



**COMUNE DI MALEO**

Provincia di Lodi

**AREA TECNICA**

**REGOLAMENTO CONDOMINIALE  
PER ASSEGNATARI IN LOCAZIONE  
DI ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con Deliberazione Consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## **ARTICOLO 1 – PREMESSA**

- 1) Il presente Regolamento, disciplina le norme relative all'uso degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà del Comune di Maleo, nonché all'uso delle cose comuni ed al decoro degli edifici.
- 2) Il condominio è costituito dal complesso delle unità immobiliari di proprietà individuale e delle parti comuni che costituiscono l'edificio.
- 3) Sono condomini le persone fisiche o giuridiche proprietarie di una o più unità immobiliari comprese le autorimesse.
- 4) Gli assegnatari delle unità immobiliari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento.
- 5) Il Regolamento si applica a tutti gli alloggi siti in condomini interamente di proprietà comunale, ed anche in condomini con alloggi di proprietà sia pubblica che privata, ove non sia vigente altro Regolamento Condominiale e per tutti quegli articoli non presenti in essi.

## **ARTICOLO 2 – PROPRIETA' COMUNE**

- 1) Sono di uso comune a tutti i condomini :
  - a. Il suolo su cui sorge l'edificio;
  - b. Il cortile di accesso alle singole unità e alle singole autorimesse;
  - c. Le scale di accesso agli appartamenti;
  - d. Le opere, le installazioni, gli impianti, i manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso e al godimento comune;

## **ARTICOLO 3 – OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI**

- 1) Gli assegnatari delle unità immobiliari hanno l'obbligo generale di:
  - a. servirsi della cosa locata ai sensi dell'articolo 1587 del Codice Civile con ordinaria diligenza, ed attenersi ai Regolamenti Comunali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente Regolamento, non solo per il rispettivo alloggio ma anche per i locali e gli spazi di uso comune;
  - b. servirsi della cosa locata secondo la destinazione contrattuale e nel rispetto delle norme del contratto stesso.
  - c. notificare tempestivamente al locatore tutte le variazioni che avvengono nel nucleo familiare o nella situazione economica, per l'ingresso nell'alloggio di soggetti, la cui presenza non era stata precedentemente comunicata.
  - d. verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico dei conduttori dal Comune che è esentato da responsabilità al riguardo;

- e. assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo tenendo aggiornato il libretto di impianto, che deve essere riconsegnato al Comune al momento del rilascio dell'alloggio, provvedendo inoltre a:
- 1) incaricare una ditta abilitata o un centro di assistenza autorizzato e abilitato per le operazioni di manutenzione della caldaia, con cadenza annuale secondo la normativa vigente e per la verifica degli elementi descritti sul libretto di impianto, con cadenza minima biennale;
  - 2) in esito a tali verifiche l'operatore incaricato ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto che verrà rilasciato al conduttore, quale responsabile dell'impianto, e che dovrà essere conservato allegato al libretto stesso;
  - 3) l'affidamento a ditta o centro di assistenza dovrà risultare espressamente sul libretto nell'apposito spazio;
  - 4) far eseguire alla ditta o al centro di assistenza tutte le riparazioni e le sostituzioni necessarie al mantenimento in efficienza ed in sicurezza dell'impianto (sostituzione elettropompa, termostati, vaso di espansione, schede elettriche e elettroniche, valvole, ecc.), che dovessero emergere nel corso della visita stessa;
  - 5) conservare e mettere a disposizione, per eventuali controlli, il libretto di impianto ed i suoi allegati, con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica;
  - 6) contattare il Comune qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza dello stesso, redigendo apposito rapporto.
- f. evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali :
- 1) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;
  - 2) nel caso in cui l'alloggio sia servito da ascensore, il conduttore e il proprio nucleo familiare devono uniformarsi al regolamento esposto in cabina e al buon comportamento nell'uso dello stesso. Il comune resta esonerato da ogni responsabilità per danni dovuti al mancato rispetto del regolamento o al cattivo uso dell'ascensore stesso, nonché ad eventuali sospensioni dovute a casi imprevedibili, quali la mancanza dell'energia elettrica, od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, il Comune ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto;
  - 3) in casi di assenza, indicare la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio o dello stabile locato;

- 4) collocare il cognome del conduttore sia sulla tastiera esterna dei campanelli sia sulle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, sui contatori luce, gas e sulla cassetta della corrispondenza.

#### **ARTICOLO 4 – ATTI VIETATI**

1) In via generale ai condomini è vietato:

- A) scuotere e battere dalle finestre verso la strada e verso le parti comuni coperte, stracci, lenzuola, tappeti e simili;
- B) installare tende solari e altro a balconi e/o finestre se non preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- C) posizionare gazebi, tettoie o altro arredamento da giardino se non preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- D) ingombrare luoghi di passaggio o di uso comune con cicli e motocicli, materiali diversi, ecc. anche per breve tempo se non preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- E) gettare negli apparecchi igienico sanitari materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
- F) tenere depositi di materie infiammabili o materie comunque pericolose;
- G) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nei cortili, nella strada, sui tetti vicini e nelle altre adiacenze, compresi gli eventuali giardini e/o terrazzi annessi alla cosa locata;
- H) tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi e sui solai;
- I) recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura, secondo il disposto delle vigenti norme comunali;
- J) stendere biancheria gocciolante;
- K) murare all'esterno dell'immobile paletti, ferri e simili;
- L) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati con la apposizione di targhe, pubblicità, parabole, antenne od altro, oppure posando sui davanzali delle finestre, sui parapetti delle terrazze e dei balconi sgombri;
- M) tenere fiori o piante ornamentali in vasi non opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiatura deve essere fatta in ore e con modalità tali da non riuscire di incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno all'edificio;
- N) servirsi della cantina, della soffitta e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio per usi diversi da quelli a cui sono destinati, non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso;

O) Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti come da Regolamento di Polizia Urbana;

P) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;

Q) fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;

2) Altri atti o comportamenti vietati possono essere introdotti con Ordinanza del Sindaco.

#### **ARTICOLO 5 - ANIMALI DOMESTICI**

1) Considerato che gli animali domestici possono vivere all'interno degli alloggi condominiali e che solo in casi rari può essere imposto l'allontanamento dell'animale, il proprietario di un gatto o di un cane dovrà garantire condizioni igieniche adeguate in relazione alla salute delle persone e degli animali e dovrà con buon senso trovare soluzioni ad eventuali problematiche che possano insorgere con i condomini.

2) La detenzione degli animali deve comunque assicurare la non insorgenza di inconvenienti igienico-sanitari e l'osservanza della quiete del vicinato, deve avvenire nel rispetto dei limiti della normale tollerabilità ai sensi dell'articolo 844 Codice Civile, visto che può acquisire rilevanza anche sul piano penale, con riferimento ad animali pericolosi (quali, in talune circostanze, i cani di grossa taglia) lasciati liberi, o non custoditi con le debite cautele o affidati in custodia a persona inesperta (art. 672 c.p.).

3) Resta comunque valida la disciplina specifica contenuta nel Regolamento di Polizia Urbana circa la detenzione degli animali.

#### **ARTICOLO 6 - CATTIVO USO**

1) Sono da considerarsi a carico degli assegnatari le riparazioni di tutti i danni, guasti e/o deterioramenti comprovati per cattivo uso e negligenza alla cosa locata, alle sue pertinenze ed alle parti di uso comune.

#### **ARTICOLO 7 - CONSEGNA E RILASCIO DEI LOCALI**

1) La consegna in contraddittorio e la riconsegna della cosa locata dovranno risultare da apposito verbale di consegna, sottoscritto dall'assegnatario, dal quale dovrà risultare lo stato dei locali.

2) L'assegnatario, qualora decidesse di lasciare libero l'alloggio, dovrà darne comunicazione scritta all'Ente gestore con **lettera raccomandata A.R. 6 mesi prima del rilascio**, onde concordare con gli uffici preposti l'accertamento sullo stato conservativo della cosa locata, per determinare eventuali responsabilità dell'assegnatario, salvo per il normale deterioramento determinato dall'uso.

#### **ARTICOLO 8 – SPESE CONDOMINIALI**

1) Gli assegnatari non possono rinunciare ai diritti loro spettanti sugli impianti e sulle parti di uso comune, né esimersi dal contribuire alle relative spese di esercizio e/o manutenzione ordinaria, secondo quanto indicato all'allegato 1, approvato dalla Giunta Comunale.

2) Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa espresso richiamo al codice civile ed al disposto delle vigenti norme comunali.

#### **ARTICOLO 9 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DISCIPLINA DELL'OSPITALITÀ**

1) E' fatto assoluto divieto di sublocare o anche cedere in comodato gratuito, in tutto o in parte, i locali assegnati.

2) Le ospitalità per periodi superiori a 15 giorni devono essere prontamente comunicate in forma scritta all'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **ARTICOLO 10 – FORME DI CONTROLLO DELL'AUTORITÀ**

1) L'Ufficio Tecnico Comunale, anche con l'Ausilio della Polizia Locale, può in qualsiasi momento effettuare ispezioni e controlli in tutte le parti comuni degli stabili.

2) Nel rispetto delle disposizioni del Codice Penale e della Legge n° 689/1981 possono essere effettuati controlli all'interno delle abitazioni di privata dimora.

3) L'Ufficio Tecnico Comunale può inviare ai condomini questionari o altre forme di sondaggio al fine di ottenere informazioni utili relative alla corretta conduzione degli alloggi assegnati. L'assegnatario ha l'obbligo di rispondere in modo veritiero e fornire tutti i dati e le informazioni in suo possesso relativamente a quanto richiesto.

#### **ARTICOLO 11 – DISCIPLINA DELL'IMPIANTO SANZIONATORIO**

1) Ogni violazione alle norme del presente Regolamento ovvero alle disposizioni contenute nelle Ordinanze e dai provvedimenti emessi in funzione dello stesso è punita con sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 50,00 a € 500,00.

2) Alla sanzione amministrativa pecuniaria consegue, nei casi espressamente previsti, l'applicazione di diritto delle sanzioni accessorie dell'obbligo di cessare immediatamente il fatto illecito, di interrompere l'attività abusivamente intrapresa o il ripristino dello stato dei luoghi.

3) Qualora alla violazione di norme di Regolamento, o alla inosservanza di prescrizioni specifiche contenute nell'atto di concessione o di autorizzazione, conseguano danni a beni comuni, il responsabile, ferma restando l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria ed accessoria per l'accertata violazione, è tenuto al rimborso di tutte le spese occorrenti per il loro ripristino.

4) Per tutte le sanzioni applicate nel rispetto del presente Regolamento non è ammessa la riscossione della somma nelle mani dell'Agente accertatore, salvo i casi in cui il trasgressore o l'eventuale obbligato in solido disponibile siano residenti all'estero.

5) Nello specifico la disciplina dell'impianto sanzionatorio è contenuta nel Regolamento Comunale per l'Applicazione delle Sanzioni Amministrative e dalle disposizioni contenute nel titolo IV del presente Regolamento.

## **ARTICOLO 12 – CONTROLLI AMMINISTRATIVI E SANZIONI ACCESSORIE**

1) Il controllo sul rispetto delle norme del Regolamento appartiene a tutti gli Organi competenti, ai sensi dell'art. 13 della Legge 689/81 e del Regolamento Comunale per l'Applicazione delle Sanzioni Amministrative;

2) Le attività di controllo sull'osservanza del Regolamento e di repressione dei comportamenti vietati avvengono:

- a. d'iniziativa del personale di cui all'articolo 8 del Regolamento Comunale per l'Applicazione delle Sanzioni Amministrative;
- b. su richiesta del Sindaco, degli Assessori o dei Consiglieri Comunali;
- c. su richiesta dell'Ufficio che rilascia l'autorizzazione o la concessione, che demanda alla Polizia Locale per la verifica delle condizioni necessarie al rilascio del titolo richiesto;
- d. su segnalazione di Enti o Autorità preposte alla verifica del possesso delle condizioni per l'esercizio di attività soggette ad autorizzazione;
- e. su segnalazione o esposto di qualsiasi cittadino.

3) Sulla scorta degli atti di accertamento sanzionatorio eseguiti dai soggetti deputati al controllo, nei casi previsti dalle singole disposizioni del Presente Regolamento l'Ufficio Tecnico Comunale applica, secondo le regole previste dall'articolo 12 del Regolamento Comunale per l'Applicazione delle sanzioni Amministrative, le sanzioni accessorie di natura interdittiva determinate nel seguente elenco:

- a. obbligo di sospensione immediata di una determinata attività illecita;
- b. rimozione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi.

4) In ogni caso quando vengono violate disposizioni imposte con ordinanza comunale per ragioni di giustizia, sicurezza pubblica, ordine pubblico, igiene e sanità si ha luogo a violazione dell'articolo 650 del Codice penale.

5) Il mancato rispetto dei divieti indicati all'articolo 4, qualora si riconduca a un comportamento gravemente asociale dell'assegnatario e/o dei componenti il suo nucleo familiare, previa diffida emessa dall'Ufficio Tecnico Comunale, potrà comportare l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione ai sensi delle disposizioni del codice civile, delle leggi in materia di locazione e dell'articolo 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 (Testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica) .

# **ALLEGATO 1**

**RIPARTIZIONE DELLE MANUTENZIONI E DEGLI  
ONERI ACCESSORI NEGLI IMMOBILI DI EDILIZIA  
RESIDENZIALE PUBBLICA**



<b>SOMMARIO</b> 1. <b>PRE-RACCOLTA RIFIUTI E PULIZIA PARTI COMUNI</b> 2. <b>SERVIZIO DI CUSTODIA</b> 3. <b>IMPIANTO CENTRALIZZATO ED AUTONOMO DI RISCALDAMENTO</b> <b>IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE</b> <b>CONDIZIONAMENTO, TELERISCALDAMENTO</b> 4. <b>IMPIANTO ASCENSORE</b> 5. <b>IMPIANTO AUTOCLAVE</b> 6. <b>IMPIANTO IDRICO E ANTINCENDIO</b> 7. <b>IMPIANTO SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE</b> 8. <b>IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, SUONERIA E CITOFONI (PARTI COMUNI)</b> 9. <b>IMPIANTO CENTRALIZZATO TV</b> 10. <b>AREE A VERDE (di pertinenza dello stabile/i)</b> 11. <b>DISINFESTAZIONE</b> 12. <b>MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE</b> 13. <b>FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO</b>  <b>NORME GENERALI</b>		
<b>A CARICO DEL LOCATORE</b>	<b>ALLE PARTI COMUNI A CARICO DEL CONDUTTORE</b> (da ripartire secondo le situazioni locali)	<b>INTERVENTI ALLE PARTI AD USO ESCLUSIVO E A CARICO DEL CONDUTTORE</b>
<b>1) PRE-RACCOLTA RIFIUTI E PULIZIA PARTI COMUNI</b>		
1. Sostituzione convogliatori, tramogge e porte locali immondezzaio per vetustà, o per altra causa accidentale. (Eccettuato il caso di cattivo uso o vandalismo). 2. Pavimentazione cellette, installazione prese d'acqua per lavaggio cellette, scarichi. 3. fornitura dei contenitori reggisacco e dei contenitori chiusi per i vari tipi di rifiuti.	4. Disotturazione, riparazione delle apparecchiature di raccolta, contenitori e loro lavaggio e tutte le opere murarie necessarie al funzionamento ed alla conservazione del manufatto; nonché: ▪ salario addetto a pre-raccolta dei rifiuti; ▪ contributi previdenziali ed assicurativi addetti; ▪ polizza assicurativa contro gli infortuni; ▪ sacchi per pre-raccolta; ▪ pulizia, disinfestazione e deodorazione della cameretta, solai, sottotetti e spazi comuni ; ▪ noleggio e sostituzione contenitori; ▪ sgombero masserizie e macerie depositate da privati nelle parti comuni e conseguenti oneri di discarica; ▪ sgombero neve, spandimento sale e sabbia e relativa pulizia finale ( <i>solo su richiesta</i> ); ▪ disotturazione pozzetti locali immondezzaio. 5. tassa/tariffa rifiuti. 6. pulizia parti comuni. 7. multe per inosservanza delle norme sulla raccolta differenziata e non dei rifiuti solidi urbani.	
<b>SERVIZIO DI CUSTODIA</b>		
10%	90%	

**3) IMPIANTO CENTRALIZZATO ED AUTONOMO DI RISCALDAMENTO,  
IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE,  
CONDIZIONAMENTO, TELERISCALDAMENTO**

**Impianti termici centralizzati**

1. Manutenzione edile, ovvero muraria del locale centrale termica.
2. Sostituzione di apparecchiature come valvole, saracinesche, bruciatori, pompe, ad esclusione delle sostituzioni previste dai punti 3.9-3.32.
3. Sostituzione di tratti di tubazione e riparazione delle reti di distribuzione fino ai detentori e alle valvole dei radiatori, questi esclusi, e conseguenti ripristini edili, stradali o del verde.
4. Sostituzione di scambiatori di calore.
5. Sostituzione di generatori di calore.
6. Lavori di adeguamento imposti da norme antincendio, antimog, ISPESL o regolamenti comunali, ecc.
7. Ritaratura impianti a seguito di interventi sopra citati.
8. Sostituzione estintori e apparecchiature antincendio, antiscoppio o quant'altro ritenuto idoneo ai fini della sicurezza.
9. Sostituzione di quadri elettrici e di comando e di controllo di forza motrice e di illuminazione; sostituzione di linee elettriche, complessi di regolazione e impianto di illuminazione inerenti la centrale termica.
10. Sostituzione di contatore per vetustà, gravi difetti di funzionamento o danno accidentale.
11. Sostituzione di radiatori.
12. Esecuzione di pratiche VVF, ISPESL, UTIF, ASL, ecc..

**Impianti autonomi**

13. Sostituzione della caldaia autonoma previa esibizione del libretto di impianto (Art. 11 D.P.R. 412/1993) e dichiarazione scritta della necessità di sostituzione da parte di caldaista autorizzato (CCIAA). Nel caso in cui non sia dimostrata l'avvenuta manutenzione si procederà in percentuale tra conduttore e locatore in proporzione alla durata media presunta degli apparecchi (12 anni per le caldaie murali e 15 anni per le caldaie a basamento).
14. Riparazione o sostituzione delle tubazioni delle reti di distribuzione interne agli alloggi

**Impianti termici centralizzati**

15. Pulizia e lavaggio dell'impianto di riscaldamento e dei corpi scaldanti.
16. Ricarica estintori.
17. Forza motrice.
18. Combustibile.
19. Conduzione dell'impianto secondo la normativa vigente.
20. Consumo acqua calda sanitaria.
21. Lettura contatori acqua calda e riscaldamento.
22. Sostituzione di contatori acqua calda e riscaldamento per danni accidentali se causati dagli assegnatari.
23. Tenuta libretto di centrale, prove di combustione ed altri adempimenti di leggi, relativi alla conduzione e all'esercizio dell'impianto della C.T. e del deposito combustibile o di adduzione gas.
24. In caso di allacciamento ad impianto di "telerriscaldamento" conduzione della sottostazione termica o centralina oppure del punto spillamento con relative apparecchiature.
25. Taratura annuale dell'impianto e ogni qualvolta si rende necessario.
26. Riparazione dei rivestimenti in mattoni refrattari della camera di combustione delle caldaie.
27. Riparazione delle elettropompe di circolazione, riavvolgimento dei motori, riparazione bruciatore.
28. Riparazione e pulizia dello scambiatore di calore, sola sostituzione delle guarnizioni presenti tra le piastre degli scambiatori.
29. Serraggio di morsetti e viti, taratura di apparecchi elettrici di protezione, sostituzione di valvole elettriche di interruttori di linee elettriche interne, di elettrodi per l'accensione automatica di bruciatori, sostituzione di isolatori di lampade di segnalazione e degli interruttori generali per l'esclusione della corrente alle singole apparecchiature ed alle centrali.
30. Eliminazione delle perdite di acqua dalle saracinesche e valvole per tubazioni, sostituzione di premistoppa e di guarnizioni nel locale centrale termica e nella rete di distribuzione.
31. Sostituzione di termometri per la misurazione della temperatura dell'acqua di andata e ritorno: di termostati di caldaie e di pompe, di valvole solenoidi e di valvole a strappo.
32. Sostituzione di valvole di fondo, valvole di interruzione di flusso di segnalatori di livello, di pressostati, di idrometri, di gruppi di vasi d'espansione della dimensione massima di l. 24,00, di valvole di sicurezza delle caldaie ad acqua calda.
33. Riparazione di quadri elettrici di comando e di controllo di forza motrice ed illuminazione.

**Impianti termici centralizzati**

60. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti.

	<p>34. Pulizia dei locali delle caldaie, dei tubi da fumo, delle canne fumarie e dei depuratori compresa sostituzione sali, lubrificazione delle elettropompe e delle parti meccaniche dei bruciatori, verniciatura di tubazioni, parti metalliche e apparecchiature in genere in centrali termiche e nelle sottostazioni.</p> <p>35. Pulizia serbatoio.</p> <p>36. Additivi per combustione e opere di disincrostazioni.</p> <p>37. Disincrostazioni per camera combustione e canali da fumo caldaia.</p> <p>38. Manutenzione del contatore, dell'apparecchio di termoregolazione, sostituzione del termostato.</p> <p>39. Riparazione centraline elettromeccaniche, valvola miscelatrice, motoriconduttore, sonda esterna ed interna con sostituzione di elementi, nonché riparazione di contatori di calore.</p> <p>40. Messa a riposo degli impianti.</p> <p>41. Scovolatura delle caldaie, e/o disincrostazione chimica e successiva oleatura.</p> <p>42. Pulizia dei canali di fumo e dei camini con asportazione totale della fuliggine dagli stessi, con verifica e sigillatura delle chiusure laterali degli sportelli di ispezione.</p> <p>43. Pulizia e lubrificazione delle parti meccaniche delle elettropompe e dei bruciatori.</p> <p>44. Revisione delle apparecchiature elettriche e quadro elettrico.</p> <p>45. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni dei punti sopracitati.</p> <p>46. Eventuale filmatura interna di tubazioni per acqua ad uso sanitario e per riscaldamento.</p> <p>47. Eliminazione delle perdite agli attacchi ai radiatori all'interno dell'alloggio, nonché riparazione e sostituzione di valvole e detentori, comprese le eventuali e necessarie operazioni di congelamento delle tubazioni.</p> <p>48. Riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio.</p> <p>49. Nel caso di impianti termici dotati di "Gruppo autonomo" di alloggio per la produzione del riscaldamento ambienti e/o acqua calda per usi sanitari, saranno posti a carico degli utenti tutti gli oneri necessari alla tenuta in efficienza (compresa la sostituzione di singoli componenti interni) nonché quelli per la contabilizzazione dei consumi individuali.</p> <p>50. Manutenzione e sostituzione di parti di ricambio dei sistemi di misurazione e/o contabilizzazione dell'energia erogata.</p> <p>51. Visite periodiche degli enti di controllo legate all'esercizio dell'impianto, oneri e contributi, documentazione V.V.F – ISPESL, ASL, ecc.</p> <p>52. Oneri di controllo messi in atto dal Comune competente (per i Comuni con più di 40.000 abitanti) o dalla Provincia (per i Comuni con meno di 40.000 abitanti) per le verifiche di conformità e la compilazione del modulo di controllo allegato H.</p> <p>53. Assicurazione degli impianti.</p> <p>54. Oneri telefonici per sicurezza impianti.</p>	
--	---	--

	<p><b>Impianti autonomi</b></p> <p>55. Pulizia delle canne fumarie collettive</p> <p>56. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni di cui al punto sopra citato.</p> <p>57. Eliminazione delle perdite agli attacchi dei radiatori all'interno dell'alloggio, nonché riparazione e sostituzione di valvole e detentori, comprese le eventuali operazioni di congelamento delle tubazioni.</p> <p>58. Riparazione dei radiatori all'interno dell'alloggio.</p> <p>59. Assicurazione degli impianti.</p>	<p><b>Impianti termici autonomi</b></p> <p>61. Visite periodiche degli enti di controllo legate all'esercizio degli impianti.</p> <p>62. Adempimenti di cui al D.P.R. n. 412/93 e s.m.i. comprendenti l'obbligo di provvedere alla manutenzione dell'apparecchio e quindi di far eseguire a centro di assistenza o ditta abilitata le verifiche annuali e biennali e la conservazione di libretto d'impianto.</p> <p>63. Trasmettere al Comune competente ( per i Comuni con più di 40.000 abitanti) o alla Provincia (per i Comuni con meno di 40.000 abitanti) nei termini e alle scadenze stabiliti dagli stessi, apposita dichiarazione del responsabile dell'esercizio dell'impianto attestante il rispetto delle prestazioni di cui sopra con unita copia del modulo di controllo allegato H debitamente compilato. Il conduttore dovrà farsi carico degli oneri di controllo messi in atto dai predetti Enti.</p> <p>64. Farsi carico diretto dei costi di mantenimento in efficienza della caldaia compresa la sostituzione delle parti di ricambio, quali: elettropompa, termostati, vasi di espansione, interruttori, valvole di regolazione, scambiatori, manopole di comando, termostato ambiente, ecc.</p> <p>65. Tinteggiatura e pulizia degli elementi radianti.</p>
<b>4) IMPIANTO ASCENSORE a fune, oleodinamico, montacarichi e montascale</b>		
<p><b>Ascensori</b></p> <p>1. Tutti gli adeguamenti di legge</p> <p>2. Tutti gli interventi di svecchiamento e/o ammodernamento per qualsiasi componente dell'impianto comprese le Certificazioni d'obbligo e le verifiche straordinarie.</p>	<p><b>Ascensori</b></p> <p>3. Canone Energia Elettrica, verifiche biennali e tasse.</p> <p>4. Tutti gli interventi manutentivi dettati dalla gestione degli impianti, nonché gli interventi generati anzitempo dall'incuria nell'uso da parte dei conduttori.</p> <p>5. Manutenzione in abbonamento.</p> <p>6. Oneri telefonici per sicurezza impianti</p>	
<b>5) IMPIANTO AUTOCLAVE</b>		
<p>1. Manutenzione e sostituzione di accessori per vetustà o per cause di forza maggiore.</p> <p>2. Sostituzione delle elettropompe e dei serbatoi autoclave e pre-autoclave.</p> <p>3. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati.</p>	<p>4. Conduzioni in abbonamento.</p> <p>5. Energia Elettrica.</p> <p>6. Ricarica pressione serbatoio.</p> <p>7. Rifacimento cuscinetto d'aria.</p> <p>8. Manutenzione e riparazioni di accessori e di parti dell'impianto.</p> <p>9. Esecuzione di pratiche ISPESL, ASL ecc. effettuazione di verifiche periodiche da parte degli organismi notificati.</p> <p>10. Eliminazione delle perdite d'acqua delle elettropompe di circolazione con l'eventuale sostituzione di guarnizioni e premistoppa, rettifica degli assi di rotazione, riavvolgimento dei motori.</p> <p>11. Riparazioni, e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenti all'uso.</p>	

<b>6) IMPIANTO IDRICO E ANTINCENDIO</b>		
<p>1. Sostituzione dell'impianto idrico e della rete dell'impianto antincendio.</p> <p>2. Sostituzione contatori centralizzati per gravi difetti di funzionamento.</p> <p>3. Canone azienda erogatrice per impianto antincendio.</p> <p>4. Riparazione e rifacimento di tubazioni e condutture costituenti l'impianto di adduzione idrica (acqua potabile ed acqua calda sanitaria) di pertinenza dei singoli alloggi, fino all'innesto, del T di derivazione della colonna montante.</p>	<p>5. Manutenzione dell'impianto antincendio.</p> <p>6. Consumi di acqua (minimi ed eccedenze) per i singoli, per i servizi comuni e le letture contatori.</p> <p>7. Visite periodiche di controllo, manutenzione e riparazione dell'impianto idrico ed antincendio.</p> <p>8. Riparazione e piccola manutenzione dell'impianto addolcitore, ove esistente, fornitura e posa del sale.</p> <p>9. Manutenzione in abbonamento, ricarica e collaudo estintori, visite periodiche di controllo, fissaggio supporti, sostituzione cartelli segnaletici, manutenzione manichette antincendio, sostituzione magneti ed accessori delle porte antincendio.</p> <p>10. Manutenzione centraline antincendio, impianti automatici di spegnimento, degli allarmi sonori e luminosi e delle apparecchiature dedicate al funzionamento degli impianti.</p>	
<b>7) IMPIANTO SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE</b>		
<p>1. Rifacimento di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.</p> <p>2. Rifacimento o ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche, pozzetti cortili e vasche imhoff ed adeguamento norme di legge.</p> <p>3. Sostituzione di chiusini e caditoie.</p> <p>4. Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compresa sostituzione pompe di sollevamento.</p> <p>5. Riparazione e rifacimento di tubazioni e condutture costituenti scarichi di pertinenza dei singoli alloggi fino all'innesto compreso del T di derivazione della colonna montante.</p> <p>6. Eventuali opere murarie attinenti.</p>	<p>7. Canone di smaltimento e disinquinamento.</p> <p>8. Energia elettrica di eventuali pompe e accessori.</p> <p>9. Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.</p> <p>10. Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti acque bianche e fognarie cortilive e relativi pozzetti con pulizia idrodinamica per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.</p> <p>11. Pulitura e riattivazione con macchina idrodinamica ad alta pressione di pozzi perdenti, pozzetti di cantinati ed immondezze.</p> <p>12. Disincrostazione delle colonne di scarico.</p> <p>13. Rifacimento dell'avvolgimento elettrico delle pompe di sollevamento, compressore, parti semplici di impianti elettrici.</p>	<p>14. Disincrostazione delle tubazioni di scarico, della rete degli apparecchi utilizzatori.</p>
<b>8) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, SUONERIA E CITOFONI (PARTI COMUNI)</b>		
<p>1. Sostituzione di parti comuni dell'impianto compresi i contatori generali.</p> <p>2. Sostituzione di tutte le parti per cause di forza maggiore e rifacimento delle linee.</p> <p>3. Sostituzione di impianti di suoneria e di allarme.</p> <p>4. Adeguamento normativo CEI, o legislative.</p> <p>5. Sostituzione delle parti comuni dei cavi di citofoni o videocitofoni e riparazioni delle linee elettriche.</p>	<p>9. Riparazione o sostituzione della pulsantiera esterna, dell'amplificatore, del porter e degli eventuali accessori dell'impianto citofoni, piccole sostituzioni di parti come lampade (sostituzione diretta da parte degli assegnatari), interruttori starters, reattori, porta lampade, temporizzatori, interruttori crepuscolari, copertura eventuali punti luce, impianti di suoneria e allarme, ecc.; nonché tutte quelle riparazioni o sostituzioni derivanti da altra causa accidentale.</p> <p>10. Manutenzione delle parti sopra citate.</p>	<p>16. Manutenzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio.</p> <p>17. Sostituzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio nei casi di manomissione o cattivo uso.</p>
<p>6. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopracitati.</p> <p>7. Sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni, solo nei casi di completa sostituzione degli impianti comprendenti tutte le apparecchiature e le linee salvo casi di manomissione o cattivo uso.</p> <p>8. Sostituzione impianto citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio, solo nei casi di completa sostituzione degli impianti comprendenti tutte le apparecchiature e le linee.</p>	<p>11. Energia elettrica secondo bolletta enti erogatori.</p> <p>12. Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopra citati.</p> <p>13. Riparazione e sostituzioni di temporizzatori e/o crepuscolari.</p> <p>14. Riparazione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni.</p> <p>15. Sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni nei casi di manomissione o cattivo uso.</p>	

<b>9) IMPIANTO CENTRALIZZATO TV</b>		
<p>1. Prima installazione o sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi RAI, per vetustà, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gruppo aereo,</li> <li>- centralino completo,</li> <li>- cavi di distribuzione segnale,</li> <li>- partitori.</li> </ul> <p>2. Adeguamento normativa vigente.</p> <p>3. Danni causati da eventi naturali ed opere murarie attinenti.</p>	<p>4. Riparazione e manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi, comprese:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ampliamento dello stesso;</li> <li>- modifiche del gruppo aereo;</li> <li>- danni causati all'impianto derivanti da manomissioni;</li> <li>- sostituzione e/o riparazioni di varie componenti per il mantenimento in esercizio ed in efficienza di tutto il complesso fino alla presa d'utenza compresa;</li> <li>- atti vandalici.</li> </ul> <p>5. Opere murarie attinenti.</p> <p>6. Installazione e manutenzione dell'impianto satellitare.</p>	<p>7. Manutenzione o ampliamento dell'impianto TV all'interno dell'alloggio dalla presa d'utenza (questa esclusa).</p> <p>8. Manutenzioni eseguite all'interno dell'alloggio per manomissioni rilevate che pregiudicano il funzionamento di tutto e/o di parti dell'impianto.</p>
<b>10) AREE A VERDE (di pertinenza dello stabile/i)</b>		
<p>1. Sostituzione di alberi, cespugli, piante fiorite non più vegetanti in conseguenza del superamento dell'età media di vita e rifacimento dei tappeti erbosi danneggiati da lavorazioni eseguite dalla proprietà</p> <p>2. Sostituzione e ripristino corroni e passaggi pedonali per vetustà o cattiva esecuzione.</p>	<p>3. Taglio dell'erba, potature degli alberi e delle siepi, innaffiature, concimazioni, disinfestazioni, manutenzione di genere del verde e di quanto necessario per la conservazione.</p> <p>4. Diserbo di vialetti, strade, cortili, campi da gioco ecc..</p> <p>5. Rifacimenti e rigenerazioni di porzioni di manto erboso, sostituzione di arbusti e parti di siepe, ammalorati a causa di improprio utilizzo e / o vandalismo</p>	
<b>11) DISINFESTAZIONE</b>		
	<p>1. Derattizzazione.</p> <p>2. Deblattizzazione, disinfezione e disinfestazione in genere.</p> <p>3. Pulizie in genere.</p>	

**12) MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE**

1. Sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per camini e ricorso tetti e coperture; impermeabilizzazione di canali di gronda, di coperture di fabbricati ecc..

2. Riparazione e sostituzione delle canne fumarie e dei comignoli, delle canne immondezzei ecc..

3. Riparazione, sostituzione e manutenzione delle colonne di scarico delle acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie, dalla braga di immissione dell'alloggio fino al sifone, compreso, della rete comunale.

4. Riparazioni di tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico-sanitario fino al T di derivazione degli alloggi.

5. Opere di manutenzione delle murature e strutture dello stabile e alle pavimentazioni.

6. Verniciature e tinteggiature delle opere in legno e ferro delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne allo stabile, eseguibili in connessione con lo stato delle stesse e comunque con frequenza non inferiore ai 10 anni.

7. Sostituzione e riparazione di marmi, ringhiere e corrimani.

8. Riparazione e sostituzione inferriate, cancellate, cancelli, ecc, salvo i casi di uso improprio e/o vandalismo.

9. Fornitura e sostituzione negli stabili di attrezzature di arredo urbano, sostituzione solo per vetustà.

10. Fornitura di inerti.

11. Rifacimento asfalti o autobloccanti per mantenimento pavimentazioni esterne.

12. Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza conseguente alla vetustà, eccettuati i casi di mancata manutenzione, cattivo uso o vandalismo da parte del conduttore.

13. Riparazione e sostituzione delle apparecchiature, degli accessori riceventi e trasmettenti, delle segnalazioni luminose e degli apparecchi in movimento, dei motori, e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli.

14. Riparazione e sostituzione di serrature e chiudiporte, eventuale sostituzione di chiavi.

15. Sostituzione dei vetri delle parti comuni o loro sigillatura, salvo cause accidentali.

16. Riparazione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, ecc.).

17. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione quando siano in comune, con esclusione delle derivazioni per i singoli alloggi.

18. Riparazione di panchine, cestelli rifiuti, giochi ed arredo urbano in genere.

19. Stesura inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilizie.

20. Rappezzi di pavimentazioni in asfalto o autobloccanti.

21. Spese di manutenzione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati (da ripartire in autogestione).

22. Imposte e tasse sui passi carrai.

23. Targhette nominativi personali per casellari postali, pulsanterie, citofono e porte.

24. Riparazione della copertura per danni da posa o manutenzione di antenne ricetrasmittenti causati da inquilini o loro incaricati, compreso l'asporto di antenne o zanche ed i relativi ripristini anche se il conduttore che esegue l'intervento ha ottenuto la regolare autorizzazione preventiva.

25. Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione riferite alle derivazioni per i singoli alloggi.

### 13) FORNITURE E MANUTENZIONI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO

1. In caso di riassegnazione, sostituzione delle parti e delle dotazioni dell'alloggio che risultino inutilizzabili.

2. Sostituzione e/o riparazione di pavimenti.

3. Rivestimenti, nel caso di cedimenti del sottofondo, distacchi del supporto e riparazioni impiantistiche sottotraccia a carico dell'azienda con materiale simile agli esistenti, (non si procede con completa sostituzione di pavimento e/o rivestimento all'interno del singolo locale interessato dall'intervento anche se i materiali utilizzati per il ripristino sono diversi da quelli presenti).

4. Eventuali opere murarie attinenti alle riparazioni sopracitate.

5. Riparazione e/o sostituzione di tubazioni e rubinetti d'arresto dell'impianto idrico sanitario incassate ad eccezione dei casi ascrivibili a manomissione e a modifiche abusive o autorizzate, con esclusione di interventi su rubinetti di fermo e saracinesche in genere non incassati.

6. Sostituzione di cassette W.C. incassate per vetustà in caso di riassegnazione per cattivo funzionamento od in conseguenza della rottura delle stesse, la sostituzione può avvenire anche con installazione di cassette esterne alla muratura.

7. Verniciatura esterna dei serramenti ed avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box e negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti solo in caso di interventi globali di manutenzione straordinaria.

8. Manutenzione e sostituzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi nel caso di guasti non dovuti a manomissioni solo in caso di riassegnazione.

9. Spese di manutenzione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati.

10. Imposte e tasse sui passi carrai.

11. Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari, compresa la vasca e le relative opere murarie per negligenza o colpa ovvero in conseguenza dell'uso.

12. Sostituzione e riparazione della rubinetteria e dei raccordi, sifoni, cassette di scarico, (comprese quelle in bagni prefabbricati) in conseguenza dell'uso per negligenza o colpa.

13. Riparazione di infissi interni ed esterni e relativi vetri per danni causati dall'inquilino, di infissi interni in relazione alla carenza manutentiva (compresa la sostituzione di cerniere, maglie e accessori).

14. Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo, nonché il rullo ed apparecchi di manovra delle persiane avvolgibili.

15. Riparazione degli avvolgibili esterni.

16. Riparazione e manutenzione delle serrande basculanti per autorimesse, compresi i relativi accessori.

17. Sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e manutenzione straordinaria per corto circuito nel caso di manomissione di impianto in regola con le norme CEI e vigenti o di sovraccarico.

18. Relazione del dimensionamento dell'impianto esistente, con successivo deposito del certificato di conformità

19. Manutenzione dell'impianto TV, a valle della derivazione sul montante (presa compresa).

20. Riparazione di pavimenti e rivestimenti, deteriorati o smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato stacco.



		<p>21. Cedimento del sottofondo.</p> <p>22. Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro.</p> <p>23. Verniciatura dei serramenti interni ed esterni e degli avvolgibili in legno e/o ferro, nonché dei parapetti balcone, della saracinesca box o negozio, ecc. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti con frequenza non inferiore ai dieci anni.</p> <p>24. Chiavi e serrature.</p> <p>25. Tutte le riparazioni, e sostituzioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini anche se autorizzati.</p> <p>26. Fornitura del materiale necessario per lavori di ripristino su opere eseguite dagli inquilini.</p> <p>27. Qualunque modifica o innovazione richiesta dagli assegnatari per migliorie è a carico degli assegnatari stessi, compresa la istruzione delle pratiche relative ai necessari permessi e adempimenti, la presentazione delle dichiarazioni e certificazioni di conformità delle Ditte, previo benessere della proprietà.</p> <p>28. Il ripristino delle manomissioni per negligenza o colpa degli impianti, dei manufatti ecc. sono a carico dell'assegnatario.</p> <p>29. Disotturazione delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne).</p> <p>30. Pulitura interna delle tubazioni dell'impianto idrico dell'alloggio a partire dal T sul montante, questo compreso.</p> <p>31. Manutenzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi.</p> <p>32. Derattizzazione, deblattizzazione, disinfestazione nell'alloggio, nelle cellette di cantina o di solaio, nel box, nei depositi e negozi.</p> <p>33. Pulitura delle canne di esalazione e fumarie al servizio esclusivo del singolo alloggio, nonché dei raccordi tra l'alloggio e la canna di esalazione collettiva.</p> <p>34. Sgombero di masserizie all'interno delle cellette di cantina, di solaio o del box di pertinenza dell'alloggio, anche se non utilizzati dall'utente, e sgombero alle pp.dd. delle macerie conseguenti a lavori nell'alloggio; inoltre sgombero completo e pulizia dell'alloggio nel caso di disdetta o cambi.</p> <p>35. Sostituzione sali e manutenzione eventuali apparecchi addolcitori acqua per usi sanitari o per caldaie di riscaldamento autonomo, presenti nell'alloggio.</p> <p>36. Verifica periodica di efficienza delle saracinesche di chiusura delle reti di alimentazione acqua e gas situate in corrispondenza dell'ingresso degli impianti nell'alloggio e/o in corrispondenza del contatore.</p> <p>37. Opere atte a riconsegnare l'alloggio nello stato originale e in buono stato manutentivo, nel caso di rilascio dell'alloggio stesso.</p>
--	--	--

		<p>38. Esecuzione di operazioni ed interventi atti ad eliminare muffe e condense determinati da impropria conduzione dell'alloggio (escluso uso e vetustà), provvedendo allo scopo a mantenere nell'alloggio una temperatura sufficiente, a collegare il condotto di evacuazione per lo smaltimento dei vapori del piano cottura all'apposita tubazione all'uopo predisposta, evitare la formazione di vapore acqueo all'interno dell'alloggio limitando l'utilizzo di evaporatori per termosifoni, ferri da stiro a vapore ed umidificatori elettrici e quando ciò non è evitabile arieggiare i locali e possibilmente evitando l'asciugatura del bucato all'interno dell'alloggio.</p>
--	--	--

#### NORME GENERALI

1. Gli stabili di nuova costruzione ovvero recuperati devono essere dotati anche dei normali arredi quali: (primo acquisto) trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura, solo nel caso in cui non sia previsto da Regolamenti comunali l'uso degli stessi collocati nella sede stradale; (primo acquisto) casellari postali, bacheca per avvisi, regolamento ascensore, ecc..
2. Sono a carico degli assegnatari tutti gli interventi di manutenzione sia dell'alloggio che delle parti comuni dovuti al cattivo uso, ad atti vandalici o attribuibili a carenza di manutenzione da parte dell'assegnatario.
3. Si raccomanda la periodica ritinteggiatura dell'alloggio.
4. Sono a carico del singolo assegnatario i costi delle verifiche tecniche dal medesimo richieste, se dette richieste risultino prive di fondamento.