

RIPARTIZIONE ONERI



DA OLTRE 100 ANNI LA NOSTRA IDEA DI CASA

03

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI FRA ENTE GESTORE E ASSEGNATARIO

Di seguito si riporta il regolamento in uso relativamente alla suddivisione delle spese in caso di guasti e interventi di manutenzione. Nella colonna di sinistra sono indicate le spese a carico dell'Ente gestore (EG), in quella di destra quelle a carico degli assegnatari (A) con la relativa percentuale in caso di ripartizione della spesa. Il presente documento è adottato dal Comune di Reggio Emilia

ART.1

Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni

Art.1.1 - Strutture murarie, scale, atri

1.EG - Interventi sulle strutture dello stabile.

1.A - Ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso.

2.EG - Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria.

2.A - Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti all'uso.

3.EG - Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, ecc.).

3.A - Installazione e sostituzione di tappeti e guide.

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

5.EG - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni.

5.A - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni in caso di manomissione o sottrazione.

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

6.A - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 30% (scale, corridoi, cantine, lavanderie e infissi di uso comune). A totale carico in caso di incuria o dolo.

7.A - Sostituzione vetri della parti comuni (vetri, vani scala, sale riunioni, lavanderia, ecc.).

04

Art.1.2 - Coperti

1.EG - Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione dei lucernari.

2.EG - Interventi su tutte le opere da lattoniere.

3.EG - Installazione parafulmini.

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

2.A - Riparazione delle grondaie per i motivi di cui sopra.

Art.1.3 - Fognature e scarichi

1.EG - Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno dei fabbricati.

2.EG - Rifacimento o ripristino della rete di fognature, fosse biologiche e pozzetti cortilivi.

3.EG - Sostituzione chiusini, caditoie e lapidi.

4.EG - Disincrostazione delle colonne di scarico, compresa la rete degli apparecchi.

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

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

2.A - 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 e giardini

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

2.EG - Fornitura inerti, rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazioni esterne.

3.EG - Installazione impianto di illuminazione ed eventuali prese d'acqua.

5.EG - Fornitura e sostituzione di panchine, giochi, cestelli, ecc..

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

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

2.A - Stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive a MAC-Adams.

4.A - Consumi di acqua ed energia elettrica per servizi comuni e loro mantenimento.

5.A - Manutenzione degli arredi della voce 5.EG.

6.A - Manutenzione delle attrezzature indicate alla voce 6.EG.

05

8.EG - Servizio di derattizzazione (50%).

10.EG - Installazione, sostituzione e verniciatura cancelli, cancellate e rete metallica.

7.A Acquisti attrezzature per la gestione ordinaria del verde.

8.A - Servizio di deblatizzazione (100%) e derattizzazione (50%).

9.A - Mano d'opera e sale per lo sgombero della neve.

ART.2

Impianto centrale di riscaldamento e produzione acqua calda corrente

1.EG - Installazione impianto e sue variazioni per danni accidentali, per modifiche legislative e per prescrizione degli organi di controllo.

2.EG - Sostituzione di apparecchiature e accessori.

3.EG - Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore, comprese le relative opere murarie.

4.EG - Opere murarie che si rendono necessarie nel locale della centrale termica.

5.EG - Pratiche e oneri per collaudi vari degli Enti preposti.

8.EG - Controllo preventivo periodico (50%).

1.A - 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.).

5.A - Conduzione e gestione impianti.

6.A - Assicurazione contro gli infortuni del conduttore.

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

8.A - Controllo preventivo periodico (50%).

9.B - Forza motrice e combustibile.

ART.2 bis

Teleriscaldamento o impianti centralizzati muniti di valvole di zona

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

1.A - Spese di conduzione dell'impianto di convenzione AGAC per letture, fatturazione, controllo sottocentrale, disincrostazione scambiatore, ecc.

06

ART.2 bis

Teleriscaldamento o impianti centralizzati muniti di valvole di zona

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

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

1.A - Spese di conduzione dell'impianto di convenzione AGAC per letture, fatturazione, controllo sottocentrale, disincrostazione scambiatore, ecc.

2.A - Sostituzione o riparazione del termostato o cronotermostato ambiente. Sostituzione del 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.EG - Installazione ascensore.

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

3.EG - Eliminazione dello scorrimento delle funi della puleggia di frizione con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante.

4.EG - Sostituzione del motore di trazione.

5.EG - Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete.

6.EG - Sostituzione dei pattini di scorrimento cabina e contrappeso con applicazione degli autolubrificatori.

2.A - Revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschia olio, ghiera, spessori dati e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore: contratti, condensatori, relais, ecc.

3.A - Revisione dei gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno.

4.A - 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 del piano. Riavvolgimento motori.

5.A - 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 dell'interruttore sotto vetro al piano terra. Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte.

6.A - 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.

07

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

8.EG - Fornitura e posa in opera di pulsantiera di emergenza sul tetto di cabina, di dispositivo teleritardatore e protezione della bassa velocità del motore di trazione e di dispositivo di allarme, completo di batteria a tampone.

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

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

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

12.EG - 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.EG - Adeguamento impianto alle norme vigenti.

7.A - Forza motrice.

9.A - Visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.

12.A - Sostituzione delle funi di trazione per presenza di filtri 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.EG - Installazione dell'impianto.

2.EG - Sostituzione di apparecchiature e di componenti, di accessori: pompa, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici, ecc..

4.EG - Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione.

1.A - Riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interruttore di livello, valvole di ritegno.

3.A - Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione compressore aria.

4.A - Ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione.

08

5.A - Pulizia, lavaggio e disinfezione del serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave.

6.B - Forza motrice.

7.EG - Controllo preventivo periodico (50%).

7.B - Controllo preventivo periodico (50%).

ART.5

Impianto addolcimento acqua

1.EG - Installazione dell'impianto.

1.A - Riparazioni, piccole sostituzioni di parti, filtri, ecc.: taratura periodica, sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo.

2.EG - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.

3.A - Forza motrice e conduzione.

4.A - Sali e resine.

5.EG - Controllo preventivo periodico (50%).

5.A - Controllo preventivo periodico (50%).

6.EG - Sostituzione della apparecchiatura elettromeccanica per il funzionamento automatico.

7.A - Manutenzione organi di tenuta.

ART.6

Impianto di illuminazione e suoneria parti comuni

1.EG - Installazione dell'impianto elettrico: suoneria comando apriporte e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono, ecc.. Sostituzione apparecchiature per vetustà.

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

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

2.A - 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.A - Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, interruttore, plafoniere, portalampe, ecc..

4.A - Energia elettrica.

09

ART.7

Impianto centralizzato TV

1.EG - Installazione e sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali.

1.A - Integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali.

2.A - Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione di singoli componenti.

3.A - Sostituzione dei cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione.

ART.8

Manutenzione e forniture all'interno dell'unità immobiliare

Art.8.1 - Impianto elettrico

1.EG - Rifacimento o adeguamento elettrico a garanzia della funzionalità e della sicurezza.

1.A - Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti, segnalatori acustici e luminosi).

Art.8.2 - Impianto idrico, sanitario, gas

1.EG - Installazione e rifacimento dell'impianto idrico, gas e apparecchiature sanitarie.

1.A - Riparazione e sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina.

2.EG - Installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda.

2.A - Manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso.

3.EG - Riparazione e sostituzione di tubazioni e condotte interne all'alloggio; sostituzione di cassette scarico WC, comprese le relative opere murarie.

3.A - Riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento.

4.EG - Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.

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

1.EG - Installazione e rifacimento degli impianti autonomi di riscaldamento a produzione di acqua calda, su programma dell'Ente gestore.

1.A - 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..

10

2.EG - 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.EG - Adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti.

2.A - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo il 5° anno di locazione al 20%.

3.A - Nomina del terzo responsabile.

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

5.A - Analisi del fumo e prova combustione ogni due anni.

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

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

1.A - Ripristino di intonaci per danni causati dall'utente.

2.A - Rinnovi periodici delle finiture delle pareti e nei soffitti nel corso della locazione.

3.A - Innovazioni e migliorie nel corso del rapporto di locazione, concordati con la proprietà.

Art.8.5 - Pavimenti e rivestimenti

1.EG - Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi od usura dovuti ad interventi manutentivi degli impianti, anche con impiego di materiali similari.

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

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

2.EG - Riparazione rulli e relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte dei garages.

2.A - Riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi a rullo, delle molle, stecche e ganci delle serrande avvolgibili, nonché degli accessori delle porte dei garages.

3.EG - Verniciatura dei serramenti esterni, delle persiane, scuri e parapetti balconi.

3.A - Verniciatura di serramenti interni: porte e telai.

11

Art.8.7 - Apparecchi di estrazione e ventilazione locali

1.EG - Installazione di apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

1.A - Manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione dei locali.

ART.9

Oneri amministrativi

1.EG - Le spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi diretti relativi a servizi erogati.

1.A - I costi diretti relativi ai servizi erogati.

2.EG - Assicurazione dello stabile e degli impianti.

2.A - Imposte e tasse sui passi carrai per nettezza urbana.

3.EG - Imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici e tasse in genere.

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 tra le parti.



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
P.I. 00141470351

VIA DELLA COSTITUZIONE 6
42124 - REGGIO EMILIA

TEL. 0522 236611
FAX 0522 236699

INFO@ACER.RE.IT

WWW.ACER.RE.IT

SEGUICI ANCHE SU



YouTube

