

Ripartizione spese di gestione e manutenzione tra la Comunità proprietaria (P) e l'affittuario (A)

FOGNATURE E SCARICHI	
Allacciamento alla rete comunale	P
Riparazione della rete fognaria dal collettore di allacciamento al fabbricato	P
Riparazione delle colonne montanti di scarico delle acque nere e della rete di raccolta e scarico delle acque meteoriche (pluviali, canali, pozzetti e sifoni)	P
Pulizia e disotturazione delle colonne montanti di scarico delle acque nere e della rete di raccolta e scarico delle acque meteoriche (pluviali, canali, pozzetti e sifoni)	A
Riparazione, pulizia e disotturazione degli scarichi delle acque nere dalle utenze (lavandini, lavelli, wc, docce, etc.) sino alle colonne montanti (inclusi i sifoni).	A
<u>Settimanalmente</u> va verificato visivamente il corretto funzionamento di scarico delle acque nere e <u>mensilmente</u> vanno controllate le pompe di sollevamento, la grigliatura e il disoleatore con interventi di pulizia all'occorrenza.	A
<u>Quadrimestralmente</u> (almeno) e all'occorrenza deve essere prevista una pulizia della fossa Imhoff, del pozzetto di laminazione/disoleatore e del pozzetto di sollevamento nonché delle tubazioni di collegamento e di scarico al sistema di fitodepurazione	A

IMPIANTO CENTRALIZZATO TV/RADIO	
Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV/RADIO per la ricezione di programmi nazionali	P
Riparazione dell'impianto centralizzato TV/RADIO per ricezioni di programmi nazionali ed esteri - aggiunta di apparecchi di ricezione dell'impianto centralizzato TV/RADIO	A
Sostituzione cavi, prese e altri accessori facenti parte dell'impianto elettrico per non conformità	P
Sostituzione prese o impianti in conseguenza all'uso o all'errato utilizzo	A

LOCALI VARI	
Tinteggiatura pareti e soffitti intonacati	A
Pulizia e relativi materiali d'uso	A
Ricostruzione struttura portante della scale, dei gradini e dei pavimenti di pianerottoli	P
Installazione armadietti per contatori (gas, luce, acqua)	P
Manutenzione armadietti per contatori (gas, luce, acqua)	A
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo	P
Acquisto estintori	P
Ricarica e collaudo degli estintori e verifiche su naspi/idranti, con la periodicità prevista per legge	A
Richiesta denunce di inizio attività e rinnovi periodici ai fini antincendi	P
Installazione di portalampade, plafoniere e lampadari	P
Sostituzione lampadine e neon	A
Mal funzionamenti o rotture dovute alla mancata manutenzione ordinaria	A

COPERTURA	
Rifacimento della copertura (sia la struttura che il manto di copertura) e dei camini	P
Riparazione del manto di copertura (inclusa la sostituzione di scandole non più idonee)	A
Rifacimento delle pedane esterne e della sovrastante pavimentazione	P
Eliminazione del ghiaccio dalla pavimentazione esterna	A
Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali	P
Pulizia grondaie - pluviali e verifica e manutenzione della linea vita posta sulla copertura (ganci d'ancoraggio) (<u>da fare annualmente</u>)	A
Pulizia camini almeno una volta all'anno	A
Installazione impianto di protezione dalle scariche atmosferiche	P
Riparazione impianto di protezione dalle scariche atmosferiche	A
Mal funzionamenti o rotture dovute alla mancata manutenzione ordinaria	A

PARETI ESTERNE	
Restauro integrale delle facciate	P
Rifacimento di intonaci, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	P
Ritocchi pittura e vernice delle parti lignee delle facciate	A

PULIZIE E CONFERIMENTO NEGLI APPOSITI CENTRI DI RACCOLTA DEI RIFIUTI	
Raccolta e conferimento negli appositi centri di raccolta dei rifiuti autorizzati	A
Acquisto contenitori e sacchi per raccolta immondizie e pulizia e sanificazione locali interni	A
Derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali e delle aree esterne utilizzate per la raccolta immondizie	A
Tassa rifiuti	A

RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA	
Sostituzione ed adeguamento normativo dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, incluso il relativo impianto antincendio	P
Riparazione di parti (valvole, manometri, termometri, pompe, etc.) dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda	A
Verifiche tecniche, ispezione e collaudi periodici, inclusa la tenuta del libretto di centrale, che per legge non siano a carico del proprietario	A
Acquisto combustibile, energia elettrica e acqua	A
Pulizia dell'impianto (caldaie, bruciatori, canne fumarie, etc.), almeno una volta all'anno	A
Riparazione del rivestimento refrattario	A
Ricostruzione del rivestimento refrattario	P
Compenso a tecnici per "bilanciamento" dell'impianto	A
Mal funzionamenti o rotture dovute alla mancata manutenzione ordinaria	A

TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI	
Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (debattezzatore, ecc.)	P
Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza all'uso (compresa la sostituzione delle lampade U.V. del debatterizzatore, alle scadenze previste per legge o dal costruttore)	A
Verifiche potabilità dell'acqua	P
Consumo di sali, di resine, di forza motrice, ecc.	A
Mal funzionamenti o rotture dovute alla mancata manutenzione ordinaria o incuria	A

IMPIANTO ELETTRICO	
Rifacimento integrale dell'impianto elettrico	P
Manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico	A
Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi, lampade di emergenza), ad eccezione dei danni dovuti ad incuria	P
Verifica funzionamento del generatore di corrente elettrica almeno una volta all'anno	A
Mal funzionamenti o rotture dovute alla mancata manutenzione ordinaria	A

IMPIANTO IDRICO SANITARIO	
Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico e sanitario	P
Sostituzione per incuria delle apparecchiature del bagno e della cucina	A
Manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione	A
Riparazione delle rubinetterie in conseguenza dell'uso e loro sostituzione	A

Sostituzione/aggiornamento cartellonistica antinfortunistica/sicurezza	A
Verifica periodica degli elementi riguardanti la sicurezza e nomine responsabili	A
Sostituzione batteria relativa all'impianto di rilevazione fumi	A
Mal funzionamenti o rotture dovute alla mancata manutenzione ordinaria	A

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	
Rifacimento di pavimenti e rivestimenti	P
Riparazione di pavimenti e rivestimenti	A

SERRAMENTI E INFISSI	
Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, scuri e tende di oscuramento	P
Riparazione delle tende oscuranti	A
Riparazione delle porte, dei telai finestre, degli scuri, delle tende esterne di oscuramento e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, cornici)	A
Verniciatura di serramenti esterni serrande, scuri e parapetti balconi	A
Verniciatura di serramenti interni porte e telai finestre	A

INTERVENTI SULLE ATTREZZATURE DI CUCINA	
Sostituzione di macchinari	P
Primo collegamento dei macchinari alla rete elettrica - idraulica	P
Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso	A
Riparazioni di motori o parti di esso in conseguenza dell'uso	A
Sostituzione di macchinari dovuta al cattivo utilizzo dei medesimi	A
Riparazioni e manutenzioni attribuibili al cattivo utilizzo delle attrezzature	A
Pulizia delle cappe e dei condotti di aspirazione a servizio della cucina almeno una volta ogni anno	A
Pulizia e controllo dei compressori refrigeranti <u>almeno una volta all'anno</u>	A
Sostituzione componenti elettrici dei macchinari dovute alla vetustà (teleruttori – elettrovalvole – interruttori ...)	P

INTERVENTI DI CARATTERE GENERALE	
Tenuta ed aggiornamento del registro dei controlli e delle manutenzioni (REGISTRO DELLA SICUREZZA) riferito all'azienda (alla conclusione del contratto va riconsegnato alla Comunità delle Regole di Spinale e Manez)	A
Mantenimento in efficienza delle attrezzature ed impianti di protezione incendi	A
Sorveglianza giornaliera di vie d'esodo e uscite di sicurezza, segnaletica di sicurezza, luci di sicurezza, porte di separazione del tipo resistente al fuoco (autochiusura, guarnizioni, chiavistelli, senza ostacoli alla chiusura)	A
Controllo giornaliero sulla non occlusione delle griglie d'aerazione e d'evacuazione gas	A
Controlli su estintori portatili, impianto idrico antincendio, impianto di rilevazione incendi, impianto di rilevazione gas con la periodicità prevista per legge	A
Organizzazione controlli/manutenzioni all'azienda a cadenza semestrale ed annuale	A
Verifica impianto di messa a terra con la periodicità prevista per legge	A