

Disposizioni per la ripartizione degli oneri tra Comune di Zola Predosa e soggetto assegnatario della gestione

ART. 1 MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

ART. 1.1. Strutture murarie-scale-atrui

A carico dell'Ente proprietario

- interventi sulle strutture murarie dello stabile;
- installazione di corrimano e maniglioni aggiuntivi L. 13/89;
- revisione degli infissi delle parti comuni nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria;
- ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura ecc.);

A carico dell'assegnatario

- ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso;
- riparazione degli infissi per comuni guasti dovuti all'uso;
- installazione sostituzione di tappeti e guide;
- ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza delle manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manomissione o di sottrazione;
- verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne;

ART. 1.2 Coperti

A carico dell'Ente proprietario

- le spese inerenti al ripristino dei tetti, terrazzi, camini e sostituzione dei lucernari;
- le spese inerenti agli interventi su tutte le opere da lattoniere;
- le spese inerenti all'installazione dei parafulmini.

A carico dell'assegnatario

- riparazione di tetti, terrazzi, camini e sostituzione dei lucernari, per danni causati da negligenza;
- riparazione alle grondaie per danni causati da negligenza o dolo;
- pulizia gronde e pluviali.

ART. 1.3 Fognature e scarichi

A carico dell'Ente proprietario

- le spese inerenti al rifacimento o al ripristino dell'impianto o di sue parti;

A carico dell'assegnatario

- riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa;
- espurgo periodico del degrassatore, disotturazione delle colonne di scarico, della rete fognaria e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.

ART. 1.4 Cortili e giardini e altri spazi comuni

A carico dell'Ente proprietario

- impianto e sostituzione di alberi, cespugli, prati e relativa grossa potatura;
- fornitura e rifacimento di asfalti e simili;
- fornitura e sostituzione delle attrezzature per il mantenimento delle aree a verde;
- installazione e sostituzione dell'impianto di illuminazione esterno, di prese d'acqua, di cancelli e simili;
- verniciatura dell'impianto di illuminazione, di prese d'acqua, di cancelli e simili;

A carico dell'assegnatario

- opera di mantenimento di alberi, prati, consistente nella concimazione, annaffiatura, vangatura, potatura;
- manutenzione e/o sostituzione delle attrezzature di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, ecc.);
- acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde;
- servizio di deblattizzazione e derattizzazione, anti insetti;
- spese relative al servizio di sgombero neve, comprese quelle relative ai materiali d'uso.

ART. 1.5 Ascensore

A carico dell'Ente proprietario

- installazione dell'ascensore;
- sostituzione di sue parti;

A carico dell'assegnatario

- manutenzione ordinaria e piccole riparazioni;
- consumi di energia elettrica per forza motrice e illuminazione;
- visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.

ART. 1.6 Impianto centrale di riscaldamento e di produzione di acqua calda corrente.

A carico dell'Ente proprietario

- installazione dell'impianto o di sue parti;
- sostituzione dell'impianto o di sue parti;

A carico dell'assegnatario

- riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie;
- controllo preventivo periodico
- pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori; disincrostazione scambiatori, e isolamento;
- forza motrice e combustibile.

ART. 1.7 Impianto addolcimento acqua**A carico dell'Ente proprietario**

- installazione dell'impianto o di sue parti;
- sostituzione dell'impianto o di sue parti;

A carico dell'assegnatario

- riparazioni, piccole sostituzioni di parti, taratura periodica, sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo;
- controllo preventivo periodico
- forza motrice e conduzione;
- manutenzione organi di tenuta.

ART. 1.8 Impianto centralizzato TV**A carico dell'Ente proprietario**

- nulla

A carico dell'assegnatario

- installazione dell'impianto o di sue parti;
- sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di altri canali;
- riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali compresa la sostituzione di singole componenti;
- controllo preventivo periodico;
- Tutte le spese di installazione manutenzione e mantenimento della parabola e dell'impianto TV satellitare.

ART. 2 MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

ART. 2.1 Impianto elettrico

A carico dell'Ente proprietario

- spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto elettrico;

A carico dell'assegnatario

- riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature.
- Verifiche periodiche impianti di messa terra ai sensi del DPR 462/01.

ART. 2.2 Impianto idrico, sanitario

A carico dell'Ente proprietario

- spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto idrico, sanitario, gas;
- installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda;

A carico dell'assegnatario

- riparazione delle apparecchiature del bagno e della cucina;
- manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso;
- riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio, sostituzione cassette di scarico W.C., comprese le relative opere murarie.

ART. 2.3 Impianto autonomo di riscaldamento e di produzione di acqua calda

A carico dell'Ente gestore proprietario

- spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto elettrico;
- sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda fino al quinto anno di locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'Ente proprietario per l'80% e dell'assegnatario per il 20%.

A carico dell'assegnatario

- Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento a produzione di acqua calda;
- Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda, dopo il quinto anno di locazione, al 20%.
- Verifiche periodiche sullo stato di manutenzione e sul rendimento dell'impianto previste dalla normativa di Legge.

ART. 2.4 Pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici e parati

A carico dell'Ente proprietario

- ripristino di intonaci conseguente a difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte, vernici, parati, per le sole zone interessate.

A carico dell'assegnatario

- ripristino di intonaci per danni causati dall'utente;
- tinteggiatura delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione.

ART. 2.5 Pavimenti e rivestimenti

A carico dell'Ente proprietario

- rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi, ad usura, ovvero ad interventi manutentivi degli impianti.

A carico dell'assegnatario

- riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere, per danni dovuti a negligenza o colpa.

ART. 2.6 Serramenti ed infissi

A carico dell'Ente proprietario

- sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza;
- verniciatura di serramenti esterni,

A carico dell'assegnatario

- riparazione delle porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, esclusi i danni dovuti a vetustà;
- verniciatura di serramenti interni: porte, telai, finestre.

ART. 2.7 Apparecchi di estrazione e ventilazione locali

A carico dell'Ente proprietario

- installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali, per vetustà;

A carico dell'assegnatario

- manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

ART. 4 ONERI AMMINISTRATIVI

A carico dell'Ente gestore proprietario

- assicurazione dello stabile e degli impianti a garanzia esclusiva dell'Ente proprietario;

A carico dell'assegnatario

- costi indiretti relativi ai servizi erogati (da definirsi annualmente da parte dell'Ente Proprietario);
- imposte e tassi sui passi carrai e per nettezza urbana.
- Assicurazione RC terzi e incendio del fabbricato.