

LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431
ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI LECCE
DEFINITO AI SENSI DELL' ART. 2, COMMA 3
TRA
S.U.N.I.A. — SICET - UNIAT
CONFEDILIZIA — A.S.P.P.I. - UPPI
ACCORDO TERRITORIALE PER LA STIPULA DI CONTRATTI DI
LOCAZIONE AGEVOLATI DEL COMUNE DI LECCE

Ai sensi di quanto disposto dall' art.2, comma 3 della L.431/98 ed in attuazione dell'Accordo Nazionale sottoscritto l' 8 febbraio 1999 e recepito nel D.M. n.67 del 22/03/1999 del Ministero dei LL.PP. di concerto con il Ministero delle Finanze, le Organizzazioni Sindacali degli inquilini S.U.N.I.A. — S.I.C.E.T. — U.N.I.A.T.

Le Organizzazioni Sindacali della proprietà

CONFEDILIZIA — A.S.P.P.I. — UPPI

convengono e stipulano il seguente accordo:

- il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Lecce. Il territorio è stato suddiviso in tre zone omogenee, due sub zone di pregio e tre sub zone di degrado, di comune accordo SUNIA — SICET — UNIAT — CONFEDILIZIA — ASPPI UPPI, come da Allegato 1 (cartografia ed elenco vie).

Resta inteso che ove i singoli edifici vengono attraversati dalla linea di confine delle zone si considererà l'intero edificio incluso nella zona di maggiore valore.

- Il canone di locazione viene stabilito in lire /mq mensili minimo/massimo per ogni fascia. Il mq viene calcolato come da allegato n 2. L'allegato n. 2 definisce inoltre le caratteristiche dell'alloggio ammobiliato, mentre l'allegato 2.1 individua le condizioni generali dello stabile e dell'alloggio.

§ I contratti di locazione avranno una durata minima di anni 3 e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta.

§ I canoni di locazione di cui all'allegato n. 3 potranno essere incrementati per gli anni superiori ai tre nel modo seguente:

- del 3% per il 4 anno;
- del 6% per il 5 e 6 anno;
- del 10% oltre i 6 anni.

§ Per la stipula dei contratti dovrà essere utilizzato il contratto tipo di cui all'allegato n. 4.

§ Per i contratti di locazione di natura transitoria dovrà essere utilizzato l'allegato n. 4.1.

L'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore per giustificare la natura del contratto viene individuata nel seguente modo: _

- quando il proprietario ha necessità di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per i motivi di :
 - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - matrimonio;
 - matrimonio dei figli;
 - rientro da altro comune;
 - attesa di autorizzazioni per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
 - altra eventuale esigenza specifica del locatore collegato ad evento certo, potrà essere prevista, previo richiesta, alla Commissione di Conciliazione di cui al presente accordo.
- Quando l'inquilino ha necessità di un contratto transitorio a causa di:
 - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - contratto di locazione a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
 - assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o da privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
 - vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
 - uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune.

§ Per il contratto di locazione per esigenze abitativi per studenti Universitari dovrà essere utilizzato l'allegato n. 4.2.

§ Il canone di locazione di natura transitorio e per le esigenze degli studenti viene stabilito come da allegato n. 3.

§ Le parti, in materia di oneri accessori, faranno riferimento all'accordo di cui all'allegato n. 5. Resta comunque inteso che per quanto non espressamente previsto si farà riferimento agli artt. 9 e 10 della legge 392/78.

Con protocollo d'intesa da sottoscrivere entro 45 giorni tra il Comune di Lecce e le organizzazioni di cui sopra, saranno fissati i criteri per il funzionamento e il regolamento della Commissione di Conciliazione stragiudiziale che svolgerà un servizio di interpretazione, esecuzione, nonché di esatta applicazione dell'accordo comunale anche in merito al canone di locazione come previsto dal D.M. n. 67 del 23.3.99.

La Commissione dovrà rispondere entro 20 giorni dal ricevimento del quesito; il parere sarà vincolante per le parti.

Detta Commissione sarà composta da 2 componenti indicati dalle organizzazioni sindacali di riferimento del locatore e del conduttore. Il Presidente (terzo componente) sarà il Sindaco o un Suo delegato. La sede della Commissione sarà presso il Comune di Lecce. In mancanza di intervento del Comune il terzo componente della Commissione, con funzione di Presidente sarà designato di comune accordo.

Qualora nel termine di 45 giorni innanzi indicato non si raggiunga l'intesa per la costituzione e il funzionamento della Commissione stragiudiziale tra il Comune di Lecce e le organizzazioni firmatarie del presente accordo, queste ultime nei

successivi giorni 15 sottoscriveranno e depositeranno un accordo integrativo per garantire ai locatori e conduttori il servizio di conciliazione.

NORMA TRANSITORIA

In attesa dell'attuazione di quanto sopra, sarà possibile depositare istanza per il procedimento di conciliazione presso la Segreteria di una associazione firmataria del presente accordo. L'associazione ricevuta l'istanza convocherà l'altra parte per avviare il tentativo di conciliazione.

Al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulanti in riferimento alla determinazione dei contenuti, si rileva l'opportunità di una assistenza sindacale nel senso che i contratti di locazione vengano stipulati con l'assistenza dei sindacati.

I firmatari del presente accordo si riservano di individuare e di integrare altre zone di pregio o di degrado nelle tre zone omogenee.

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8 febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorchè il Comune deliberi aliquote ICI specifiche per i locatori che affittano sulla base del presente accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'articolo 8 della legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione.

Le parti firmatarie del presente accordo si riuniranno entro 12 mesi per verificare congiuntamente l'applicazione e l'impatto dell'accordo .

SUNIA CONFEDILIZIA

SICET ASPPI

UNIAT UPPI

ALLEGATO n.2 :

CALCOLO DEL METRO QUADRO

DEFINIZIONE DELL'ALLOGGIO AMMOBILIATO

ALLEGATO "2"

Con riferimento alla suddivisione del territorio del Comune di Lecce in n.tre zone omogenee e relative zone di pregio e/o degrado di cui all'allegato "1" i canoni di locazione sono determinati in metro quadro convenzionale mensile.

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla somma dei seguenti elementi:

1. Superficie netta misurata a metro quadro al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (così detta superficie calpestabile).

Per la superficie netta inferiore ai 60 mq va applicata una maggiorazione del 15% della superficie calpestabile:

2. Accessori e pertinenze misurate al netto dei muri perimetrali ed interni secondo le seguenti percentuali:

- a) balconi, terrazze ad uso esclusivo, cantine al 25%
- b) autorimesse singole al 50%
- c) posto macchina in autorimesse di uso comune al 20%
- d) posto macchina in spazi comuni e spazi di pertinenza ad uso esclusivo al 15%.

La superficie dei vani con altezza utile compresa fra 1 metro e 1,70 con partenza dal piano di calpestio va calcolata al 70%.

La superficie dei soppalchi ed ammezzati con altezza utile superiore al metro e 70 con accesso da scala fissa va calcolata al 100%.

Vanno esclusi dal computo della superficie utile convenzionale:

- I così detti ripostigli "aerei" intendendo come tali quelli ricavati generalmente al di sopra del vano bagno e vano cucina, non raggiungibili con scala fissa;
- Tutti gli spazi comuni condominiali, quali il locale caldaia e autoclave, l'androne scala, il lastrico solare, e tutte quelle superfici che consentono l'accesso all'unità immobiliare locata.

Per gli appartamenti con superficie convenzionale superiore ai 115 metri quadri, si applica una riduzione del 10% sul valore della fascia da applicare.

Per immobile totalmente ammobiliato si intende quello dotato dei seguenti arredi:

- a. Cucina:
 - 1. Pensili a muro oppure credenza;
 - 2. Frigorifero;
 - 3. Fornello;
 - 4. Tavolo con sedie;
 - 5. Scola piatti e stoviglie.
- a. Camera da letto:
 - 1. Letto con materasso;
 - 2. Comodino
 - 3. Armadio e/o guardaroba
 - 4. Sedia.
- a. Camera — studio
 - 1. Scrivania con sedia;
 - 2. Libreria.
- a. Soggiorno — tinello:
 - 1. Tavolo con sedie;
 - 2. Vetrinetta.
- a. Bagno arredato (mensole, specchio, e sedile).

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

Per immobile parzialmente arredato si intende quello dotato di parte degli arredi innanzi indicati tranne quelli al vano cucina, alla camera da letto ed al bagno che devono essere sempre presenti.

ALLEGATO n. 2.1

CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE

CONDIZIONI GENERALI DELL'APPARTAMENTO

ALLEGATO 2.1

CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE "BUONE"

Per buone condizioni dello stabile deve intendersi:

- portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura;
- impianto citofonico funzionante;
- pavimentazione androne senza sconnessioni;
- rivestimento pareti androne e vano scale senza distacchi o presenza di umidità di risalita
- rivestimento gradini con alzate e pedate senza marmi lesionati o sconnessi;
- presenza di ringhiere ancorate alla struttura;
- finestroni vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazione d'acqua;
- assenza di umidità all'intradosso del solaio dell'ultimo piano;
- funzionalità delle porte d'accesso ai locali condominiali (vano ascensore, autoclave, sala riunioni, ecc);
- facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco o mancanza e/o distacco di altro materiale presente;

PER BUONE CONDIZIONI DELL'APPARTAMENTO DEVE INTENDERSI:

- pavimentazione in piano ovvero senza dislivelli e/o sconnessioni;
- rivestimenti vano cucina e bagno distacchi e/o mancanza;
- infissi interni ed esterni muniti di dispositivi di chiusura ed apertura funzionanti;
- infissi esterni corredati da avvolgibili o altri dispositivi di oscuramento;
- impianto di adduzione e di scarico acqua funzionanti.

ALLEGATO N. 3

SUB-FASCIE DEL CANONE DI LOCAZIONE PER LE TRE ZONE OMOGENEE

ZONA 1

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DI CANONE DI LOCAZIONE

- appartamenti dal 1° piano fuori terra
- allacciamento gas metano
- Ascensore a partire dal 2° piano
- Autoclave
- Impianto elettrico interno adeguato alla legge n.46/90
- riscaldamento autonomo o centralizzato
- infissi interni ed esterni in buono stato
- **Servizi igienici completi (tazza, bidet, lavabo, doccia ovvero vasca da bagno) posti all'interno dell'alloggio.**

SUB-FASCIA A - SEI ELEMENTI

MINIMO: 6500 MQ MASSIMO: 7500 MQ

Servizi igienici completi (tazza, bidet, lavabo, doccia ovvero vasca da bagno) posti all'interno dell'alloggio.

Zona di pregio: gli immobili che sono individuati nella zona uno dell'allegato 1

SUB-FASCIA B - ALMENO QUATTRO ELEMENTI

MINIMO: 5000 MQ. MASSIMO: 6500 MQ

N.B. Servizi igienici (tazza, lavabo, doccia ovvero vasca da bagno) posti all'interno dell'alloggio.

SUB-FASCIA C - FINO A TRE ELEMENTI

MINIMO 2500 MQ. MASSIMO: 3500 MQ

N.B. la presenza dei servizi igienici posti all'esterno dell'alloggio determina l'inserimento automatico del canone nella terza fascia.

Zona di Degrado : gli immobili che sono individuati nella zona uno dell'allegato 1

AMMOBILIATO:

- L'immobile totalmente ammobiliato va inserito nella sub-fascia "**A**" a condizione che abbia il riscaldamento, l'autoclave e infissi in buono stato e che sia ubicato a partire dal 1° piano.
- **L'immobile totalmente ammobiliato ubicato al piano terra va sempre inserito nella sub-fascia "B".**
- **L'immobile parzialmente ammobiliato va inserito nella sub-fascia B.**

ZONA 2

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE

- Allacciamento al gas metano
- Ascensore a partire dal 3° piano
- Autoclave
- Verde condominiale
- Cortile in comune
- Impianto elettrico interno adeguato alla legge n.46/90
- Impianto di ricezione satellitare

- Riscaldamento centralizzato oppure autonomo
- Porta blindata
- Ripostiglio e/o Cantina
- Doppi servizi
- Impianto di condizionamento
- Infissi interni ed esterni in buono stato
- Posto auto
- 2° Posto auto
- Attico

SUB-FASCIA A - ALMENO NOVE ELEMENTI

MINIMO 6.500 MQ. MASSIMO: 7.500 MQ

- **Zona di pregio:** gli immobili che sono individuati nella zona due dell'allegato 1
- **Immobili accatastati A/7**

N.B. non rientrano comunque nella fascia A gli immobili che non hanno l'impianto elettrico adeguato alla legge n.46/90.

SUB-FASCIA B - ALMENO SETTE ELEMENTI

MINIMO 5400 MQ. MASSIMO: 6300 MQ

SUB-FASCIA C — ALMENO CINQUE ELEMENTI

MINIMO 5200 MQ. MASSIMO: 5600 MQ

N.B. per rientrare nelle sub-fasce "A" "B" e "C" i servizi igienici (tazza, lavabo, doccia ovvero vasca) dovranno essere presenti all'interno dell'immobile, nonché la dotazione di impianto di riscaldamento ed autoclave, se necessario.

SUB-FASCIA D — FINO A QUATTRO ELEMENTI

MINIMO 4000 MQ. MASSIMO: 4500 MQ

N.B. per gli immobili costruiti dopo il 1973 il primo posto auto ovvero box auto di pertinenza dell'immobile non può essere affittato separatamente dall'appartamento.

Ammobiliato:

- l'immobile totalmente ammobiliato va inserito nelle sub-**fascia "A"** se ha almeno l'autoclave, il riscaldamento, l'ascensore oltre il terzo piano.
- L'immobile totalmente ammobiliato rientra nella sub-**fascia "B"** se ha almeno uno dei tre elementi innanzi indicati.
- L'immobile parzialmente ammobiliato rientra nella sub-**fascia "B"** se ha l'autoclave, l'ascensore a partire dal 3 piano e il riscaldamento.

E' escluso l'ammobiliato per gli immobili, situati al piano terra e piani interrati.

ZONA 3

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE

- Allacciamento al gas metano
- Ascensore a partire dal 3° piano
- Autoclave
- Verde esclusivo
- Verde condominiale e/o verde attrezzato
- Cortile in comune
- Impianto elettrico interno adeguato alla legge n.46/90
- Impianto di ricezione satellitare

- Impianti sportivi
- Riscaldamento centralizzato oppure autonomo
- Porta blindata
- Ripostiglio e/o cantina
- Doppi servizi
- Impianto di condizionamento
- Infissi interni ed esterni in buono stato
- 1° Posto auto
- 2° Posto auto
- box auto
- cassaforte
- parquet
- Attico

SUB-FASCIA A - ALMENO UNDICI ELEMENTI

MINIMO 5500 MQ. MASSIMO: 6000 MQ

SUB-FASCIA B - ALMENO NOVE ELEMENTI

MINIMO 4600 MQ. MASSIMO: 5300 MQ

SUB-FASCIA C - ALMENO SETTE ELEMENTI

MINIMO 4100 MQ. MASSIMO: 4500 MQ

SUB-FASCIA D — ALMENO CINQUE ELEMENTI

MINIMO 3500 MQ. MASSIMO: 4000 MQ

SUB-FASCIA E — FINO A QUATTRO ELEMENTI

MINIMO 3000 MQ. MASSIMO: 3500 MQ

N.B. rientrano nella sub-fascia A gli immobili che presentano particolari rifiniture all'interno dell'appartamento quale piastrellatura di almeno due metri in entrambi i servizi e nella cucina, pavimentazione in marmo od altro di particolare pregio, mentre costituisce elemento indispensabile l'adeguamento impianto elettrico.

L'immobile con i servizi igienici all'esterno dell'alloggio o privo di impianto di riscaldamento e di autoclave rientra nell'ultima sub-fascia.

Si precisa che il posto auto ovvero box auto di pertinenza dell'alloggio costruito successivamente al 1973 non può essere affittato separatamente dall'appartamento.

Ammobiliato:

- l'immobile totalmente ammobiliato va inserito nelle sub-**fascia "A"** se ha almeno l'autoclave, se necessaria, il riscaldamento, l'ascensore oltre il terzo piano.
- L'immobile totalmente ammobiliato rientra nella sub-**fascia "B"** se ha almeno uno dei tre elementi innanzi indicati.
- L'immobile parzialmente ammobiliato rientra nella sub-**fascia "C"** se ha l'autoclave, l'ascensore a partire dal 3 piano e il riscaldamento.

E' escluso l'ammobiliato per gli immobili, situati al piano terra e piani interrati.

ALLEGATO n. 5

TABELLA RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI

MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

ART.1 - AMMINISTRATORE

A CARICO DEL LOCATORE:

1. Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala riunioni (50%);
2. Compenso dell'Amministratore del Condominio (50%);
3. Imposte e tasse per occupazioni di suolo pubblico e tributi riferiti alla proprietà comune;
4. Depositi cauzionali per erogazioni di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua telefono ecc.).

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala riunioni (50%);
2. Compenso dell'Amministratore del Condominio (50%);
3. Tassa per passo carraio se usufruito;
4. Cancelleria copisteria, postali e noleggio sala riunioni, se trattasi di assemblee straordinarie convocate per iniziative dei conduttori; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti.

ART.2 PORTIERATO

A CARICO DEL LOCATORE:

- 1. Indumenti da lavoro del portiere (10%);**
- 2. Salario, tredicesima, ferie, accantonamento liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali ed assicurativi al 10%;**
- 3. Costo dell'alloggio in misura pari all'indennità sostitutiva prevista dal CCNIL per una quota del 10% del totale; manutenzione straordinaria dello stesso per una quota del 100%;**
- 4. Manutenzione straordinaria della guardiola.**

A CARICO DEL CONDUTTORE:

- 1. Indumenti da lavoro del portiere (90%);**
- 2. Salario, tredicesima ferie, accantonamento liquidazione, indennità Supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali ed assicurativi al 90%.**
- 3. Costo dell'alloggio in misura pari all'indennità sostitutiva prevista dal CCNL per una quota del 90% del totale; manutenzione ordinaria dello stesso per una quota del 100%;**
- 4. Indennità particolari come da contratto nazionale ed accordi particolari: 1) annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante; 2) rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale; 3) conduzione impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda.**

ART.3 – PULIZIE

A CARICO DEL LOCATORE:

1. Acquisto e sostituzione macchinari per pulizia (aspirapolvere, lavamoquette, lavavetri, lucidatrice ecc.), in caso di incarico conferito a persona fisica o di gestione del servizio di pulizia da parte degli utenti del fabbricato;
2. Spese di conferimento dell'appalto;
3. Spese per l'assunzione della persona fisica;
4. Polizza assicurativa contro gli infortuni, in caso di contratto d'opera per le pulizie.

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia (aspirapolvere, lavamoquette, lavavetri, lucidatrice, spazzole elettriche ecc.), in caso di incarico conferito a persona fisica o di gestione del servizio di pulizia da parte degli utenti del fabbricato;
2. In caso di incarico conferito a impresa o società: la spesa fatturata compresa l'I.V.A.; il materiale per la pulizia qualora non compreso nel contratto d'appalto;
3. In caso di incarico conferito a persona fisica: il salario, la tredicesima, le ferie, l'accantonamento per l'indennità di anzianità, i contributi previdenziali ed assistenziali quant'altro previsto dalla normativa vigente;
4. Materiale per le pulizie;
5. Sale e/o sabbia per lo sgombero della neve.

ART4 - FOGNATURA E SCARICHI

A CARICO DEL LOCATORE:

1. Allacciamento o rifacimento del sistema fognante fino al collettore stradale
2. Sostituzione e riparazione delle colonne di carico e scarico acque bianche e nere
3. Riparazioni straordinarie della rete di fognature, delle fosse biologiche e dei pozzi neri anche se imposte dalle autorità competenti.

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Disostruzione delle condutture della rete fognante e del sifone o delle braghe, fatta eccezione per i casi dovuti a difetti di costruzione
2. Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone
3. Spurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche.
4. Riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive ivi compresi i pozzetti a sifone.

ART.5 - CORTILI E GIARDINI

CARICO DEL LOCATORE:

- 1. Costruzione dei passi carrabili**
- 2. Installazione, sostituzione e manutenzione straordinaria di apparecchiature - automatiche e non automatiche - per la chiusura dei cancelli e dei portoni**
- 3. Esecuzione della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto;**
- 4. Acquisto e messa a dimora di alberi, cespugli, formazione di prati, acquisto delle attrezzature occorrenti per la manutenzione del giardino, spesa per il conferimento dell'appalto**
- 5. Acquisto delle attrezzature e macchine di particolare rilievo economico occorrenti per la manutenzione delle aree Verdi**
- 6. Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzatura sportiva ricreativa (panchine, giochi per ragazzi ecc.)**
- 7. Rifacimento integrale e manutenzione straordinaria delle pavimentazioni delle corsie e delle rampe delle autorimesse, dei cortili, dei marciapiedi e camminamenti**
- 8. Primo acquisto delle attrezzature e di parti mobili, di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bidoni immondizia e suoi contenitori, trespoli, ecc.).**

A CARICO DEL CONDUTTORE:

- 1. Manutenzione periodica della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto in conseguenza dell'uso;**
- 2. Manutenzione ordinaria della apparecchiature - automatiche e non automatiche - per la chiusura dei cancelli e dei portoni;**
- 3. Manutenzione ordinaria delle aree verdi: taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio annaffiature;**
- 4. Acquisto concime antiparassitari, consumi d'acqua e quant'altro per il mantenimento, delle aree verdi;**

- 5. Manutenzione ordinaria delle attrezzature e della macchine occorrenti per la cura delle aree verdi (motocoltivatori, tosaerba, tubazioni, irrigatori) e manutenzione di quanto al precedente punto 5;**
- 6. Manutenzione ordinaria dell'impianto d'irrigazione e delle attrezzature sportive ricreative;**
- 7. Pulizia cortili e aree verdi ivi compreso lo sgombero della neve e la fornitura dei necessari materiali d'uso.**

ART. 6 - TETTI E LASTRICI

A CARICO DEL LOCATORE:

- 1. Rifacimento o ripassatura del tetto;**
- 2. Sostituzione del sistema di raccolta e di allontanamento delle acque piovane;**
- 3. Ricostruzione del manto di impermeabilizzazione del tetto e della pavimentazione preventiva;**
- 4. Interventi di riparazione al tetto ed al lastrico solare;**
- 5. Manutenzione straordinaria e sostituzione di parti lattaeria: grondaie, converse, bandinelle, porta neve e pluviali;**
- 6. Installazione e ricostruzione camini.**

A CARICO DEL CONDUTTORE:

- 1. Pulizia grondaie e sgombero neve;**
- 2. Pulizia camini;**
- 3. Manutenzione ordinaria se utilizzato.**

ART.7 - IMPIANTO DELL'ASCENSORE

A CARICO DEL LOCATORE:

1. Installazione e sostituzione integrale dell'impianto per danno accidentale o usura;
2. Sostituzione o manutenzione straordinaria di motori e pompe, braccio oleopneumatico, porte, chiusure e serrature, ammortizzatori, piattaforma, parti meccaniche, parti elettriche ed elettroniche;
3. ispezioni e collaudi periodici seguiti dall'ENPI o da enti predisposti;
4. Manutenzione straordinaria compresa sostituzione motore parti meccaniche, parti elettriche;
5. Lavori di adeguamento prescritti dalle norme ASL e dalle direttive 84/529/CEE e 86/316/CEE per gli ascensori installati ed in funzione prima del 9 dicembre 1987.

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Manutenzione ordinaria in abbonamento con esclusione di riparazioni e sostituzione di parti;
2. Manutenzione ordinaria delle parti meccaniche, elettriche, elettroniche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, della stuoia ecc.;
3. Consumi di forza motrice ed illuminazione;
4. Tasse di concessione nonché quelle relative ad ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti predisposti.

ART.8 – IMPIANTO D'AUTOCLAVE

A CARICO DEL LOCATORE:

- 1. Ispezioni e collaudi eseguiti dagli enti preposti;**
- 2. Installazione e integrale rifacimento;**
- 3. Sostituzione dei componenti primari (pompa, serbatoi, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.);**
- 4. Collaudo imposte e tasse d'impianto;**
- 5. Allacciamento alla fogna pubblica per scarico acque bianche e nere.**

A CARICO DEL CONDUTTORE:

- 1. Tasse di concessione relative ad ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti predisposti;**
- 2. Consumi di forza motrice;**
- 3. Manutenzione in abbonamento;**
- 4. Ricarica pressione del serbatoio;**
- 5. Consumo acqua potabile e calda;**
- 6. Pulizia depurazione e decalcificazione;**
- 7. Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso.**

ART.9 - IMPIANTO ELETTRICO

A CARICO DEL LOCATORE:

1. Installazione e rifacimento integrale dell'impianto, nonché per aggiornamenti imposti da normative di legge;
2. Sostituzione o manutenzione straordinaria delle componenti dell'impianto;
3. Installazione e sostituzione per vetustà di portalampada, plafoniere e lampadari.

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Manutenzione ordinaria degli impianti elettrici: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale cortili e giardini, citofoni e video citofoni, temporizzatori, crepuscolari, paralumi, portalampada, relais, elettroserratura ecc.;
2. Sostituzione lampadine, tubi al neon, reattori, interruttori ecc.;
3. Sostituzione di portalampada, plafoniere lampadari in caso di dolo;
4. Consumi energia elettrica.

ART.10 -IMPIANTO IDRICO

A CARICO DEL LOCATORE:

1. Installazione e rifacimento integrale dell'impianto;
2. Riparazioni straordinarie.

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Manutenzione ordinaria dell'impianto (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali ecc.), sostituzioni di parti per colpa;
2. Consumi d'acqua per servizi comuni.

ART.11 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, PRODUZIONE D'ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO

A CARICO DEL LOCATORE:

1. Installazione e sostituzione Integrale dell'impianto;
2. Adeguamento dell'impianto di riscaldamento, produzione d'acqua calda e condizionamento alle normative di legge e relativi regolamenti e collaudi;
3. Sostituzione in centrale termica di caldaia, bruciatore, tubature, valvole, boiler, saracinesca, rivestimento refrattario, impianti idrico ed elettrico, canna fumaria, serbatoio carburante, riparazione e sostituzione delle tubature della rete di distribuzione;
4. Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti;
5. Acquisto estintori;
6. Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per vetustà o danno accidentale (valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri);
7. Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo.

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica, additivi ecc.;
2. Manutenzione ordinaria anche in abbonamento e pulitura annuale della caldaia, serbatoio combustibile, canile fumarie, bruciatori, locale caldaia, lavaggio e decalcificazione delle tubature ecc.;

3. Manutenzione ordinaria di parti accessorie delle apparecchiature (valvole saracinesche, pompe di circolazione manometri e termometri);
4. Ricarica e riparazioni estintori;
5. Avvolgimento elettrico pompa;
6. Manutenzione ordinaria impianto antincendio;
7. Tasse di concessione relative a ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti;
8. Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali, nonché i compensi relativi alla tenuta del Libretto d'impianto.

ART.12 - IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

A CARICO DEL LOCATORE:

1. Installazione e sostituzione integrale dell'impianto;
2. Manutenzione straordinaria di pompa, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Manutenzione ordinaria, sostituzione di parti avariate in conseguenza dell'uso;
2. Consumo forza motrice.

ART.13 - IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUE

A CARICO DEL LOCATORE:

1. Installazione e sostituzione integrale dell'impianto per addolcimento, deferrizzazione ecc.;
2. Manutenzione straordinaria.

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Consumi di sali, di resine e di forza motrice;
2. Manutenzione ordinaria;
3. Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto;
4. Energia elettrica e forza motrice.

ART.14 - IMPIANTO CENTRALIZZATO ANTENNA TV

A CARICO DEL LOCATORE:

1. Installazione e sostituzione;
2. Installazione e sostituzione di cavi, prese ed altri accessori.

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Manutenzione ordinaria;
2. Integrazione dell'impianto centralizzato preesistente per la ricezione di eventuali altri canali.

ART.15 - SPESE VARIE (scale, atri, corsie ecc.)

A CARICO DEL LOCATORE:

1. Restauro integrale delle facciate, dei balconi, delle pensiline, delle recinzioni e delle altri parti comuni comprendente: rifacimento intonaci, paramenti, rivestimenti, tinteggiature, verniciature delle opere in legno e in ferro (inferiate, cancellate, portoni, infissi ecc.),
2. Fornitura, sostituzione e montaggio di casellari postali;
3. Interventi alle strutture in fondazione o in elevazione al fini della salvaguardia statica dell'edificio, comprese spese tecniche per progetto e direzione lavori;
4. Fornitura sostituzione e montaggio di armadietto contatori (gas, luce).

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Manutenzione di serrature, maniglie, chiudi porte, vetri, chiavi relative a infissi e seminfissi;
2. Manutenzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua) e di bacheca porta

- targhe;
3. Fornitura ed installazione di targhette nominative per casellari postali, pulsantiere, citofoni ecc.;
 4. Riparazione e manutenzione di casellari postali;
 5. Manutenzione ordinaria di accessori vari (cartelli indicatori, segnaletica, bidoni immondizia ecc.);
 6. Servizio di disinfestazione (deblattazione e -derattizzazione), disinfezione ecc. relativi alle parti comuni (giardini, cantinato, sottotetti, cortili, corsie, contenitori immondizie);
 7. Sacchi per raccolta rifiuti.

MANUTENZIONE E GESTIONE UNITA' IMMOBILIARE LOCATA

ART.16 - IMPIANTO ELETTRICO

A CARICO DEL LOCATORE:

1. Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono e videocitofono, Aggiornamenti e adeguamenti di legge, se previsti;
2. Riparazione straordinaria dell'impianto.

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Manutenzione ordinaria dell' impianto elettrico e degli impianti di suoneria, tiro, luce scale, citofono e videocitofono;
2. Sostituzione degli interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi, se già adeguati alle norme di sicurezza.

ART.17 - IMPIANTO IDRICO SAN ITARIO-SANITARIO- GAS

A CARICO DEL LOCATORE:

1. Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda;
2. Sostituzione della rubinetteria (gas e acqua), cassette di lavaggio e apparecchi sanitari (water, bidè, lavabo, vasca, lavello, sifoni, accessori ecc,) nel caso di vetustà o cessato funzionamento;
3. Rifacimento integrale o parziale dell'impianto.

A CARICO DEL CONDUTTORE.

1. Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda,
2. Manutenzione ordinaria delle rubinetteria Gas e acqua) e cassette di lavaggio;
3. Manutenzione delle apparecchiature del bagno e della cucina (water, bidè, lavabo, vasca, lavello, sifoni, accessori ecc.);
4. Disotturazione di elemento di accordo alle colonne montanti ("braghe") ivi comprese le riparazioni connesse;
5. Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione.

ART.18 - IMPIANTO AUTONOMO DI RISCALDAMENTO, PRODUZIONE D'ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO

A CARICO DEL LOCATORE:

1. Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento e condizionamento: caldaia, pompa, bruciatore e condizionatore;
2. Rifacimento integrale dell'impianto.

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Manutenzione ordinaria delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento, produzione d'acqua calda e condizionamento: caldaia, pompa, bruciatore, avvolgimento pompa, gicleurs, sfiato elementi riscaldanti, valvole, manopole, canne fumarie scheda elettronica ecc.;
2. Manutenzione ordinaria del bollitore e dell'acqua calda.

ART.19 - IMPIANTO AUTONOMO ANTENNA TV

LOCATORE

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Installazione, manutenzione e asportazione dell'intero impianto (antenna, filo di collegamento e varie apparecchiature);
2. Riparazione e ripristino di danneggiamenti alle parti comuni dell'edificio e alle proprietà private.

ART.20 - SERRAMENTI E INFISSI

LOCATORE

1. Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, persiane scuri;
2. Verniciatura di serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane, scuri.

A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche e rullo;
2. Riparazione delle porte dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, stipiti);
3. Manutenzione ordinaria delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, stipiti) per negligenza d'uso;
4. Manutenzione ordinaria delle cordelle di attacco al rullo dei ganci, dei perni e delle molle nelle serrande avvolgibili;
5. Verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre;
6. Rifacimento chiavi e serrature.

DEFINIZIONI DI MANUTENZIONI E RIPARAZIONI DEGLI

IMMOBILI

1. MANUTENZIONE ORDINARIA.

Lavori di piccola e non rilevante entità, e di ricorrente esecuzione; dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non dovuti a vetustà e/o da caso fortuito. Sostanzialmente le opere atte a mantenere in buono stato di conservazione l'interno dell'unità abitativa. I lavori di manutenzione ordinaria non devono comportare mutamento alcuno delle caratteristiche e delle tipologie originarie, non dovranno alterare la struttura, modificare manufatti e la disposizione dei locali.

2- MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Concernono le opere necessarie per rinnovare o sostituire parzialmente parti dell'alloggio nonché per integrare o rinnovare i servizi igienici e tecnologici, anche con la modifica dei manufatti. I lavori non devono prevedere interventi strutturali. Le opere non dovranno incrementare i volumi, le superfici, i vani delle singole unità abitative, nonché la modifica di destinazione d'uso. L'oggetto dell'intervento di manutenzione straordinaria dovrà riguardare o singole unità alloggiative o singoli elementi delle parti comuni degli edifici, quindi non l'intero stabile nel suo complesso.

3. RIPARAZIONE STRAORDINARIA.

Sono gli interventi che si attuano sull'intero edificio per conservarne le caratteristiche tipologiche, strutturali e di stabilità anche attuando delle sostituzioni di materiali o il consolidamento di questi. Le opere dovranno migliorare la funzionalità complessiva attraverso la riorganizzazione distributiva dello stabile o delle singole unità abitative.