

COMUNE DI REGGIO EMILIA

ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

**REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI
FRA ENTE GESTORE ED ASSEGNATARI**

A CARICO DELL'ENTE GESTORE

**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.

2.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, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, ecc.).

4.a – Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (VV.FF.).

5.a – Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni.

6.a – Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 70% (scale, corridoi, cantine, lavanderie e infissi di uso comune).

1.b – Ripristino 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 manomissione o di sottrazione.

6.b – Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 30% (scale, corridoi, cantine, lavanderia e 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 ecc.).

Art. 1.2 – COPERTI

1.a – Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari.

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

2.a – Interventi su tutte le opere da lattoniere.

2.b – Riparazione alle grondaie per i motivi di cui sopra.

3.a – Installazione parafulmini.

Art. 1.3 – FOGNATURE E SCARICHI

1.a – Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno dei fabbricati.

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

2.a – Rifacimento o ripristino della rete di fognature, fosse biologiche e pozzetti cortilivi.

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.

3.a – Sostituzione chiusini, caditoie e lapidi.

4.a – Disincrostazione delle colonne di scarico, compresa la rete degli apparecchi.

5.a – Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa.

Art. 1.4 – CORTILI E GIARDINI

1.a – Impianto e sostituzione alberi, cespugli, prati, grossa potatura da prevedere quando la pianta compromette la funzionalità del fabbricato.

1.b – Opera di mantenimento di alberi e prati, consistente nella concimazione, innaffiatura, vangatura, potatura, ecc.

2.a – Fornitura inerti, rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazioni esterne.

3.a – Installazione impianto di illuminazione ed eventuali prese d'acqua.

5.a – Fornitura e sostituzione di panchine, giochi, cestelli ecc.

6.a – Fornitura e sostituzione delle attrezzature di arredo a completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia).

8.a – Servizio di derattizzazione 50%

10.a – Installazione, sostituzione e verniciatura di cancelli, cancellate e rete metallica.

2.b – Stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive a Mac-Adams.

4.b – Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento.

5.b – Manutenzione degli arredi di cui alla voce 5.a

6.b – Manutenzione delle attrezzature indicate alla voce 6.a.

7.b- Acquisti attrezzature per la gestione ordinaria del verde.

8.b – Servizio di deblatizzazione e derattizzazione. Quest'ultima al 50%

9.b – Mano d'opera e sale per lo sgombero della neve.

Art. 2

IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE

1.a – Installazione impianto e sue variazioni per danni accidentali, per modifiche legislative e per prescrizioni degli organi di controllo.

1.b – Riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie (vasi espansioni, riavvolgimento dei motori elettrici, rettifiche assi rotazione, valvole, saracinesche, guarnizioni, premistoppa, regolazione radiatori, ecc.).

2.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 degli Enti preposti.

5.b – Conduzione e gestione impianti.

6.b – Assicurazione contro gli infortuni del conduttore.

7.b – Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento.

8.a – Controllo preventivo periodico (al 50%).

8.b – Controllo preventivo periodico (al 50%).

9.b – Forza motrice e combustibile.

Art. 2 Bis
TALERISCALDAMENTO O COMUNQUE
IMPIANTI CENTRALIZZATI MUNITI DI VALVOLE DI ZONA

1.a – Installazione dei contacalorie contatore, dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda, delle valvole di zona e dei termostati o cronotermostati ambiente.

1.b – Spese di conduzione dell'impianto su convenzione AGAC per letture, fatturazione, controllo sottocentrale, disincrostazione scambiatore, ecc..

2.a – Sostituzione dei contacalorie contatore, dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda e delle valvole di zona dall'inizio e fino al 5° anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'Ente gestore per l'80% e del conduttore per il 20%.

2.b – Sostituzione o riparazione del termostato o cronotermostato ambiente. Sostituzione dei contacalorie contatore, dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda e delle valvole di zona dopo il 5° anno di locazione, al 20%.

Art. 3 ASCENSORE

1.a – Installazione ascensore.

2.a – Sostituzione del gruppo argano riduttore, completo di vite senza fine e corona, di boccole e chiavette di blocco.

3.a – Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante.

4.a – Sostituzione del motore di trazione.

5.a – Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete.

6.a – Sostituzione dei pattini di scorrimento cabina e contrappeso con applicazione degli autolubrificatori.

7.a – Sostituzione dei dispositivi

2.b – Revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschia olio, ghiere, 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 dei 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, regolarizzazione della tensione (riduzione a valori 50V) ai contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori.

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 piano terra. 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.

7.b – Forza motrice.

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 ricevimento - fotocellula impulsori, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo di comando delle porte di cabina.

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.

9.a - Rifacimento dei collegamenti a terra delle apparecchiature, fornitura di lampada portatile.

10.a - Sostituzione dei perno regolatore di velocità e accorciamento funi con rifacimento del testa corde.

11.a - Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina.

12.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 di frizione (al 50%).

13.a - Adeguamento impianto alle norme vigenti.

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. 4

IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

1.a - Installazione dell'impianto.

1.b - Riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di

sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interr. livello, valvole di ritegno ecc.

2.a – Sostituzione di apparecchiature e di compressori, di accessori: pompa, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici, ecc..

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

4.a – Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione.

4.b – Ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione.

5.b – Pulizia, lavaggio e disinfezione del serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave.

6.b – Forza motrice.

7.a – Controllo preventivo periodico al 50%.

7.b – Controllo preventivo periodico al 50%.

Art. 5 IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA

1.a – Installazione impianto.

1.b – Riparazioni, 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 dell'impianto elettrico: suoneria comando apriporte e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ecc. Sostituzione apparecchiature per vetustà

2.a – Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento).

1.b – Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ivi compresi i relais, le elettroserrature ed i temporizzatori, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta a uso improprio.

2.b – Manutenzione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovute ad uso improprio.

3.b – 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.

1.b – Integrazione dell'impianto centralizzato TV per la 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 ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione.

Art. 8
MANUTENZIONE E FORNITURE
ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Art. 8.1 – IMPIANTO ELETTRICO

1.a – Rifacimento o adeguamento 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.

1.b – Riparazione e sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina.

2.a – Installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda.

2.b – Manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso.

3.a – Riparazione e sostituzione di tubazioni e condotte interne all'alloggio; sostituzione cassette di scarico W.C., comprese le relative opere murarie.

3.b – Riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento.

4.a – Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.

Art. 8.3 - RISCALDAMENTO E PRODUZIONE Di 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.

1.b – Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento a produzione 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.a – Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di

2.b – 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'80% e del conduttore per il 20%.

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

riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo il 5° anno di locazione al 20%.

3.b - Nomina del terzo responsabile.

4.b - Pulizia del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale del serpentino.

5.b - Analisi fumo e prova combustione ogni due anni.

Art. 8.4 - PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTE, VERNICI E PARATI

1.a - Ripristino di intonaci conseguenti a difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte, vernici e parati per le sole zone interessate.

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 - Innovazioni 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 od usura o dovuti ad interventi manutentivi degli impianti, anche con impiego di materiali similari.

1.b - Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere per danni dovuti a negligenza o colpa e lavaggio pavimenti tessili.

Art. 8.6 - SERRAMENTI E INFISSI

1.a - Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane e scuri.

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

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 degli 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.

Art. 8.7 - APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI

1.a – Installazione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

1.b – Manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

Art. 9 ONERI AMMINISTRATIVI

1.a – Le spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi indiretti relativi ai servizi erogati.

1.b – I costi 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 pubblici e tasse in genere.

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