

ALLEGATO 1

Casa Santel
Ripartizione delle spese di gestione e manutenzione
tra il Comune di Terre d'Adige proprietaria (P) e l'affittuaria (A)

FOGNATURE E SCARICHI	
Riparazione della rete fognaria dal collettore di allacciamento al fabbricato	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

IMPIANTO TV/RADIO/ WIFI/FOTOVOLTAICO	
Sostituzione cavi, prese e altri accessori facenti parte dell'impianto elettrico e fotovoltaico	P
Sostituzione cavi, prese e altri accessori per l'ampliamento della ricezione facenti parte dell'impianto elettrico	P
Antenne e punti di amplificazione/diffusione segnale TV/RADIO/WIFI	A
Manutenzione prese/antenne relative all'impianto elettrico	A
Canoni/tasse per l'utilizzo di TV/RADIO/WIFI	A

LOCALI VARI	
Tinteggiatura pareti e soffitti intonacati	A
Pulizia e relativi materiali d'uso	A
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	A
Sostituzione lampadine-neon e programmazione impianto luci	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, dei paraneve e pluviali	A
Sgombero neve e ghiaccio dalle gronde e dalla copertura (sia dall'edificio principale che a quelli accessori), per questioni di sicurezza e quando risulta eccessiva per la staticità, comunque nel momento in cui il manto superi l'altezza di 1 m.	A
Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali	P
Pulizia grondaie e pluviali e verifica e manutenzione della linea vita (punti di ancoraggio) posta sulla copertura (da fare annualmente)	A

Pulizia camini almeno una volta all'anno	A
Mal funzionamenti o rotture dovute alla mancata manutenzione ordinaria	A

SPAZI ESTERNI

Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni dell'andito	A
Sgombero neve e ghiaccio dell'andito e della strada forestale d'accesso all'immobile	A
Pulizia e taglio erba aree concesse (almeno 1 volta all'anno)	A

PARETI ESTERNE

Manutenzione straordinaria delle facciate	P
Rifacimento di intonaci, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	P
Ritocchi pittura e vernice delle parti lignee delle facciate	A
Manutenzione parti lignee e rivestimenti in facciata	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, pellets, energia elettrica e acqua	A
Pulizia dell'impianto (caldaie, bruciatori, canne fumarie, etc.), almeno una volta all'anno	A
Mal funzionamenti o rotture dovute alla mancata manutenzione ordinaria	A

TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI

Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (debatterizzatore, ecc.)	P
--	---

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)	A
Verifica funzionamento del generatore di corrente elettrica almeno una volta all'anno	A
Mal funzionamenti o rotture dovute alla mancata manutenzione ordinaria	A
Programmazione e gestione degli impianti elettrici/luci	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

CARTELLONISTICA, BACHECHE E STATUA	
Posa nuove insegne, cartellonistiche, bacheche e sculture	A
Manutenzione insegne, cartellonistiche, bacheche e sculture	A

SERRAMENTI E INFISSI	
Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, scuri	P
Installazione e 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
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 almeno una volta all'anno	A

INTERVENTI DI CARATTERE GENERALE	
Tenuta ed aggiornamento del registro dei controlli e delle manutenzioni (REGISTRO DELLA SICUREZZA) riferito all'immobile	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, lucidi 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 (gruppo generatore – C.T.) 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'immobile a cadenza semestrale ed annuale	A
Verifica impianto di messa a terra con la periodicità prevista per legge	A

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dalla presente tabella e dal contratto in ordine alla ripartizione delle competenze, degli obblighi, degli oneri e delle responsabilità tra le parti, si rinvia alle disposizioni del codice civile in materia di locazione e, in quanto compatibili, alle ulteriori norme vigenti applicabili al rapporto, con particolare riferimento alla disciplina relativa agli obblighi del locatore e del conduttore nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile.”