

LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

Art. 16

Gli obblighi e gli oneri derivanti dal rapporto di locazione di seguito descritti sono ripartiti tra proprietario e inquilino secondo le modalità di seguito riportate.

A carico del proprietario:

- il mantenimento dell'immobile in modo da servire all'uso convenuto,
- l'esecuzione di tutte le riparazioni necessarie e straordinarie, eccettuate quelle che sono a carico del conduttore.

A carico dell'inquilino:

- la manutenzione ordinaria compresa la riparazione di tutti i danni o deterioramenti causati, per il cattivo uso e negligenza, all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni,
- le riparazioni e le manutenzioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso.

Le riparazioni poste a carico dell'inquilino, qualora non effettuate, potranno essere eseguite a cura del Comune/Ente gestore e l'inquilino dovrà rimborsarne l'importo oltre ai costi connessi ai servizi prestati.

Art. 16/ 1 Impianto centralizzato di riscaldamento	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione dell'impianto centrale e delle apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per modifiche previste da leggi e regolamenti; ▪ la manutenzione del locale della centrale termica con le opere murarie che si rendono necessarie e la manutenzione degli infissi; ▪ la sostituzione degli estintori; ▪ le pratiche e oneri per collaudi vari enti preposti. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la manutenzione ordinaria, compresa la riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso: ugelli, avvolgimento elettrico delle pompe, bruciatori, ecc.; ▪ la ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, anche in caso di manomissione o sottrazione; ▪ la conduzione, forza motrice e combustibile; ▪ il controllo preventivo periodico; ▪ l'assicurazione contro gli infortuni del conduttore.
Art. 16/2 Ascensore	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la manutenzione straordinaria dell'impianto; ▪ la sostituzione del motore, degli ammortizzatori e di tutte le parti 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la manutenzione ordinaria; ▪ la riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature e delle pulsantiere

<p>meccaniche ed elettriche, delle serrature, ecc.;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'adeguamento dell'impianto alle norme vigenti. 	<p>della cabina;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le visite periodiche degli organi preposti al controllo e la tassa di concessione governativa; ▪ La sostituzione di funi.
<p>Art.16/ 3 Autoclave</p>	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ l'installazione dell'impianto, la manutenzione straordinaria e la sostituzione di qualsiasi accessorio per vetustà o in conseguenza di danno accidentale, ▪ il collaudo, imposte e tasse relative all'installazione. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la manutenzione ordinaria, comprese le riparazioni e le piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso; ▪ la ricarica della pressione nel serbatoio e nei vasi di espansione e la ricarica degli addolcitori; ▪ la pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave; ▪ l'ispezione e collaudi periodici degli enti preposti e relative tasse di concessione; ▪ il controllo preventivo periodico; ▪ la forza motrice.
<p>Art. 16/ 4 Illuminazione, automatismi, suoneria</p>	
A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la manutenzione straordinaria degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile; ▪ la sostituzione e la manutenzione dell'impianto citofonico, dell'impianto di suoneria, dei temporizzatori quando viene accertato un difettoso funzionamento fin dall'origine, ovvero in conseguenza di uno stato di usura giustificabile per il lungo tempo intercorso dall'installazione (non inferiore comunque ai 15 anni); ▪ l'adeguamento dell'impianto alle norme vigenti . 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ le riparazioni e le sostituzioni di parti quali lampade, lampadine, interruttori, ecc.; ▪ l'implementazione degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile; ▪ la sostituzione e la manutenzione dell'impianto citofonico, dell'impianto di suoneria, dei temporizzatori, in conseguenza di un uso inadeguato e/o negligente. Qualora non sia possibile accertare la responsabilità di un singolo, la spesa sarà ripartita in parti uguali tra gli inquilini; ▪ la riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli e dei portoni; ▪ l'installazione ex novo e successiva manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento); ▪ l'installazione ex novo e successiva manutenzione impianti per videosorveglianza.

Art. 16/5
Tubazioni, scarichi, fognature

A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la riparazione di canali di gronda, tubi pluviali e colonne di scarico, scossaline e converse; ▪ la riparazione straordinaria della rete di fognatura, la sostituzione delle fosse biologiche, dei degrassatori e dei pozzetti di ispezione e raccordo, e la riparazione straordinaria degli impianti di depurazione; ▪ le riparazioni di tubazioni interne alle murature o interrate di adduzione impianti idrici, gas e termici; ▪ la sostituzione di chiusini, caditoie e lapidi; ▪ l'installazione e la sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto compreso l'avvolgimento elettrico della pompa. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la pulizia delle tubazioni di scarico (compresa la rete di smaltimento delle acque meteoriche) e delle grondaie; ▪ l'espurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, la disotturazione e disincretizzazione delle colonne di scarico, dei sifoni (braghe) e dei relativi pozzetti, le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione degli impianti di depurazione delle fognature; ▪ la riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa; ▪ l'esercizio delle pompe; ▪ la verifica della qualità dell'acqua condominiale ex D.Lgs. n. 31/2001.

Art. 16/6
Opere murarie e infissi nelle parti comuni

A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la riparazione dei tetti, dei lastrici solari, dei cornicioni, dei terrazzi e dei camini, e la sostituzione dei lucernari; ▪ la manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile comprese le opere da lattoniere; ▪ il ripristino degli intonaci, le verniciature e le tinteggiature delle parti murarie e le verniciature delle parti comuni esterne dello stabile, nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria; ▪ la revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria; ▪ il rifacimento e/o il ripristino dei manti stradali della corte interna condominiale, dei marciapiedi e delle pavimentazioni di porticati e androni, nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la riparazione di tetti, lastrici solari, terrazzi, camini, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta all'installazione di impianti radio/tv; ▪ il ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente e da terzi per servizi forniti allo stesso; ▪ la verniciatura e la tinteggiatura delle parti comuni interne; ▪ la riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e loro verniciatura; ▪ la sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni; ▪ la riparazione o la sostituzione di serrature e chiudiporte.

Art. 16/7
Opere varie nelle parti comuni

A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione di finiture scale (pedate e alzate gradini), ringhiere e corrimani, se non in conseguenza di cattivo uso; ▪ la sostituzione dell'impianto centralizzato TV esistente per la ricezione dei programmi; ▪ l'installazione dell'impianto centralizzato TV nei fabbricati di nuova costruzione; ▪ il rimborso all'Amministratore delle spese per verifica impianto di messa a terra nei condomini ex DPR n. 462/01; ▪ l'impianto e la sostituzione di alberi e cespugli; ▪ l'abbattimento di barriere architettoniche per accesso al fabbricato, compatibilmente con le risorse di bilancio. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ l'installazione e la sostituzione di tappeti e guide e la sostituzione di zerbini; ▪ i contratti di fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua per gli impianti e le parti comuni; ▪ la manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi; ▪ le targhette dei nominativi personali, delle pulsantiere dei citofoni e delle porte; ▪ il servizio di derattizzazione, deblattizzazione e di disinfezione in genere, nonché l'installazione di dissuasori e reti antivolatile; ▪ lo sfalcio dell'erba, la potatura di cespugli ed alberi e l'innaffiatura; l'acquisto di concimi e le riparazioni degli attrezzi, nonché la manutenzione del giardino. In caso di inerzia da parte degli assegnatari, vi provvederà il Comune/Ente gestore, salvo recupero delle spese e addebito della sanzione di cui al comma 1 art. 14 bis del presente Regolamento ; ▪ l'acquisto, la manutenzione e la sostituzione delle attrezzature per la cura del giardino; ▪ la sostituzione di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, pali stendibiancheria, ecc.); ▪ la manodopera e il sale per lo sgombero della neve.

Art. 16/8
Opere all'interno dell'alloggio

A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione degli apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua per vetustà (anche se si trovano all'esterno degli alloggi); 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione e la riparazione degli apparecchi sanitari ed accessori per cause dovute a negligenza o colpa; ▪ la sostituzione e la riparazione della rubinetteria ed accessori e manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso; ▪ la riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento; ▪ la riparazione e la sostituzione delle cinghie,

<ul style="list-style-type: none"> ▪ la sostituzione di infissi e seminfissi per vetustà; ▪ la sostituzione delle persiane e avvolgibili per vetustà o per danneggiamento da eventi atmosferici; ▪ la sostituzione delle serrande avvolgibili; ▪ la manutenzione straordinaria degli impianti elettrico, idrico e del gas; ▪ la sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti per difetti di costruzione o per vetustà; ▪ il ripristino di intonaci e tinte nelle parti ammalorate da agenti esterni (perdite idriche, infiltrazioni, umidità di risalita ecc....) ▪ la riparazione delle tubazioni di adduzione e scarico dell'acqua e del riscaldamento, nonché quelle del gas; ▪ la sostituzione della caldaia e delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda (escluse tubazioni), fino al quinto anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente nella misura dell'80%, qualora sia riscontrabile l'avvenuta corretta e regolare manutenzione da parte dell'assegnatario (manutenzione ordinaria una volta all'anno e prova dei fumi ogni due anni, registrate su apposito libretto di impianto, o comunque secondo le previsioni normative vigenti); ▪ adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti. 	<p>delle avvolgicinghie, delle molle e delle cordelle di attacco al rullo degli avvolgibili, nonché la riparazione delle stecche, dei ganci, del rullo e dei relativi perni;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la verniciatura delle persiane e avvolgibili e dei telai in legno di finestre e porte-finestre; ▪ la riparazione delle serrande avvolgibili; ▪ la sostituzione e la riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.); la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in conseguenza di cortocircuito causato da negligenza o colpa accertata a carico dell'assegnatario; ▪ la riparazione di pavimenti e rivestimenti per cause dovute a negligenza o colpa, nonché di piccole parti del pavimento, di intonaco e di rivestimento; ▪ la manutenzione e la riparazione della caldaia (anche mediante sostituzione se non sono stati seguiti i criteri per una regolare manutenzione), del bruciatore e delle parti elettriche dei corpi riscaldanti dell'impianto autonomo di riscaldamento in conseguenza dell'uso, nonché la sostituzione della serpentina. Dopo il quinto anno di locazione le spese di sostituzione della caldaia sono a carico dell'utente nella misura del 20% qualora sia riscontrabile l'avvenuta corretta e regolare manutenzione (manutenzione ordinaria una volta all'anno e prova dei fumi ogni due anni, registrate su apposito libretto di impianto o comunque secondo le previsioni normative vigenti); vedere per specifica elenco componenti; ▪ la pulizia periodica della canna fumaria e delle canne di esalazione dei vapori da parte di ditta qualificata nel settore; ▪ il mantenimento funzionale dei fori di areazione, che non devono mai essere coperti o otturati; ▪ i canoni di abbonamento obbligatorio per la manutenzione ordinaria degli impianti autonomi di riscaldamento, autoclave, ascensore; ▪ la tinteggiatura almeno triennale delle pareti e la verniciatura delle opere in legno e ferro; ▪ gli adattamenti all'interno dell'alloggio per portatori di handicap.
--	---

Art. 16/9
Oneri Accessori

A carico dei proprietari	A carico degli inquilini
<ul style="list-style-type: none">▪ l'assicurazione dello stabile e degli impianti;▪ le imposte e le tasse per occupazione di spazi pubblici .	<ul style="list-style-type: none">▪ le imposte e le tasse su passi carrai e per nettezza urbana;▪ costi indiretti relativi ai servizi erogati.