



REPUBBLICA ITALIANA

Regione Lombardia

BOLLETTINO UFFICIALE

MILANO - MARTEDÌ, 19 LUGLIO 2005

1° SUPPLEMENTO STRAORDINARIO

Sommario

C) GIUNTA REGIONALE E ASSESSORI

DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 8 LUGLIO 2005 - n. 8/298 (5.1.2)
Approvazione dello Schema di contratto di locazione, Manuale d'uso degli alloggi, Manuale delle ripartizioni manutenzioni, per gli alloggi di cui all'art. 32 del regolamento regionale del 10 febbraio 2004, n. 1 (art. 29 r.r. 1/2004). Modifiche alla d.g.r. n. 19904/2004 concernente lo Schema di contratto di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica

2

C) GIUNTA REGIONALE E ASSESSORI

(BUR2003011)

D.g.r. 8 luglio 2005 - n. 8/298

(5.1.2)

Approvazione dello Schema di contratto di locazione, Manuale d'uso degli alloggi, Manuale delle ripartizioni manutenzioni, per gli alloggi di cui all'art. 32 del regolamento regionale del 10 febbraio 2004, n. 1 (art. 29 r.r. 1/2004). Modifiche alla d.g.r. n. 19904/2004 concernente lo Schema di contratto di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica

LA GIUNTA REGIONALE

Visto il regolamento regionale del 10 febbraio 2004, n. 1 «Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art. 3, comma 41, lett. m) l.r. 1/2000)» ed in particolare:

– art. 1, comma 3, che prevede due tipologie di alloggi:

- alla lett. a) gli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, i cui canoni concorrono alla copertura di oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione;
- alla lett. b) gli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, il cui assegnatario corrisponde un canone che copre oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché costi di gestione, di cui alle misure di intervento del Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004, limitatamente ai Programmi Regionali per l'ERS e a quanto indicato nei Programmi annuali di attuazione, nonché ai Contratti di Quartiere II, per i quali si applica un canone di locazione denominato «canone moderato», come previsto dall'art. 32 dello stesso regolamento regionale n. 1/2004;

– l'art. 19 che disciplina tempi e modalità di sottoscrizione del contratto da parte degli assegnatari, procedure per la consegna dell'alloggio, termini per l'occupazione dell'alloggio, nonché la durata quadriennale del contratto di locazione e i rapporti tra permanenza dei requisiti per l'assegnazione-contratto-decadenza;

– l'art. 32 che disciplina nelle more dell'entrata in vigore del regolamento per la determinazione dei canoni, a norma dell'art. 3, comma 41, lett. n), della l.r. 1/2000, per gli alloggi di cui alle misure di intervento del Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004, limitatamente ai Programmi Regionali per l'ERS e a quanto indicato nei Programmi annuali di attuazione, nonché ai Contratti di Quartiere II, l'applicazione di un canone di locazione denominato «canone moderato», nei casi in cui tali alloggi siano inseriti nella tipologia di cui all'art. 1, comma 3, lettera b) del reg. reg. 1/2004;

– l'Allegato 1, Parte V che prevede lo Schema di calcolo del canone moderato:

1. il corrispettivo di locazione in euro/metro quadro (CL), i cui valori sono aggiornati a partire dal 2005 con l'incremento del PIL nominale, da corrispondersi da parte del locatario;
2. il costo di intervento riconosciuto all'operatore (CI);
3. le percentuali di incremento del corrispettivo di locazione per i nuclei familiari con ISEE-erp superiore a quello di accesso o della decadenza;

Vista la: d.g.r. 16 aprile 2004 n. 7/17176 avente ad oggetto – Attuazione Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004 – Avvio dei Programmi regionali per l'edilizia residenziale sociale: approvazione dell'«Invito a presentare proposte per il Programma regionale Case a canone moderato» e approvazione dell'«Invito a presentare proposte per il Programma regionale Locazione Temporanea»;

Visto altresì l'Allegato A, punto 6 della d.g.r. n. 17176/2004, che prevede tra l'altro:

«6. Alloggi a canone moderato: ... (...) ...»

2. Il canone di locazione (C.L.) dovuto dai soggetti locatari risulterà diverso a seconda della ubicazione dell'alloggio sia in relazione al piano, sia in relazione alla zona urbanistica, così come determinata nella sopra citata tabella 1) dell'allegato 1) al Regolamento e sarà aggiornato a partire dal 2005 con l'incremento del PIL nominale.

3. La quota parte del corrispettivo dovuto dai soggetti locatari all'operatore, sia esso concessionario, convenzionato o Aler, dovrà essere riconosciuto un costo di intervento (anno 2004) a seconda delle varie classi o zone di comuni pari a:

- Classe A: Comune di Milano euro/mq. 60
- Classe B: Comuni con popolazione > 20.000 abitanti di

cui all'allegato 1) euro/mq. 56

– Classe C: Comuni con popolazione < 20.000 abitanti di cui all'allegato 1) euro/mq. 54

4. Il canone di locazione (C.L.), di cui al precedente punto 2., è riscosso dall'operatore, sia esso concessionario, convenzionato o ALER, che avrà cura, dopo aver trattenuto la quota di propria competenza (C.I.), indicata al precedente punto 3, di trasferire all'amministrazione comunale i proventi derivanti dalla differenza tra il canone di locazione (C.L.) ed il costo di intervento (C.I.).

L'amministrazione comunale provvederà ad istituire apposito capitolo di bilancio ove verranno introitati i proventi di cui sopra, costituendo apposito fondo di solidarietà finalizzato a garantire i flussi di cassa agli operatori, nei casi di difficoltà economica temporanea dei soggetti locatari o nei casi di sfratto. L'amministrazione comunale avrà quindi cura di rendicontare annualmente alla Regione Lombardia lo stato di consistenza del fondo di solidarietà.

Con successivo provvedimento la Regione Lombardia si riserva la possibilità di istituire un proprio capitolo di bilancio per la gestione diretta del predetto fondo di solidarietà.

5. Gli alloggi a canone moderato saranno destinati ai nuclei famigliari con ISEE-erp compreso tra 14.000,00 e 17.000,00 euro ... (...) ...»;

Visto l'art. 29 del regolamento sopradetto che prevede l'adozione da parte della Giunta Regionale di uno «schema di contratto di locazione, al quale dovranno essere adeguati i contratti da stipulare o rinnovare ai sensi del presente regolamento»;

Vista la d.g.r. 16 dicembre 2004 n. 7/19904, concernente lo Schema di contratto di locazione, manuale d'uso degli alloggi, manuale delle ripartizioni manutenzioni, note operative per l'adeguamento dei contratti da stipulare o rinnovare, ai sensi dall'art. 29, del Regolamento regionale del 10 febbraio 2004, n. 1;

Viste le disposizioni statali in materia di registrazione telematica dei contratti di locazione (d.m. 24 dicembre 1999, G.U., S.G. n. 306 del 31 dicembre 1999; d.m. 12 dicembre 2001, G.U., S.G. n. 295 del 20 dicembre 2001) che prevedono a partire dall'1 gennaio 2002 le modalità di registrazione dei contratti dei soggetti obbligati alla registrazione dei contratti se possessori di almeno 100 unità immobiliari;

Rilevato che il Dirigente responsabile dell'Unità Organizzativa ha proposto: per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone moderato, di cui all'art. 32 del reg. reg. n. 1/2004, in attuazione della citata d.g.r. n. 17176/2004, lo Schema del contratto tipo di locazione che prevede:

1) nella parte A, lo Schema del contratto di locazione, con i seguenti principali contenuti:

- la durata della locazione di quattro anni prorogabili tacitamente;
- le modalità di determinazione, applicazione e aggiornamento del canone di locazione secondo quanto previsto dall'art. 32 e dell'Allegato 1, Parte V del reg. reg. n. 1/2004, dei servizi accessori e del deposito cauzionale, in particolare:

- gli oneri dei servizi accessori comprendono anche le spese di amministrazione e generali sostenute dall'ente gestore;
- l'assegnatario e i componenti del nucleo familiare rispondono in solido del canone, degli oneri e delle altre somme richieste dall'ente gestore, che sono corrisposte secondo modalità stabilite dall'ente gestore stesso;
- la morosità oltre i due mesi, previa messa in mora, è perseguita ai sensi dell'art. 32 del r.d. n. 1165/1938 e ai sensi del codice civile;
- l'importo del deposito cauzionale è stabilito dall'ente gestore in relazione alle singole realtà locali e comunque non inferiore a due mensilità del canone di locazione;

- l'occupazione, la consegna, la riconsegna, l'abbandono dell'alloggio e gli obblighi, in particolare:
- gli obblighi concernenti l'impianto di riscaldamento, le apparecchiature a gas e simili;
- del subentro, dell'ampliamento del nucleo familiare e dell'ospitalità temporanea;

2) nella parte B, lo schema del manuale l'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

3) nella parte C, lo schema del manuale delle ripartizioni delle manutenzioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

Considerato che lo schema di contratto di locazione, di cui all'Allegato 1, parte A) della d.g.r. n. 19904/2004, prevede all'art. 2, comma 4, una clausola «... (...)... per il ritardo della consegna

dell'alloggio da parte del conduttore una penale pari a..... €... (...)...», clausola penale disciplinata dall'art. 1382 del c.c. e dal «Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro», di cui al d.P.R. 26 dicembre 1986, n. 131, che ne determina la tariffa da corrispondersi aggiuntiva all'imposta di registro del contratto di locazione all'atto di registrazione del contratto. Con conseguente aggravio degli oneri a carico dell'ente gestore, in considerazione che solo le spese di registrazione del contratto sono divise in parti uguali tra locatore e locatario ai sensi dell'art. 8 della legge n. 392/1978.

Considerato che quanto proposto dal Dirigente dell'Unità organizzativa proponete consente al soggetto operatore, concessionario, convenzionato o ALER di stipulare il contratto di locazione degli alloggi che si rendono disponibili secondo quanto previsto dall'art. 13, in particolare comma 2, lett. b), 5 e 9 del reg. reg. n. 1/2004;

Considerato altresì che la proposta facente parte dell'Allegato 1 di cui ne costituisce parte integrante e sostanziale è costituita dagli Schemi:

- a) del contratto di locazione;
- b) del manuale d'uso degli alloggi;
- c) del manuale delle ripartizioni delle manutenzioni;

Considerato inoltre la proposta di sostituire l'art. 2 dello Schema del Contratto di locazione di cui alla d.g.r n. 19904/2004, stralciando il comma 4 in ragione della onerosità di registrazione trattandosi di una clausola penale;

A voti unanimi espressi nelle forma di legge:

DELIBERA

Per le ragioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate:

1. Di approvare, ai sensi dell'art. 29 del Regolamento regionale del 10 febbraio 2004, n. 1, l'Allegato 1, parti A, B e C, avente titolo «Schemi del contratto di locazione, del Manuale d'uso degli alloggi, del Manuale delle ripartizioni delle manutenzioni» facente parte integrante e sostanziale della presente delibera per stipulare o rinnovare i contratti di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui all'art. 32 del regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1;

2. Di sostituire nello Schema di contratto di locazione, di cui all'Allegato 1, parte A) della d.g.r. n. 19904/2004, l'art. 2 come riportato nell'allegato 2 facente parte integrante e sostanziale della presente delibera per stipulare o rinnovare i contratti di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

Di disporre la pubblicazione della presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL).

Il segretario: Anna Bonomo



ALLEGATO 1

- PARTE A: «Schema del contratto di locazione»
- PARTE B: «Schema del manuale d'uso degli alloggi»
- PARTE C: «Schema del manuale delle ripartizioni delle manutenzioni»



ALLEGATO A

REGIONE LOMBARDIA

..... (1)

Contratto di locazione degli alloggi di cui all'art. 32 e allegato 1, parte V e degli artt. 19 comma 4 e 29 del regolamento regionale del 10 febbraio 2004 n. 1 (2)

secondo lo schema deliberato dalla Giunta regionale della Lombardia con d.g.r. del n.

TRA

..... (1)

(cod. fisc.) con sede in
via nella persona del Dirigente (3)
nato a il
espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, di seguito denominato «locatore»

E

il Sig.

cognome nome

nato a il
comune o stato estero pr

cod. fisc., di seguito denominato «conduttore»
Il conseguente rapporto di locazione è regolato dalle disposizioni legislative e regolamentari regionali in materia di edilizia residenziale pubblica (erp): l.r. 1/2000, r.r. n. 1/2004 e dai manuali d'uso e ripartizione delle manutenzioni dell'immobile locato predisposte dal locatore proprietario e che si intende accettato e sottoscritto

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

1. (Assegnazione alloggio)

1. (1)

loca al Sig./Sig.ra
che accetta, ad uso esclusivo di abitazione propria e dei familiari conviventi, l'alloggio di edilizia residenziale pubblica, sito nel Comune di
via | | |
nome n. civ. int. p.no

di mq. (4),
censito in catasto alla
part. foglio part.lla sub cat.

..... e
classe rendita

2. Contestualmente alla stipula del presente contratto, a seguito della consegna di cui al relativo verbale, il conduttore assume la custodia dell'alloggio.

3. L'eventuale autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto non è compresa/o fra le pertinenze e gli accessori e il suo godimento verrà disciplinato da separato contratto.

2. (Durata della locazione)

1. Il presente contratto decorre a far data dal
ed ha durata di quattro anni prorogabili tacitamente ogni quat-

(1) OPERATORE

(2) Di seguito r.r. 1/2004.

(3) Indicazione giuridica del dirigente preposto al procedimento amministrativo.

(4) Superficie complessiva è data dalla seguente espressione:

$$S.c. = (s.u. + (60\% \times (s.u. \times X\%)))$$

s.u.: superficie utile dell'alloggio al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, pari a mq

(s.u. × X%): è il limite massimo riconosciuto della superficie non residenziale dell'alloggio (logge, balconi, cantine e soffitte, eventuali scale interne all'alloggio) e dell'organismo edilizio (androni d'ingresso, porticati, ballatoi, corridoi e pianerotoli di accesso agli alloggi, locali a servizio della residenza, vani scala condominiali, vani ascensore)

X%: la percentuale è data dal progetto degli alloggi da locare, il cui valore massimo è del 45%, pari a %

tro anni. La proroga è esclusa nel caso in cui sia stata promossa dal locatore azione giudiziale di risoluzione ovvero sia stato emesso provvedimento estintivo dell'assegnazione.

2. Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata (a.r.) almeno 90 giorni prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3. In caso di ritardo della consegna dell'alloggio è dovuta da parte del conduttore una penale pari a € oltre il canone di locazione e spese accessorie dovuti, nonché il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

3. (Canone di locazione, servizi accessori e deposito cauzionale)

1. Il conduttore e gli altri componenti del nucleo familiare, obbligati in solido ai sensi dell'art. 19 del r.r. 1/2004:

a) corrispondono il canone mensile di locazione inizialmente fissato in euro calcolato ai sensi dell'art. 32 e dall'Allegato 1, Parte V del r.r. 1/2004 (5), ed soggetto ad aggiornamento con le modalità previste dall'Allegato 1, Parte V del r.r. 1/2004, nonché euro a titolo di quota preventiva annua per il rimborso degli oneri accessori di cui al successivo punto b). Tale quota è suscettibile di adeguamento annuale da parte del locatore in funzione dell'andamento dei costi di erogazione dei relativi servizi;

b) rimborsano al locatore nella misura fissata dal medesimo, in conformità allo Schema del manuale delle ripartizioni delle manutenzioni nei fabbricati ERP che forma parte integrante del presente contratto, le spese di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni e gli altri oneri sostenuti dal locatore ai fini dell'erogazione dei servizi accessori e del riparto delle relative spese, ivi comprese le spese di amministrazione e generali. Qualora intervengano variazioni nei costi di erogazione previsti per i suddetti servizi, il conduttore si obbliga a versare a semplice richiesta, la cifra a conguaglio determinata dal locatore; il conduttore ha diritto di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa;

c) accettano di uniformarsi al sistema di riscossione degli importi di cui alle lett. a) e b) con la modulistica stabilita dal locatore. Il pagamento eseguito in modo difforme darà facoltà al locatore di ripetere eventuali conseguenti danni. Il mancato pagamento degli importi dovuti determina l'applicazione degli interessi di mora, in misura pari al tasso di riferimento vigente (ex tasso ufficiale di sconto) su tutte le somme non corrisposte (6).

2. Ove la morosità superi i due mesi il locatore, previa messa in mora, perseguirà il conduttore o chi per esso per il mancato pagamento ai sensi dell'art. 32 del r.d. del 28 aprile 1938, n. 1165, ovvero ai sensi delle disposizioni del codice civile in materia di inadempimento.

3. I pagamenti del corrispettivo o di qualsiasi altra somma dovuta saranno sempre ricevuti dal locatore senza pregiudizio alcuno delle azioni eventualmente in corso nei confronti del conduttore, dandosi atto le parti che tali pagamenti non comportano tacita rinnovazione del contratto e saranno imputati rispettivamente nell'ordine ad eventuali spese di esazione o legali, eventuali interessi, canone e, nell'ambito di questo, con priorità al rimborso delle spese reversibili di cui alla lett. b) del punto 1.

4. Il conduttore è tenuto a versare al locatore a garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, nei termini e nelle modalità stabilite dal locatore, un deposito cauzionale pari a (7) mensilità del canone di locazione.

5. Il deposito cauzionale, comprensivo degli interessi legali maturati ed eventualmente non ancora accreditati, verrà restituito al conduttore solo dopo la riconsegna dell'alloggio, libero da persone e cose, e dopo che l'assegnatario avrà adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali, al netto di ogni eventuale credito nei confronti del locatore, nonché dell'ammontare dei danni riscontrati nell'alloggio e nelle relative pertinenze. Le somme trattenute dal locatore si intendono senza pregiudizio di maggiori obblighi incombenti al conduttore o delle maggiori spese relative che lo stesso è tenuto a rimborsare al locatore medesimo. Il conduttore non può, in nessun caso, scontare dal deposito cauzionale né canone, né oneri accessori e né spese.

4. (Occupazione, consegna, riconsegna e abbandono dell'alloggio)

1. L'alloggio deve essere occupato dal conduttore entro 30

(trenta) giorni dalla consegna (8), che si intende effettuata alla data di stipula del presente contratto, fatto salvo quanto previsto all'art. 1, comma 2.

2. Il conduttore dichiara di ricevere l'alloggio in buono stato locativo e comunque idoneo all'uso convenuto. Il conduttore è custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati da negligenza nell'uso della cosa locata nonché quelle di piccola manutenzione di cui all'art. 1576 c.c., meglio specificate nel manuale per la ripartizione delle manutenzioni. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore. In mancanza di tale comunicazione il locatore è esonerato da responsabilità per i danni eventualmente derivati dall'omissione della riparazione.

3. In caso di recesso il conduttore ha l'obbligo di avvertire per iscritto il locatore, giorni prima, del giorno e dell'ora di riconsegna delle chiavi e restituzione dell'alloggio libero e vuoto di persone e cose anche interposte.

4. Il conduttore che ha disdetta l'alloggio deve consentire la visita a nuovi aspiranti conduttori tutti i giorni feriali dalle ore alle ore dal giorno successivo all'accettazione della disdetta.

5. Ove il conduttore si allontani dall'alloggio unitamente al suo nucleo familiare, per sei mesi continuativi, asportandone gli arredi, senza preventiva dichiarazione di recesso dal contratto, il locatore è autorizzato a riprendere possesso dell'alloggio che si intende, senza eccezione alcuna, abbandonato.

6. Il conduttore autorizza inoltre il locatore, all'atto della disdetta, ad installare opere provvisorie (9) a tutela della disponibilità dell'alloggio stesso.

7. Nel caso di decesso del conduttore e in mancanza di altri componenti il nucleo familiare coabitanti, il locatore provvede all'immediato reintegro nel possesso dell'alloggio e alla custodia presso propri locali dei beni eventualmente esistenti, dopo aver redatto l'inventario per mezzo di un funzionario a ciò designato (10).

5. (Danni, responsabilità, migliorie e innovazioni)

1. Verificandosi danni allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo o altro fatto doloso o colposo senza che sia possibile identificare l'autore, il conduttore riconosce al locatore il diritto di rivalersi «pro quota» su tutti gli inquilini dello stabile, in rapporto all'alloggio goduto.

2. Il conduttore solleva il locatore da ogni responsabilità sia per le condizioni generali che per le condizioni di manutenzione dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni derivanti da vizi della cosa locata. Resta in ogni caso fermo il dovere del conduttore e del suo nucleo familiare di adoperarsi per evitare o ridurre ogni evento dannoso. Il conduttore esonera espressamente il locatore, anche agli effetti dell'art. 1585 c.c., da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti per fatto, omissione o colpa di altri conduttori o di terzi in genere. Il conduttore risponde di tutti i deterioramenti o danni prodotti

(5) Il canone di locazione moderato per il singolo alloggio è dato dalla seguente formula:

$$CM = CL \times S.c.$$

CM: è il canone moderato da corrispondersi all'atto della stipula del contratto di locazione,

CL: corrispettivo di locazione è dato: dagli oneri finanziari, dagli oneri di gestione quali: spese di amministrazione, generali, imposte, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria; come riportato nella Tabella 1 dell'Allegato 1, Parte V del r.r. 1/2004 ed è pari a euro alla data di stipula del presente contratto, il corrispettivo di locazione viene aggiornato annualmente sulla variazione del PIL nominale dell'anno precedente,

S.c.: superficie complessiva.

(6) Il locatore, in relazione alle proprie realtà locali, può stabilire un tasso diverso nei limiti previsti dalle disposizioni legislative in materia.

(7) Il deposito cauzionale non può essere inferiore a 2 mensilità del canone di locazione.

(8) Nel caso di cittadino emigrato all'estero entro 60 giorni dalla consegna, salvo proroga del locatore a seguito di motivata richiesta.

(9) Il locatore in relazione alla situazione locale può integrare o completare il comma con l'eventuale inserimento tra le opere provvisorie di una porta blindata o altro.

(10) E l'organo di direzione dell'ente gestore dell'alloggio, che con proprio atto espresso individua il funzionario preposto all'inventario dei beni.

per sua colpa, dei suoi familiari, conviventi o dipendenti, sia all'alloggio, sia allo stabile che alle sue pertinenze.

3. Nessuna miglioria, innovazione, modifica potrà essere effettuata dal conduttore senza preventivo consenso scritto del locatore. I miglioramenti e le addizioni eseguiti nell'alloggio dal conduttore resteranno al termine del rapporto di proprietà del locatore, senza che per ciò il conduttore possa pretendere rimborso o indennizzo, e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. È in ogni caso riservato al locatore il diritto di pretendere la restituzione dell'alloggio nello stesso stato di buona manutenzione in cui fu consegnato. Resta però riservato al locatore il diritto di pretendere la rimessione dei locali nel precedente stato in danno e a spese del locatario.

4. Il locatore potrà eseguire all'interno e all'esterno dell'alloggio, su pertinenze e parti comuni, innovazioni, migliorie, lavori, impianti e riparazioni, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore, anche se la durata dei lavori sia superiore a venti giorni, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli artt. 1582, 1583 e 1584 c.c. Ove, in assenza del conduttore, si rendano necessarie riparazioni che non possono essere in alcun modo differite senza compromettere la sicurezza dell'immobile e l'incolumità dei terzi, il locatore è autorizzato a far aprire l'alloggio ed a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dal conduttore qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico.

6. (Impianto di riscaldamento, apparecchiature a gas e simili) (11)

1. Se lo stabile di cui fanno parte i locali oggetto del presente contratto è dotato di impianto di riscaldamento centrale il conduttore è obbligato ad attenersi alle norme e condizioni dettate dal locatore.

2. Nel caso in cui l'alloggio sia dotato di impianto di riscaldamento autonomo è fatto carico al conduttore di assicurare la gestione e la manutenzione dell'impianto medesimo, tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo gli obblighi previsti dal d.P.R. 412/93, come meglio specificato nel d'uso e nel per la ripartizione delle manutenzioni.

3. È fatto divieto al conduttore di installare nell'alloggio apparecchi funzionanti con ogni tipo di combustibile (solido, liquido, gassoso, ecc.) quali caldaie, fornelli, stufe, scaldabagni, scaldia acqua e simili, salvo che l'alloggio sia dotato dei prescritti dispositivi di adduzione aria ed evacuazione fumi e, nel caso di impiego del combustibile gassoso, purché gli apparecchi siano installati nel rispetto della legge 6 dicembre 1971 n. 1083 e relative norme UNI vigenti, con particolare riferimento alla UNI 7129, e sia stata rilasciata dalla Ditta installatrice la dichiarazione di conformità, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46. In tal caso il conduttore dovrà garantire la perfetta funzionalità ed efficienza dei dispositivi di adduzione dell'aria ed evacuazione dei fumi, nonché delle apparecchiature installate e provvedere ai controlli e alla manutenzione periodica dell'impianto interno, come previsto dalla predetta norma UNI 7129. Quanto detto in aggiunta o integrazione agli obblighi previsti per l'esercizio degli impianti termici autonomi, di cui al d.P.R. n. 412/93.

4. In caso di violazione dell'obbligo previsto al comma 2 e del divieto di cui al comma 3 il contratto dovrà intendersi automaticamente risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c., a seguito della comunicazione del locatore di avvalersi della risoluzione.

7. (Subentro nel contratto, ampliamento del nucleo familiare e ospitalità temporanea) (12)

1. Il subentro nel contratto, l'ampliamento del nucleo familiare e l'ospitalità temporanea sono disciplinati dagli artt. 20 e 21 del r.r. 1/2004.

2. Qualora il conduttore immetta nell'alloggio persona estranea al nucleo familiare originario è obbligato a segnalare i relativi estremi anagrafici, ai sensi dell'art. 12 d.l. 21 marzo 1978 n. 59.

10. (Spese)

1. Sono a totale carico del conduttore le spese, imposte di bollo e le tasse di stipulazione del presente contratto, fatta eccezione per l'imposta di registro iniziale, di rinnovo e di proroga da corrispondersi, secondo le percentuali indicate dalla legislazione vigente.

11. (Patti finali)

1. Il presente contratto è risolto di diritto oltre che nei casi previsti dagli articoli precedenti, nei casi di decadenza dell'assegnazione e nelle ipotesi previste dal manuale d'uso al punto 2. (lett. c), d), f) e j).

2. Per quanto non espressamente previsto dal presente con-

tratto, le parti fanno riferimento alle norme del codice civile e a quelle in tema di edilizia residenziale pubblica.

3. Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente: il locatore nella propria sede e il conduttore nell'alloggio locatogli.

4. Per ogni controversia inerente al presente contratto è competente il foro di

5. Il conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel d'uso e nel per la ripartizione delle manutenzioni nei fabbricati ERP.

6. Il conduttore, preso atto delle informazioni che gli sono rese ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 196/2003, nonché dei contenuti di cui agli artt. 23 e 24 dello stesso, acconsente per sé e per i componenti del nucleo familiare al trattamento dei dati personali, inclusi quelli «sensibili» di cui agli artt. 4 e 20 del citato d.lgs., da parte del locatore o di terzi, nominati responsabili del trattamento, per finalità derivanti dall'esecuzione del contratto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

..... li

IL CONDUTTORE

.....

PER IL LOCATORE IL DIRIGENTE

.....

ALTRI COMPONENTI DEL NUCLEO FAMILIARE (13)

.....

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del codice civile dichiaro di aver preso esatta visione e di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 2 (Durata della locazione), 3 (Canone di locazione, servizi accessori e deposito cauzionale), 4 (Occupazione, consegna, riconsegna e abbandono dell'alloggio), 5 (Danni, responsabilità, migliorie e innovazioni), 6 (Impianto di riscaldamento, apparecchiature a gas e simili), 10 (Spese), e 11 (Patti finali).

IL CONDUTTORE

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

(11) Il locatore in relazione alla situazione locale può integrare o completare il presente articolo.

(12) Il locatore, nel caso l'alloggio sia destinato a specifiche categorie speciali, vedasi art. 11, commi 7 e 8 del regolamento regionale, può adeguare l'articolo ai fini della tutela della destinazione dell'alloggio.

(13) In alternativa alla sottoscrizione del contratto da parte dei componenti maggiorenni del nucleo familiare, con dichiarazione che sarà predispesa dall'ente gestore i suddetti componenti si impegnano in solido all'adempimento degli obblighi contrattuali.

La suddetta dichiarazione costituisce parte integrante del contratto.

ALLEGATO B

REGIONE LOMBARDIA

**SCHEMA DEL MANUALE D'USO
DEGLI ALLOGGI ERP DI CUI ALL'ART. 32
DEL REGOLAMENTO REGIONALE N. 1/2004 (*)**

**SCHEMA DEL MANUALE D'USO (2)
DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
del** (3)

1. Oggetto

I conduttori degli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, i cui canoni coprono gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione, di cui all'art. 1, comma 3, lett. b) del r.r. 1/2004 (4), sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Manuale d'uso che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso ed è adottato ai sensi dell'art. 29 del r.r. 1/2004.

2. Uso dell'alloggio e delle parti comuni

Gli assegnatari debbono:

- a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 (5) del Codice Civile (c.c.) con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente Manuale d'uso;
- b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dal locatore (6) o dall'autogestione o dal condominio;
- c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dal locatore;
- d) servirsi della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati, non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso;
- e) svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uso riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. È, inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle ore alle e dopo le) (7), salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti del condominio;
- f) notificare tempestivamente al locatore, senza indugi, tutte le variazioni che avvengono nel nucleo familiare, per l'ingresso nell'alloggio di soggetti, la cui presenza non era stata precedentemente comunicata;
- g) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico dei conduttori dal locatore che è esentato da responsabilità al riguardo;
- h) consentire al personale del locatore le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;
- i) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune dei conduttori e non servirsi delle eventuali portinerie come luogo di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;
- j) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto, che deve essere consegnato al locatore al momento del rilascio dell'alloggio, provvedendo inoltre a:
 - incaricare una ditta abilitata o un centro di assistenza autorizzato e abilitato per le operazioni di manutenzione della caldaia, con cadenza minima annuale, e per la verifica degli elementi descritti sul libretto di impianto, con cadenza minima biennale;

- in esito a tali verifiche l'operatore incaricato ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto che verrà rilasciato al conduttore, quale responsabile dell'impianto, e che dovrà essere conservato allegato al libretto stesso;
- l'affidamento a ditta o centro di assistenza dovrà risultare espressamente sul libretto nell'apposito spazio;

- far eseguire alla ditta o al centro di assistenza tutte le riparazioni e le sostituzioni necessarie al mantenimento in efficienza ed in sicurezza dell'impianto (sostituzione elettropompa, termostati, vaso di espansione, schede elettriche e elettroniche, valvole, ecc.), che dovessero emergere nel corso della visita stessa;
- conservare e mettere a disposizione, per eventuali controlli, il libretto di impianto ed i suoi allegati, con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica;
- contattare il locatore qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza dello stesso, redigendo apposito rapporto;
- k) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigenico l'uso dei locali;
- l) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
- m) nel caso in cui l'alloggio sia servito da ascensore, il conduttore e il proprio nucleo familiare devono uniformarsi al regolamento esposto in cabina e al buon comportamento nell'uso dello stesso. Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per danni dovuti al mancato rispetto del regolamento o al cattivo uso dell'ascensore stesso, nonché ad eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi, quali la mancanza dell'energia elettrica, od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, il locatore ha diritto di imputare i danni *pro quota* ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto;
- n) in casi di assenza, indicare al custode, se presente, la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio o dello stabile locato;
- o) collocare il cognome del conduttore sia sulla tastiera esterna dei campanelli sia sulle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, sui contatori luce, gas e sulla cassetta della corrispondenza.

Verificandosi danni allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo e altro fatto doloso o colposo, senza che sia possibile identificare l'autore, il locatore può rivalersi *pro quota* su tutti i conduttori dello stabile interessato.

Ove esistenti, i custodi degli stabili hanno il compito di provvedere alla custodia e alla eventuale pulizia dello stabile secondo le disposizioni impartite dal locatore; nonché a segnalare al locatore particolari stati sociali o gravi inadempienze ripetute per quanto previsto dal Manuale d'uso.

Il conduttore è tenuto in particolare al rispetto di quanto indicato alle lett. c), d), f) e j), la cui violazione costituisce grave inadempimento contrattuale.

3. Attività non consentite

Negli stabili e negli alloggi di edilizia residenziale pubblica non è consentito:

- a) scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati;
- b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi,

(*) *L'ente gestore nell'adozione del Manuale può integrare o completare gli artt. 2 e 3 in relazione alle singole esigenze locali nel rispetto delle disposizioni stabilite dalla Giunta Regionale.*

(2) *L'ente proprietario nell'assumere il presente Manuale, in relazione alle proprie realtà locali, può denominarlo eventualmente secondo le proprie esigenze.*

(3) *Indicare il soggetto proprietario dell'alloggio:*

(4) *R.r. 1/2004: regolamento regionale del 10 febbraio 2004, n. 1.*

(5) *Art. 1587 Obbligazioni principali del conduttore*

Il conduttore deve:

1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia (1176 c.c.) nel servirsi per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;

2) dare il corrispettivo nei termini convenuti (1282 c.c.).

(6) *Locatore si intende indifferentemente il comune o ALER che gestiscono il proprio patrimonio ovvero l'ente pubblico, la società a capitale pubblico o privato o altro soggetto che gestisce in nome e per conto del proprietario il patrimonio di ERP.*

(7) *Da definirsi da parte del locatore a livello locale.*

stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta del locatore o dell'assemblea dell'autogestione o del condominio;

- c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo. In specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate. Il locatore ha facoltà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi, o, qualora gli stessi non siano identificati, ai conduttori dell'edificio;
- d) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;
- e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
- f) tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza, qualora l'immobile non sia provvisto di servizio a rete di gas;
- g) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;
- h) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;
- i) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;
- j) in generale usare in modo improprio le parti comuni;
- k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- l) fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;
- m) depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni alle persone, all'edificio e alle cose;
- n) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., dei danni arrecati a persone e cose;
- o) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli; in particolare gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere parcheggiati esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dal locatore o dall'assemblea dell'autogestione o del condominio;
- p) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore o delle altre autorità e/o enti preposti;
- q) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del locatore o dall'Autogestione o del condominio; fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità. I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartiti fra tutti i conduttori;
- r) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;
- s) per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino:
 - eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza espresso consenso del locatore;
 - servirsi dell'appezzamento per depositare veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie, o stendervi biancheria, indumenti ed altro.

Il conduttore che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, possa arrecare disturbo ai vicini o danni al fabbricato è tenuto, a semplice richiesta scritta del locatore, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. Nessun indennizzo è dovuto dal locatore al conduttore per la rimozione delle piantagioni di qualsiasi specie, fatte nell'appezzamento, o per lavori ornamentali come cinte, aiuole, fontane ecc.

REGIONE LOMBARDIA

SCHEMA DEL MANUALE DELLE RIPARTIZIONI DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI ERP DI CUI ALL'ART. 32 DEL REGOLAMENTO REGIONALE N. 1/2004 (*)**SCHEMA DELLE RIPARTIZIONI DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI ERP (1)****SOMMARIO**

1. PRE-RACCOLTA RIFIUTI E PULIZIA PARTI COMUNI
2. SERVIZIO DI CUSTODIA
3. IMPIANTO CENTRALIZZATO ED AUTONOMO DI RISCALDAMENTO
IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE
CONDIZIONAMENTO, TELERISCALDAMENTO
4. IMPIANTO ASCENSORE
5. IMPIANTO AUTOCLAVE
6. IMPIANTO IDRICO E ANTINCENDIO
7. IMPIANTO SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE
8. IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, SUONERIA E CITOFONI (PARTI COMUNI)
9. IMPIANTO CENTRALIZZATO TV
10. AREE A VERDE (di pertinenza dello stabile/i)
11. DISINFESTAZIONE
12. MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE
13. RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE
14. FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO
15. NORME GENERALI

A CARICO DEL LOCATORE	ALLE PARTI COMUNI A CARICO DEL CONDUTTORE (da ripartire secondo le situazioni locali)	INTERVENTI ALLE PARTI AD USO ESCLUSIVO E A CARICO DEL CONDUTTORE
1) PRE-RACCOLTA RIFIUTI E PULIZIA PARTI COMUNI		
1. Sostituzione convogliatori, tramogge e porte locali immondezzaio per vetustà, o per altra causa accidentale. (Eccettuato il caso di cattivo uso o vandalismo). 2. Pavimentazione cellette, installazione prese d'acqua per lavaggio cellette, scarichi. 3. Fornitura dei contenitori reggisacco e dei contenitori chiusi per i vari tipi di rifiuti	4. Disotturazione, riparazione delle apparecchiature di raccolta, contenitori e loro lavaggio e tutte le opere murarie necessarie al funzionamento ed alla conservazione del manufatto; nonché: <ul style="list-style-type: none"> • salario addetto a pre-raccolta dei rifiuti; • contributi previdenziali ed assicurativi addetti; • polizza assicurativa contro gli infortuni; • sacchi per pre-raccolta; • pulizia, disinfestazione e deodorazione della cameretta, solai, sottotetti e spazi comuni; • noleggio e sostituzione contenitori; • sgombero masserizie e macerie depositate da privati nelle parti comuni e conseguenti oneri di scarica; • sgombero neve, spandimento sale e sabbia e relativa pulizia finale (solo su richiesta); • disotturazione pozzetti locali immondezzaio; 5. Tassa/tariffa rifiuti. 6. Pulizia parti comuni 7. Multe per inosservanza delle norme sulla raccolta differenziata e non dei rifiuti solidi urbani	
2) SERVIZIO DI CUSTODIA		
10%	90%	

(*) L'ente gestore nell'adozione del Manuale può integrarlo o completarlo o assumere altre terminologie come: **Schema per la ripartizione delle manutenzioni e altri oneri accessori negli immobili ERP**, in relazione alle singole esigenze locali nel rispetto delle disposizioni stabilite dalla Giunta Regionale.

(1) L'ente proprietario, nell'assumere il presente Manuale, in relazione alle proprie realtà locali, può denominarlo secondo le proprie esigenze.

A CARICO DEL LOCATORE	ALLE PARTI COMUNI A CARICO DEL CONDUTTORE (da ripartire secondo le situazioni locali)	INTERVENTI ALLE PARTI AD USO ESCLUSIVO E A CARICO DEL CONDUTTORE
2) IMPIANTO CENTRALIZZATO ED AUTONOMO DI RISCALDAMENTO, IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE, CONDIZIONAMENTO, TELERISCALDAMENTO		
<p>Impianti termici centralizzati</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Manutenzione edile, ovvero muraria del locale centrale termica. 2. Sostituzione di apparecchiature come valvole, saracinesche, bruciatori, pompe, ad esclusione delle sostituzioni previste dai punti 2.9.2.32. 3. Sostituzione di tratti di tubazione e riparazione delle reti di distribuzione fino ai detentori e alle valvole dei radiatori, questi esclusi, e conseguenti ripristini edili, stradali o del verde. 4. Sostituzione di scambiatori di calore. 5. Sostituzione di generatori di calore. 6. Lavori di adeguamento imposti da norme antincendio, anti-smog, I.S.P.E.L. o regolamenti comunali, ecc. 7. Ritaratura impianti a seguito di interventi sopra citati. 8. Sostituzione estintori e apparecchiature antincendio, antisceppio o quant'altro ritenuto idoneo ai fini della sicurezza. 9. Sostituzione di quadri elettrici e di comando e di controllo di forza motrice e di illuminazione; sostituzione di linee elettriche, complessi di regolazione e impianto di illuminazione inerenti la centrale termica. 10. Sostituzione di contatore per vetustà, gravi difetti di funzionamento o danno accidentale. 11. Sostituzione di radiatori. 12. Esecuzione di pratiche VVF, I-SPEL, UTIF, ASL, ecc.. <p>Impianti autonomi</p> <ol style="list-style-type: none"> 13. Sostituzione della caldaia autonoma previa esibizione del libretto di impianto (Art. 11 d.P.R. 412/1993) e dichiarazione scritta della necessità di sostituzione da parte di caldaista autorizzato (CCIAA). Nel caso in cui non sia dimostrata l'avvenuta manutenzione si procederà in percentuale tra conduttore e locatore in proporzione alla durata media presunta degli apparecchi (12 anni per le caldaie murali e 15 anni per le caldaie a basamento). 14. Riparazione o sostituzione delle tubazioni delle reti di distribuzione interne agli alloggi 	<p>Impianti termici centralizzati</p> <ol style="list-style-type: none"> 15. Pulizia e lavaggio dell'impianto di riscaldamento e dei corpi scaldanti. 16. Ricarica estintori. 17. Forza motrice. 18. Combustibile. 19. Conduzione dell'impianto secondo la normativa vigente. 20. Consumo acqua calda sanitaria. 21. Lettura contatori acqua calda e riscaldamento. 22. Sostituzione di contatori acqua calda e riscaldamento per danni accidentali se causati dagli assegnatari. 23. Tenuta libretto di centrale, prove di combustione ed altri adempimenti di leggi, relativi alla conduzione e all'esercizio dell'impianto della C.T. e del deposito combustibile o di adduzione gas. 24. In caso di allacciamento ad impianto di «teleriscaldamento» conduzione della sottostazione termica o centralina oppure del punto spillamento con relative apparecchiature. 25. Taratura annuale dell'impianto e ogni qualvolta si rende necessario. 26. Riparazione dei rivestimenti in mattoni refrattari della camera di combustione delle caldaie. 27. Riparazione delle elettropompe di circolazione, riavvolgimento dei motori, riparazione bruciatore. 28. Riparazione e pulizia dello scambiatore di calore, sola sostituzione delle guarnizioni presenti tra le piastre degli scambiatori. 29. Serraggio di morsetti e viti, taratura di apparecchi elettrici di protezione, sostituzione di valvole elettriche di interruttori di linee elettriche interne, di elettrodi per l'accensione automatica di bruciatori, sostituzione di isolatori di lampade di segnalazione e degli interruttori generali per l'esclusione della corrente alle singole apparecchiature ed alle centrali. 30. Eliminazione delle perdite di acqua dalle saracinesche e valvole per tubazioni, sostituzione di premistoppa e di guarnizioni nel locale centrale termica e nella rete di distribuzione. 31. Sostituzione di termometri per la misurazione della temperatura dell'acqua di andata e ritorno: di termostati di caldaie e di pompe, di valvole solenoidi e di valvole a strappo. 32. Sostituzione di valvole di fondo, valvole di interruzione di flusso di segnalatori di livello, di pressostati, di idrometri, di gruppi di vasi d'espansione della dimensione massima di l. 24,00, di valvole di sicurezza delle caldaie ad acqua calda. 33. Riparazione di quadri elettrici di comando e di controllo di forza motrice ed illuminazione. 34. Pulizia dei locali delle caldaie, dei tubi da fumo, delle canne fumarie e dei depuratori compresa sostituzione sali, lubrificazione delle elettropompe e delle parti meccaniche dei bruciatori, verniciatura di tubazioni, parti metalliche e apparecchiature in genere in centrali termiche e nelle sottostazioni. 35. Pulizia serbatoio. 36. Additivi per combustione e opere di disincrostazioni. 37. Disincrostazioni per camera combustione e canali da fumo caldaia. 38. Manutenzione del contatore, dell'apparecchio di termoregolazione, sostituzione del termostato. 39. Riparazione centraline elettromeccaniche, valvola miscelatrice, motori-conduttore, sonda esterna ed interna con sostituzione di elementi, nonché riparazione di contatori di calore. 40. Messa a riposo degli impianti. 41. Scovoltatura delle caldaie, e/o disincrostazione chimica e successiva oleatura. 42. Pulizia dei canali di fumo e dei camini con asportazione totale della fuliggine dagli stessi, con verifica e sigillatura delle chiusure laterali degli sportelli di ispezione. 	<p>Impianti termici centralizzati</p> <ol style="list-style-type: none"> 60. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti.

A CARICO DEL LOCATORE	ALLE PARTI COMUNI A CARICO DEL CONDUTTORE (da ripartire secondo le situazioni locali)	INTERVENTI ALLE PARTI AD USO ESCLUSIVO E A CARICO DEL CONDUTTORE
	<p>43. Pulizia e lubrificazione delle parti meccaniche delle elettropompe e dei bruciatori.</p> <p>44. Revisione delle apparecchiature elettriche e quadro elettrico.</p> <p>45. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni dei punti sopracitati.</p> <p>46. Eventuale filmatura interna di tubazioni per acqua ad uso sanitario e per riscaldamento.</p> <p>47. Eliminazione delle perdite agli attacchi ai radiatori all'interno dell'alloggio, nonché riparazione e sostituzione di valvole e detentori, comprese le eventuali e necessarie operazioni di congelamento delle tubazioni.</p> <p>48. Riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio.</p> <p>49. Nel caso di impianti termici dotati di «Gruppo autonomo» di alloggio per la produzione del riscaldamento ambienti e/o acqua calda per usi sanitari, saranno posti a carico degli utenti tutti gli oneri necessari alla tenuta in efficienza (compresa la sostituzione di singoli componenti interni) nonché quelli per la contabilizzazione dei consumi individuali.</p> <p>50. Manutenzione e sostituzione di parti di ricambio dei sistemi di misurazione e/o contabilizzazione dell'energia erogata.</p> <p>51. Visite periodiche degli enti di controllo legate all'esercizio dell'impianto, oneri e contributi, documentazione VV.F – ISPESL, ASL, ecc.</p> <p>52. Oneri di controllo messi in atto dal Comune competente (per i Comuni con più di 40.000 abitanti) o dalla Provincia (per i Comuni con meno di 40.000 abitanti) per le verifiche di conformità e la compilazione del modulo di controllo allegato H.</p> <p>53. Assicurazione degli impianti.</p> <p>54. Oneri telefonici per sicurezza impianti.</p>	
	<p>Impianti autonomi</p> <p>55. Pulizia delle canne fumarie collettive.</p> <p>56. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni di cui al punto sopra citato.</p> <p>57. Eliminazione delle perdite agli attacchi dei radiatori all'interno dell'alloggio, nonché riparazione e sostituzione di valvole e detentori, comprese le eventuali operazioni di congelamento delle tubazioni.</p> <p>58. Riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio.</p> <p>59. Assicurazione degli impianti</p>	<p>Impianti termici autonomi</p> <p>61. Visite periodiche degli enti di controllo legate all'esercizio degli impianti.</p> <p>62. Adempimenti di cui al d.P.R. n. 412/93 e s.m.i. comprendenti l'obbligo di provvedere alla manutenzione dell'apparecchio e quindi di far eseguire a centro di assistenza o ditta abilitata le verifiche annuali e biennali e la conservazione di libretto d'impianto.</p> <p>63. Trasmettere al Comune competente (per i Comuni con più di 40.000 abitanti) o alla Provincia (per i Comuni con meno di 40.000 abitanti) nei termini e alle scadenze stabiliti dagli stessi, apposita dichiarazione del responsabile dell'esercizio dell'impianto attestante il rispetto delle prestazioni di cui sopra con unita copia del modulo di controllo allegato H debitamente compilato. Il conduttore dovrà farsi carico degli oneri di controllo messi in atto dai predetti Enti.</p> <p>64. Farsi carico diretto dei costi di mantenimento in efficienza della caldaia compresa la sostituzione delle parti di ricambio, quali: elettropompa, termostati, vasi di espansione, interruttori, valvole di regolazione, scambiatori, manopole di comando, termostato ambiente, ecc.</p> <p>65. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti.</p>

A CARICO DEL LOCATORE	ALLE PARTI COMUNI A CARICO DEL CONDUTTORE (da ripartire secondo le situazioni locali)	INTERVENTI ALLE PARTI AD USO ESCLUSIVO E A CARICO DEL CONDUTTORE
4) IMPIANTO ASCENSORE a fune, oleodinamico, montacarichi e montascale		
Ascensori 1. Tutti gli adeguamenti di legge 2. Tutti gli interventi di svecchiamento e/o ammodernamento per qualsiasi componente dell'impianto comprese le Certificazioni d'obbligo e le verifiche straordinarie.	Ascensori 3. Canone Energia Elettrica, verifiche biennali e tasse. 4. Tutti gli interventi manutentivi dettati dalla gestione degli impianti, nonché gli interventi generati anzitempo dall'incuria nell'uso da parte dei conduttori. 5. Manutenzione in abbonamento. 6. Oneri telefonici per sicurezza impianti	
5) IMPIANTO AUTOCLAVE		
1. Manutenzione e sostituzione di accessori per vetustà o per cause di forza maggiore. 2. Sostituzione delle elettropompe e dei serbatoi autoclave e pre-autoclave. 3. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati.	4. Conduzioni in abbonamento. 5. Energia Elettrica. 6. Ricarica pressione serbatoio. 7. Rifacimento cuscinetto d'aria. 8. Manutenzione e riparazioni di accessori e di parti dell'impianto. 9. Esecuzione di pratiche ISPEL, ASL ecc. effettuazione di verifiche periodiche da parte degli organismi notificati. 10. Eliminazione delle perdite d'acqua delle elettropompe di circolazione con l'eventuale sostituzione di guarnizioni e premistoppa, rettifica degli assi di rotazione, riavvolgimento dei motori. 11. Riparazioni, e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenti all'uso.	
6) IMPIANTO IDRICO E ANTINCENDIO		
1. Sostituzione dell'impianto idrico e della rete dell'impianto antincendio. 2. Sostituzione contatori centralizzati per gravi difetti di funzionamento. 3. Canone azienda erogatrice per impianto antincendio. 4. Riparazione e rifacimento di tubazioni e condutture costituenti l'impianto di adduzione idrica (acqua potabile ed acqua calda sanitaria) di pertinenza dei singoli alloggi, fino all'innesto, del T di derivazione della colonna montante.	5. Manutenzione dell'impianto antincendio. 6. Consumi di acqua (minimi ed eccedenze) per i singoli, per i servizi comuni e letture contatori. 7. Visite periodiche di controllo, manutenzione e riparazione dell'impianto idrico ed antincendio. 8. Riparazione e piccola manutenzione dell'impianto addolcitore, ove esistente, fornitura e posa del sale. 9. Manutenzione in abbonamento, ricarica e collaudo estintori, visite periodiche di controllo, fissaggio supporti, sostituzione cartelli segnaletici, manutenzione manichette antincendio, sostituzione magneti ed accessori delle porte antincendio 10. Manutenzione centraline antincendio, impianti automatici di spegnimento, degli allarmi sonori e luminosi e delle apparecchiature dedicate al funzionamento degli impianti.	
7) IMPIANTO SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE		
1. Rifacimento di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato. 2. Rifacimento o ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche, pozzetti cortili e vasche imhoff ed adeguamento norme di legge. 3. Sostituzione di chiusini e caditoie. 4. Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compresa sostituzione pompe di sollevamento. 5. Riparazione e rifacimento di tubazioni e condutture costituenti scarichi di pertinenza dei singoli alloggi fino all'innesto compreso del T di derivazione della colonna montante. 6. Eventuali opere murarie attinenti.	7. Canone di smaltimento e disinquinamento. 8. Energia elettrica di eventuali pompe e accessori. 9. Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa. 10. Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti acque bianche e fognarie cortilive e relativi pozzetti con pulizia idrodinamica per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso. 11. Pulitura e riattivazione con macchiane idrodinamica ad alta pressione di pozzi perdenti, pozzetti di cantinati ed immondezzeai. 12. Disincrostazione delle colonne di scarico. 13. Rifacimento dell'avvolgimento elettrico delle pompe di sollevamento, compressore, parti semplici di impianti elettrici.	14. Disincrostazione delle tubazioni di scarico, della rete degli apparecchi utilizzatori

A CARICO DEL LOCATORE	ALLE PARTI COMUNI A CARICO DEL CONDUTTORE (da ripartire secondo le situazioni locali)	INTERVENTI ALLE PARTI AD USO ESCLUSIVO E A CARICO DEL CONDUTTORE
8) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, SUONERIA E CITOFONI (PARTI COMUNI)		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Sostituzione di parti comuni dell'impianto compresi i contatori generali. 2. Sostituzione di tutte le parti per cause di forza maggiore e rifacimento delle linee. 3. Sostituzione di impianti di suoneria e di allarme. 4. Adeguamento normativo CEI, o legislative. 5. Sostituzione delle parti comuni dei cavi di citofoni o videocitofoni e riparazioni delle linee elettriche. 6. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati. 7. Sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni, solo nei casi di completa sostituzione degli impianti comprendenti tutte le apparecchiature e le linee salvo casi di manomissione o cattivo uso. 8. Sostituzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio, solo nei casi di completa sostituzione degli impianti comprendenti tutte le apparecchiature e le linee. 	<ol style="list-style-type: none"> 9. Riparazione o sostituzione della pulsantiera esterna, dell'amplificatore, del porter e degli eventuali accessori dell'impianto citofoniche piccole sostituzioni di parti come lampade (sostituzione diretta da parte degli assegnatari), interruttori starters, reattori, porta lampade, temporizzatori, interruttori crepuscolari, copertura eventuali punti luce, impianti di suoneria e allarme, ecc.; nonché tutte quelle riparazioni o sostituzioni derivanti da altra causa accidentale. 10. Manutenzione delle parti sopra citate. 11. Energia elettrica secondo bolletta enti erogatori. 12. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopra citati. 13. Riparazione e sostituzioni di temporizzatori e/o crepuscolari. 14. Riparazione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni. 15. Sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni nei casi di manomissione o cattivo uso. 	<ol style="list-style-type: none"> 16. Manutenzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio. Interventi da eseguire sotto il diretto controllo dell'A.L.E.R. 17. Sostituzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio nei casi di manomissione o cattivo uso. Interventi da eseguire sotto il diretto controllo dell'A.L.E.R.
9) IMPIANTO CENTRALIZZATO TV		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Prima installazione o sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi RAI, per vetustà, di: <ul style="list-style-type: none"> - gruppo aereo, - centralino completo, - cavi di distribuzione segnale, - partitori. 2. Adeguamento normativa vigente. 3. Danni causati da eventi naturali ed opere murarie attinenti. 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Riparazione e manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi, comprese: <ul style="list-style-type: none"> - ampliamento dello stesso; - modifiche del gruppo aereo; - danni causati all'impianto derivanti da manomissioni; - sostituzione e/o riparazioni di varie componenti per il mantenimento in esercizio ed in efficienza di tutto il complesso fino alla presa d'utenza compresa; - atti vandalici. 5. Opere murarie attinenti. 6. Installazione e manutenzione dell'impianto satellitare. 	<ol style="list-style-type: none"> 6. Manutenzione o ampliamento dell'impianto TV all'interno dell'alloggio dalla presa d'utenza (questa esclusa). 7. Manutenzioni eseguite all'interno dell'alloggio per manomissioni rilevate che pregiudicano il funzionamento di tutto e/o parti dell'impianto.
10) AREE A VERDE (di pertinenza dello stabile/i)		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Sostituzione di alberi, cespugli, piante fiorite non più vegetanti in conseguenza del superamento dell'età media di vita e rifacimento dei tappeti erbosi danneggiati da lavorazioni eseguite dalla proprietà e solo per gestioni del verde affidate all'A.L.E.R. 2. Sostituzione e ripristino cordoli e passaggi pedonali per vetustà o cattiva esecuzione. 	<ol style="list-style-type: none"> 3. Taglio dell'erba, potature degli alberi e delle siepi, innaffiature, concimazioni, disinfestazioni, manutenzione di genere del verde e di quanto necessario per la conservazione. 4. Diserbo di vialetti, strade, cortili, campi da gioco ecc.. 5. Rifacimenti e rigenerazioni di porzioni di manto erboso, sostituzione di arbusti e parti di siepe, ammalorati a causa di improprio utilizzo e/o vandalismo 	
11) DISINFESTAZIONE		
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Derattizzazione. 2. Deblattizzazione, disinfestazione e disinfestazione in genere. 3. Pulizie in genere. 	

A CARICO DEL LOCATORE	ALLE PARTI COMUNI A CARICO DEL CONDUTTORE (da ripartire secondo le situazioni locali)	INTERVENTI ALLE PARTI AD USO ESCLUSIVO E A CARICO DEL CONDUTTORE
12) MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per cammini e ricorsa tetti e coperture; impermeabilizzazione di canali di gronda, di coperture di fabbricati ecc.. 2. Riparazione e sostituzione delle canne fumarie e dei comignoli, delle canne immondezzei ecc.. 3. Riparazione, sostituzione e manutenzione delle colonne di scarico delle acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie, dalla braga di immissione dell'alloggio fino al sifone, compreso, della rete comunale. 4. Riparazioni di tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico-sanitario fino al T di derivazione degli alloggi. 5. Opere di manutenzione delle murature e strutture dello stabile e alle pavimentazioni. 6. Verniciature e tinteggiature delle opere in legno e ferro delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne allo stabile, eseguibili in connessione con lo stato delle stesse e comunque con frequenza non inferiore ai 10 anni. 7. Sostituzione e riparazione di marmi, ringhiere e corrimani. 8. Riparazione e sostituzione inferiate, cancellate, cancelli, ecc, salvo i casi di uso improprio e/o vandalismo. 9. Fornitura e sostituzione negli stabili di attrezzature di arredo urbano, sostituzione solo per vetustà. 10. Fornitura di inerti. 11. Rifacimento asfalti o autobloccanti per mantenimento pavimentazioni esterne. 12. Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza conseguente alla vetustà, eccettuati i casi di mancata manutenzione, cattivo uso o vandalismo da parte del conduttore. 	<ol style="list-style-type: none"> 13. Riparazione e sostituzione delle apparecchiature, degli accessori riceventi e trasmittenti, delle segnalazioni luminose e degli apparecchi in movimento, dei motori e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli. 14. Riparazione e sostituzione di serrature e chiudiporte, eventuale sostituzione di chiavi. 15. Sostituzione dei vetri delle parti comuni o loro sigillatura, salvo cause accidentali. 16. Riparazione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, ecc.). 17. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione quando siano in comune, con esclusione delle derivazioni per i singoli alloggi. 18. Riparazione di panchine, cestelli rifiuti, giochi ed arredo urbano in genere. 19. Stesura inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilizie. 20. Rappezzi di pavimentazioni in asfalto o autobloccanti. 21. Spese di manutenzione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati (da ripartire in autogestione). 22. Imposte e tasse sui passi carrai 	<ol style="list-style-type: none"> 23. Imposte e tasse sui passi carrai 23. Targhette nominativi personali per casellari, postali, pulsanterie, citofono e porte. 24. Riparazione della copertura per danni da posa o manutenzione di antenne ricetrasmittenti causati da inquilini o loro incaricati, compreso l'asporto di antenne o zanche ed i relativi ripristini anche se il conduttore che esegue l'intervento ha ottenuto la regolare autorizzazione preventiva dell'ente gestore. 25. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione riferite alle derivazioni per i singoli alloggi.

A CARICO DEL LOCATORE	ALLE PARTI COMUNI A CARICO DEL CONDUTTORE (da ripartire secondo le situazioni locali)	INTERVENTI ALLE PARTI AD USO ESCLUSIVO E A CARICO DEL CONDUTTORE
14) FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO		
<ol style="list-style-type: none"> 1. In caso di riassegnazione, sostituzione delle parti e delle dotazioni dell'alloggio che risultino inutilizzabili. 2. Sostituzione e/o riparazione di pavimenti e 3. rivestimenti, nel caso di cedimenti del sottofondo, distacchi del supporto e riparazioni impiantistiche sottotraccia a carico dell'azienda con materiale simile agli esistenti (non si procede con completa sostituzione di pavimento e/o rivestimento all'interno del singolo locale interessato dall'intervento anche se i materiali utilizzati per il ripristino sono diversi da quelli presenti). 4. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni sopracitate. 5. Riparazione e/o sostituzione di tubazioni e rubinetti d'arresto dell'impianto idrico sanitario incassate ad eccezione dei casi ascrivibili a manomissione e a modifiche abusive o autorizzate, con esclusione di interventi su rubinetti di fermo e saracinesche in genere non incassati. 6. Sostituzione di cassette W.C. incassate per vetustà in caso di riassegnazione per cattivo funzionamento od in conseguenza della rottura delle stesse, la sostituzione può avvenire anche con installazione di cassette esterne alla muratura. 7. Verniciatura esterna dei serramenti ed avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box e negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti solo in caso di interventi globali di manutenzione straordinaria. 8. Manutenzione e sostituzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi nel caso di guasti non dovuti a manomissioni solo in caso di riassegnazione. 	<ol style="list-style-type: none"> 9. Spese di manutenzione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati. 10. Imposte e tasse sui passi carrai. 	<ol style="list-style-type: none"> 11. Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari, compresa la vasca e le relative opere murarie per negligenza o colpa ovvero in conseguenza dell'uso. 12. Sostituzione e riparazione della rubinetteria e dei raccordi, sifoni, cassette di scarico, (comprese quelle in bagni prefabbricati) in conseguenza dell'uso per negligenza o colpa. 13. Riparazione di infissi interni ed esterni e relativi vetri per danni causati dall'inquinamento, di infissi interni in relazione alla carenza manutentiva (compresa la sostituzione di cerniere, maglie e accessori). 14. Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo, nonché il rullo ed apparecchi di manovra delle persiane avvolgibili. 15. Riparazione degli avvolgibili esterni. 16. Riparazione e manutenzione delle serrande basculanti per autorimesse, compresi i relativi accessori. 17. Sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e manutenzione straordinaria per corto circuito nel caso di manomissione di impianto in regola con le norme CEI e vigenti o di sovraccarico in 18. Relazione del dimensionamento dell'impianto esistente, con successivo deposito del certificato di conformità all'A.L.E.R.. 19. Manutenzione dell'impianto TV, a valle della derivazione sul montante (presa compresa). 20. Riparazione di pavimenti e rivestimenti, deteriorati o smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato stacco o 21. Cedimento del sottofondo. 22. Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro. 23. Verniciatura dei serramenti interni ed esterni e degli avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box o negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti con frequenza non inferiore ai dieci anni. 24. Chiavi e serrature. 25. Tutte le riparazioni, e sostituzioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini anche se autorizzati. 26. Fornitura del materiale necessario per lavori di ripristino su opere eseguite dagli inquilini. 27. Qualunque modifica o innovazione richiesta dagli assegnatari per migliorie è a carico degli assegnatari stessi, compresa la istruzione delle pratiche relative ai necessari permessi e adempimenti, la presentazione delle dichiarazioni e certificazioni di conformità delle Ditte, previo benessere della proprietà. 28. Il ripristino delle manomissioni per negligenza o colpa degli impianti, dei manufatti ecc. sono a carico dell'assegnatario. 29. Disotturazione delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne). 30. Pulitura interna delle tubazioni dell'impianto idrico dell'alloggio a partire dal T sul montante, questo compreso. 31. Manutenzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi.

A CARICO DEL LOCATORE	ALLE PARTI COMUNI A CARICO DEL CONDUTTORE (da ripartire secondo le situazioni locali)	INTERVENTI ALLE PARTI AD USO ESCLUSIVO E A CARICO DEL CONDUTTORE
		32. Derattizzazione, deblattizzazione, disinfestazione nell'alloggio, nelle cellette di cantina o di solaio, nel box, nei depositi e negozi. 33. Pulitura delle canne di esalazione e fumarie al servizio esclusivo del singolo alloggio, nonché dei raccordi tra l'alloggio e la canna di esalazione collettiva. 34. Sgombero di masserizie all'interno delle cellette di cantina, di solaio o del box di pertinenza dell'alloggio, anche se non utilizzati dall'utente, e sgombero alle pp.dd. delle macerie conseguenti a lavori nell'alloggio; inoltre sgombero completo e pulizia dell'alloggio nel caso di disdetta o cambi. 35. Sostituzione sali e manutenzione eventuali apparecchi addolcitori acqua per usi sanitari o per caldaie di riscaldamento autonomo, presenti nell'alloggio. 36. Verifica periodica di efficienza delle saracinesche di chiusura delle reti di alimentazione acqua e gas situate in corrispondenza dell'ingresso degli impianti nell'alloggio e/o in corrispondenza dell'ingresso degli impianti nell'alloggio e/o in corrispondenza del contatore. 37.41. Opere atte a riconsegnare l'alloggio nello stato originale e in buono stato manutentivo, nel caso di rilascio dell'alloggio stesso. 38. Esecuzione di operazioni ed interventi atti ad eliminare muffe e condense determinati da impropria conduzione dell'alloggio (escluso uso e vetustà), provvedendo allo scopo a mantenere nell'alloggio una temperatura sufficiente, a collegare il condotto di evacuazione per lo smaltimento dei vapori del piano cottura all'apposita tubazione all'uopo predisposta, evitare la formazione di vapore acqueo all'interno dell'alloggio limitando l'utilizzo di evaporatori per termosifoni, ferri da stiro a vapore ed umidificatori elettrici e quando ciò non è evitabile arieggiare i locali e possibilmente evitando l'asciugatura del bucato all'interno dell'alloggio.
NORME GENERALI		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Gli stabili di nuova costruzione ovvero recuperati devono essere dotati anche dei normali arredi quali: (primo acquisto) trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura, solo nel caso in cui non sia previsto da Regolamenti comunali l'uso degli stessi collocati nella sede stradale; (primo acquisto) casellari postali, bacheca per avvisi, regolamento ascensore, ecc.. 2. Sono a carico degli assegnatari tutti gli interventi di manutenzione sia dell'alloggio che delle parti comuni dovuti al cattivo uso, ad atti vandalici o attribuibili a carenza di manutenzione da parte dell'assegnatario. 3. Si raccomanda la periodica ritinteggiatura dell'alloggio. 4. Sono a carico del singolo assegnatario i costi delle verifiche tecniche dal medesimo richieste, se dette richieste risultino prive di fondamento. 		

ALLEGATO 2**Il presente Allegato 2 sostituisce l'art. 2 dello Schema del Contratto di Locazione di cui alla d.g.r. n. 19904/2004**

L'art. 2 dello Schema di Contratto di Locazione di cui alla d.g.r. 19904/2004 è così sostituito:

«2. (Durata della locazione)

1. *Il presente contratto decorre a far data dal ed ha durata di quattro anni prorogabili tacitamente ogni quattro anni. La proroga è esclusa nel caso in cui sia stata promossa dal locatore azione giudiziale di risoluzione ovvero sia stato emesso provvedimento estintivo dell'assegnazione.*

2. *Per i conduttori appartenenti alle Forze dell'Ordine o ai Corpi speciali, il contratto è risolto anticipatamente rispetto alla prevista scadenza quadriennale a seguito di provvedimento comunale di decadenza dall'assegnazione per cessazione dal servizio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 23, comma 5 del r.r. 1/2004.*

3. *Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata (A.R) almeno giorni prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione».*

