

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI TRA ENTE GESTORE E ASSEGNATARI AI SENSI DELL'ART.25 COMMA 6, LETTERA B DELLA LEGGE REGIONALE n. 24 DEL 08.08.2001

PREMESSA

La Legge Regionale 24/01 all'art. 25 comma 6 attribuisce al Comune la disciplina della ripartizione degli oneri tra l'ente gestore e gli assegnatari.

Gli articoli 1576, 1583, 1609, 1610, 1621, 2764, del Codice Civile (R.D. 262 del 1942) regolano i rapporti tra locatore e conduttore in tema di riparazioni.

In particolare l'articolo 1609: (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino). Le riparazioni di piccola manutenzione che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelli dipendenti da vetustà o da caso fortuito. Le suddette riparazioni, in mancanza di patto sono determinate dagli usi locali.

L'Ente proprietario/gestore ha assicurato gli immobili per i danni da incendi, è assicurato per i danni da responsabilità civile verso terzi in relazione al rischio derivante dagli immobili.

Per quanto riguarda i rapporti tra ente gestore e Comuni, sono a carico dell'ente gestore con diritto di rivalsa nei confronti dell'ente proprietario gli oneri stabiliti nel regolamento comunale, qualora siano la conseguenza di attività non ricomprese tra quelle di cui alla delibera del Consiglio Regionale relativa ai massimali di costo di gestione degli alloggi di erp.

ART. 1 - MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

- 1. 1 – Strutture Murarie – Scale – Atrii
- 1. 2 – Coperti
- 1. 3 – Fognature e Scarichi
- 1. 4 – Cortili e Giardini

ART. 2 - ASCENSORE

ART. 3 - IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE

ART. 4 - IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

ART. 5 - IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA

ART. 6 - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI

ART. 7 - IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

ART. 8 - MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE

- 8. 1 - Impianto Elettrico
- 8. 2 - Impianti idrico/ Sanitario/ Gas
- 8. 3 - Riscaldamento e Produzione di acqua calda per impianti autonomi
- 8. 4 - Pareti e soffitti: Intonaci, Tinteggi, Vernici e Coperti
- 8. 5 - Pavimenti e Rivestimenti
- 8. 6 - Serramenti e Infissi
- 8. 7 - Apparecchi di estrazione di estrazione e ventilazione locali

ART. 9 - ONERI AMMINISTRATIVI

A CARICO DELL'ENTE GESTORE

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

ART. 1 - MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

ART. 1. 1 – STRUTTURE MURARIE – SCALE – ATRII

<p>1.a - Interventi sulle strutture degli stabili.</p> <p>2.a - Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria.</p> <p>3.a - Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, ecc.).</p> <p>4.a - Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (VV.FF.).</p> <p>5.a - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni.</p> <p>6.a - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 70% (scale, corridoi, cantine, lavanderie e infissi di uso comune).</p>	<p>1.b - Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso.</p> <p>2.b - Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti all'uso.</p> <p>3.b - Installazione e sostituzione di tappeti e guide.</p> <p>5.b - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manomissione o sottrazione.</p> <p>6.b - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 30% (scala, lavanderia corridoi, cantine, infissi, di uso comune) A totale carico in caso di danni causati da incuria o dolo</p> <p>7.b - Sostituzione vetri delle parti comuni. (vetri, vani scale, sale riunioni, lavanderie), eccezion fatta per i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali, nonché da difetti di installazione.</p>
---	--

ART. 1. 2 – COPERTI

<p>1.a - Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari.</p> <p>2.a - Interventi su tutte le opere da lattoniere. Esclusa la pulizia. Costo del nolo di mezzi meccanici al 70%</p> <p>3.a - Installazione parafulmini.</p>	<p>1.b - Riparazione di tetti, terrazzi, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta alla installazione di antenne.</p> <p>2.b – Riparazione alle grondaie per i motivi di cui sopra. Pulizia delle grondaie e dei pozzetti sifonati In caso di utilizzo di mezzi meccanici, il costo del nolo del mezzo è a carico degli assegnatari per il 30%.</p>
---	--

ART. 1. 3 – FOGNATURE E SCARICHI

<p>1.a - Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.</p> <p>2.a - Rifacimento della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzetti cortilivi.</p> <p>3.a - Sostituzione di chiusini, caditoie e lapidi.</p> <p>4.a - Disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi.</p> <p>5.a - Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa.</p>	<p>1.b - Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.</p> <p>2.b – Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.</p>
---	---

ART. 1. 4 – CORTILI E GIARDINI

<p>1.a - Impianto e sostituzione alberi, cespugli, prati e loro grossa potatura.</p> <p>2.a - Fornitura inerti, rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazioni esterne.</p> <p>3.a - Installazione impianto di illuminazione, impianto di prese d'acqua nell'organismo abitativo.</p> <p>5.a - Fornitura di panchine, giochi, cartelli indicatori, casellari postali, plafoniere, ecc.</p> <p>6.a - Sostituzione al 70% delle attrezzature di arredo a completamento dello stabile di cui al punto 5.a.</p> <p>7.a - Fornitura attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale (tosaerba).</p> <p>8.a - Servizio di derattizzazione (topi).</p> <p>10.a - Installazione, sostituzione e verniciatura di cancelli, cancellate e rete metallica.</p>	<p>1.b - Opere di mantenimento alberi, prati, consistente nella concimazione, annaffiatura, vangatura, potatura, ecc. La grossa potatura verrà addebitata al 50% nei casi in cui non sia stata eseguita in precedenza la potatura ordinaria.</p> <p>2.b - Stesa di inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive a Mac-Adams. Rappezzi parziali del manto di usura di pavimentazioni in asfalto (chiusura buche).</p> <p>4.b - Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento.</p> <p>5.b - Manutenzione arredi di cui alla voce 5.a (panchine, giochi, ecc.).</p> <p>6.b - Sostituzione delle attrezzature indicate alla voce 5.a al 30% in caso di fatiscenza e al 100% in caso di negligenza.</p> <p>7.b - Acquisto attrezzi comuni per la gestione del verde (vanghe ecc.).</p> <p>8.b - Servizio di deblatizzazione (scarafaggi ed anche api).</p> <p>9.b - Servizio sgombero neve.</p>
--	--

ART. 2 – ASCENSORE

<p>1.a - Installazione ascensore;</p> <p>2.a - Sostituzione del gruppo argano riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole e chiavette di blocco.</p> <p>3.a - Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione, con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante</p> <p>4.a - Sostituzione del motore di trazione</p> <p>5.a - Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete</p> <p>6.a - Sostituzione di pattini di scorrimento cabina e contrappeso con applicazione degli autolubrificatori</p> <p>7.a - Sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del selettore ai piani e per il comando dei controlli</p>	<p>2.b - Revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschiaolio, ghiera, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore: contatti, condensatori, relais, ecc.</p> <p>3.b - Revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno</p> <p>4.b - Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori</p> <p>5.b - Sostituzione del linoleum del pavimento di cabina. Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al P.T. – Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte.</p> <p>6.b - Revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisione dei congegni di autochiusura delle porte di piano, sostituzione delle guarnizioni dei pattini di scorrimento. Opere di ripristino porte e cabina ascensore per negligenza ripetuta e/o vandalismo.</p> <p>7.b - Forza motrice.</p>
---	--

<p>di direzione, dell'amplificatore impulsi per alimentazione dei segnali di rilevamento – fotocellula impulsori, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo di comando delle porte di cabina</p> <p>8.a - Fornitura e posa in opera di pulsantiera di emergenza sul tetto di cabina, di dispositivo teleritardatore a protezione della bassa velocità del motore di trazione e di dispositivo di allarme, completo di batteria a tampone</p> <p>9.a - Rifacimento dei collegamenti a terra delle apparecchiature e fornitura di lampada portatile</p> <p>10.a - Sostituzione del perno regolatore di velocità e accorciamento funi con rifacimento del testa corde</p> <p>11.a - Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina</p> <p>12.a - Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50%.</p> <p>13.a - Adeguamento impianto alle norme vigenti.</p>	<p>9.b - Visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.</p> <p>12.b - Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50%.</p>
--	---

ART. 3 - IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE

<p>1.a - Installazione impianto e sue variazioni per danni accidentali, per modifiche legislative e per prescrizioni degli organi di controllo.</p> <p>2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.</p> <p>3.a - Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore, comprese le relative opere murarie.</p> <p>4.a - Opere murarie che si rendono necessarie nel locale della centrale termica.</p> <p>5.a - Pratiche ed oneri per collaudi vari Enti preposti.</p> <p>8.a - Controllo preventivo periodico al 50% da parte degli Enti preposti.</p>	<p>1.b - Riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e piccole sostituzioni di parti accessorie (vasi espansione, pompe, riavvolgimento dei motori elettrici, rettifiche assi rotazione, di valvole, saracinesche, guarnizioni, premistoppa, regolazione radiatori ecc.).</p> <p>5.b - Conduzione.</p> <p>6.b - Assicurazione contro gli infortuni del conduttore.</p> <p>7.b - Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolatori</p> <p>8.b - Controllo preventivo periodico al 50% da parte degli Enti preposti.</p> <p>9.b - Forza motrice e combustibile.</p>
--	--

ART. 4 - IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

<p>1.a - Installazione dell'impianto.</p> <p>2.a - Sostituzione di apparecchiature e di compressori, di accessori: pompa, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici. ecc.</p>	<p>1.b - Riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interruttori., livello, valvole di ritegno, pompe e serbatoi autoclave, ecc.</p>
--	---

4.a - Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione.	3.b - Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.
7.a - Controllo preventivo periodico: al 50% da parte degli Enti preposti.	4.b - Ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione. 5.b - Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave. 6.b - Forza motrice. 7.b - Controllo preventivo periodico: al 50% da parte degli Enti preposti.

ART. 5 - IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA

1.a - Installazione impianto.	1.b - Riparazione, piccole sostituzioni di parti, filtri, ecc.; taratura periodica sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo
2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.	3.b - Forza motrice e conduzione. 4.b - Sali e resine.
5.a - Controllo preventivo periodico: al 50%.	5.b - Controllo preventivo periodico: al 50%.
6.a - Sostituzione della apparecchiatura elettromeccanica per il funzionamento automatico.	7.b - Manutenzione organi di tenuta.

ART. 6 - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI

1.a - Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono, ecc.	1.b - Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ivi compreso i relais, le elettroserrature ed i temporizzatori, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta a uso improprio.
2.a - Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	2.b - Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature. Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, interruttore, plafoniere, portalampade ecc. 4.b - Energia elettrica.

ART. 7 - IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

1.a - Installazione e sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali pubblici.	1.b - Integrazione dell'impianto centralizzato TV per l'ampliamento della ricezione di eventuali altri canali. 2.b - Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione di singoli componenti. 3.b - Sostituzione cavi, prese, e altri accessori per l'ampliamento della ricezione 4.b - Installazione, previa autorizzazione dell'Ente gestore, di antenna parabolica, nel rispetto del
--	--

	regolamento d'uso dell'alloggio.
--	----------------------------------

ART. 8 - MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE

ART. 8. 1 - IMPIANTO ELETTRICO

1.a - Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico a garanzia della funzionalità e della sicurezza.	1.b - Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi).
--	--

ART. 8. 2 - IMPIANTO IDRICO / SANITARIO / GAS

1.a - Installazione e rifacimento dell'impianto idrico, gas e apparecchiature sanitarie. 2.a - Installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda. 3.a - Riparazione tubazioni e condotte interne all'alloggio, sostituzione cassette di scarico WC, comprese le relative opere murarie. 4.a - Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.	1.b - Riparazione ed eventuale sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina. 2.b - Manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso. 3.b - Riparazioni tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento.
--	--

ART. 8. 3 - RISCALDAMENTO E PRODUZIONE D'ACQUA CALDA PER IMPIANTI AUTONOMI

1.a - Installazione e rifacimento degli impianti autonomi di riscaldamento a produzione di acqua calda, su programma dell'ente gestore. 2.a - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dall'inizio e fino al 5° anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente gestore per l'70% e del conduttore per il 30% 3.a - Adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti.	1.b - Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento a produzione di acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso espansione, sbloccaggio pompe, messa a punto combustione, sfiato elementi riscaldanti, sostituzione guarnizioni di tenuta, sostituzione anodo ecc.. 2.b - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo il 5° anno di locazione: al 30%. Al 100% nei casi in cui l'assegnatario non esegua annualmente le opere descritte al punto 3.b, e la prova biennale di combustione di cui al DPR 412 del 26.9.93. 3.b - Pulizia del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale del serpentino, lavaggio impianto. 4.b - Unificazione di caldaia e scaldabagno con installazione di caldaia a produzione di acqua calda (50% a carico assegnatario)
---	---

ART. 8. 4 - PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTEGGI, VERNICI E PARETI

1.a - Ripristino intonaci conseguenti a difetti costruttivi o manutentivi, con le relative tinte, vernici e parati per le sole zone interessate.	1.b - Ripristino intonaci per danni causati dall'utente. 2.b - Tinteggio dell'alloggio, se voluto dal conduttore. 3.b - Innovazioni e migliorie nel corso della locazione, concordati con la proprietà.
--	---

ART. 8.5 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

1.a - Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi od usura o dovuti ad interventi manutentivi degli impianti, anche con impiego di materiali similari.	1.b - Riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti per usura del medesimo conduttore, o per danni dovuti a negligenza o colpa e lavaggio di pavimenti tessili.
--	--

ART. 8.6 - SERRAMENTI E INFISSI

1.a - Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza.	1.b - Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrande, cornici, ecc., esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza. Al 50% nei casi in cui l'assegnatario non esegua periodicamente le opere di manutenzione ordinaria descritte successivo al punto 3.b.
2.a - Riparazione rulli e relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte dei garages.	2.b - Riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché negli accessori delle porte dei garages.
3.a - Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri, e parapetti dei balconi.	3.b - Verniciatura di serramenti interni, porte e telai finestre, se voluta dal conduttore.

ART. 8.7 - APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI

1.a - Installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.	1.b - Manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.
	2.b - Installazione di impianto di condizionamento, previa autorizzazione dell'Ente gestore.

ART. 9 - ONERI AMMINISTRATIVI

1.a - Le spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi diretti e indiretti relativi ai servizi erogati.	1.b - I costi diretti e indiretti relativi ai servizi erogati.
2.a - Assicurazione dello stabile e degli impianti.	2.b - Imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana.
3.a - Imposte e tasse per occupazione di spazi e tasse in genere.	3.b - Quote di assicurazione per la conduzione dell'alloggio.

Note:

(1) Per gli interventi di manutenzione non previsti dal presente regolamento, la compartecipazione alla spesa tra ente gestore e assegnatari sarà definita sulla base di preventivi e di condizioni concordate tra le parti.

(2) Interventi di manutenzione ordinaria nelle parti comuni e dentro l'alloggio per inadempienza degli assegnatari, potrà essere disposta d'ufficio dall'ente gestore, previa comunicazione agli interessati con recupero delle spese, maggiorate dei costi di gestione. (10% della spesa).