



**AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA**

REGOLAMENTO

PER GLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

Concordato con le OO.SS. (SUNIA, SICET, UNIAT) in data 2/3/1998
Approvato con delibera del Direttore Generale n. 16844 del 3/6/1998

**AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA**

REGOLAMENTO PER GLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

Art. 1 - GLI ASSEGNATARI SONO TENUTI ALLA SCRUPOLOSA OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E DI QUELLE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

Art. 2 - GLI ASSEGNATARI DEBBONO:

- A) servirsi della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile, con ordinaria diligenza ed attenersi ai regolamenti comunali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente Regolamento, non solo per il rispettivo alloggio ma anche per i locali e gli spazi di uso comune;
- B) servirsi della cosa locata secondo la destinazione contrattuale e nel rispetto delle norme del contratto stesso.

Art. 3 - E' VIETATO AGLI ASSEGNATARI DI:

- A) scuotere e battere dalle finestre verso la strada e sui ripiani delle scale tappeti, coperte, lenzuoli, ecc. ecc., al di fuori delle previsioni del locale regolamento di Polizia Urbana;
- B) ingombrare luoghi di passaggio o, comunque, di uso comune con cicli e motocicli, materiali diversi, ecc. anche per breve tempo;
- C) gettare negli apparecchi igienico sanitari materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
- D) tenere depositi di materie infiammabili o materie comunque pericolose;
- E) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nei cortili, nella strada, sui tetti vicini e nelle altre adiacenze, compresi gli eventuali giardini e/o terrazzi annessi alla cosa locata;
- F) tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi e sui solai;
- G) recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura, secondo il disposto delle vigenti norme comunali;
- H) stendere biancheria o depositare oggetti qualsiasi fuori delle previsioni del locale regolamento di Polizia Urbana;
- I) murare all'esterno dell'immobile paletti, ferri e simili;
- J) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati con la apposizione di targhe, pubblicità od altro, oppure posando sui davanzali delle finestre, sui parapetti delle terrazze e dei balconi, gabbie, recipienti, casse ecc.;
- K) tenere fiori o piante ornamentali in vasi non opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiatura deve essere fatta in ore e con modalità tali da non riuscire di incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno all'edificio.

Il mancato rispetto anche di uno solo dei divieti indicati ai punti precedenti, che possa configurarsi quale comportamento gravemente asociale dell'assegnatario e/o dei componenti il suo nucleo familiare, previa diffida, potrà comportare l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione ai

sensi dell'art. 27, comma 2, lettera h), della L.R. 3/3/1994 n. 10 e successive modifiche od integrazioni, a prescindere dagli eventuali risarcimenti di cui al successivo art. 4 del presente Regolamento.

Art. 4) - SONO DA CONSIDERARSI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI LE RIPARAZIONI DI TUTTI I DANNI, GUASTI E/O DETERIORAMENTI COMPROVATI PER CATTIVO USO E NEGLIGENZA ALLA COSA LOCATA, ALLE SUE PERTINENZE ED ALLE PARTI DI USO COMUNE.

Art. 5) - CONSEGNA E RILASCIO DEI LOCALI.

La consegna in contraddittorio e la riconsegna della cosa locata dovranno risultare da apposito verbale di consegna, sottoscritto dall'assegnatario, dal quale dovrà risultare lo stato dei locali. Gli alloggi dovranno essere consegnati così come previsto dall'art. 12, comma 2 della L.R. 3/3/1994 n. 10.

L'assegnatario, qualora decidesse di lasciare libero l'alloggio, dovrà darne comunicazione scritta all'Ente gestore con lettera raccomandata A.R. Tre mesi prima del rilascio, onde concordare con gli uffici preposti l'accertamento sullo stato conservativo della cosa locata, per determinare eventuali responsabilità dell'assegnatario, salvo per il normale deterioramento determinato dall'uso.

Art. 6) - VARIE

Gli assegnatari non possono rinunciare ai diritti loro spettanti sugli impianti e sulle parti di uso comune, né esimersi dal contribuire alle relative spese di esercizio e/o manutenzione ordinaria, secondo quanto indicato nel prosieguo del presente Regolamento.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa espresso richiamo al codice civile ed al disposto delle vigenti norme comunali.

RIPARTIZIONE SPESE GESTIONALI A.R.T.E. / ASSEGNATARIO AMMINISTRATIVE

AMMINISTRAZIONE A.R.T.E.

		A.R.T.E.	ASSEGNATARIO
1)	maggiorazione della percentuale (+IVA) per spese generali relative alla erogazione dei servizi (escluso il riscaldamento) determinata in base alla Delibera C.R. dell'8/7/1987 n. 49 e successive modifiche o integrazioni;	==	100%
2)	maggiorazione della percentuale (+IVA) per spese generali relative alla erogazione del servizio riscaldamento determinata in base alla Delibera C.R. dell' 8/7/1987 n. 49 e successive modifiche o integrazioni;	==	100%
3)	tassa per passo carrabile.	==	100%

AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E SPAZI COMUNI

		A.R.T.E.	ASSEGNATARIO
1)	compenso ed oneri diversi al rappresentante dell'autogestione;	60%	40%

2)	cancelleria, copisteria, postali noleggio sala riunioni, ecc.;	60%	40%
3)	tassa per passo carrabile.	==	100%

CONDOMINIO A.R.T.E. – ASSEGNATARIO

		A.R.T.E.	ASSEGNATARIO
1)	compenso ed oneri diversi all'amministratore del condominio;	60%	40%
2)	cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala riunioni, ecc.;	60%	40%
3)	cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala se l'assemblea è convocata per iniziativa degli assegnatari per problemi inerenti i servizi a rimborso per cui hanno diritto di voto a sensi dell'art. 24, comma 9, della L.R. 3/3/1994 n.10 e successive modifiche ed integrazioni;	==	100%
4)	fotocopie di documenti giustificativi richiesti dagli assegnatari;	==	100%
5)	tassa per passo carrabile.	==	100%

Inoltre sono da considerarsi a carico dell'Azienda, per la parte di cui è proprietaria, quale che sia la forma di amministrazione (A.R.T.E./Autogestione/Condominio), i sotto elencati oneri:

- 1) Assicurazione dello stabile per responsabilità civile
- 2) Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, F.M., gas/riscaldamento, acqua ecc.)
- 3) Tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere
- 4) Tosap

ASCENSORE

A carico del proprietario

A carico dell'assegnatario

1)	Installazione e sostituzione integrale dell'impianto	5)	Spese per forza motrice per il funzionamento e illuminazione
2)	Manutenzione straordinaria, compresa sostituzione motore, parti meccaniche, parti elettriche, funi	6)	Canone di manutenzione ordinaria in abbonamento, piccole riparazioni delle parti meccaniche ed elettroniche, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiere della cabina, sostituzione lampade e fusibili
3)	Adeguamento impianto alle norme legislative	7)	Rinnovo licenza di esercizio

4) Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dall'ENPI o da enti sostitutivi e relative tasse di concessioni annuali	8) Riparazioni per danni derivanti da atti vandalici ad opera di ignoti (50% a carico tutti gli assegnatari)
	9) Riparazioni per danni dovuti a negligenza o colpa dell'assegnatario

AUTOCLAVE/FORNITURA ACQUA

A carico del proprietario		A carico dell'assegnatario	
1) Installazione ed integrale rifacimento		9) Consumi forza motrice	
2) Manutenzione straordinaria		10) Manutenzione in abbonamento, pulizia, depurazione e disinfestazione, spese per ricarica pressione serbatoio	
3) Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)		11) Fornitura acqua	
4) Collaudo, imposte e tasse di impianto		12) Servizio lettura contatori	
5) Ispezioni periodiche, collaudi eseguiti da enti preposti e tasse di concessione			
6) Riparazioni e piccole sostituzioni di parti per usura			
7) Adeguamento impianto alle norme legislative			
8) Cassa Cong. CCP n. 10/84 (acquedotto)			

RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO ED IMPIANTO ANTINCENDIO

A carico del proprietario		A carico dell'assegnatario	
1) Installazione e sostituzione integrale impianto riscaldamento		6) Acquisto combustibile (olio combustibile, gasolio, metano) energia elettrica per il bruciatore, compenso conduzione centrale termica	
2) Riparazione ordinaria, sostituzione e rifacimento caldaia, bruciatore, serbatoio combustibile, vaso di espansione, pompe, serpentine, valvole miscelatrici, saracinesche, termosonda, centralina a comando, salvamotori, quadri elettrici, tubazioni, canna fumaria, rete sfiati, sostituzione elementi radianti ed eventuali opere edili		7) Pulizia annuale impianto messa a riposo stagionale	
3) Installazione e sostituzione impianto antincendio; spese collaudo, installazione		8) Manutenzione e sostituzione valvole, detentori e sfiati all'interno degli alloggi,	

	e sostituzione estintori		posti su i radiatori o comunque manovrabili dall'assegnatario
4)	Canone acqua bocca antincendio		
5)	Adeguamento impianto alle norme legislative		

ANTENNE TV CENTRALIZZATE

L'Azienda partecipa all'installazione di antenne centralizzate TV, solo in occasione di rifacimento della copertura e nel caso che sulla stessa non vi sia mai stata l'antenna centralizzata.

A carico del proprietario		A carico dell'assegnatario	
1)	Prima installazione impianto TV centralizzato	4)	Installazione antenna parabolica centralizzata, su richiesta della maggioranza degli assegnatari, solo in caso di sostituzione di antenna centralizzata esistente e da sostituirsi, per il maggior costo rispetto a quello dell'antenna centralizzata
2)	Rifacimento impianto TV centralizzato per usura e danno accidentale	5)	Manutenzione impianto TV centralizzato
3)	Sostituzione cavi per usura	6)	F.M. centralina TV
		7)	Sostituzione prese ed altri accessori all'interno dell'alloggio

NORME PER L'INSTALLAZIONE, DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI, DI ANTENNE C.B. AI SENSI DELLA LEGGE N.554 DEL 6/5/1940

- 1) Le antenne non devono impedire il libero accesso ed uso della proprietà secondo la sua originale destinazione e neppure arrecare danni alla proprietà stessa od a terzi;
- 2) L'antenna deve essere installata con tutti i mezzi consigliati dalla tecnica e dalla pratica, in modo da conservare una sua posizione anche se sollecitata dalla massima azione di agenti atmosferici;
- 3) L'antenna deve essere installata in modo da non pregiudicare il funzionamento di antenne già installate e non impedire la posa in opera di altre apparecchiature analoghe;
- 4) L'A.R.T.E. si riserva la facoltà di eseguire nel suo stabile qualunque lavoro di manutenzione o di innovazione anche se ciò comporta la rimozione o il diverso collocamento dell'antenna né per questo deve alcuna indennità all'utente dell'antenna. L'A.R.T.E. nel caso di lavori che comportino diverso collocamento dell'antenna, si assume l'impegno di avvertire tempestivamente l'utente della stessa il quale deve provvedere, con la massima sollecitudine ed a propria cura e spese, alla rimozione dell'impianto secondo le disposizioni impartite;

- 5) Nel caso che per cambio di abitazione o per altro motivo l'antenna non dovesse più servire, il richiedente deve assumersi l'onere di provvedere, a sua completa cura e spese, alla rimozione dell'impianto ed al ripristino della proprietà;
- 6) Oltre a quanto indicato è necessario che l'A.R.T.E. entri in possesso delle fotocopie dei seguenti documenti:
- licenza autorizzazione rilasciata dal Ministero delle Poste e Telegrafi;
 - contratto assicurativo R.C.T. e tutela eventuali danni causati dall'antenna.

NORME PER L'INSTALLAZIONE, DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI, DI SINGOLE ANTENNE TV

Per l'installazione di antenne TV singole (normali e/o paraboliche), possibile esclusivamente nei fabbricati ove non esiste l'antenna centralizzata, valgono le stesse norme di cui al punto precedente, tranne, ovviamente, per quanto attiene la licenza rilasciata dal Ministero delle Poste e Telegrafi.

L'Azienda potrà autorizzare eventuali deroghe su apposita richiesta motivata.

MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE PARTI DI USO COMUNE

A) COPERTURA E LASTRICI

A carico del proprietario		A carico dell'assegnatario	
1)	Rifacimento e manutenzione della copertura	7)	Sgombro neve e pulizia grondaia nei lastrici agibili
2)	Rifacimento e manutenzione - nei lastrici solari - del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione	8)	Pulizia camini
3)	Riparazione delle pavimentazioni, qualora l'assegnatario ne abbia il diritto d'uso, purché non dipenda da cattivo uso		
4)	Sostituzione grondaie, converse, paraneve e pluviali		
5)	Rifacimento camini		
6)	Installazione parafulmine		

B) FACCIATE

A carico del proprietario

- 1) Restauro integrale delle facciate: rifacimento di intonaci, tinteggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale.

C) SCALE

A carico del proprietario

A carico dell'assegnatario

1)	Ricostruzione e manutenzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli	9)	Piccole riparazioni di parti dell'impianto in conseguenza dell'uso (porta lampade, lampade, lampadine, interruttori, neon, starter, reattori, ecc.)
2)	Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano	10)	Fornitura passatoie e zerbini
3)	Fornitura e montaggio di armadietto per contatori per l'energia elettrica	11)	Riparazione e manutenzione dell'armadietto per contatori per l'energia elettrica
4)	Fornitura, montaggio e sostituzione per usura e vetustà di casellari postali.	12)	Riparazioni di casellari postali per cause imputabili agli assegnatari
5)	Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comandi tiro porte e cancelli, illuminazione vano scala, citofono, temporizzatori e/o crepuscolari ecc.	13)	Fornitura, montaggio e sostituzione di casellari postali a seguito di atti vandalici ad opera di ignoti (50% a carico tutti gli assegnatari)
6)	Installazione dei dispositivi di chiusura (chiudi porta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	14)	Sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico per cause imputabili agli assegnatari
7)	Installazione di porta lampade plafoniere	15)	Applicazione targhette nominative personale
8)	Adeguamento impianti alle norme legislative	16)	Riparazioni di dispositivi automatici di chiusura e relative chiavi
		17)	Sostituzione vetri degli infissi a seguito di rottura da parte degli assegnatari
		18)	Consumo energia elettrica

D) FOGNATURE E SCARICHI

A carico del proprietario

A carico dell'assegnatario

1)	Allacciamento rete comunale	7)	Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone
2)	Rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso; installazione del sifone	8)	Spurgo della rete fognaria e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti dovute a negligenza o colpa dell'assegnatario
3)	Installazione, rifacimento e manutenzione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti a sifone	9)	Disotturazione ed eventuale consequenziale riparazione di sifone (braghe) dovute a negligenza o colpa dell'assegnatario
4)	Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto compreso l'avvolgimento elettrico della pompa	10)	Spurgo delle fosse biologiche e dei pozzi neri
5)	Riparazione e sostituzione di parti avariate (cuscinetti, paracqua ecc.) dell'impianto di sollevamento in conseguenza dell'uso		

6)	Adeguamento impianto alle norme legislative	
----	---	--

E) CORSIE - RAMPE AUTORIMESSE - POSTO MACCHINA

A carico del proprietario		A carico dell'assegnatario	
1)	Rifacimento e manutenzione delle pavimentazioni	6)	Sostituzione lampadine e neon, riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo
2)	Installazione e rifacimento impianto elettrico d'illuminazione	7)	Manutenzione ordinaria della segnaletica
3)	Installazione, sostituzione e manutenzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	8)	Consumi energia elettrica ed acqua
4)	Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	9)	Pulizia corsie, rampe e sgombero neve
5)	Adeguamento impianti alle norme legislative		

F) PULIZIA SCALE E AREE VERDI

A carico del proprietario		A carico dell'assegnatario	
1)	Acquisto e messa a dimora di alberi, cespugli, formazione prati	2)	Manodopera per il taglio dell'erba, potatura siepi ed arbusti, innaffiatura, acquisto concimi, piccole riparazioni per il giardino
		3)	Servizio pulizia scale e aree verdi
		4)	Sgombero marciapiedi stabile in caso di nevicate
		5)	Derattizzazione e disinfestazione
		6)	Pulizia del selciato, di cortili e viottoli condominiali
		7)	Consumi acqua per servizi comuni (aree verdi)

MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Tutte le sostituzioni in prosieguo messe a carico degli assegnatari valgono se siano reperibili su piazza gli stessi pezzi da sostituire o altri similari.

Per risolvere eventuali controversie in proposito verrà sentito, su espressa richiesta dell'assegnatario, il sindacato dallo stesso indicato.

A) IMPIANTO ELETTRICO

A carico del proprietario

A carico dell'assegnatario

1)	Adeguamento impianto alle norme di legge	4)	Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti)
2)	Riparazione impianto elettrico per cortocircuito, salvo fatti imputabili all'assegnatario	5)	Manutenzione degli impianti di suoneria, citofono
3)	Installazione degli impianti di suoneria, citofono		

B) IMPIANTO IDRICO - SANITARIO - GAS

A carico del proprietario		A carico dell'assegnatario	
1)	Installazione e manutenzione della rete dell'impianto idrico, sanitario e gas	7)	Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina per fatti imputabili all'assegnatario
2)	Installazione e sostituzione contatori acqua potabile fredda e calda	8)	Riparazioni delle rubinetterie (acqua e gas) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione
3)	Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua fredda e calda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione	9)	Pulizia sifone a pavimento
4)	Sostituzione di sifoni a pavimento	10)	Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti (braghe)
5)	Riparazione di tubazioni interne salvo che non sia provata la responsabilità dell'assegnatario		
6)	Adeguamento impianto alle norme di legge		

C) PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTE, VERNICI, PARETI ECC.)

A carico dell'assegnatario

- 1) Ripristino di intonaci per fatti imputabili all'assegnatario
- 2) Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti
- 3) Montaggio di carta da parati o materiale similare.

D) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

A carico del proprietario		A carico dell'assegnatario	
1)	Rifacimento di pavimenti e di rivestimenti	2)	Riparazione di pavimenti e di rivestimenti per danni causati dall'assegnatario

E) RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA: IMPIANTI AUTONOMI

A carico del proprietario		A carico dell'assegnatario	
1)	Sostituzione caldaia o di parti della stessa per normale usura solo in	3)	Riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento

	presenza di regolare manutenzione documentata		manovrabili dall'assegnatario
2)	Sostituzione e/o riparazione dei corpi scaldanti, delle reti di distribuzione orizzontali e verticali	4)	Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie
		5)	Manutenzione ordinaria, prove di combustione e verifiche in conformità alla Legge 9/1/1991 n. 10 ed al D.P.R. 26/8/1993 N. 412.

In base a quanto previsto dall'art. 11 del D.P.R. 412/1993 l'assegnatario è tenuto ad affidare la manutenzione dell'impianto autonomo a personale abilitato ai sensi della Legge 5/3/1990 n. 46, nonché a conservare il libretto d'impianto che dovrà riconsegnare all'A.R.T.E. in caso di cessata locazione, per la sua consegna al successivo assegnatario. Per gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del D.P.R.412 la compilazione del libretto di impianto è un onere a carico del conduttore.

Per gli impianti di nuova installazione l'A.R.T.E. fornirà all'assegnatario la documentazione necessaria per il collaudo e per l'affidamento della manutenzione a ditta abilitata ai sensi della legge 46/1990.

F) SERRAMENTI ED INFISSI

A carico del proprietario		A carico dell'assegnatario	
1)	Sostituzione di porte, telai, finestre, serrande avvolgibili, persiane	2)	Riparazione delle serrande avvolgibili: stecche, ganci, rullo
		3)	Riparazione e sostituzione cordelle di attacco al rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili
		4)	Riparazione delle porte, dei telai, delle finestre, delle persiane dovuta a colpa dell' assegnatario
		5)	Sostituzione di parti accessorie delle porte, dei telai, delle finestre, delle persiane (maniglie, serrature, vetri ecc.)
		6)	Verniciatura di serramenti interni.

---oo0oo---

Regolamento concordato con le OO.SS. (SUNIA, SICET, UNIAT) in data 2/3/1998
Approvato con delibera del Direttore Generale n. 16844 del 3/6/1998.

Appendice al
“Regolamento per gli Assegnatari in Locazione”

(approvata con Decreto A.U. n. 28782 del 27/09/2013 ed entrata in vigore dal
01/01/2014)

Appendice al “Regolamento per gli Assegnatari in Locazione” per gli impianti **in dotazione agli alloggi, o di recente tecnologia, installati dall’A.R.T.E.** negli edifici di proprietà ed in gestione.

RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA: IMPIANTI AUTONOMI:

- **Boiler elettrici**

A carico del proprietario

Sostituzione dell’apparecchio con altro di eguale capacità e/o potenza, verificata la vetustà o l’inefficienza; non verrà effettuata la sostituzione per cause risalenti ad uso improprio e/o di manomissioni da parte dell’inquilino.

A carico dell’inquilino

Nessuna prescrizione.

- **Scaldacqua istantanei a gas**

A carico del proprietario

Sostituzione dell’apparecchio o di parti dello stesso per normale usura, solo in presenza di regolare manutenzione documentata (fatture, scontrino fiscale, ricevute, ecc.)

A carico dell’assegnatario

Riparazione/sostituzione delle apparecchiature che compongono le parti manovrabili dall’assegnatario

Manutenzione ordinaria eseguita regolarmente da un tecnico abilitato ai sensi di legge che rilasci opportuna documentazione per le seguenti operazioni:

- controllo del funzionamento e di tutti i componenti di sicurezza, impostazione e monitoraggio
- scambiatore di calore: controllo e pulizia, rimozione del calcare
- bruciatore: controllo e pulizia

- filtro dell'acqua: sostituzione del filtro sull'entrata del gruppo acqua, se necessario
- bruciatore e ugello pilota, se presente: smontaggio e pulizia di entrambe.

- **Termoconvettori a gas**

A carico del proprietario

Sostituzione dell'apparecchio o di parti dello stesso per normale usura, solo in presenza di regolare manutenzione documentata (fatture, scontrino fiscale, ricevute, ecc.)

A carico dell'assegnatario

Riparazione/sostituzione delle apparecchiature che compongono le parti manovrabili dall'assegnatario.

Manutenzione ordinaria eseguita regolarmente da un tecnico abilitato ai sensi di legge che rilasci opportuna documentazione per le seguenti operazioni:

- controllo del funzionamento e di tutti i componenti di sicurezza, impostazione e monitoraggio
- scambiatore di calore: controllo e pulizia
- bruciatore: controllo e pulizia
- pulizia del circuito dell'aria comburente
- pulizia e controllo di assenza di perdite e/o ossidazioni dei raccordi interni dell'apparecchio
- verifica di eventuali perdite sulla tubazione di adduzione del gas
- pulizia dei filtri e controllo della tenuta delle elettro-valvole di sicurezza e di regolazione
- pulizia e controllo della regolarità dell'accensione e del funzionamento
- controllo del corretto funzionamento dei dispositivi di comando
- pulizia e controllo dell'integrità degli organi soggetti a sollecitazione termiche
- verifica e controllo dell'assenza di fughe di gas
- verifica e controllo della corretta evacuazione dei fumi
- controllo del corretto funzionamento degli organi di regolazione della temperatura ambiente
- controllo e verifica del rendimento di combustione che risulti nei limiti vigente normativa nazionale e/o regionale.

RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO: IMPIANTI AUTONOMI A POMPA DI CALORE

- **pompe di calore tipo split**

A carico del proprietario

Sostituzione delle pompe di calore, delle apparecchiature che compongono l'impianto per normale usura, rabbocco/ricarica del gas refrigerante in caso di perdita accidentale dell'impianto, solo in presenza di regolare manutenzione documentata, ad esclusione delle parti impiantistiche manovrabili dall'assegnatario.

A carico dell'assegnatario

Riparazione/sostituzione delle apparecchiature che compongono le parti manovrabili dall'assegnatario (es.: valvole, centralina di regolazione, telecomando, interruttori, rabbocco/sostituzione del gas refrigerante per normale funzionamento, ecc.)

Manutenzione ordinaria eseguita regolarmente (consigliata annualmente) da un tecnico abilitato ai sensi di legge che esegua almeno le seguenti operazioni documentabili:

- pulizia completa dell'unità esterna
- controllo delle tubazioni e della coibentazione, eventuale ripristino di quest'ultima
- controllo funzionale delle parti elettriche, elettroniche (assorbimento, misurazione della tensione) e di parti idrauliche delle unità interne ed esterne, compreso il controllo delle pressioni ed eventuale rabbocco del gas
- verifica degli scarichi della condensa
- pulizia dei filtri aria mediante lavaggio con appropriati ed idonei detergenti sanificati e loro sostituzione in caso di necessità
- pulizia della batteria interna di qualunque genere, mediante lavaggio con appropriati ed idonei detergenti sanificati e anti-acaro, asciugatura con getto d'aria
- controllo dei telecomandi, sostituzione batterie esauste, inversione del ciclo estate/inverno e viceversa
- verifica degli interruttori di comando delle macchine ed eventuale sostituzione in caso di malfunzionamento
- verifica della presenza ed eliminazione di eventuali vibrazioni sulla macchina
- verifica delle connessioni esterne con particolare riguardo all'ossidazione, scariche,

deformazioni, surriscaldamenti, nonché controllo e serraggio di tutta la bulloneria.

RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA: IMPIANTI CENTRALIZZATI:

- **Pannelli solari**

A carico del proprietario

Sostituzione dei pannelli solari, delle apparecchiature che compongono l'impianto, tubazioni, tubazioni di servizio fino all'interno dell'alloggio o di loro parti e/o componenti per normale usura, ad esclusione delle parti impiantistiche manovrabili dall'inquilino all'interno dell'alloggio (es.: valvole, termostati, centraline di regolazione, ecc.).

A carico dell'assegnatario

Manutenzione ordinaria impianto a pannelli solari centralizzati*

Riparazione/sostituzione delle apparecchiature che compongono le parti manovrabili dall'assegnatario all'interno dell'alloggio (es.: valvole, termostati, centraline di regolazione, ecc.).

*** L'OPERAZIONE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PREVEDE ALMENO:**

- Pulizia regolare dei pannelli solari e degli scambiatori
- Ispezione visiva di eventuali deterioramenti interni e della tenuta stagna dei pannelli solari
- Controllo del Ph con aggiunta di glicolo nei pannelli solari
- Controllo dei collegamenti idraulici e dello stato delle coibentazioni dei pannelli solari (solo la parte esposta ad intemperie)
- Controllo dei parametri dei pannelli solari e sostituzione del fluido (acqua + glicolo ove e quando necessario)

N.B.: l'operazione di manutenzione ordinaria deve essere affidata, tramite regolare contratto, a ditta specializzata nel settore; detto contratto potrà essere gestito dall'A.R.T.E. senza l'aggiunta di oneri, con l'addebito dell'importo contrattuale rateizzato mensilmente all'Utenza che usufruisce dell'impianto a pannelli solari.

- **Moduli satellitari per riscaldamento e fornitura di acqua calda derivanti da impianto centralizzato**

A carico del proprietario

Sostituzione dell'apparecchio o di parti dello stesso per normale usura, solo in presenza di regolare manutenzione documentata (fatture, scontrino fiscale, ricevute, ecc.)

A carico dell'assegnatario

Riparazione/sostituzione delle apparecchiature che compongono le parti manovrabili dall'assegnatario

Manutenzione ordinaria eseguita regolarmente da un tecnico abilitato ai sensi di legge che esegua almeno le seguenti operazioni documentabili:

- pulizia dei filtri del satellite e del collettore;
- sfiati d'aria;
- controllo, pulizia e regolazione delle parti idrauliche;
- controllo e impostazione del cronotermostato, sostituzione delle batterie, se presenti e se necessario;
- controllo del corretto funzionamento delle parti elettriche ed elettroniche.

ANTENNE TV CENTRALIZZATE

L'azienda partecipa all'installazione di antenne centralizzate TV, solo in occasione di rifacimento della copertura e nel caso che sulla stessa non vi sia mai stata l'antenna centralizzata

A carico del proprietario

1. Prima installazione impianto TV centralizzato
2. Rifacimento impianto TV centralizzato per usura e danno accidentale
3. Sostituzione cavi per usura
4. Ove occorra adeguamento dell'impianto per la ricezione del Digitale Terrestre

A carico dell'assegnatario

5. Installazione antenna parabolica centralizzata, su richiesta della maggioranza degli assegnatari, solo in caso di sostituzione di antenna centralizzata esistente e da sostituirsi, per il maggior costo rispetto a quello dell'antenna centralizzata.
6. Manutenzione impianto TV centralizzato**
7. F.M. centralina TV
8. Sostituzione prese ed altri accessori all'interno degli alloggi

**** L'OPERAZIONE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PREVEDE ALMENO:**

- Ispezione visiva di eventuali deterioramenti dell'impianto
- Controllo dello stato dei collegamenti elettrici e del cablaggio
- Eventualmente, controllo delle caratteristiche dell'impianto

N.B.: l'operazione di manutenzione ordinaria deve essere affidata, tramite regolare contratto, a ditta specializzata nel settore; detto contratto potrà essere gestito dall'A.R.T.E., senza l'aggiunta di oneri, con l'addebito dell'importo contrattuale rateizzato mensilmente all'Utenza che usufruisce dell'impianto TV centralizzato.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER L'ILLUMINAZIONE CONDOMINIALE

A carico del proprietario

1. Prima installazione impianto FOTOVOLTAICO centralizzato
2. Rifacimento impianto FOTOFOLTAICO centralizzato per usura e danno accidentale
3. Sostituzione cavi/componenti non manovrabili dall'assegnatario per usura

A carico dell'assegnatario

1. Manutenzione ordinaria impianto FOTOVOLTAICO centralizzato***
2. Sostituzione parti e componenti manovrabili dall'assegnatario

***** L'OPERAZIONE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PREVEDE ALMENO:**

- Pulizia regolare del modulo
- Ispezione visiva di eventuali deterioramenti interni della tenuta stagna del modulo
- Controllo dello stato dei collegamenti elettrici e del cablaggio
- Eventualmente, controllo delle caratteristiche elettriche del modulo

N.B.: l'operazione di manutenzione ordinaria deve essere affidata, tramite regolare contratto, a ditta specializzata nel settore; detto contratto potrà essere gestito dall'A.R.T.E., senza l'aggiunta di oneri, con l'addebito dell'importo contrattuale rateizzato mensilmente all'Utenza che usufruisce dell'impianto fotovoltaico.

IMPIANTI DI SERVIZIO NON ANCORA COMPRESI NEL REGOLAMENTO E NELL'APPENDICE

Nell'installazione futura di impianti a servizio dell'Utenza, nell'attesa delle revisioni e degli adeguamenti dell'Appendice, vale genericamente la seguente regola:

A carico del proprietario

1. Prima installazione dell'impianto
2. Rifacimento dell'impianto per usura e danno accidentale
3. Sostituzione parti/componenti non manovrabili dall'assegnatario per usura

A carico dell'assegnatario

1. Manutenzione ordinaria impianto****
2. Sostituzione parti e componenti manovrabili dall'assegnatario

**** L'OPERAZIONE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PREVEDE ALMENO:

- Quanto previsto dal manuale di uso e manutenzione predisposto dal costruttore per la manutenzione ordinaria
- Quanto eventualmente previsto dalla specifica normativa di riferimento

N.B.: l'operazione di manutenzione ordinaria deve essere affidata, tramite regolare contratto, a ditta specializzata nel settore; detto contratto, su richiesta dell'Utenza interessata, potrà essere gestito dall'A.R.T.E., senza l'aggiunta di oneri, con l'addebito dell'importo contrattuale rateizzato mensilmente all'Utenza che usufruisce dell'impianto.