



COMUNE DI CANNERO RIVIERA

ALLEGATO 5)

MANUTENZIONI ORDINARIE A CARICO DEL CONDUTTORE

Ai sensi del Art. 3 comma 1 lettera a) del DPR n. 380/2001

"Gli interventi di manutenzione ordinaria", consistono in lavori e opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici oltre a quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Il Conduttore, oltre al regolare pagamento del canone di locazione, è tenuto ad effettuare a sua cura e spese, senza aver diritto ad alcun compenso di sorta dal Comune, **tutti gli interventi di manutenzione ordinaria** dell'immobile e dell'area pertinente, al fine di conservarli nella sua consistenza attuale, compresi gli eventuali adeguamenti a future norme di legge.

Il conduttore dovrà, inoltre, accollarsi gli oneri dei tributi ordinari spettanti ai conduttori.

I lavori di manutenzione ordinaria o di adattamento che il conduttore ritenesse di dover o voler effettuare, non dovranno alterare la struttura organica dell'immobile ed il progetto relativo dovrà essere preventivamente sottoposto al benessere del Comune, oltre che, per le finalità di tutela, agli Uffici competenti.

Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza del Comune e con la responsabilità da parte del conduttore di eventuali danni che, nel corso dei lavori stessi, dovessero derivare all'immobile, a persone e cose. Le opere effettuate quindi resteranno acquisite dal Comune, senza che il conduttore possa pretendere compensi o indennizzi di alcun genere.

Sarà però facoltà del Comune esigere che il conduttore provveda, a sua cura e spesa, al ripristino dell'immobile nello stato in cui si trovava all'inizio della locazione, se comunicato all'atto dell'autorizzazione. In caso di inadempienza, l'Amministrazione provvederà d'ufficio in danno del conduttore, cui saranno addebitate le spese occorse.

La manutenzione ordinaria, tipicamente, ricomprende tutte quelle opere edili che riguardano parti limitate delle finiture degli edifici e delle attrezzature, come di seguito sommariamente descritte, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a. Ripristino degli intonaci, rivestimenti e pavimentazioni sia interne che esterne;
- b. Ripristino di tutte le tinteggiature di murature interne ed esterne;

c. Verniciature e pulizia periodica dei locali (imbiancature), di strutture metalliche varie (ringhiere e parapetti), compresa l'eventuale riparazione di serramenti ed infissi;

d. Pulizia di grondaie, pluviali e sistemi vari di drenaggio, sostituzione di chiusini rotti;

e. Riparazioni idrauliche consistenti in piccole perdite, sostituzione di rubinetti, gruppi miscelatori, guarnizioni, piccole saracinesche di diametro compreso tra 1" e 3/8" e in via generale ciò che si intende per "pezzo speciale";

f. Riparazioni elettriche, consistenti nella sostituzione di singole prese, interruttori, interruttori bipolari e/o magnetotermici e differenziali, sostituzione di coperchi di quadri elettrici rotti o danneggiati, sostituzione di lampade, da eseguirsi ovviamente solo con l'ausilio di ditte abilitate che, a seconda dell'intervento realizzato, dovranno rilasciare la dovuta dichiarazione di conformità di quanto eseguito;

g. Pulizia ordinaria e straordinaria di tutto l'edificio;

h. Verifica periodica impianti elettrici e messa a terra così come richiesto dalla normativa vigente;

i. Relativamente alle caldaie, canne fumarie e centrale termica il conduttore ha l'obbligo di individuare il "terzo responsabile" e l'onere derivante da tutti gli adempimenti di Legge previsti per la conduzione delle centrali termiche, compresi eventuali rinnovi C.P.I.;

j. Ogni adempimento in materia antincendio, compresa la gestione estintori e naspi.

k. Manutenzione ordinaria delle facciate, ovvero:

- riparazione e ripristino di setti murari in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
- tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
- manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
- riparazione e parziali sostituzioni, o rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;

- riparazione o parziale sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
- riparazione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con le stesse caratteristiche e tipologie preesistenti, con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
- riparazione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
- installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
- nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
- inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio (allarmi, telecamere, wi-fi, ecc.).

Oltre a quanto sopra, il conduttore si obbliga ad osservare le seguenti prescrizioni:

- divieto di apportare modifiche alle strutture, se non preventivamente autorizzate dal Comune;
- provvedere alla pulizia dell'area esterna, compresa la manutenzione del verde ed il taglio dell'erba nel prato antistante la "Sala Pietro Carmine detta Multiuso";
- provvedere allo sgombero neve su tutta l'area di pertinenza e sugli accessi e sul fronte edificio durante i periodi di apertura.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Stefano Ferrari