

Per informazioni sugli accordi degli altri comuni di Salerno, contattare la sede provinciale del SUNIA, telefonando al 089/226767

## **ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SALERNO**

### **Ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9.12.1998 n. 431 e del decreto ministeriale 5.3.99 n. 67**

**Tra:**

a) Il SUNIA (sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari) federazione provinciale di Salerno, con sede in Salerno, alla via fieravecchia 40, in persona del segretario provinciale sig. Liborio De Simone, nato a Pellezzano il 24.5.1960; il SICET (sindacato inquilini casa e territorio e territorio) della provincia di Salerno, con sede in Salerno, alla via Cantarella 6, in persona del Segretario provinciale Sig. Francesco Fiocco, nato a Cetara il 22.6.1943 e l'UNIAT (unione nazionale inquilini ambiente e territorio) federazione della provincia di Salerno, con sede in Salerno, alla via De Luca 6, in persona del segretario provinciale sig. Carmine Mignone nato il 13.5.1949, da una parte

**e**

b) L'APE Salerno (associazione della proprietà edilizia della provincia di Salerno – CONFEDILIZIA) con sede in Salerno piazza della Concordia 38, in persona del presidente avv. Bruno Amendola, nato a Salerno il 5.4.1954; l'ASPPI (Associazione piccoli proprietari immobiliari) con sede in Salerno, alla via G. Lanzalone 64, in persona dal Presidente avv. Graziella Guida, nato a Colobrano (Mt) il 11.7.1947; l'APPC (Associazione piccoli proprietari Case) con sede in Salerno, via Diaz 69, in persona del presidente avv. Carmine Napoli, nato a Mercato S. Severino l'11.7.1949, dall'altra.

### **SI CONVIENE E SI STIPULA**

Il seguente accordo territoriale:

#### **CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI**

**(art. 2, comma 3, legge 9.12.98 n. 431 e art. 1 D.M. 5.3.99)**

#### **Art. 1**

L'ambito di applicazione del presente accordo territoriale, per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Salerno.

#### **Art. 2**

Il territorio comunale, ai fini della determinazione del valore dei canoni di locazione per i contratti stipulati ai sensi delle norme richiamate in epigrafe, è diviso – acquisitesi anche le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali – in undici aree omogenee (oltre quattro subzone di particolare pregio, ed una di particolare degrado) come indicate nella scheda di individuazione delle aree omogenee e valori minimi e massimi facente parte dell'allegato A) che, costituito da detta scheda di individuazione, dalla planimetria aerofotogrammetrica del Comune di Salerno scala 1:10.000 (piantina 1) e dalla piantina di

rappresentazione dell'area di particolare degrado sub 1 (piantina n. 2), costituisce parte integrante del presente Accordo.

Agli immobili compresi nella zona di particolare degrado nei quali sono stati realizzati interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria, restauro conservativo, e comunque a quelli di costruzione non anteriore al 1960, si applicheranno i canoni previsti per l'area omogenea n. 1.

I "valori di riferimento", minimo e massimo dei canoni di locazione, per le aree omogenee – come individuate all'art. 2, allegato A) – in cui è diviso il territorio amministrativo del Comune di Salerno, sono definiti nelle misure riportate nella scheda facente parte dell'allegato A) ed espressi in £/mq annue.

#### **Art. 4**

Per la determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione, sono definite quattro fasce di oscillazione dei canoni e sono fissati gli elementi oggettivi caratterizzanti ogni singola fascia, come indicati nell'allegato B), parte prima.

Le parti contrattuali, individuata l'area urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile oggetto del rapporto locativo e, in base agli elementi di caratterizzazione, la fascia di oscillazione, in cui questo si colloca, concorderanno il canone, tra il valore minimo ed il valore massimo attribuiti alla fascia di competenza, con riferimento allo stato di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui essa è compresa, e alla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'allegato B), parte seconda.

#### **Art. 5**

Ai fini della previsione di cui al punto 5 dell'art. 1 del DM 5.3.99 n. 67, per i contratti stipulati con Compagnie Assicuratrici, Enti privatizzati, il canone, definito con le modalità di cui agli artt. 2, 3 e 4, ed agli allegati A) e B) del presente accordo territoriale, potrà essere ridotto, d'intesa tra le parti sottoscrittrici dell'accordo integrativo, fino ad un massimo del 15% del valore concordato.

#### **Art. 6**

Il "contratto tipo locale" (allegato C) – da utilizzarsi necessariamente per la istituzione dei rapporti locativi in epigrafe – è definito sulla base del modello allegato al DM 5.3.99 n. 67, con l'inserimento della seguente clausola:

"ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione del presente Accordo Territoriale anche a riguardo del canone, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale composta da tre componenti, due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del presente Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore, ed un terzo, che svolgerà, eventualmente funzioni di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, al quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione".

### **CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORIO ORDINARI**

**(art.5, comma 1°, legge n°431/98 ed art. 2 D.M. 5/3/99 n°67)**

#### **Art. 7**

L'ambito di applicazione del presente accordo territoriale, per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del comune di Salerno.

## **Art. 8**

Con riferimento all'art.2, comma 4°, D.M. 5/3/99 N. 67, il canone dei contratti di locazione "transitori ordinari" sarà concordato dai contraenti nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli artt. 2,3 e 4 dagli allegati A) e B) del presente Accordo Territoriale.

## **Art. 9**

La transitorietà del contratto di locazione è giustificata:

### **c) per il locatore**

d) se persona fisica, dell'esigenza di destinare l'immobile ad uso abitativo, proprio, del coniuge, dei genitori o dei figli per uno dei seguenti motivi:

#### **1) trasferimento**

2) **rilascio di immobile** detenuto in locazione

3) **esecuzione di lavori** di ristrutturazione dell'immobile già posseduto o "detenuto"

4) **trasferimento o inizio di attività** artigianale o professionale

5) **divorzio e cause equiparate;**

a) se persona giuridica, società ente pubblico o con finalità pubblica, sociale, di culto, cooperativistica, mutualistica, assistenziale e culturale, dall'esigenza di destinare l'immobile all'esercizio delle attività a perseguire le proprie finalità.

### **b) per il conduttore**

dall'esigenza di abitare l'immobile per uno dei seguenti motivi:

1) **studio**, inteso come necessità di frequenza di corsi, temporanei, di approfondimento, di specializzazione, di ricerche o altro;

2) **salute e famiglia;**

3) **separazione personale (anche di fatto) ovvero divorzio e cause equiparate;**

4) **servizio civile;**

5) **sfratto esecutivo** con possibilità di reperimento di altro alloggio nell'ambito temporale di diciotto mesi;

6) **provvedimenti amministrativi**, temporaneamente impeditivi dell'uso dell'alloggio di abituale residenza.

**Per la stipula di un contratto "transitorio ordinario" dovrà essere sufficiente l'individuare di una sola delle predette specifiche esigenze, anche se riferite al solo locatore o conduttore, sempreché siano certificate da idonea documentazione.**

## **Art. 10**

Il contratto di locazione "transitorio ordinario" dovrà essere stipulato necessariamente secondo il "contratto tipo locale", definito sulla base del modello allegato al DM 5.3.99 n. 67 che, nel testo concordato tra le parti firmatarie, costituisce l'allegato D) del presente accordo territoriale.

Il contratto tipo prevede anche le modalità di designazione dei componenti la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, come definite con la clausola richiamata all'art. 6 del presente accordo territoriale.

### **CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

**(art. 5, comma 2, legge 9.12.98 n. 431 e art. 3 DM 5.3.99 n. 677)**

## **ART. 11**

L'ambito di applicazione del presente accordo, per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Salerno, sede di Università.

## **Art. 12**

Con riferimento all'art. 3, comma 4 del DM 5.3.99 n. 67, il canone dei contratti di locazione "transitori per studenti universitari" sarà definito dai contraenti, nell'ambito dei valori e dei criteri, stabiliti dagli artt. 2, 3 e 4 e dagli allegati A) e B) del presente accordo territoriale, per quanto concerne il Comune di Salerno.

## **Art. 13**

Il contratto individuale di locazione transitorio per studenti universitari dovrà essere stipulato dai contraenti necessariamente secondo il "contratto tipo locale", definito sulla base del modello allegato al DM 5.3.99 n. 67, che, nel testo concordato tra le parti firmatarie, costituisce l'allegato E) del presente accordo territoriale.

Il contratto tipo prevede anche la modalità di designazione dei componenti la commissione di conciliazione stragiudiziale ed in esso dovrà essere inserita, a cura dei contraenti, la seguente ulteriore clausola:

"in caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, in presenza di almeno uno degli iniziati titolari, è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato per iscritto, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, al locatore da parte del conduttore (o conduttori) iniziale e del conduttore subentrante, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente i patti contrattuali.

Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore di recedere dal contratto, dandosene comunicazione con preavviso scritto di almeno un mese al locatore, quando si verifichi l'interruzione degli studi prima della scadenza contrattuale".

## **Art. 14**

Per tutti i contratti previsti dal presente accordo territoriale, gli oneri accessori saranno ripartiti tra locatore e conduttore secondo il criterio indicato nella tabella – da richiamarsi nel contratto di locazione – che costituisce l'allegato F) del presente accordo territoriale.

Il canone su richiesta del locatore potrà essere aggiornato, all'inizio del secondo e del terzo anno di durata contrattuale, in ragione del 75% della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente, sempreché ciascuna variazione annuale superi il 2,5%.

A decorrere dall'inizio del 4° anno, nel caso di protrazione biennale in conseguenza di disdetta del locatore ovvero di rinnovazione tacita, l'aggiornamento annuale del canone sarà dovuto, sempre su richiesta del locatore, a prescindere da ogni limite percentuale e sempre nella misura del 75%.

## **Art. 15**

Il presente accordo territoriale che avrà durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il comune di Salerno, potrà formare di comune intesa tra le parti oggetto di revisione, anche prima della sua scadenza, nelle ipotesi in cui:

- a) siano deliberate dal comune di Salerno specifiche aliquote ICI per gli immobili concessi in locazione con contratto stipulato in base al presente accordo territoriale;
- b) siano modificate, con provvedimento legislativo, le agevolazioni fiscali previste dall'art. 8 della L. 431/98;
- c) intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato dei canoni di locazione nel territorio del comune di Salerno;
- d) si ritenga dalle parti stipulanti necessario procedere ad una modifica dell'accordo stesso.

Il presente accordo, dopo la scadenza triennale, resterà comunque 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'8.2.99.

Art. 16

Il presente accordo territoriale è composto di 5 pagine, suddiviso in 16 articoli con 6 allegati, contraddistinti dalle lettere A), B), C), D), E), F), che formano parti integranti dell'accordo stesso.

Salerno, 4 agosto 1999

Per le associazioni della

Proprietà edilizia

APE Salerno

CONFEDILIZIA

Il presidente

Avv. Bruno Amendola

ASPPI

Avv. Graziella Guida

UPPI

Il presidente

Avv. Nicola Lomonaco

APPC

Il presidente

Avv. Carmine Napoli

per le Associazioni

sindacali dei conduttori

SUNIA

Il segretario provinciale

Liborio De Simone

SICET – Il segr. Prov.

Francesco Fiocco

UNIAT

Il segret. Provinc.

Carmine Mignone

CONIA

### ALLEGATO A

SCHEDA DI INDIVIDUAZIONE AREE OMOGENEE E VALORI MINIMI E MASSIMI (espressi in mq/anno) PER LA CITTA' DI SALERNO

AREE	VALORI	ZONE
1	min. 72.000 mas. 144.000	3
sub 1 degrado	min. 48.000 mas. 72.000	
2	min. 96.000 mas. 168.00	1/2/19
sub 2 particolare pregio	min. 120.000 mas. 228.000	
3	min. 84.000 mas. 156..000	4

4	min. 72.000	5
	mas. 120.000	
5	min. 84.000	6
	mas. 132.000	
6	min. 72.000	7
	mas. 108.000	
7	min. 84.000	8
	mas. 132.000	
sub 7 particolare pregio	min. 120.000	
	mas. 168.000	
sub 7 particolare pregio	min. 96.000	
	mas. 144.000	
8	min. 84.000	9 - 10
	mas. 144.000	
sub 8 particolare pregio	min. 120.000	
	mas. 168.000	
9	min. 72.000	11
	mas. 120.000	
10	min. 60.000	12
	mas. 120.000	
11	min. 60.000	
	mas. 108.000	13/14/15/16/17/18

a) per sub 2 si intende la zona compresa tra il lungomare Trieste, via Roma, corso Garibaldi fino al fiume IRNO;

b) per sub 7 si intende il parco Arbostella;

c) per sub 7 a si intende la zona compresa tra il fiume Irno fino a piazza Mons. Grasso e prosegue per via Trento e via Posidonia e via Torrione fino al fiume Irno;

d) per sub 8 si intende Sala Abbagnano compreso via Bottiglieri;

e) per sub 1 si intende la parte del centro storico delimitata dalla piantina n. 2.

### **Allegato b**

## Parte prima

### Valori di oscillazione dei canoni all'interno delle fasce

#### 1^ fascia

##### VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

Dal 1% al 25% della banda di oscillazione minimo/massimo

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia

- a) unità immobiliare sita in fabbricato di tipo popolare;
- b) unità immobiliare in fabbricato privo di impianto di ascensore;
- c) unità immobiliare priva di riscaldamento

#### 2^ fascia

##### VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

Dal 26% al 50% della banda di oscillazione minimo/massimo.

- a) unità immobiliare sita in fabbricato di tipo economico.
- b) Unità immobiliare sita oltre il 3° piano in fabbricato munito di impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
- c) Unità immobiliare munita di riscaldamento
- d) Unità immobiliare con balcone sporgente o terrazzo

L'unità immobiliare deve presentare almeno due delle predette caratteristiche, di cui la prima è elemento determinante, mentre le altre sono alternative.

#### 3^ Fascia

##### VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

Dal 51% al 75% della banda di oscillazione minimo/massimo

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia

- a) unità immobiliare sita in fabbricato di tipo civile;
- b) unità immobiliare sita oltre il 3° piano in fabbricato munito di impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
- c) unità immobiliare munita di riscaldamento
- d) unità immobiliare munita di doppi servizi
- e) unità immobiliare sita in fabbricato dotato di aree e spazi liberi di uso comune
- f) unità immobiliare con balcone sporgente o terrazzo

L'unità immobiliare deve presentare almeno quattro delle predette caratteristiche, di cui la prima e la seconda sono elementi determinanti, mentre le altre sono alternative.

#### 4^ fascia

##### VALORI DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

Dal 76% al 100% della banda di oscillazione minimo/massimo

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia

- a) unità immobiliare sita in fabbricato di tipo civile;
- b) unità immobiliare sita oltre il 3° piano in fabbricato munito di impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
- c) unità immobiliare munita di riscaldamento
- d) unità immobiliare munita di doppi servizi
- e) unità immobiliare sita in fabbricato dotato di aree e spazi liberi di uso comune
- f) unità immobiliare dotata di posto auto di uso esclusivo o box auto
- g) unità immobiliare con balcone sporgente o terrazzo.

L'unità immobiliare deve presentare almeno cinque delle predette caratteristiche, di cui la prima, la seconda e la terza sono elementi determinanti, mentre le altre sono alternative.

Per la determinazione del canone nell'ambito della fascia di riferimento, individuata in base agli elementi caratteristici dell'unità immobiliare, le parti in sede di contrattazione, anche con l'assistenza delle organizzazioni contraenti, dovranno tenere conto dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato, cosicché dal valore più basso, legato alla condizione "scadente", perverranno ad un valore medio/basso, legato alla condizione "mediocre", ad un valore medio/alto, legato alla condizione "normale", e ad un valore massimo, legato alla condizione "ottimo, pronto all'uso".

In ogni caso, per l'inserimento nella quarta fascia (dal 76% al 100%), le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato dovranno essere almeno "normali", mentre, per l'ipotesi in cui non vi fossero tutte le caratteristiche richieste, il canone andrà concordato con riferimento alla fascia inferiore.

Le tipologie dei fabbricati, dovendosi tener conto delle loro caratteristiche costruttive e di rifiniture, vengono così definiti:

**a) fabbricato per abitazioni di tipo popolare:**

da riconoscersi ai fabbricati aventi caratteristiche costruttive e di rifiniture del tipo economico, muniti di impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili;

**b) fabbricato per abitazione di tipo economico:**

da riconoscersi ai fabbricati aventi caratteristiche costruttive e di rifiniture del tipo economico, muniti di impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili;

**c) fabbricato per abitazioni di tipo civile:**

da riconoscersi ai fabbricati muniti di caratteristiche costruttive e tecnologiche del tipo commerciale, nonché con rifiniture adeguate alle locali richieste di mercato.

## **PARTE SECONDA**

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DEL CANONE

-

Le superfici da considerarsi ai fini della quantificazione del canone sono:

- a) quella residenziale, calcolata in relazione alla superficie utile calpestabile;
- b) quella non residenziale, calcolata nelle seguenti misure percentuali:
  - 1) box auto 70% di quella utile calpestabile;
  - 2) balconi, terrazze, cantine 25% di quella utile calpestabile;
  - 3) posto auto coperto 50% di quella assegnata;
  - 4) posto auto scoperto 40% di quella assegnata;



- 5) superficie scoperta uso esclusivo 20% di quella destinata;
- 6) superficie condominiale a verde 10% dei millesimi di proprietà.

Per unità immobiliari di superficie complessiva inferiore a mq 50, le parti contraenti possono concordare una maggiorazione del canone, come definito ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 e degli allegati A), B), C) del presente accordo territoriale, fino ad una misura massima del 30% del suo valore.

## **RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI**

### **SERVIZIO DI VIGILANZA**

#### **A carico del conduttore**

a) intera spesa fatturata compresa l'IVA, nel caso di normale servizio di vigilanza effettuato su richiesta del conduttore o dei conduttori.

#### **A carico della proprietà**

### **SPESE RELATIVE AL SERVIZIO DI PULIZIA**

#### **A carico del conduttore**

a) in caso di incarico conferito a ditta:

- 1) la spesa fatturata compresa l'IVA;
- 2) il materiale per la pulizia qualora non compreso nel contratto di appalto.

a) in caso di incarico conferito a persona fisica:

1) il salario, la tredicesima mensilità, le ferie, l'accantonamento della liquidazione, i contratti previdenziali ed assistenziali, come da CCNL, e quant'altro previsto dalla normativa vigente;

2) il materiale per le pulizie.

a) piccole riparazioni dei macchinari per la pulizia acquistati dalla proprietà in caso di incarico conferito a persona fisica;

b) costo contenuto, comprensivo dei materiali, per lo sgombero della neve.

#### **A carico della proprietà**

a) spese per il conferimento dell'appalto;

b) spese per l'assunzione della persona fisica;

c) acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia (aspirapolvere, lava moquette, lavavetri, lucidatrice, ecc;) in caso di incarico conferito a persona fisica.

## **PRE-RACCOLTA RIFIUTI**

#### **A carico del conduttore**

a) spesa fatturata compresa l'IVA, in base al contratto per la fornitura del servizio;

- b) sacchi per pre-raccolta se non compresi nel contratto di appalto;
- c) derattizzazione e disinfestazione ordinaria dei locali legati alla raccolta delle immondizie.

### **A carico della proprietà**

- a) spese per il conferimento dell'appalto;
- b) primo acquisto di trespoli, bidoni e contenitori per la spazzatura.

## **IMPIANTI CENTRALI DI RISCALDAMENTO, DI ACQUA CALDA, DI CONDIZIONAMENTO, DI RAFFRESCAMENTO E DI ADDOLCIMENTO**

### **A carico del conduttore**

- a) manutenzione ordinaria di parti accessorie in conseguenza dell'uso;
- b) pulizia dell'impianto e messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc;

### **A carico della proprietà**

- a) installazione e manutenzione straordinaria dell'impianto;
- c) sostituzione delle apparecchiature parti di esse per vetustà;
- d) installazione, ove effettuata su iniziativa della proprietà, o sostituzione di citofoni o videocitofoni per vetustà;
- e) installazione, e sostituzione di temporizzatori e/o crepuscolari per vetustà;
- f) installazione, ove effettuata su iniziativa della proprietà, o sostituzione di impianti TV centralizzati per vetustà;
- g) manutenzione ordinaria quadri e sottoquadri elettrici (pulizia, verifica e serraggio connessioni e collegamenti test di prova apparecchiature, sostituzione spie luminose e fusibili, ecc;)
- h) manutenzione ordinaria dell'impianto di terra (pulizia e controllo dispersioni verifica e serraggio connessione e collegamenti, misurazioni strumentali periodiche, ecc;)
- i) installazione ove richiesta di conduttori, di impianti speciali (impianti di allarme TV a circuito chiuso, sorveglianza, antintrusione, supervisione impianti ecc.);
- j) manutenzione ordinaria impianti speciali (allarme, TV a circuito chiuso sorveglianza antintrusione supervisione impianti ecc.
- k) installazione ove effettuata su iniziativa della proprietà e sostituzione degli impianti speciali (allarme TV a circuito chiuso, sorveglianza, antintrusione supervisione impianti ecc).

## **ASCENSORE**

### **A carico del conduttore**

- a) manutenzione ordinaria prevista in contratto;
- b) manutenzione ordinaria delle parti meccaniche ed elettriche, ivi compresa la riparazione delle serrature e pulsantiera della cabina;
- c) 50% dei costi per la sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso;
- d) sostituzione di lampade e fusibili;
- e) spese di energia elettrica per il funzionamento dell'impianto;
- f) contributo per visite periodiche;
- g) manutenzione ordinaria quadri speciali elettrici dedicati;

- h) manutenzione ordinaria degli impianti speciali elettrici dedicati (citofoni, allarmi, ecc.);
- i) manutenzione ordinaria dell'impianto di terra (pulizia e controllo dispersioni, verifica e serraggio connessione collegamenti, misurazioni strumentali periodiche).

### **A carico della proprietà**

- a) installazione e manutenzione straordinaria degli impianti;
- b) sostituzione motore, ammortizzatore, centralina oleodinamica e di tutte le parti meccaniche ed elettriche per vetustà;
- c) 50% dei costi per la sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso;
- d) tassa di concessione per rinnovo annuale di licenza di esercizio;
- e) lavori di adeguamento prescritti dalle norme USL e delle direttive 84/529/CEE e 86/316/CEE per gli ascensori installati e in funzione ante 9/12/1967.

### **AUTOCLAVE, POMPE, DECALCIFICAZIONE E DEPURAZIONE**

A carico del conduttore

- a) manutenzione ordinaria prevista in contratto;
- b) manutenzione di parti in conseguenza dell'uso;
- c) ricarica pressione del serbatoio;
- d) spese di energia elettrica per il funzionamento dell'impianto;
- e) consumo acqua potabile e calda;
- f) depurazione e decalcificazione;
- g) ispezioni e collaudi;
- h) lettura contatori.

A carico della proprietà

- a) installazione impianto, manutenzione straordinaria o sostituzione di accessori per vetustà;
- b) sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico);
- c) tasse.

### **IMPIANTI ANTINCENDIO**

#### **A carico del conduttore**

- a) manutenzione ordinaria prevista in contratto;
- b) manutenzione ordinaria e ricarica degli estintori;
  - a) manutenzione ordinaria di parti meccaniche, idrauliche ed elettriche di serbatoi di accumulo, di autoclavi, di compressori, di motori, di pompe, ecc.;
  - b) manutenzione ordinaria apparecchi illuminati di sicurezza e di cartellonistica di prevenzione incendi;
  - c) manutenzione ordinaria di manichette e naspi, riparazione dei relativi contenitori, vetri compresi;
  - d) manutenzione ordinaria delle centrali e dei rilevatori di incendio.

A carico della proprietà

- a) installazione impianto, manutenzione straordinaria o sostituzione di accessori per vetustà;
- a) sostituzione di componenti primarie (serbatoio di accumulo, autoclavi, compressori, motori, pompe, tubazioni) e coibentazioni;
- b) sostituzione di estintori per vetustà.

## **MANUTENZIONE E FORNITURE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI**

### **A carico del conduttore**

- a) spurgo delle reti fognarie, pulizia e disotturazione delle grondaie, delle colonne di scarico e relativi pozzetti e disinfezione dei locali;
- b) manutenzione ordinaria dei lastrici solari ove ne sia consentito l'uso al "conduttore";
- a) riparazione e disotturazione dei sifoni e delle colonne di scarico acque bianche e luride dovute a negligenza o a colpa dell'utente;
- b) manutenzione ordinaria degli infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e sostituzione vetri danneggiati da parte degli inquilini;
- c) manutenzione ordinaria delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento dei cancelli;
- d) lavaggio, riparazione o sostituzione di zerbini, tappeti, passatoie e guide;
- e) manutenzione ordinaria di serrature e chiudiporta ed eventuali sostituzioni di chiavi;
- f) servizio di derattizzazione, di deblatizzazione e disinfezione dei contenitori e dei bidoni della spazzatura;
- g) mantenimento e cura del verde, semina e taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimatura riparazione attrezzi;
- h) manutenzione ordinaria di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche, trespoli, bidoni per spazzatura, mobili e banconi portineria, ecc.);
- i) quota delle spese dei servizi comprensoriali e consortili utilizzati dal conduttore riferite a voci a lui riconducibili;
- j) consumo acqua ed energia elettrica relativo alle parti comuni;
- k) eventuali tasse per imposte rifiuti.

### **A carico della proprietà**

- a) manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari;
- a) sostituzione o riparazione di grondaie pluviali;
- b) sostituzione o riparazione colonne di carico o scarico acque bianche e luride;
- c) riparazione straordinaria della rete di fognatura;
- d) riparazione di tubazioni incassate dell'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento;
- e) opere murarie di manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile;
- f) sostituzione o riparazione di marmi, ringhiere e corrimano;
- g) verniciatura delle pareti, corrimano, parapetti, ecc. , di scale e locali comuni;

- h) prima installazione di tappeti, zerbini, passatoie e guide;
- i) installazione o sostituzione di serrature e chiudiporte;
- j) impianto alberi, cespugli, piante, nonché primo acquisto attrezzature occorrenti per la manutenzione dei giardini;
- k) acquisto delle attrezzature e delle parti mobili di arredo e di completamento di arredo e di completamento (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche, plafoniere, bidoni per spazzature, trespoli, ecc.).

## **AMMINISTRATIVE**

### **A carico del conduttore**

- a) cancelleria, copisteria, postali, spesa di fotocopie dei documenti giustificativi su richiesta dei conduttori;
- a) noleggio sala riunioni per assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori.

### **A carico della proprietà**

- a) depositi cauzionali per erogazione dei servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.);
- b) assicurazione dello stabile e degli impianti comuni;
- c) cancelleria, copisteria, postali;
- b) noleggio sala riunioni;
- c) tassa per occupazione suolo pubblico e tributi in genere;
- d) tassa per passo carraio;
- e) compenso dell'amministratore.

## **FORNITURA GLOBALE SERVIZI**

Nel caso di contratti che prevedano la fornitura di servizi sono a carico del conduttore, IVA inclusa, i costi afferenti le voci di spesa di cui ai paragrafi precedenti.

## **MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO**

### **A carico del conduttore**

- a) sostituzione o riparazione degli apparecchi sanitari danneggiati per negligenza o colpa;
- b) manutenzione ordinaria della rubinetteria sanitaria e di riscaldamento in conseguenza dell'uso;
- c) manutenzione ordinaria degli infissi, seminfissi e serrande avvolgibili in conseguenza dell'uso. Riparazione degli infissi danneggiati per negligenza, colpa od omessa manutenzione ;
- a) sostituzione vetri;
- b) riparazione o sostituzione degli apparecchi a sporgere delle cinghie, molle o cordelle di attacco al rullo degli avvolgibili nonché di stecche, ganci, perni, rullo, maniglie;
- c) sostituzione o riparazione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori,

ecc.) e dei conduttori elettrici, nonché manutenzione per corto circuito in conseguenza di negligenza o colpa del conduttore, manutenzione ordinaria quadri e sottoquadri elettrici, test periodici di prova funzionamento corretto delle apparecchiature di sicurezza, eventuali verifiche strumentali periodiche, se necessarie;

- d) riparazione di pavimenti e rivestimenti danneggiati per negligenza o colpa;
- e) sostituzione del cavo e dell'apparecchio dell'impianto citofonico e videocitofonico;
- f) tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro ivi comprese quelle relative alle finestre e ai balconi;
- g) rifacimento chiavi e serrature;
- h) pulizia, secondo disposizioni di legge, dell'impianto autonomo di riscaldamento: caldaia, bruciatore, canna fumaria, ecc.;
- i) manutenzione ordinaria dell'impianto autonomo di riscaldamento.

A carico della proprietà

- a) installazione dell'interruttore differenziale ai sensi dell'art. 8 della L. 460/90 e del relativo regolamento di attuazione;
- b) sostituzione di pavimenti e rivestimenti che risultino inadatti all'uso a causa di vetustà o assestamenti statici;
- c) sostituzione del contatore dell'acqua per vetustà;
- a) manutenzione straordinaria dell'impianto autonomo di riscaldamento.

## ALLEGATO 6

### REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI COSTI DEI SERVIZI E DELLE SPESE DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

Il presente regolamento, sottoscritto ..... disciplina la ripartizione tra la proprietà e i conduttori del costo dei servizi e delle spese relativi alla gestione ed alla manutenzione degli immobili. La validità del presente regolamento è limitata ai casi in cui lo stesso viene richiamato.

#### RIPARTIZIONE DEI COSTI E DELLE SPESE TRA CONDUTTORE E PROPRIETA'

1. sono a carico del conduttore tutte indistintamente le riparazioni di piccola manutenzione e ordinaria manutenzione, nonché quelle di manutenzione straordinaria dovute a negligenza o colpa dell'inquilino come da codice civile.
2. la ripartizione dei costi e delle spese tra conduttore e proprietà è regolata dalla seguente tabella. Per quanto eventualmente non previsto, troveranno applicazione le disposizioni del codice civile.

#### **PORTIERATO**

##### **A carico del conduttore**

- a) 90% dell'intero trattamento economico spettante al portiere in base al contratto collettivo nazionale ed eventuali emolumenti integrativi in corrispondenza di servizi realmente resi ai conduttori, compresi i contributi previdenziali ed assicurativi;
- b) 90% della retribuzione in natura spettante al portiere (alloggio, luce, riscaldamento, acqua,

telefono forfettizzato). Per determinare il canone dell'alloggio si fa riferimento alla relativa indennità sostitutiva prevista dal contratto collettivo nazionale;

c) 90% del costo degli indumenti da lavoro forniti dal portiere;

a) 90% dell'intero trattamento spettante al sostituto in base al contratto collettivo nazionale (salario, indennità varie, tredicesima, premi, ferie, malattia, rimborsi, accantonamento liquidazione, retribuzione in natura, ecc.) compresi i contributi previdenziali ed assicurativi;

b) il costo del materiale per le pulizie;

c) 90% del costo relativo alla manutenzione ordinaria della guardiola.

### **A carico della proprietà**

a) 10% dell'intero trattamento economico spettante al portiere in base al contratto collettivo nazionale ed eventuali emolumenti integrativi in corrispondenza di servizi realmente resi ai conduttori, compresi i contributi previdenziali ed assicurativi;

b) 10% della retribuzione in natura spettante al portiere (alloggio, luce, riscaldamento, acqua, telefono forfettizzato). Per determinare il valore dell'alloggio si fa riferimento alla relativa indennità sostitutiva prevista dal contratto collettivo nazionale;

c) 10% del costo degli indumenti da lavoro forniti dal portiere;

a) 10% dell'intero trattamento spettante al sostituto in base al contratto collettivo nazionale, compresi i contributi previdenziali ed assicurativi;

b) manutenzione straordinaria della guardiola e 10% del costo relativo alla manutenzione ordinaria della stessa;

c) manutenzione ordinaria e straordinaria dell'alloggio di servizio.