

**REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI TRA ENTE GESTORE E 1a * ASSEGNATARI AI
SENSI DELL'ART.25 COMMA 6, LETTERA B DELLA LEGGE* REGIONALE n. 24 DEL 08.08.2001**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 28.11.2003

**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 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

.a - Interventi sulle strutture degli stabili.
.a - Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria.
3.a - Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, cancelli, cornici, intonaci, rivestimenti, integgiatura, ecc.).
4.a - Spezione e collaudi periodici seguiti dagli Enti preposti relative tasse di concessione VV.FF.).
5.a - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni.
.a - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 70% (scale, corridoi, cantine, lavanderie e infissi di uso comune).

1.b - Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso.
2.b - Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti all'uso.
3.b - Installazione e sostituzione di tappeti e guide.
5.b - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di mancata manutenzione o sottrazione.
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.
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.

ART. 1. 2 - COPERTI

.a - Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari.
.a - Interventi su tutte le opere in ferro e acciaio. Esclusa la manutenzione ordinaria. Costo del nolo di mezzi meccanici al 70%.
3.a - Installazione parafulmini.

1.b - Riparazione di tetti, terrazzi, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta alla installazione di antenne.
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%.

ART. 1. 3 - FOGNATURE E

SCARICHI

.a - Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno dell'edificio.
2.a - Rifacimento delle fognature, fosse biologiche e pozzetti cortilivi.
.a - Sostituzione di chiusini, aditoie e lapidi.
4.a - Disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi.
5.a - Installazione e sostituzione dell'impianto di

1.b - Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.
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.

ollevamento delle acque di
ifiuto, compreso
'avvolgimento elettrico della
ompa.

ART. 1. 4 - CORTILI E

GIARDINI

1.a - Impianto e sostituzione
lberi, cespugli, prati e
oro grossa potatura.
2.a - Fornitura inerti,
ifacimento asfalti per
antenimento pavimentazioni
sterne. 3.a - Installazione
mpianto di illuminazione, impianto
i prese d'acqua nell'organismo
bitativo.
5.a - Fornitura di panchine,
iochi, cartelli
ndicatori, casellari postali,
lafoniere, ecc.
6.a - Sostituzione al 70% delle
ttrezzature di arredo a
ompletamento dello stabile di cui
l punto 5.a. 7.a -
ornitura attrezzature per il
antenimento delle aree a
erde condominiale (tosaerba). 8.a
Servizio di derattizzazione
topi).
0.a - Installazione, sostituzione
verniciatura di
ancelli, cancellate e rete
etallica.

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. 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). 4.b - Consumi
di acqua e di energia elettrica per
servizi comuni e loro efficiente
mantenimento. 5.b - Manutenzione arredi
di cui alla voce 5.a (panchine,
giochi, ecc.). 6.b - Sostituzione delle
attrezzature indicate alla voce
5.a al 30% in caso di fatiscenza e al
100% in caso di negligenza. 7.b
- Acquisto attrezzi comuni per la
gestione del verde (vanghe
ecc.). 8.b - Servizio di deblatizzazione
(scarafaggi ed anche api).
9.b - Servizio sgombero neve.

ART. 2 - ASCENSORE

.a - Installazione ascensore; 2.a -
ostituzione del gruppo argano
iduttore completo di vite
enza fine e corona, di boccole e
hiavette di blocco.
.a - Eliminazione dello
corrimento delle funi sulla
uleggia di frizione, con rettifica
elle gole e modifica del
istema frenante. 4.a - Sostituzione
el motore di trazione
.a - Sostituzione del pattino
etrattile e
ell'elettromagnete
.a - Sostituzione di pattini di
corrimento cabina e
ontrappeso con applicazione degli
utolubrificatori
.a - Sostituzione dei dispositivi
eccanici del piano mobile,
ell'impulsore magnetico per il

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. 3.b -
Revisione del gruppo freno con
sostituzione dei ceppi e degli
eccentrici, regolazione del circuito di
alimentazione del freno. 4.b - Revisione
dei carrelli delle porte di piano e
cabina con sostituzione dei
contatti elettrici delle
serrature di piano. Riavvolgimento
motori 5.b - Sostituzione del linoleum
del pavimento di cabina.

omando del selettore ai
iani e per il comando dei
ontrolli di direzione,
ell'amplificatore impulsi per
limentazione dei segnali di
ilevamento - fotocellula
mpulsori, degli organi meccanici
d elettrici del gruppo di
omando delle porte di
abina 8.a - Fornitura e posa in
pera di pulsantiera di
mergenza sul tetto di cabina, di
ispositivo
eleritardatore a protezione della
assa velocità del motore
i trazione e di dispositivo di
llarme, completo di
atteria a tampone 9.a - Rifacimento
ei collegamenti a terra delle
pparecchiature e fornitura di
ampada portatile 10.a -
ostituzione del perno regolatore
i velocità e
ccorciamento funi con rifacimento
el testa cordell.a -
ventuali opere murarie all'interno
el vano corsa ed in
abina 12.a - Sostituzione delle
uni di trazione per presenza di
ili rotti, su parere
ell'ingegnere collaudatore,
ompresa la sostituzione o
ettifica della puleggia
i frizione: al 50%.
3.a - Adeguamento impianto alle
orme vigenti.

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. 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. 7.b - Forza motrice. 9.b -
Visite periodiche degli organi preposti
al controllo e tasse di
concessione governativa. 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%.

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

.a - Installazione impianto e sue
variazioni per danni
accidentali, per modifiche
regolative e per
prescrizioni degli organi di
controllo.
.a - Sostituzione di
apparecchiature ed accessori. 3.a -
interventi sulla rete di
distribuzione fino al
radiatore, comprese le relative
opere murarie. 4.a - Opere murarie
che si rendono necessarie nel
locale della centrale
termica. 5.a - Pratiche ed oneri per
collaudi vari Enti preposti.
.a - Controllo preventivo
periodico al 50% da parte

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.). 5.b -
Conduzione. 6.b - Assicurazione contro
gli infortuni del conduttore. 7.b -
Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne
fumarie, bruciatori,
disincrostazione scambiatori, ripristino
refrattari e isolatori. 8.b - Controllo
preventivo periodico al 50% da parte
degli Enti preposti. 9.b - Forza motrice
e combustibile.

egli Enti preposti.

ART. 4 - IMPIANTO

SOLLEVAMENTO ACQUA

.a - Installazione dell'impianto.
.a - Sostituzione di apparecchiature e di compressori, i accessori: pompa, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici. ecc.
.a - Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione.
.a - Controllo preventivo periodico: al 50% da parte degli Enti preposti.

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.3.b - Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.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

.a - Installazione impianto.
.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.
.a - Controllo preventivo periodico: al 50%.6.a - Sostituzione della apparecchiatura elettromeccanica per il funzionamento automatico.

1.b - Riparazione, piccole sostituzioni di parti, filtri, ecc.; taratura periodica sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo.3.b - Forza motrice e conduzione.4.b - Sali e resine.5.b - Controllo preventivo periodico: al 50%.7.b - Manutenzione organi di tenuta.

ART. 6 - IMPIANTO DI

ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI

.a - Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporte e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono, ecc.
.a - Installazione di dispositivi automatici di chiusura chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi

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.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

.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

.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

.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 assette 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

.a - Installazione e rifacimento degli impianti autonomi di riscaldamento a produzione di acqua calda, su programma dell'ente estore.

.a - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dall'inizio e fino al 5° anno della locazione.

opo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente gestore per l'70% e del conduttore per il 30%

.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

.a - Ripristino intonaci conseguenti a difetti costruttivi manutentivi, con le relative ante, 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

.a - Rifacimento totale o parziale dei pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi di 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

.a - Sostituzione di porte, telai, inestrese, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per mancanza.

1.b - Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrande,

.a - Riparazione rulli e relativi ostegni e ancoraggi delle errande avvolgibili e delle porte ei garages.

.a - Verniciatura di serramenti storni , serrande avvolgibili, persiane, scuri, e arapetti dei balconi.

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.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.b - Verniciatura di serramenti interni, porte e telai finestre, se voluta dal conduttore.

ART. 8. 7 - APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI

.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

.a - Le spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi diretti e indiretti relativi ai servizi erogati. 2.a - Assicurazione dello stabile e degli impianti. 3.a - Imposte e tasse per occupazione di spazi e tasse in genere.

1.b - I costi diretti e indiretti relativi ai servizi erogati. 2.b - Imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana. 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).