



COMUNE DI CALDERARA DI RENO
Provincia di Bologna

**REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI
ONERI TRA L'ENTE
GESTORE E GLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DI
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AI SENSI
DELL'ART. 25 COMMA 6 LETT. B) DELLA LR
24/2001.**

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 5 DEL 25/01/06
IN VIGORE DAL 10/02/2006**

INDICE

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

- art.1.1 strutture murarie-scale-atri
- art. 1.2 – coperti
- art. 1.3 – fognature e scarichi
- art. 1.4 – cortili – giardini e altri spazi comuni
- art. 1.5 – ascensore
- art. 1.6 – impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda corrente
- art. 1.7 – impianto di sollevamento acqua
- art. 1.8 – impianto addolcimento acqua
- art. 1.9 – impianto di illuminazione e suoneria parti comuni
- art. 1.10 – impianto centralizzato tv

ART. 2 – MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- art. 2.1 – impianto elettrico
- art. 2.2 – impianto idrico, sanitario, gas
- art. 2.3 - impianto autonomo di riscaldamento e di produzione di acqua calda
- art. 2.4 – pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici e parati
- art. 2.5 – pavimenti e rivestimenti
- art. 2.6 – serramenti ed infissi
- art. 2.7 – apparecchi di estrazione e ventilazione locali

ART. 3 – PULIZIA DELLE PARTI COMUNI

ART. 4 – ONERI AMMINISTRATIVI

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI TRA L'ENTE GESTORE E GLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 25 COMMA 6 LETT. B) DELLA LR 24/2001.

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

Art.1.1 STRUTTURE MURARIE-SCALE-ATRI

A carico dell'Ente gestore:

- ❑ Interventi sulle strutture murarie dello stabile;
- ❑ Installazione di scorrimento e maniglioni aggiuntivi ex lege 13/89;
- ❑ Revisione degli infissi delle parti comuni nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria;
- ❑ Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni(cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici,intonaci, rivestimenti, tinteggiatura ecc.);
- ❑ Ispezioni e collaudi periodici e relative tasse di concessione;
- ❑ Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza delle manichette installate nelle parti comuni;
- ❑ Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 70% (scale, corridoi, cantine, lavanderie ed infissi di uso comune) fatto salvo il caso di danni causati da incuria o dolo.

A carico dell'assegnatario:

- ❑ Ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso;
- ❑ riparazione degli infissi per comuni guasti dovuti all'uso;
- ❑ installazione sostituzione di tappeti e guide;
- ❑ ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza delle manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manomissione o di sottrazione;
- ❑ verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 30% (scale, corridoi, cantine, lavanderie ed infissi di uso comune), fatto salvo il caso di danni causati da incuria o dolo.

ART. 1.2 – COPERTI

A carico dell'Ente gestore :

le spese inerenti al ripristino dei tetti, terrazzi, camini e sostituzione dei lucernari;

- ❑ le spese inerenti agli interventi su tutte le opere da lattoniere;
- ❑ le spese inerenti all'installazione dei parafulmini.

A carico dell'assegnatario:

- ❑ riparazione di tetti, terrazzi, camini e sostituzione dei lucernari, per danni causati da negligenza;
- ❑ riparazione alle grondaie per danni causati da negligenza o dolo.

ART. 1.3 – FOGNATURE E SCARICHI

A carico dell'Ente gestore:

- ❑ Le spese inerenti al rifacimento o al ripristino dell'impianto o di sue parti;
- ❑ le spese inerenti disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi..

A carico dell'assegnatario:

- ❑ riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa;
- ❑ espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.

ART. 1.4 – CORTILI – GIARDINI E ALTRI SPAZI COMUNI

A carico dell'Ente gestore:

- ❑ impianto e sostituzione di alberi, cespugli, prati e relativa grossa potatura;
- ❑ fornitura e rifacimento di asfalti e simili;
- ❑ fornitura e sostituzione delle attrezzature di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, ecc.);
- ❑ fornitura e sostituzione delle attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale;
- ❑ installazione e sostituzione dell'impianto di illuminazione, di prese d'acqua, di cancelli e simili;
- ❑ verniciatura dell'impianto di illuminazione, di prese d'acqua, di cancelli e simili;
- ❑ servizio di derattizzazione.

A carico dell'assegnatario:

- ❑ opera di mantenimento di alberi, prati, consistente nella concimazione, annaffiatura, vangatura, potatura;
- ❑ stesa inserti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive;
- ❑ manutenzione delle attrezzature di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, ecc.);
- ❑ acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde;
- ❑ servizio di deblattizzazione;
- ❑ spese relative al servizio di sgombero neve, comprese quelle relative ai materiali d'uso.

ART. 1.5 – ASCENSORE

A carico dell'Ente gestore:

- ❑ installazione dell'ascensore;
- ❑ sostituzione di sue parti.

A carico dell'assegnatario:

- ❑ manutenzione ordinaria e piccole riparazioni;
- ❑ consumi di energia elettrica per forza motrice e illuminazione;
- ❑ visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.

ART. 1.6 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA CORRENTE

A carico dell'Ente gestore :

- ❑ installazione dell'impianto o di sue parti;
- ❑ sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- ❑ controllo preventivo periodico al 50%.

A carico dell'assegnatario:

- ❑ riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie;
- ❑ controllo preventivo periodico al 50%;
- ❑ pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori; disincrostazione, scambiatori, ripristino, refrattari e isolamento;
- ❑ forza motrice e combustibile.

ART. 1.7 – IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO ACQUA

A carico dell'Ente gestore:

- ❑ installazione dell'impianto,
- ❑ sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- ❑ collaudo, imposte e tasse relative all'installazione;
- ❑ controllo preventivo periodico al 50%.

A carico dell'assegnatario:

- ❑ riparazione e piccole sostituzioni di parti;
- ❑ ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione;
- ❑ controllo preventivo periodico al 50%;
- ❑ pulizia, lavaggio e disinfestazione del serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave;
- ❑ forza motrice.

ART. 1.8 – IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA

A carico dell'Ente gestore:

- ❑ installazione dell'impianto o di sue parti;
- ❑ sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- ❑ controllo preventivo periodico al 50%.

A carico dell'assegnatario:

- ❑ .riparazioni, piccole sostituzioni di parti, taratura periodica, sostituzione,manutenzione delle elettrovalvole di governo;
- ❑ controllo preventivo periodico al 50%;
- ❑ forza motrice e conduzione;
- ❑ manutenzione organi di tenuta.

ART. 1.9 – IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI

A carico dell'Ente gestore:

- ❑ installazione dell'impianto o di sue parti;
- ❑ sostituzione dell'impianto o di sue parti
- ❑ controllo preventivo periodico al 50%.

A carico dell'assegnatario:

- ❑ riparazione dell'impianto;
- ❑ riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso;
- ❑ energia elettrica;
- ❑ controllo preventivo periodico al 50%.

ART. 1.10 – IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

A carico dell'Ente gestore:

- ❑ installazione dell'impianto o di sue parti;
- ❑ sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- ❑ controllo preventivo periodico al 50%.

A carico dell'assegnatario:

- ❑ integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di altri canali;
- ❑ riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali compresa la sostituzione di singole componenti;
- ❑ controllo preventivo periodico al 50%.

ART. 2 – MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

ART. 2.1 – IMPIANTO ELETTRICO

A carico dell'Ente gestore:

- ❑ spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto elettrico.

A carico dell'assegnatario:

- ❑ riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature.

ART. 2.2 – IMPIANTO IDRICO, SANITARIO, GAS

A carico dell'Ente gestore:

- ❑ spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto idrico, sanitario, gas;
- ❑ installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda;
- ❑ riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio, sostituzione cassette di scarico W.C., comprese le relative opere murarie, fatto salvo il caso di danneggiamento;
- ❑ disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.

A carico dell'assegnatario:

- ❑ riparazione delle apparecchiature del bagno e della cucina;
- ❑ manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso;
- ❑ riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio, sostituzione cassette di scarico W.C., comprese le relative opere murarie in caso di danneggiamento.

ART. 2.3 – IMPIANTO AUTONOMO DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA

A carico dell'Ente gestore:

- ❑ spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto elettrico;
- ❑ sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda fino al quinto anno di locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'Ente gestore per l'80% e dell'assegnatario per il 20%.

❑

A carico dell'assegnatario:

- ❑ Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento a produzione di acqua calda;
- ❑ sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda, dopo il quinto anno di locazione, al 20%;
- ❑ verifiche periodiche sullo stato di manutenzione e sul rendimento di combustione dell'impianto previste dalla normativa di Legge.

ART. 2.4 – PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTE, VERNICI E PARATI

A carico dell'Ente gestore:

- ❑ ripristino di intonaci conseguente a difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte, vernici, parati, per le sole zone interessate.

A carico dell'assegnatario:

- ❑ ripristino di intonaci per danni causati dall'utente;
- ❑ tinteggiatura delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione.

ART. 2.5 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

A carico dell'Ente gestore:

- ❑ rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi, ad usura, ovvero ad interventi manutentivi degli impianti.

A carico dell'assegnatario:

- ❑ riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere, per danni dovuti a negligenza o colpa.

ART. 2.6 – SERRAMENTI ED INFISSI

A carico dell'Ente gestore:

- ❑ sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili persiane, scuri non riparabili per fatiscenza;
- ❑ riparazione di rulli e dei relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili delle porte e dei garages;
- ❑ verniciatura di serramenti esterni, serrande e avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi;

A carico dell'assegnatario:

- ❑ riparazione delle porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, esclusi i danni dovuti a vetustà;
- ❑ riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori delle porte del garage;

- verniciatura di serramenti interni: porte, telai, finestre.

ART. 2.7 – APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI

A carico dell'Ente gestore:

- installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

A carico dell'assegnatario:

- manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

ART. 3 – PULIZIA DELLE PARTI COMUNI

A carico dell'assegnatario:

- spese per le pulizie delle parti comuni.

ART. 4 – ONERI AMMINISTRATIVI

A carico dell'Ente gestore:

- spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi indiretti relativi all'erogazione dei servizi;
- assicurazione dello stabile e degli impianti;
- corresponsione di imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici e tasse in genere, fatta eccezione delle imposte e delle tasse su passi carrai e per nettezza urbana.

A carico dell'assegnatario:

- costi indiretti relativi ai servizi erogati (da definirsi annualmente da parte dell'Ente Gestore previo confronto con le OO.SS. degli assegnatari);
- imposte e tassi sui passi carrai e per nettezza urbana.