



MANUALE D'USO DEGLI ALLOGGI ERP

MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI ERP



RegioneLombardia



Regione Lombardia



Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Bergamo Lecco Sondrio

MANUALE D'USO DEGLI ALLOGGI ERP

SCHEMA DEL MANUALE D'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA dell'ALER di Bergamo

1. Oggetto

I conduttori degli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, i cui canoni concorrono alla copertura di oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione, di cui all'art. 1, comma 3, lett. a) del rr 1/2004¹, 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 rr.1/2004.

2. Uso dell'alloggio e delle parti comuni

Gli assegnatari debbono:

- a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587² del Codice Civile (cc) 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 dall'ALER 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 dall'ALER;*

¹ rr 1/2004: regolamento regionale del 10 febbraio 2004, n. 1

² 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 servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;
- 2) dare il corrispettivo nei termini convenuti (1282 c.c.).

- 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 14,00 alle ore 16,00 e dopo le ore 22,00), salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti del condominio o dell'autogestione;
- f) *notificare tempestivamente all'ALER, senza indugi, tutte le variazioni che avvengono nel nucleo familiare o nella situazione economica, 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 dall'ALER che è esentata da responsabilità al riguardo;
- h) consentire al personale dell'ALER 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 riconsegnato all'ALER 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 l'ALER 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 antigienico 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. L'ALER resta esonerata 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 impreveduti, quali la mancanza dell'energia elettrica, od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, l'ALER 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 dall'ALER; nonché a segnalare all'ALER 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, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta dell'ALER 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. L'ALER 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 dall'ALER o dell'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 dell'ALER 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 dell'ALER 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 dell'ALER, 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 dell'ALER;
 - 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 dell'ALER, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. Nessun indennizzo è dovuto dall'ALER al conduttore per la rimozione delle piantagioni di qualsiasi specie, fatte nell'appezzamento, o per lavori ornamentali come cinte, aiuole, fontane ecc.



Regione Lombardia



Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Bergamo Lecco Sondrio

MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI ERP

MANUALE DELLE RIPARTIZIONI DELLE MANUTENZIONI NEI FABBRICATI ERP

Sommario

1. Pre-raccolta rifiuti e pulizia parti comuni	pag. 13
2. Servizio di custodia	pag. 14
3. Impianto centralizzato ed autonomo di riscaldamento impianto produzione acqua calda corrente condizionamento, teleriscaldamento	pag. 14
4. Impianto ascensore	pag. 19
5. Impianto autoclave	pag. 20
6. Impianto idrico e antincendio	pag. 20
7. Impianto smaltimento liquami acque bianche e nere	pag. 21
8. Impianti di illuminazione, suoneria e citofoni (parti comuni)	pag. 22
9. Impianto centralizzato tv	pag. 24
10. Aree a verde (di pertinenza dello stabile/i)	pag. 25
11. Disinfestazione	pag. 26
12. Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni dello stabile	pag. 26
14. Forniture e manutenzioni all'interno dell'alloggio locato	pag. 28
15. Norme generali	pag. 31

LEGENDA

Per rendere più agevole la consultazione del presente schema, ogni tipologia di intervento è contraddistinto da un colore differente, a seconda del soggetto interessato



A CARICO DELL'ALER



**A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE
(da ripartire secondo le situazioni locali)**



**INTERVENTI A CURA
E A CARICO DEL CONDUTTORE**



1

PRE-RACCOLTA RIFIUTI E PULIZIA PARTI COMUNI

A CARICO DELL'ALER

1. Sostituzione convogliatori, tramogge, bocchette sui vani scala 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 (eccettuato il caso di cattivo uso o vandalismo).

A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE (da ripartire secondo le situazioni locali)

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:
 - 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 masserie e macerie depositate da privati nelle parti comuni e conseguenti oneri di discarica;
 - 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 (solo su richiesta);
7. multe per inosservanza delle norme sulla raccolta differenziata e non dei rifiuti solidi urbani.

2 SERVIZIO DI CUSTODIA

A CARICO DELL'ALER

10%

A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE
(da ripartire secondo le situazioni locali)

90%

3 IMPIANTO CENTRALIZZATO ED AUTONOMO DI RISCALDAMENTO, IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE, CONDIZIONAMENTO, TELERISCALDAMENTO

A CARICO DELL'ALER

Impianti termici centralizzati

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, antismog, I.S.P.E.L. o regolamenti comunali, ecc.
7. Ritaratura impianti a seguito di interventi sopra citati.
8. Sostituzione estintori e apparecchiature antincendio, antiscoppio o quant'altro ritenuto idoneo ai fini della sicurezza (eccettuato il caso di cattivo uso o vandalismo).

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, ISPEL, UTIF, ASL, ecc.

Impianti autonomi

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.

Regolamento per la sostituzione delle caldaie per gli impianti termici autonomi (in caso di rottura e impossibilità di riparazione)

Validità: per tutte le sostituzioni effettuate a decorrere dalla data di entrata in vigore del DPR 412/93

Anni (da-a)	A carico ALER (%)	A carico assegnatario (%)	Note
0-1	100	0	Se la sostituzione è dovuta a vizio del generatore (a valere sulla garanzia)
0-1	9	91	Se la sostituzione è dovuta ad incuria dell'assegnatario
1-12	100	0	A presentazione della documentazione comprovante l'avvenuta manutenzione annuale ai sensi del DPR 412/1993 (ricevute fiscali o fatture degli interventi allegati al libretto di impianto)
1-2	18	82	In caso di inosservanza degli obblighi di cui al DPR 412/93
2-3	27	73	
3-4	36	64	
4-5	45	55	
5-6	55	45	
6-7	64	36	
7-8	73	27	
9-10	82	18	
10-12	91	9	
Oltre 12	100	0	In ogni caso

14. Riparazione o sostituzione delle tubazioni delle reti di distribuzione interne agli alloggi

A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE
(da ripartire secondo le situazioni locali)

Impianti termici centralizzati

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 ed 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

ne 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 segnaletori 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. Scovoltura 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.

- 43. Pulizia e lubrificazione delle parti meccaniche delle elettropompe e dei bruciatori.
- 44. Revisione delle apparecchiature elettriche e quadro elettrico.
- 45. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni dei punti sopracitati.
- 46. Eventuale filmatura interna di tubazioni per acqua ad uso sanitario e per riscaldamento.
- 47. Manutenzione e sostituzione di parti di ricambio dei sistemi di misurazione e/o contabilizzazione dell'energia erogata.
- 48. Visite periodiche degli enti di controllo legate all'esercizio dell'impianto, oneri e contributi, documentazione VV.F – ISPEL, ASL, ecc.
- 49. 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.
- 50. Assicurazione degli impianti.
- 51. Oneri telefonici per sicurezza impianti.

Impianti autonomi

- 52. Pulizia delle canne fumarie collettive
- 53. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni di cui al punto sopra citato.
- 54. Assicurazione degli impianti.

**INTERVENTI A CURA
E A CARICO DEL CONDUTTORE**

Impianti termici centralizzati

- 55. 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.
- 56. Riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio.

57. 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.
58. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti.

Impianti termici autonomi

59. 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.
60. Riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio.
61. Visite periodiche degli enti di controllo legate all'esercizio degli impianti.
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 del libretto d'impianto.
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.
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.
65. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti.

4

IMPIANTO ASCENSORE

a fune, oleodinamico, montacarichi e montascale

A CARICO DELL'ALER

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.

A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE **(da ripartire secondo le situazioni locali)**

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

A CARICO DELL'ALER

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.

A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE
(da ripartire secondo le situazioni locali)

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

A CARICO DELL'ALER

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.

A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE
(da ripartire secondo le situazioni locali)

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.
11. Canone alle aziende erogatrici per impianti antincendio.

7 IMPIANTO SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE

A CARICO DELL'ALER

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.

A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE (da ripartire secondo le situazioni locali)

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 macchina 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.

INTERVENTI A CURA E A CARICO DEL CONDUTTORE

14. Disincrostazione delle tubazioni di scarico, della rete degli apparecchi utilizzatori.

8 IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, SUONERIA E CITOFONI (PARTI COMUNI)

A CARICO DELL'ALER

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.

A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE
(da ripartire secondo le situazioni locali)

9. Riparazione o sostituzione della pulsantiera esterna, dell'amplificatore, del porter e degli eventuali accessori dell'impianto citofonico, 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.

16. Sostituzione e manutenzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio. Interventi da eseguire sotto il diretto controllo dell'A.L.E.R.

9

IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

A CARICO DELL'ALER

1. Prima installazione o sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi RAI, per vetustà, di:
 - gruppo aereo,
 - centralino completo,
 - cavi di distribuzione segnale,
 - partitori.
2. Adeguamento normativa vigente.
3. Danni causati da eventi naturali ed opere murarie attinenti.

**A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE
(da ripartire secondo le situazioni locali)**

4. Riparazione e manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi, comprese:
 - 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 e per la ricezione del segnale digitale terrestre.

**A CURA
E A CARICO DEL CONDUTTORE**

7. Manutenzione o ampliamento dell'impianto TV all'interno dell'alloggio dalla presa d'utenza (questa esclusa).
8. Manutenzioni eseguite all'interno dell'alloggio per manomissioni rilevate che pregiudicano il funzionamento di tutto e/o parti dell'impianto.
9. Rimozione di antenne di qualsiasi tipo non autorizzate.

**10
AREE A VERDE
(di pertinenza dello stabile/i)**

A CARICO DELL'ALER

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.
2. Sostituzione e ripristino cordoli e passaggi pedonali per vetustà o cattiva esecuzione.

**A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE
(da ripartire secondo le situazioni locali)**

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.
6. Rimozione di piante non autorizzate.

11

DISINFESTAZIONE

A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE
(da ripartire secondo le situazioni locali)

1. Derattizzazione.
2. Deblatizzazione, disinfezione e disinfestazione in genere.
3. Pulizie in genere.

12

MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE

A CARICO DELL'ALER

1. Sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per camini e ricorso 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 immondezze 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.
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.

A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE
(da ripartire secondo le situazioni locali)

13. Riparazione e sostituzione delle apparecchiature, degli accessori riceventi e trasmettenti, 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. Pulizia canali di gronda.
19. Riparazione di panchine, cestelli rifiuti, giochi ed arredo urbano in genere.
20. Stesura inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilizie.
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.

- 23. Targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiere, 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. Tinteggiatura delle pareti e dei plafoni delle parti comuni, su richiesta della maggioranza degli assegnatari per il 50% sarà a carico ALER.

**A CURA
E A CARICO DEL CONDUTTORE**

- 26. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione riferite alle derivazioni per i singoli alloggi.

13 FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO

A CARICO DELL'ALER

- 1. In caso di riassegnazione, sostituzione delle parti e delle dotazioni dell'alloggio che risultino inutilizzabili.
- 2. Sostituzione e/o riparazione di pavimenti e 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).
- 3. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni sopracitate.
- 4. Riparazione e/o sostituzione di tubazioni e rubinetti d'arresto dell'impianto idrico sanitario incassate ad eccezione dei casi ascrivibili a manomissio-

ne e a modifiche abusive o autorizzate, con esclusione di interventi su rubinetti di fermo e saracinesche in genere non incassati.

5. 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.
6. 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.
7. 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.

A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE
(da ripartire secondo le situazioni locali)

8. Spese di manutenzione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati.
9. Imposte e tasse sui passi carrai.

**INTERVENTI A CURA
E A CARICO DEL CONDUTTORE**

10. Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari, compresa la vasca e le relative opere murarie per negligenza o colpa ovvero in conseguenza dell'uso.
11. Sostituzione e riparazione della rubinetteria e dei raccordi, sifoni, cassette di scarico, in conseguenza dell'uso per negligenza o colpa.
12. Riparazione di infissi interni ed esterni e relativi vetri per danni causati dall'inquilino, di infissi interni in relazione alla carenza manutentiva (compresa la sostituzione di cerniere, maglie e accessori).
13. Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo, nonché il rullo ed apparecchi di manovra delle persiane avvolgibili.

14. Riparazione degli avvolgibili esterni.
15. Riparazione e manutenzione delle serrande basculanti per autorimesse, compresi i relativi accessori.
16. Sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e manutenzione straordinaria per corto circuito con successivo deposito del certificato di conformità all'ALER.
17. Manutenzione dell'impianto TV, a valle della derivazione sul montante (presa compresa).
18. Riparazione di pavimenti e rivestimenti, deteriorati o smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato stacco o cedimento del sotto-fondo.
19. Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro.
20. 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.
21. Chiavi e serrature.
22. Tutte le riparazioni, e sostituzioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini anche se autorizzati.
23. Fornitura del materiale necessario per lavori di ripristino su opere eseguite dagli inquilini.
24. Qualunque modifica o innovazione richiesta dagli assegnatari per migliore 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.
25. Il ripristino delle manomissioni per negligenza o colpa degli impianti, dei manufatti ecc. sono a carico dell'assegnatario.
26. Disotturazione delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne).
27. Pulitura interna delle tubazioni dell'impianto idrico dell'alloggio a partire dal T sul montante, questo compreso.

28. Manutenzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi.
29. Derattizzazione, deblatizzazione, disinfestazione nell'alloggio, nelle cellette di cantina o di solaio, nel box, nei depositi e negozi.
30. 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.
31. 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.
32. Sostituzione sali e manutenzione eventuali apparecchi addolcitori acqua per usi sanitari o per caldaiette di riscaldamento autonomo, presenti nell'alloggio.
33. 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 del contatore.
34. Opere atte a riconsegnare l'alloggio nello stato originale e in buono stato manutentivo, nel caso di rilascio dell'alloggio stesso.
35. 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.

14 NORME GENERALI

A CARICO DELL'ALER

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.

A CURA DELL'ALER E A CARICO DEL CONDUTTORE (da ripartire secondo le situazioni locali)

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. La fornitura e posa in opera dei cartelli indicatori di divieto richiesti dagli assegnatari.
4. Si raccomanda la periodica ritinteggiatura dell'alloggio.

INTERVENTI A CURA E A CARICO DEL CONDUTTORE

5. Sono a carico del singolo assegnatario i costi delle verifiche tecniche dal medesimo richieste, se dette richieste risultino prive di fondamento.



Regione Lombardia



Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Bergamo Lecco Sondrio

Via Mazzini, 32/A - 24128 Bergamo - Tel. 035.259.595 - Fax 035.251.185
www.aler-bg-lc-so.it