

## ALLEGATO "G"

<b>REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI COSTI DEI SERVIZI E DELLE SPESE DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO</b>
--

Il presente regolamento, sottoscritto in data 22 Luglio 1999 dalle Organizzazioni sindacali della proprietà (APE-ASPPI-APPC-CONFAPPI) e degli inquilini (SUNIA-SICET-UNIAT-CONIA), 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.

<b>PORTIERATO</b>
-------------------

#### 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 al portiere;
- d) 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;
- e) il costo del materiale per le pulizie;
- f) 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 al portiere;
- d) 10% dell'intero trattamento spettante al sostituto in base al contratto collettivo nazionale, compresi i contributi previdenziali ed assicurativi;
- e) manutenzione straordinaria della guardiola e 10% del costo relativo alla manutenzione ordinaria della stessa;
- f) manutenzione ordinaria e straordinaria dell'alloggio di servizio.

## 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.
- b) 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.
- c) piccole riparazioni dei macchinari per la pulizia acquistati dalla proprietà, in caso di incarico conferito a persona fisica;
- d) costo sostenuto, 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;
- b) sostituzione delle apparecchiature o parti di esse per vetustà;

- c) costo della fornitura di acqua per le centrali;
  - d) manutenzione ordinaria del rivestimento refrattario;
  - e) costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica, conduzione e manutenzione ordinaria dell'impianto, energia elettrica per il funzionamento delle centrali, compenso al fuochista;
  - f) spese per la manutenzione ordinaria e funzionamento dei depuratori dell'acqua;
  - g) manutenzione ordinaria e pulizia dei filtri dell'impianto di condizionamento e di raffreddamento e di depurazione dell'acqua;
  - h) manutenzione ordinaria dei contatori di energia termica centrali o zonali e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso;
  - i) manutenzione ordinaria quadri e sottoquadri;
  - j) manutenzione ordinaria degli impianti elettrici e speciali dedicati;
  - k) lettura contatori acqua calda e contatori di calo/frigorie.
- c) manutenzione straordinaria locale centrale termica, di condizionamento e di produzione di acqua calda centralizzata;
  - d) adeguamento degli impianti e di locali alle disposizioni di legge.

<p>IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI SUONERIA, DI CITOFONO O VIDEOCITOFONO DELLE PARTI COMUNI E IMPIANTI TV CENTRALIZZATI, IMPIANTI SPECIALI</p>
--

A carico del conduttore

- a) manutenzione di parti dell'impianto di illuminazione in conseguenza dell'uso (portalampade, lampadine, interruttori, neon startes, reattori, ecc.);
- b) manutenzione ordinaria impianto citofono e videocitofono;
- c) manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e di allarme comuni;
- d) manutenzione ordinaria di temporizzatori e/o crepuscolari;
- e) manutenzione ordinaria degli impianti TV centralizzati e integrazione degli stessi per la ricezione di eventuali altri canali;
- f) installazione, ove richiesta dai conduttori, degli impianti TV centralizzati e degli impianti videocitofoni;

A carico della proprietà

- a) installazione e manutenzione straordinaria dell'impianto comune di illuminazione;
- b) installazione e manutenzione straordinaria impianti di suoneria ed allarme comuni;
- c) sostituzione di tutte le parti 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 dai 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.).
- g) installazione, ove effettuata su iniziativa della proprietà, e sostituzione degli impianti speciali (allarme, TV a circuito chiuso, sorveglianza, antintrusione, supervisione impianti, ecc.).

<b>ASCENSORE</b>
------------------

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 pulsantiere 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 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) ispezioni e collaudi;
- f) 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;
- c) manutenzione ordinaria di parti meccaniche, idrauliche ed elettriche di serbatoi di accumulo, di autoclavi, di compressori, di motori, di pompe, ecc.;
- d) manutenzione ordinaria di pozzetti delle autorimesse;
- e) manutenzione ordinaria di apparecchi illuminanti di sicurezza e di cartellonistica di prevenzione incendi;
- f) manutenzione ordinaria di manichette e naspi, riparazione dei relativi contenitori, vetri compresi;
- g) manutenzione ordinaria delle centrali e dei rilevatori di incendio.

### A carico della proprietà

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

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";
- c) riparazione e disotturazione dei sifoni e delle colonne di scarico acque bianche e luride dovute a negligenza o a colpa dell'utente;
- d) manutenzione ordinaria di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e sostituzione vetri danneggiati da parte degli inquilini;
- e) manutenzione ordinaria delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
- f) lavaggio, riparazione o sostituzione di zerbini, tappeti, passatoie e guide;
- g) manutenzione ordinaria di serrature e chiudiporta ed eventuali sostituzioni di chiavi;
- h) servizio di derattizzazione, di deblattizzazione e disinfezione in genere, ivi compresa la disinfezione dei contenitori e dei bidoni della spazzatura;
- i) mantenimento e cura del verde, semina e taglio dell'erba, potatura, inaffiatura, concimatura riparazione attrezzi;
- j) 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.);
- k) quota delle spese dei servizi comprensoriali e consortili utilizzati dal conduttore riferite a voci a lui riconducibili;
- l) consumo acqua ed energia elettrica relativo alle parti comuni;
- m) eventuali tasse per imposte rifiuti.

A carico della proprietà

- a) manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari;
- b) sostituzione o riparazione di grondaie pluviali;
- c) sostituzione o riparazione colonne di scarico o scarico acque bianche e luride;
- d) riparazione straordinaria della rete di fognatura;
- e) riparazione di tubazioni incassate dell'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento;
- f) opere murarie di manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile;
- g) sostituzione o riparazione di marmi, ringhiere e corrimano;
- h) verniciatura delle pareti, corrimano, parapetti, ecc., di scale e locali comuni;
- i) prima installazione di tappeti, zerbini, passatoie e guide;
- j) installazione o sostituzione di serrature e chiudiporta;
- k) impianto alberi, cespugli, piante, nonché primo acquisto attrezzature occorrenti per la manutenzione dei giardini;
- l) acquisto delle attrezzature e delle parti mobili di arredo e di completamento (carrelli indicatori, caselle postali, bacheche, plafoniere, bidoni per spazzatura, trespoli, ecc.);

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

### A carico della proprietà

- a) installazione dell'interruttore differenziale ai sensi dell'art.8 della legge 46/90 e del relativo regolamento di attuazione;
- b) sostituzione di pavimenti e rivestimenti che risultino inadeguati all'uso a causa di vetustà o assestamenti statici;
- c) sostituzione del contatore dell'acqua per vetustà;
- d) manutenzione straordinaria dello impianto autonomo di riscaldamento.

## 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.