
VADEMECUM DELLE RISTRUTTURAZIONI E RIQUALIFICAZIONI

Nel merito:

Capo 1 – Pubblicità ed iscrizione delle opere al sito internet dello studio

Almeno quindici giorni prima nel punto di maggior passaggio dovrà essere esposto il cartello di cantiere.

Detto cartello dovrà indicare l'inizio dei lavori e la data di fine dei lavori, il Nome del committente e degli operatori con gli estremi per la loro rintracciabilità nel corso delle opere.

Tale cartello completa la pubblicità dei lavori così come indicato

Prima di avviare i lavori di riqualificazione della sua unità immobiliare la prego di informare formalmente lo studio di amministrazione; ciò potrà essere realizzato iscrivendo l'attività che andrete a realizzare nel sito internet al quale potrete accedere digitando www.studiojovino.it – *cantiere privato in condominio*.

Un percorso tematico specifico consentirà di segnalare la sua ristrutturazione fornendole nel contempo una serie di informazioni utili e soprattutto la dovuta pubblicità dei lavori realizzati in condominio.

Iscrivendo il suo intervento della sezione a ciò destinata del sito verrà a conoscenza del nominativo di tutti i tecnici condominiali che potranno agevolare l'effettuazione dei lavori (elettricista, antennista, impresa pulizie eccetera)

Tale percorso tematico le consentirà di informare il condominio dei riferimenti fondamentali del cantiere (estremi del committente, nome del progettista, direttore lavori, responsabile della sicurezza);

inoltre dovrà citare gli estremi della segnalazione al comune delle opere ed altri dettagli quali per esempio la data di inizio e fine dei lavori.

Gran parte di tali dati verranno ripresi nel cartello di cantiere che la invitiamo a collocare nel punto di maggior passaggio. Il cartello dovrà essere esposto possibilmente almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori

Capo 2 – Le installazioni

Il colore e la forma dei serramenti e per essi si intendono le finestre, tapparelle o persiane, la porta di accesso dell'appartamento, ringhiere dei balconi, porta dell'autorimessa, delle cantine, dei solai e di altri locali di esclusiva proprietà non potranno essere modificati né forma né tinte.

Qualora sussistano dei dubbi in proposito contatti l'amministratore.

La normalizzazione della balaustra dei balconi, qualora necessaria, dovrà rispecchiare il disegno di quella esistente.

I tendoni dovranno essere installati dello stesso materiale, colore e disegno di quelli già diffusi presso altri appartamenti.

Qualora ne fossero in essere più tipologie vorrete richiedere all'Amministratore consiglio.

È vietato installare antenne sui balconi di qualsiasi tipo.

Sui balconi i porta-vaso dovranno essere collocati all'interno della balaustra.

Gli avvisatori luminosi e sonori degli allarmi potranno essere collocati in facciata e il cavo di collegamento dovrà essere collocato all'interno dell'appartamento. La dimensione del corpo dell'avvisatore non dovrà superare la dimensione di cm 25 x 25.

Non potranno essere installati ai muri fili tesi tra parete e parete per stendere i panni; così non potranno essere esposti stendini anche se poggiati sul pavimento di balcone e terrazze di altezza superiore alla balaustra. Rispetto a tale tema, è opportuno prendere visione del regolamento di condominio.

Capo 3 – I lavori e le unita' prossime a quella oggetto dell'intervento

Non dovranno essere praticate modifiche dei muri portanti neppure di carattere parziale. Qualora si rendesse necessaria la demolizione di muri divisorii interni o di altri manufatti (esempio pavimenti,intonaci) le chiedo di rivolgersi preventivamente ai suoi vicini di piano e del piano superiore e inferiore al suo (qualora esistenti) al fine di constatare la situazione delle parti interne del loro alloggio (muri, pavimenti, finiture) ed in tale occasione è opportuno stilare un verbale di constatazione dei luoghi corredato da allegati fotografici.

Spesso detti interventi possono dar luogo alla formazione di crepe. Potrà essere utile quindi accertare la situazione prima dell'inizio dei suoi lavori.

Capo 4 – Materiali e macerie

Le parti comuni non potranno essere occupate con il materiale destinato alla ristrutturazione (sabbia cemento mattoni serramentie tutto quanto concerne lavori). Non potrà essere impastato il cemento su superfici condominiali; non dovrà permanere alcuna attrezzatura di cantiere nelle parti comuni; gli automezzi per il carico e lo scarico dell'impresa che effettua la ristrutturazione dell'immobile non potrà sostare nelle parti comuni se non per il tempo necessario al solo carico e scarico dei materiali di cantiere e senza intralciare il passaggio. Qualora per ragioni connesse ai luoghi e alla dimensione dei mezzi cio' non potesse essere garantito i veicoli dell'impresa dovranno essere spostati ogni volta che si renderà necessario per il passaggio. L'ascensore potrà essere impiegato in modo molto limitato e solo per **carichi** isolati per un peso complessivo non superiore di 80 chili ; la cabina dovrà essere foderata fino a altezza del carico (pareti e pavimento), con del materiale antiurto (cartone, cellophane carta-bolle). In particolare si chiede un uso responsabile dell'ascensore per evitarne il danneggiamento; non potrà essere impiegato il tubo a bidoni telescopici per il convogliamento delle macerie sul piano del camion. Dovrà essere invece prediletto utilizzo del verricello per l'allontanamento delle macerie e per il rifornimento dei materiali dal pianale del camion.

Capo 5 – Orari del cantiere

I lavori potranno avere luogo dalle 8.15 alle ore 12.00 e dalle 13,00 alle 17.00 – Sabato e domenica e festivi tassativamente sono vietati i lavori che producono rumore.

Il martello pneumatico o la mazza per le demolizioni non potranno essere impiegati per più di quattro ore al giorno ma non prima delle 9.00.

Capo 6 – I servizi comuni

Sospensione Idrica – almeno cinque giorni prima dovrà essere esposto il cartello per la sospensione idrica che potrà avvenire nelle fasce orarie seguenti: o dalle 9.30 alle 11.00 o dalle 15.00 alle 17.00.

Qualora nell'edificio vi fossero attività che impiegano l'acqua quale elemento dell'attività (parrucchiere, bar ecc.), il richiedente o il tecnico che effettuerà l'intervento sempre nell'ambito delle fasce orarie di cui sopra, la sospensione dovrà essere concordata direttamente con il titolare delle attività il momento della sospensione e comunicato all'Amministratore nella sezione del sito "Cantiere privato in condominio".

Il tecnico incaricato dal committente nell'esporre il cartello di avviso della sospensione dell'acqua dovrà aver cura di dare la massima pubblicità affiggendolo nel punto di maggior passaggio e se il condominio fosse costituito da più fabbricati o dotato di più ingressi dove la sospensione dell'acqua ha effetto.

La chiusura del contatore o della saracinesca centrale dovrà essere realizzata a cura della ditta incaricata dal committente richiedente; l'operazione deve essere effettuata riducendo il più possibile dall'eventualità di mandare in circolazione sospensioni che possono causare la occlusione dei filtri della rubinetteria. Qualora cio' accadesse, l'idraulica del committente, deve impegnarsi alla loro manutenzione. Sull'avviso esposto ai portoni dovrà sempre essere indicato il nome dell'idraulica e il riferimento telefonico.

Sospensione del riscaldamento – gli interventi che comportano la necessita' dello svuotamento dell'impianto termico, rammento che questo non potra' essere effettuato nel corso dell'esercizio dell'impianto (15 ottobre / 15 aprile e prolungamenti determinati sulla base di deroghe sindacali) L'autorizzazione allo svuotamento a stagione del riscaldamento, avviata e in corso, puo' ricorrere solo se ricorrono gravissimi motivi che verranno di volta in volta valutati dall'amministratore tali che giustificino l'interruzione del servizio.

Fin d'ora, qualora la richiesta fosse eccezionalmente accolta Il costo relativo alla vuotatura e al riempimento dell'impianto è a carico del richiedente. Inoltre l'idraulica che realizza le manutenzioni necessarie deve garantire, di concerto con il conduttore della caldaia, lo sfogo ai piani, per gli interventi necessari negli appartamenti privati, dell'aria messa in circolazione e imprigionatasi negli elementi scaldanti. La termotecnica deve impegnarsi formalmente a garantire tale disponibilita' che se non prestata parzialmente o totalmente il costo per l'effettuazione cadra' in capo al committente dell'intervento

I riferimenti dell'impresa sono disponibili nella sezione del sito internet dello studio "*Cantiere privato in condominio*".

Impegno dell' energia condominiale – Il prelievo di energia elettrica condominiale non è consentita.

Qualora per ragioni molto particolari che di volta in volta verranno valutate dall'amministratore e qualora sia consolidata consuetudine consentirla, questa, è richiedibile per un solo giorno.

Capo 7 –Conservazione delle parti comuni

Le parti comuni, se arredate con tappeti e passatoie dovranno essere coperti in modo idoneo affinché non vengano danneggiati; prima dell'inizio dei lavori il committente dovra' produrre nella sezione "*cantiere privato in condominio*" prova fotografica dello stato degli stessi. La protezione dovra' permanere per la durata dei lavori ma rimossa, a cura dell'impresa appaltatrice, ogni venerdi' sera e riposata il lunedì mattina. Tale attivita' deve essere garantita anche nel corso delle festività nazionali.

Capo 8 – Pulizia delle parti comuni

Prima dell'avvio dei lavori di ristrutturazione della sua unita' immobiliare il committente dovra' assumere contatti con l'impresa di pulizia del condominio per concordare, per la durata delle opere, qualora si generassero discontinuita' del livello di pulizia garantito dalla stessa impresa, azioni di rinalzo ed integrazione a carico dello stesso con fatturazione diretta al committente delle opere o dell'impresa che esegue le stesse.

Capo 9 – Targhette delle cassette postali e del citofono

Le targhette sulla cassetteria postale e sul citofono dovranno rispettivamente essere fornite e montate dai seguenti artigiani

Targhetta Cassette postali – Timbri & Co. Tel. 031/570189

Targhetta citofoni – telecomandi Butti Alessandro tel.335/6370268

Copia Chiavi locali ed accessi comuni – Studio Jovino servizio Guasti 031/57.11.88

L'esposizione di targhe professionali o insegne pubblicitarie dovra' sempre essere concordata con l'amministratore e in casi specifici con l'assemblea di condominio. Consultate lo studio al mattino al numero 031/576188

Capo 10 – Valvole termostatiche e impianto termico – qualora si rendesse necessario smontare i caloriferi occorre prestare la massima attenzione alla conservazione delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori. Tale operazione dovra' essere effettuata o al limite coordinata dall'agenzia addette alle letture dei consumi. Qualora si rendesse necessaria la sostituzione di uno o piu' caloriferi, i nuovi dovranno essere, ai fini di attuare il corretto rilievo dei consumi, mappati dall'agenzia indicata nell'elenco dei tecnici condominiali (per mappatura si intende la valutazione dell'espressione termica degli stessi). Il calorifero deve essere dimensionato in base ad una valutazione termotecnica certificata documentando l'amministrazione. L'onere dell'intervento è a carico del proprietario