

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI TREVISO

REGOLAMENTO DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Contenuti

Il presente Regolamento definisce i limiti di competenza tra l'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale della Provincia di Treviso e gli assegnatari, in merito agli oneri di gestione e manutenzione di fabbricati, aree e reti di servizio.

Scopo

Il presente Regolamento tende a promuovere una efficiente gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. A tal fine la partecipazione dei fruitori risulta presupposto indispensabile, oltre che garanzia di buona conservazione del patrimonio pubblico e di corretto uso delle risorse energetiche connesse all'abitazione.

DEFINIZIONI

Assegnatari

Gli assegnatari sono distinti in tre categorie: in ragione alla loro posizione contrattuale nei confronti dell'Azienda:

- assegnatari di alloggi in locazione semplice, di seguito indicati come inquilini;
- assegnatari di alloggi con patto di futura vendita;
- assegnatari di alloggi ceduti in proprietà.

Alle ultime due categorie competono anche gli oneri di manutenzione inerenti alla proprietà.

Oneri di gestione

Sono definiti tali tutte le incombenze e le spese per servizi, necessarie al corretto uso e sicuro funzionamento dell'edificio e sue pertinenze (energia elettrica per illuminazione e forza motrice, tasse comunali e governative, servizi di assistenza in abbonamento, consumi idrici, combustibili, espurghi periodici, ricarica mezzi antincendio, sfalci e potature aree verdi, ecc.).

Oneri di manutenzione ordinaria corrente

Sono definiti tali:

- a) tutte le spese, le forniture e gli interventi necessari alla riparazione o sostituzione di parti il cui deterioramento sia da ritenere normale nell'arco di un decennio o che si debbano ritenere probabilmente ricorrenti o necessari per ripristinare o mantenere il buono stato o l'efficienza dell'edificio e di quanto ad esso pertinente;
- b) tutte le spese, le forniture e gli interventi necessari a riparare accidentali rotture o guasti di costo non rilevante.

Oneri di manutenzione straordinaria programmata

Si intendono tutti gli oneri e spese per interventi di natura straordinaria ed eccezionale, comportanti la sostituzione o riparazione di elementi degli edifici o pertinenze la cui prevedibile frequenza superi l'arco del decennio (normativa di riferimento Legge n. 457/78 art. 31 lett. b).

Oneri per opere di miglioria

Per eseguire opere di miglioria è necessaria la preventiva autorizzazione da parte dell'Azienda con onere a carico del richiedente.

Obblighi degli assegnatari

- 1) Gli assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e a quelle del presente regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso.
- 2) Gli assegnatari devono:
 - a) servirsi della casa locata ai sensi dell'art. 1587 C.C. e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento;
 - b) servirsi della casa locata ad uso esclusivo di abitazione.
- 3) Provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal C.C., dal contratto, dagli usi locali e dal presente regolamento, come di seguito specificato.
- 4) Sostenere tutti gli oneri e le spese conseguenti ad inerzia, negligenza, uso improprio o dolo.
- 5) L'assegnatario risponde di tutti i deterioramenti o danni prodotti per sua colpa o dei suoi familiari, sia all'alloggio che allo stabile e relative pertinenze, nonché compete allo stesso l'obbligo della custodia della casa locatagli.

NOTA: Gli interventi manutentivi per i quali è prevista la compartecipazione fra Ente gestore ed assegnatari saranno definiti sulla base di preventivi e di condizioni concordati fra le parti.

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI FRA ENTE GESTORE ED ASSEGNATARI

- 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 - Impianto centrale di riscaldamento e produzione acqua calda corrente
- Art. 3 - Ascensore
- 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'unità immobiliare
- 8.1 – Impianto elettrico
 - 8.2 - Impianto idrico/sanitario/gas
 - 8.3 - Riscaldamento e produzione di acqua calda per impianti autonomi
 - 8.4 - Pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici e parati
 - 8.5 - Pavimenti e rivestimenti
 - 8.6 - Serramenti ed infissi
 - 8.7 - Apparecchi di estrazione e ventilazione comuni locali
- Art. 9 - Oneri amministrativi

COMPETENZE

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

Art. 1 - Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni

Art. 1.1 -Strutture murarie -scale –atrii

- | | | | |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.a | - Interventi sulle strutture dello stabile. | 1.b | - Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso |
| 2.a | - Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria | 2.b | - Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti all'uso; riparazione porte; portoncini, finestre (inclusi vetri, cerniere, maniglie, apri porta e serrature); riparazione di scuri e persiane (inclusa la sostituzione di parti quali: serrature, maniglie, cremonesi, chiavistelli, nonché stecche, ganci, rulli, perni, cinghie e meccanismi di avvolgimento in genere). |
| 3.a. | - Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, poggiole, marciapiedi, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura esterna). | 3.b | - Installazione e sostituzione di tappeti e guide. |
| 4.a | - Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (V.V.F I.S.P.E.S.L.). | 5.b | - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni. |
| 6.a. | - Tinteggiatura dei vani scala alle condizioni del punto 6.b | 6.b | - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne (lavanderia corridoi, cantine, infissi di uso comune).
Tinteggiatura del vano scala al 50% alle seguenti condizioni:
-che siano trascorsi almeno 10 anni dall'ultimo intervento di tinteggiatura;
-che vi sia l'approvazione dell'assemblea dell'autogestione all'unanimità;
-che i lavori vengano conferiti all'Azienda proprietaria;
-che il fabbricato non sia soggetto a procedure di vendita che si concludono nell'arco di 5 anni.
A totale carico in caso di danni causati da incuria o dolo. |
| | | 7.b | - Sostituzione Sostituzione vetri delle parti comuni (lavanderie, sale comuni, vani scala, atri, ecc.) inclusi i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali. |

Art. 1.2 –Coperti

- | | | | |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.a | - Ripristino di tetti a causa infiltrazioni, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari. | 1.b | - Riparazione di tetti, terrazzi, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta all'installazione di antenne. |
| 2.a | - Interventi su tutte le opere da lattoniere (grondaie, pluviali e converse). | 2.b | - Riparazione alle lattonerie per i motivi di cui sopra. |
| | | 3.b | - Pulizia di camini, canne fumarie e di ventilazione. |

COMPETENZE

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

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 o ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche, pozzetti cortilivi e vasche Imhoff ed adeguamento norme di legge.</p> <p>4.a - Sostituzione chiusini e caditoie.</p> <p>5.a - Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compresa sostituzione pompe di sollevamento.</p> <p>6.a. - Impianto di depurazione.
Sostituzione di compressori, pompe di sollevamento, tubazioni interne, diffusori d'aria, ecc.</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 con pulizia idrodinamica per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.</p> <p>3.b - Disincrostazione delle colonne di scarico, compresa la rete degli apparecchi utilizzatori.</p> <p>5.b - Rifacimento avvolgimento elettrico delle pompe di sollevamento, compressori, parti semplici di impianti elettrici.</p> <p>6.b - Vuotatura periodica dei fanghi necessaria a ristabilire il corretto processo di depurazione eseguita da ditta specializzata.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Art. 1.4 -Cortili e giardini

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1.a - Taglio alberi.</p> <p>2.a - Fornitura inerti, rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazioni esterne.</p> <p>3.a - Sostituzione impianto di illuminazione, impianto di prese d'acqua nell'organismo abitativo, interventi di adeguamento a norme.</p> <p>5.a - Sostituzione di panchine, giochi, ecc.</p> <p>8.a. - Sostituzione di cancelli e rete metallica.</p> | <p>1.b - Opera di mantenimento alberi e prati, consistente nella concimazione, annaffiatura, vangatura, sfalcio e potatura.</p> <p>2.b - Stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive.</p> <p>4.b - Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni.</p> <p>5.b - Sostituzione e manutenzione delle attrezzature di arredo a completamento dello stabile (cartelli indicatori, plafoniere, bidoni per l'immondizia, casellari postali, segnaletica orizzontale, ecc.).</p> <p>6.b - Acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde.</p> <p>7.b - Servizio di derattizzazione e disinfestazione.</p> <p>8.b - Verniciatura cancelli e ringhiere.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Art. 2 - Impianto centrale di riscaldamento e produzione acqua calda corrente

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1.a - Adeguamento impianto e sue variazioni per modifiche legislative, prescrizioni degli organi di controllo e danni accidentali.</p> <p>2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori (caldaie, bruciatori, valvole miscelatrici motorizzate, circolatori, elettropompe, centraline di regolamentazione, radiatori, cisterne, ecc.).</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>1.b - Riparazione e sostituzione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie (vasi di espansione, riavvolgimento dei motori, circolatori, saracinesche, guarnizioni, premistoppa, ugelli, filtri, pressostati, termostati, regolazione radiatori, valvole mono/bitubo, detentori, sfianti, relais, interruttori, ecc.).</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

COMPETENZE

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

- 5.a** - Installazione di estintori.
6.a - Pratiche e oneri per collaudi dei vari Enti preposti.

- 6.b** - Conduzione, regolazione, bilanciamento e taratura impianto di riscaldamento, compilazione e tenuta libretto di centrale, con contratto obbligatorio di abbonamento con ditta manutentrice.
7.b - Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori e boiler mediante lavaggio chimico, ripristino refrattari e isolamento.
8.b - Energia elettrica e combustibile.

Art. 3 – Ascensore

- 1.a** - Adeguamento normativo impianto di sollevamento.
2.a - Sostituzione del gruppo argano riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole, chiavette di blocco e puleggia.
- 3.a** - Rettifica delle gole sulla puleggia e modifica del sistema frenante.
4.a - Sostituzione del motore di trazione.
- 5.a** - Sostituzione del pattino retrattile, dell'elettromagnete e della batteria tampone.
- 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 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.
8.a - Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina.
- 10.a** - 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: al 50%.
- 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 di controllo. Regolazione della tensione, dei contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori.
5.b - Sostituzione del linoleum del pavimento della 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.
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.
- 9.b** - Manutenzione in abbonamento obbligatoria con ditta specializzata del settore, visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione comunali.
10.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: al 50%.
11.b - Energia elettrica per forza motrice.

COMPETENZE

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

Art. 4 - Impianto sollevamento acqua

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1.a - Sostituzione dell'impianto esistente.</p> <p>2.a - Sostituzione di apparecchiature, di compressori e di accessori: pompa, serbatoi, elementi rotanti ecc.</p>

<p>4.a - Ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti con assistenza alle verifiche.</p> | <p>2.b - Riparazione e modeste sostituzioni di parti: riavvolgimento motori elettrici, valvole di sicurezza, membrane pressostati, componenti elettrici cuscinetti, paracqua, interruttori livello, galleggianti, valvole di ritegno, filtri, ecc.</p> <p>3.b - Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.</p> <p>4.b - Tasse di concessione degli Enti preposti relativi alle verifiche e collaudi periodici.</p> <p>5.b - Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e serbatoio autoclave.</p> <p>6.b - Energia elettrica per forza motrice.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Art. 5 - Impianto addolcimento acqua

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1.a - Sostituzione impianto esistente.</p> <p>2.a - Sostituzione dell'apparecchiature elettromeccanica per il funzionamento automatico, componenti ed accessori di rilevante entità.</p> | <p>2.b - Riparazioni, modeste sostituzioni di parti, filtri, guarnizioni, ecc., taratura periodica sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo.</p> <p>3.b - Energia elettrica per forza motrice e conduzione.</p> <p>4.b - Sali e resine.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Art. 6 - Impianto di illuminazione e suoneria parti comuni

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1.a - Sostituzione delle reti dell'impianto elettrico; suoneria, comando apriporte e cancelli, illuminazioni parti comuni, citofono, ecc.</p> | <p>1.b - Riparazione parziale e sostituzione dell'impianto elettrico e relativi componenti: suoneria, comando apriporta e cancelli illuminazioni parti comuni, citofono ivi compresi i relais, le elettroserrature ed i temporizzatori, interruttori, interruttori crepuscolari, orologi, lampade, prese di corrente, globi, plafoniere, portalampada, armature, ecc., compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta ad uso improprio.</p> <p>2.b - Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta all'uso.</p> <p>3.b - Energia elettrica.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Art. 7 - Impianto centralizzato Tv

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1.a - Sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali.</p> | <p>1.b - Integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali.</p> <p>2.b - Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione di singoli componenti quali: centralina, amplificatori, antenne, ecc.</p> <p>3.b - Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Art. 8 - Manutenzione e forniture all'interno dell'unità immobiliare

COMPETENZE

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

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, segnalatori acustici e luminosi, lampade, alimentatori e trasformatori, interruttori differenziali salvavita e interruttori magnetotermici). |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Art. 8.2 -Impianto idrico/sanitario/gas

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.a - Adeguamento e rifacimento dell'impianto di adduzione rete idrica e gas e riparazione in caso di perdite gravi o vizi. | 1.b - Riparazione e sostituzione delle apparecchiature sanitarie del bagno e della cucina, relative rubinetterie flessibili in acciaio, scarichi esterni, pilette, troppopieni, ecc. |
| 2.a - Sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda. | 2.b - Manutenzione e pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso, compresa la pulizia da incrostazioni di calcare o sabbia. |
| 3.a - Riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio comprese relative opere murarie. | 3.b - Riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento; sostituzione cassette di scarico wc esterne. |
| 4.a - Sostituzione boiler termo-elettrico. | 5.b - Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche. |

Art. 8.3 -Riscaldamento e produzione di acqua calda per impianti autonomi

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.a - Installazione, rifacimento e adeguamento normativo degli impianti autonomi di riscaldamento e produzione di acqua calda, su programma dell'Ente gestore. | 1.b - Interventi di manutenzione e sostituzione sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso di espansione, con eventuale sostituzione di singoli componenti quali: vaso di espansione, pompe, bruciatore, termocoppia, pressostati, ugelli, guarnizioni di tenuta, sostituzione bollitore, messa a punto combustione, saracinesche, ecc. |
| 3.a - Sostituzione del generatore dell'impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda con le seguenti modalità:
-in ogni caso, purché siano trascorsi almeno 15 anni dalla data di messa in funzione, e i danni non siano causati da colpa grave, inerzia o danneggiamento;
-con oneri della sostituzione al 50% dal 10° al 15° anno per le caldaie installate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 10/91, anche se non è totalmente documentata una costante manutenzione, sempre in assenza di danneggiamento o evidente colpa dell'assegnatario;
-in ogni caso, fino al 10° anno escluso, purché risulti una costante manutenzione documentata con bolle o ricevute fiscali, delle varie annualità. | 2.b - Pulizia del bruciatore, della caldaia, delle canne fumarie e di ventilazione, del bollitore con eventuale lavaggio chimico. Tenuta libretto di impianto con obbligo di manutenzione in abbonamento.
3.b - Sostituzione del generatore dell'impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda con le seguenti modalità:
-a totale carico, qualora non sia documentata la costante manutenzione con bolle e ricevute fiscali delle varie annualità, fino al 10° anno escluso, o per danni causati da colpa grave, inerzia o danneggiamento;
-con oneri della sostituzione al 50% dal 10° al 15° anno per le caldaie installate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 10/91, anche se non è totalmente documentata una costante manutenzione, sempre in assenza di danneggiamento o evidente colpa dell'assegnatario. |

COMPETENZE

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

4.a - Adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti.

Art. 8.4 .Pareti e soffitti: intonaci, tinte vernici e parati

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.a - Ripristino di intonaci conseguenti a difetti costruttivi o ad interventi manutentivi. | 1.b - Ripristino di intonaci per danni causati dall'utente. |
| | 2.b - Rinnovi periodici delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione. |
| | 3.b - Innovazione e migliorie nel corso del rapporto di 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 o dovuti ad interventi manutentivi sugli impianti, anche con impiego di materiali similari. | 1.b - Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere, manutenzione con sigillatura delle fughe o modeste sostituzioni di piastrelle o listelli e zoccolini battiscopa. Lavaggio pavimenti tessili. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Art. 8.6 -Serramenti ed infissi

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.a - Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza conseguente ad ammaloramento del materiale di impiego. | 1.b - Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane degli scuri e sostituzioni di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, cerniere, cremonesi, ganci, rulli, cinghie, perni, puleggia e meccanismi di avvolgimento in genere, esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza. |
| 2.a - Ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte basculanti dei garage che comportino necessità di opere murarie. | 2.b - Riparazione e sostituzione rulli e relativi sostegni, cordelle, pulegge, attacchi al rullo, molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori dei basculanti dei garages. |
| 3.a - Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri e ringhiere di balconi su programma di manutenzione straordinaria. | 3.b - Verniciatura di serramenti interni: porte e finestre. |

Art. 8.7 -Apparecchi di estrazione e ventilazione locali

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.a - Sostituzione degli impianti ed apparecchi di estrazione meccanica e ventilazione locali garages e comuni. | 1.b - Sostituzione e manutenzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione all'interno dell'alloggio. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Art. 9 - Oneri amministrativi

- | | |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.a - Assicurazione dello stabile e degli impianti. | 1.b - Le spese di amministrazione della autogestione ed i costi indiretti relativi ai servizi erogati. |
| 3.a - Imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici. | 3.b - Imposte e tasse su passi carrai. |

Approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta n. 755 del 21/12/1994