detentori dei radiatori (perdite, gocciolamento, ...), con addebito pari al 50% della spesa all'Ente, in termini di contributo da riconoscere all'assegnatario. In tutti i casi previsti, l'Ente contribuirà con un limite massimo di € 40,00. La quota rimanente sarà a carico dell'assegnatario.

a carico del medesimo.

Nel caso in cui la sostituzione o riparazione della caldaia si renda necessaria per imperizia od incuria da parte dell'assegnatario nella gestione (ad esempio, a causa di danni causati dal gelo invernale, da riparazioni eseguite da personale non abilitato, ecc), l'addebito delle spese di riparazione o sostituzione sarà totalmente a carico dell'assegnatario.

Il malfunzionamento del generatore di calore dovrà essere attestato da tecnico abilitato (compilazione del modulo riportato al fondo di questo Regolamento).

**12.8** Riparazione e/o sostituzione di qualsiasi tipo di scarico di pertinenza del singolo alloggio, **incassato** a parete o a pavimento, ad eccezione dei casi ascrivibili a negligenza dell'inquilino o di modifiche abusive o non autorizzate. Non sono quindi comprese le riparazioni su tubazioni, derivazioni e valvole esterne alle pareti od ai pavimenti che implicano un intervento senza opere di demolizione edile.

**12.9** Riparazione e/o sostituzione di tubazioni dell'impianto idrico-sanitario **incassate** ad eccezione dei casi ascrivibili a manomissione, a modifiche abusive o non autorizzate. Non sono quindi comprese le riparazioni su tubazioni, derivazioni e valvole esterne alle pareti od ai pavimenti che implicano un

Sono escluse manomissioni o danneggiamenti da parte degli utenti. Le spese relative saranno addebitate ai diretti responsabili. Il malfunzionamento dovrà essere attestato da tecnico abilitato.

**12.26** Contratto di manutenzione ordinaria in abbonamento da stipularsi a cura e spese dell'assegnatario con ditta qualificata che dovrà provvedere all'aggiornamento od alla compilazione digitale del libretto di impianto e del rapporto di controllo, la pulizia e revisione della caldaia almeno una volta l'anno, indipendentemente da specifiche normative meno restrittive. Sarà obbligo dell'assegnatario farsi rilasciare dalla ditta medesima bolle di lavoro o documenti simili che dovranno essere conservati per tutti gli anni di esercizio della caldaia ed esibiti ad ogni richiesta di ATC. L'esibizione di tali bolle sarà indispensabile in occasione dell'applicazione delle quote di spese per la sostituzione della caldaia stessa. Nel caso venga accertata l'assenza di manutenzione da parte dell'assegnatario conduttore essa verrà eseguita d'ufficio da ATC con addebito della spesa in bolletta.

**12.27** Pulizia canna fumaria di tipo singolo o comune per l'evacuazione dei fumi sia della caldaietta che di esalazioni vapori cucine.

**12.28** Controllo di tutti gli apparecchi funzionanti a gas di proprietà dell'inquilino (scalda acqua a gas, fuochi cucina, ecc...) e loro manutenzione periodica nonché verifica periodica delle tubazioni del gas esterne tra il contatore e il rubinetto e segnalazione all'Agenzia in caso di riscontri negativi.

**12.29** Manutenzione, riparazione e sostituzione periodica secondo normativa della tubazione gas di connessione tra valvola di distribuzione all'interno dell'alloggio e punto finale di erogazione (cd. tubo giallo finale).

**12.30** Pulizia delle tubazioni di scarico dell'alloggio (fino alle rispettive colonne), mediante l'utilizzo di prodotti idonei o richiedendo l'intervento a proprie spese di ditta specializzata.

**12.31** Riparazione e/o sostituzione di qualsiasi tipo di scarico o di tubazioni dell'impianto idrico sanitario di pertinenza del singolo alloggio, non incassati a parete o a pavimento. Sono quindi a carico dell'assegnatario le riparazioni su tubazioni, derivazioni e valvole esterne alle pareti od ai pavimenti che implicano un intervento senza opere di demolizione edile. Ogni intervento dovrà essere seguito da invio ad ATC di copia della dichiarazione di conformità rilasciata da

intervento senza opere di demolizione edile.

**12.10** Sostituzione di cassette WC **incassate** solo in caso di accertato difetto costruttivo (entro i primi 5 anni dall'installazione), o di vetustà nel caso di Manutenzione Straordinaria Generale.

**12.11** Controllo di tenuta delle tubazioni gas, valvole di intercettazione e di raccorderie in genere nelle parti interne ed esterne all'alloggio e loro sostituzione nel caso di inidoneità.

**12.12** Riparazione, sostituzione di corpi scaldanti o singoli elementi. **Sono escluse le riparazioni puntuali su valvole di regolazione dei corpi scaldanti** (vedi punti a lato). Sono altresì escluse le operazioni di sfiato dei radiatori.

**12.13** Riparazione o sostituzione di sensore gas installato all'interno dell'alloggio.

**12.14** Sostituzione contabilizzatori di calore a servizio dei singoli alloggi.

parte di tecnico abilitato incaricato dall'assegnatario per l'esecuzione dei lavori di cui sopra.

**12.32** Installazione, manutenzione e sostituzione dello scalda acqua/boiler, sia elettrico che a gas, anche nel caso di nuova assegnazione o cambio alloggio. L'intervento dovrà essere preventivamente autorizzato da ATC e seguito da invio di copia della dichiarazione di conformità rilasciata da parte di tecnico abilitato, incaricato dall'assegnatario per l'esecuzione dei lavori di cui sopra.

#### Contributo ATC

Limitatamente alla prima assegnazione dell'alloggio, escludendo le casistiche afferenti ai "cambi alloggio", l'ATC riconoscerà un contributo all'assegnatario che ne faccia istanza alla "Commissione Utenza", allegando alla medesima la fattura quietanzata per pagamento unitamente a dichiarazione di conformità, entrambe rilasciate da tecnico abilitato. L'importo verrà accreditato all'assegnatario tramite quote da concordare in fase di validazione del contributo, da scontare sul canone di locazione. Il valore che verrà preso in considerazione sarà il minore tra quello esposto in fattura e quello definito nella tabella sottostante.

Si precisa che non potranno essere variati i sistemi di alimentazione. Quindi se lo scalda acqua è originariamente di tipo elettrico esso NON potrà essere convertito a metano, salvo deroghe come definito nell'art. 2.19.

Contributo per componenti nucleo familiare:  
gli importi si intendono compresi IVA e posa in opera

#### Scalda acqua elettrici

Prestazioni minime: garanzia 5 anni  
€ 150,00 - fino a 2 persone  
€ 200,00 - da 3 a 4 persone  
€ 250,00 - da 5 persone ed oltre

#### Scalda acqua a gas metano

Prestazioni minime: camera stagna a tiraggio forzato, modulazione di potenza, classe energetica A.  
La posa in opera dovrà comprendere: verifica della circolazione idraulica, impostazione e spiegazione dei parametri di funzionamento, analisi della combustione, compilazione ed invio del libretto elettronico  
€ 700,00 – unico contributo

**12.33** Manutenzione (pulizia delle pale) degli aspiratori elettrici.

**12.34** Verniciatura con vernici e tinte uguali a quelle esistenti del lato interno dei serramenti, esterni ed interni, avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone e saracinesca box.

**12.35** Tinteggiatura pareti alloggio e verniciatura

opere in legno e ferro. E' invece vietata la verniciatura degli elementi radianti eseguita senza l'utilizzo di prodotti idonei.

**12.36** Chiavi e serrature (serramenti interni ed esterni).

**12.37** Manutenzione o sostituzione della casetta postale, anche nel caso di atto vandalico o scasso.

**12.38** Sgombero di masserizie all'interno delle cantine, solaio, o box di pertinenza dell'alloggio, sgombero, trasporto alla pubblica discarica di macerie conseguenti a lavori autorizzati da A.T.C. nell'alloggio. Sgombero completo e pulizia dell'alloggio a carico del disdettante in caso di disdette o cambi.

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

**12.40** Tutte le riparazioni, sostituzioni, ripristini conseguenti a danneggiamento, con e senza dolo, a seguito di lavori di modifica effettuati dagli inquilini.

**12.41** Opere atte a riconsegnare l'alloggio nello stato originario, salvo il normale logorio dovuto all'uso. In caso di inadempienza ATC ripristinerà le condizioni originarie d'ufficio, addebitando le spese all'inquilino uscente, trattenendo altresì la cauzione originariamente versata in occasione della firma del contratto di affitto.

**12.42** Tutte le tassazioni inerenti l'uso dei servizi urbani.

**12.43** Le spese derivanti dall'uso di locali "comuni", comprese quelle dei locali adibiti ad assemblee ed a riunioni dei comitati eletti dall'inquilinato.

**12.44** Installazione di box doccia

**12.45** In ogni caso l'Ente amministratore è autorizzato ad intervenire nei confronti di servizi o manutenzioni di competenza degli assegnatari, addebitando loro gli oneri relativi, nel caso in cui la mancata riparazione possa produrre un maggior danno.

## **C** Opuscolo informativo sugli adempimenti principali relativi alla manutenzione dell'impianto termo-idraulico: caldaiette autonome, scalda acqua/boiler, termosifoni e relativi impianti di servizio.

### **Art. C1 "Attività preliminare all'atto della consegna alloggio"**

1. L'assegnatario è tenuto a provvedere alla rapida attivazione dei contratti di fornitura di elettricità e gas.
2. Appena l'elettricità ed il gas saranno disponibili, l'assegnatario dovrà chiamare il Tecnico ATC che ha consegnato le chiavi dell'alloggio, per comunicare che è possibile effettuare il controllo della caldaietta.
3. Il Tecnico ATC contatterà la Ditta di manutenzione, che chiamerà nei giorni seguenti l'assegnatario dell'alloggio per comunicare il giorno e l'ora del controllo sulla caldaietta. Tale appuntamento è vincolante e non rimandabile, pena l'addebito delle spese per il mancato intervento o per lo spostamento dello stesso.
4. Durante il controllo, la Ditta di manutenzione effettuerà la prima accensione della caldaia, il controllo generale sul funzionamento, la pulizia, la compilazione della documentazione a corredo della caldaia e le eventuali riparazioni.
5. Il primo controllo e le eventuali riparazioni, di cui al punto 4, saranno a completo carico di ATC. Eventuali anomalie riscontrate, quali conseguenze della cattiva gestione del precedente assegnatario, saranno addebitate a quest'ultimo in termini di spese di riparazione e ripristino.

**Da tale momento la gestione dell'impianto sarà responsabilità del nuovo assegnatario, pertanto ogni successivo intervento di manutenzione sarà a suo carico.**

6. L'assegnatario è tenuto, pena l'applicazione di una sanzione, a conservare attentamente la documentazione a corredo della caldaia, ad assicurarsi che venga compilato dal tecnico durante le manutenzioni, a presentarlo in caso di richiesta di sostituzione della stessa ed a riconsegnarlo in occasione del ritiro dell'alloggio.

### **Art. C2 "Manutenzione obbligatoria della caldaietta"**

1. Contestualmente all'atto del primo controllo da parte di ATC, l'assegnatario è tenuto ad incaricare un proprio tecnico, reperibile sul libero mercato, per le successive manutenzioni, controlli periodici e riparazioni della caldaietta. **Non è compito di ATC individuare il tecnico di cui sopra.**
2. Il tecnico incaricato dall'assegnatario dovrà essere abilitato ed iscritto alla Camera di Commercio.
3. Per ragioni di sicurezza e a tutela della salute, l'assegnatario è obbligato **una volta all'anno ad effettuare un controllo e pulizia** della caldaietta. Tale spesa è a suo totale carico. In occasione di questo controllo è obbligatoria l'aggiornamento della documentazione a corredo della caldaia

da parte del tecnico manutentore. In assenza di questo non potrà essere accettata alcuna richiesta di sostituzione caldaia.

4. In caso di malfunzionamento della caldaietta, l'utente dovrà chiamare il proprio tecnico, il quale provvederà al sopralluogo ed eventuale riparazione. Il costo dell'intervento, sarà a carico dell'assegnatario.
5. Qualora l'importo di spesa della riparazione di cui sopra fosse superiore ad **€ 250,00<sup>2</sup>** (i.v.a. compresa), sarà possibile richiedere ad ATC unicamente il rimborso della **quota eccedente**. Per ottenere il rimborso, l'inquilino dovrà dimostrare di avere effettuato la regolare manutenzione, presentando la documentazione a corredo della caldaia (bolle interventi annuali, fatture pregresse, ...), insieme alla copia della fattura pagata. In mancanza di tale requisito **NON SARANNO CONCESSI RIMBORSI**.

### **Art. C3 "Sostituzione della caldaietta ed addebito della quota di spesa"**

1. Qualora il tecnico incaricato dall'assegnatario dovesse riscontrare la necessità di sostituire la caldaietta, dovrà comunicarlo ad ATC specificando la marca della caldaia, la tipologia, l'anno di installazione, le cause di malfunzionamento, la stima dei costi alternativi di riparazione e le informazioni sui condotti di evacuazione fumi. Una volta ricevuto il documento di cui sopra, ATC valuterà l'esigenza della sostituzione, comunicandolo alla Ditta di manutenzione, la quale provvederà a chiamare l'inquilino, per concordare le tempistiche di intervento. Tale appuntamento è vincolante e non rimandabile, pena l'addebito delle spese per il mancato intervento o per lo spostamento dello stesso.
2. La spesa per la sostituzione della caldaietta sarà a totale carico dell'ATC, se l'intervento si presenta entro il 2° anno dall'installazione e/o dall'inizio della locazione, mentre dopo tale termine le spese saranno ripartite a carico ATC per l'80% e del assegnatario per il 20%. Dopo il 10° anno dalla posa la sostituzione è a totale carico dell'Ente.
3. La quota del 20% della spesa a carico dell'assegnatario sarà applicata **ESCLUSIVAMENTE** dietro presentazione del libretto di caldaia compilato e delle bolle degli interventi manutentivi. Qualora l'assegnatario non abbia provveduto alla regolare manutenzione annuale della caldaietta, la quota del 20% verrà progressivamente aumentata fino alla casistica di cui al successivo punto 4.
4. Nel caso in cui la sostituzione o riparazione della caldaia si renda necessaria per totale imperizia od incuria dell'assegnatario nella gestione della stessa (ad esempio, a causa di danni causati dal gelo invernale, da riparazioni effettuate da personale non abilitato, ecc.), l'addebito delle spese sostenute sarà a totale carico dell'assegnatario.
5. L'addebito della quota di cui sopra a carico dell'assegnatario verrà riportata in una delle bollette di affitto successive. Potrà essere richiesta la rateizzazione dell'importo.

<sup>2</sup> Si precisa che tale quota potrà subire variazioni annuali in funzione della programmazione finanziaria di ATC.



## **Art. C4 "Obblighi per scaldacqua elettrica ed a gas"**

1. All'atto della consegna dell'alloggio lo scaldacqua/boiler a gas o elettrico, per ragioni di sicurezza e a tutela della salute dell'assegnatario, **NON sono mai presenti.**
2. L'installazione, la riparazione e la rimozione alla fine della locazione dello scaldacqua/boiler elettrico ed a gas, sono a totale ed esclusivo carico dell'assegnatario. ATC non avrà nessuna responsabilità in merito alle operazioni di cui sopra. Tale indicazione è valida anche per gli interventi di sostituzione dei pezzi di ricambio.
3. Anche la mera sostituzione o prima installazione, a seguito di prima assegnazione, di uno scaldacqua/boiler a gas dovrà essere preceduta da una richiesta scritta da parte dell'assegnatario, da spedire ad ATC, con l'indicazione di nome e cognome, indirizzo e numero di cellulare dell'intestatario del contratto di affitto. Solo a seguito di autorizzazione scritta da parte di ATC, potranno essere eseguiti i lavori, nel rispetto delle indicazioni riportate nell'atto di cui sopra. Al termine dell'intervento dovrà essere spedita ad ATC la dichiarazione di conformità delle opere, rilasciata da tecnico abilitato. La richiesta di cui sopra potrà essere sostituita dal verbale di consegna alloggio, nel caso di prima assegnazione.
4. Limitatamente alla prima assegnazione dell'alloggio, escludendo le casistiche afferenti ai "cambi alloggio", l'ATC riconoscerà un contributo all'assegnatario che ne faccia istanza alla "Commissione Utenza", allegando alla medesima la fattura quietanzata per pagamento unitamente a dichiarazione di conformità, entrambe rilasciate da tecnico abilitato. L'importo verrà accreditato all'assegnatario tramite quote da concordare in fase di validazione del contributo, da scontare sul canone di locazione. Il valore che verrà preso in considerazione sarà il minore tra quello esposto in fattura e quello definito nella tabella sottostante.

Si precisa che non potranno essere variati i sistemi di alimentazione. Quindi se lo scaldacqua è originariamente di tipo elettrico esso NON potrà essere convertito a metano, salvo deroghe come definito nell'art. 2.19.

### **Contributo per componenti nucleo familiare**

gli importi si intendono compresi IVA e posa in opera

#### Scaldacqua elettrici

Prestazioni minime: garanzia 5 anni

€ 150,00 - fino a 2 persone

€ 200,00 - da 3 a 4 persone

€ 250,00 - da 5 persone ed oltre

#### Scaldacqua a gas metano

Prestazioni minime: camera stagna a tiraggio forzato, modulazione di potenza, classe energetica A.

La posa in opera dovrà comprendere: verifica della circolazione idraulica, impostazione e spiegazione dei parametri di funzionamento, analisi della combustione, compilazione ed invio del libretto elettronico

€ 700,00 – unico contributo

### **Art. C5 "Manutenzione delle componenti dell'impianto termo-idraulico"**

1. La manutenzione, sostituzione e riparazione di tutte le componenti dell'impianto termo-idraulico esterne alle murature sono a totale carico dell'assegnatario. Ciò implica che venga contattato un tecnico abilitato (idraulico) all'esecuzione delle opere di cui sopra. A titolo di esempio: **valvole dei termosifoni che perdono**, termostato ambiente, flessibile di collegamento caldaia, tubazioni, saracinesche di apertura e chiusura acqua, ecc... A fine stagione le valvole termostatiche (bulbi termostatici) dovranno essere lasciate aperte al massimo onde evitare blocchi dovuti al calcare, conseguenti al ristagno dell'acqua nelle tubazioni. Eventuali danni causati dalla non esecuzione della manutenzione, sostituzione e riparazione, o inadeguata gestione, saranno addebitati direttamente all'assegnatario inadempiente.
2. L'installazione e la sostituzione della tubazione flessibile di collegamento del gas (es. "tubo giallo") e relativo rubinetto sono a carico dell'assegnatario, che dovrà richiedere e conservare, per eventuali controlli, la dichiarazione di conformità rilasciata da tecnico abilitato.
3. Le aperture di areazione e ventilazione del locale cucina e bagno non devono essere ostruite in alcun modo, in quanto trattasi di dotazioni fondamentali di sicurezza previste per legge. L'assegnatario è tenuto a pulire periodicamente le stesse ed effettuare la riparazione a proprie spese degli apparati elettrici di aspirazione.

**Tecnico abilitato (idraulico, termotecnico, manutentore caldaietta):**

1. Nome e cognome \_\_\_\_\_

tecnico della ditta \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_

con sede in \_\_\_\_\_

**dichiara che la caldaietta autonoma dovrà essere sostituita per le seguenti ragioni**

**Specificare marca, modello e anno di installazione:**

**Specificare tipologia (barrare quadratino di riferimento):**

Tipologia a camera aperta

Tipologia a camera stagna

**Ulteriore specifica (barrare quadratino di riferimento):**

E' possibile installare una caldaietta a condensazione?

SI

NO

Utente assegnatario dell'alloggio (si veda contratto di affitto):

2. Nome e cognome \_\_\_\_\_

cell. \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_

indirizzo alloggio \_\_\_\_\_

**Che verrà contatto da tecnico ATC per fissare data ed ora dell'intervento**

**Si ricorda che data ed ora sono vincolanti per l'assegnatario**

Firma e timbro del **tecnico abilitato**

Data: \_\_\_\_\_