

SONO UN NUOVO INQUILINO



INDICE

• Info utili	pag.	3
• Come attivare le utenze	pag.	4
• Canone di locazione	pag.	7
• Ripartizione oneri	pag.	12
• Regolamento semplificato	pag.	21
• Come prevenire le muffe	pag.	26

NUMERI UTILI

- Amministratore di condominio Tel. _____



PRENOTARE UN APPUNTAMENTO

Gli uffici ricevono solo su appuntamento che è possibile prenotare collegandosi all'indirizzo **<https://prenota.acer.re.it>**.

Per contattare telefonicamente gli uffici è necessario chiamare il centralino al numero **0522 236611** e selezionare

- 1 per il servizio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)
- 2 per i Certificati di Idoneità Alloggio (CIA)
- 3 per il Servizio Tecnico e di Manutenzione
- 4 per Agenzia Affitto e alloggi Studenti
- 5 per autogestioni e condomini

Esclusivamente per le gravi urgenze di manutenzione, al di fuori dell'orario d'ufficio, è possibile contattare il **348 3015475**.

Il numero dedicato alle emergenze è attivo il:

- lunedì dalle ore 14.00 alle ore 20.00
- martedì dalle ore 17.30 alle 20.00
- mercoledì dalle ore 14.00 alle ore 20.00
- giovedì dalle ore 17.30 alle 20.00
- venerdì dalle ore 14.00 alle ore 20.00
- sabato, domenica e festivi dalle ore 8.00 alle ore 20.00

Inquadra qui per prenotare il tuo appuntamento



04

NOTE GENERALI: Alla firma del contratto viene consegnata una busta dove si trovano alcuni documenti necessari per attivare le utenze, come la visura catastale e la planimetria dell'alloggio.

Una volta scelto l'operatore con cui si intende stipulare il contratto di fornitura, è bene avere a disposizione la seguente documentazione:

- documento di identità in corso di validità (permesso di soggiorno in caso di cittadino straniero)
- codice fiscale
- numero di telefono attivo o indirizzo mail
- contratto di locazione
- codice POD per fornitura elettrica
- codice PDR per fornitura del gas
- coordinate IBAN nel caso si intendesse domiciliare il pagamento delle utenze

ELETTRICITA'

Per attivare il servizio è necessario telefonare e recarsi presso lo sportello della società prescelta munita da documenti di riconoscimento, codice fiscale, numero di telefono attivo o indirizzo e-mail, indirizzo della fornitura, contratto di locazione e il numero del contatore dell'alloggio assegnato. Può essere utile presentare anche il nominativo del precedente inquilino

Nel caso non si disponga di una bolletta del precedente inquilino, è possibile recuperare il codice POD direttamente dal contatore. Solitamente i contatori sono collocati nei vani comuni condominiali. Una volta individuato il proprio contatore, premendo l'apposito tasto selettore, sul display si potrà visualizzare il codice POD (14 caratteri composti da lettere e numeri).



05

GAS

Per attivare il servizio è necessario telefonare o recarsi presso lo sportello della società prescelta muniti di documenti di riconoscimento, codice fiscale, numero di telefono attivo o indirizzo e-mail, indirizzo della fornitura, contratto di locazione e il codice PDR o la matricola del contatore.

E' necessario specificare se l'attivazione è solo per uso domestico (cottura e acqua calda sanitaria) o anche per il riscaldamento.

Nel caso non si disponga di una bolletta del precedente inquilino, è possibile recuperare il codice PDR direttamente dal contatore. Una volta individuato il proprio contatore, premendo l'apposito tasto selettore, sul display si potrà visualizzare il codice PDR (14 numeri).

In alcuni casi attaccata al contatore è presente una targhetta o un'etichetta dove è indicato il codice PDR.

TELERISCALDAMENTO

Se l'appartamento è collegato al teleriscaldamento con un sistema centralizzato, sarà l'amministratore di condominio che ripartirà le spese secondo i consumi conteggiati dai contatori individuali. Il costo della fornitura sarà quindi caricato sulle spese condominiali.

Se invece l'appartamento è collegato al teleriscaldamento in modo autonomo, sarà l'inquilino che dovrà contattare IREN per attivare il servizio e riceverà le bollette direttamente dal gestore.



ACQUA

Generalmente gli appartamenti in condominio hanno un unico contatore dell'acqua. Se sono presenti i ripartitori individuali, l'amministratore suddividerà le spese in base ai consumi registrati; nel caso non siano invece presenti sottocontatori la suddivisione della spesa avviene in base al numero degli occupanti dell'alloggio.

Se l'appartamento è invece provvisto di un contatore individuale, è necessario attivare il servizio riferendosi al gestore di zona telefonando o recandosi presso lo sportello muniti di documenti di riconoscimento, codice fiscale, numero di telefono attivo o indirizzo e-mail, indirizzo della fornitura, contratto di locazione e l'ultima lettura del contatore d'acqua associato all'appartamento (è consigliabile fare una fotografia del contatore dove siano ben visibili i numeri).



07

Le bollette d'affitto sono emesse mensilmente entro i primi 10 giorni del mese e vengono recapitate direttamente all'indirizzo dell'alloggio assegnato (è possibile però concordare con ACER Reggio Emilia l'invio ad un indirizzo differente in caso di necessità).

Se il contratto di locazione viene sottoscritto entro i primi 10 giorni del mese, sarà dovuto ad ACER Reggio Emilia l'intero mese d'affitto, nel caso in cui invece la sottoscrizione avvenisse dopo tale periodo, l'affitto sarà corrisposto a partire dal mese successivo.

LA BOLLETTA

Con la prima bolletta emessa è previsto il pagamento del deposito cauzionale, pari a due mensilità per gli alloggi ERP e ERS, salvo diverse disposizioni. Gli alloggi per Studenti e gli alloggi affittati tramite l'Agenzia per l'Affitto, prevedono quote differenti comunicate al momento della stipula del contratto.

Il deposito cauzionale versato al momento della sottoscrizione, verrà restituito tutto o in parte alla risoluzione del contratto dopo la verifica da parte di ACER Reggio Emilia che ogni obbligo contrattuale sia stato osservato. Il canone d'affitto, per gli alloggi ERP, viene ricalcolato nel mese di ottobre di ogni anno; l'inquilino entro quella data deve provvedere ad aggiornare presso un CAF l'attestazione ISE-ISEE che sarà acquisita automaticamente dall'Azienda dalle banche dati INPS.

Agli inquilini che non aggiorneranno per tempo l'attestazione ISE-ISEE, verrà applicato il canone provvisorio calcolato in base alle sole caratteristiche dell'alloggio. Il calcolo corretto si applicherà a partire dal mese successivo a quello della presentazione della dichiarazione.

In nessun caso ACER Reggio Emilia restituirà la maggiorazione applicata alle persone che non abbiano presentato la documentazione in tempo utile.

PAGAMENTO DELLA BOLLETTA

Per pagare la bolletta è sufficiente recarsi entro la data di scadenza indicata sul bollettino in un qualsiasi ufficio postale o ricevitoria abilitata.

E' possibile inoltre effettuare un bonifico bancario in favore di ACER Reggio Emilia presso la banca Unicredit (funzione Enti) di piazza Del Monte n.1 comunicando le seguenti coordinate: IT14B 02008 12834 000001913077. Nella causale è preferibile indicare il mese di riferimento e l'ID Utente riportati nel bollettino.

Qualora si possieda un conto bancario o postale, è possibile procedere all'addebito diretto sul conto tramite SEPA. Questa soluzione, non obbligatoria e completamente gratuita, permette di evitare file negli uffici postali e preserva dalla possibilità di dimenticarsi di provvedere al pagamento mensile. Per usufruire del pagamento tramite SEPA è necessario compilare l'apposito modulo disponibile presso ACER Reggio Emilia e scaricabile dal sito www.acer.re.it avendo cura di indicare le proprie coordinate IBAN.

Nel caso in cui si sceglieressero forme di pagamento con addebito diretto sul conto corrente, verrà comunque recapitato il bollettino con i dettagli del pagamento a solo scopo informativo.

Nel caso in cui il bollettino non venga recapitato è sufficiente contattare ACER Reggio Emilia (0522 236611) e richiedere l'esatto importo da pagare tramite bonifico oppure chiedere la ristampa del bollettino.



COME SI CALCOLA L'AFFITTO

La Regione Emilia-Romagna ha stabilito i criteri per la determinazione del canone di locazione (affitto): il calcolo si basa sui redditi del nucleo familiare (ISEE) e il valore oggettivo dell'alloggio, determinando così affitti inferiori al libero mercato.

L'affitto minimo, in ogni caso, non può esser inferiore a € 44,00.

Sono state individuate diverse tipologie di canoni i base alla fascia di reddito del richiedente:

- Fascia di protezione: ISEE non superiore a € 7.620,00
- Fascia di accesso: ISEE compresa tra € 7.620,01 e € 20.217,14
- Fascia di permanenza: ISEE compresa tra € 20.217,15 e € 28.304,30
- Fascia di decadenza: si raggiunge con il superamento del reddito ISEE di € 28.304,30 e del patrimonio mobiliare complessivo di € 57.749,44.

Il superamento dei valori massimi di reddito comporta la risoluzione del contratto di locazione con l'applicazione del canone concordato ai sensi della Legge 431/1998 e l'impegno a lasciare libero l'immobile entro due anni dalla dichiarazione di decadenza.



SONO UN NUOVO
INQUILINO

ACER REGGIO EMILIA
CANONE DI LOCAZIONE

10

COME LEGGERE LA BOLLETTA

ACER		AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DI REGGIO EMILIA Comune di Villa Minozzo		Via Costituzione, 6 42124 Reggio Emilia www.acer.re.it		Telefono: 0522 236611 Fax: 0522 236699 Partita IVA: 00141470351	
BOLLETTA DEL MESE DI MARZO 2022							
Cod.	Descrizione	Importo	Iva	Ubicazione: VIA ZAMBONINI 1 dell'immobile: REGGIO EMILIA			
1	Canone locazione alloggio	156,93 €	ES	Unità Immobiliare: 8888888888			
4	Compenso amministrazione	4,50 €	22	Data Fattura: 03/03/2022			
7A	Autogestione gestita ACER	39,83 €	F2	Numero Fattura: 2022A12689			
B	Imposta di bollo	2,00 €	F2	ID Fattura: 12345678			
C	Imposta registro	33,50 €	F2	ID Utente: 99999			
D	Rec. bollo postale	0,60 €	F2	Codice Fiscale Utente: RSSMR166F45H223J			
92	Iva 22% su € 4,50	0,99 €	-				
				I pagamenti sono regolari, grazie			
DA PAGARE ENTRO IL		TOTALE IMPORTO EURO		Imposta di bollo assolta in modo virtuale aut.n. 235/99 del 25.9.1999			
31/03/2022		238,35					
CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento -		BancoPosta		CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Accredito -		BancoPosta	
Sul C/C n. 12498424 di Euro 238,35				Sul C/C n. 12498424 di Euro 238,35			
INTESTATO AL: ACER REGGIO EMILIA CANONI LOC. ALIENAZ. ALL. RESID. SERV. TES. - 42100 REGGIO EMILIA				INTESTATO AL: ACER REGGIO EMILIA CANONI LOC. ALIENAZ. ALL. RESID. SERV. TES. - 42100 REGGIO EMILIA			
Eseguito da: MARIO ROSSI VIA ZAMBONINI 1 - REGGIO EMILIA				Eseguito da: MARIO ROSSI VIA ZAMBONINI 1 - REGGIO EMILIA			
3016206861000000045				3162068610000000045			
BOLLO DELL'UFF. POSTALE				BOLLO DELL'UFF. POSTALE			
BOLLETTA DEL MESE DI		SCADENZA		UTENTE		ID BOLLETTA	
MARZO 2022		31/03/2022		99999		12345678	
<31234567810000000045>		00000238+35>		12498424<		896>	

- 1 Data entro cui effettuare il pagamento
- 2 Voci di dettaglio della bolletta
- 3 Resoconto dei pagamenti
- 4 Dati dell'immobile, della fattura e dell'utente
- 5 Spazio dedicato alle informazioni utili
- 6 Intestatario della bolletta

11

Le spese condominiali sono incluse nella bolletta solo se l'edificio rientra nelle gestioni seguite direttamente da ACER Reggio Emilia.

Nel caso in cui il condominio sia gestito da società esterne, le spese condominiali e le relative modalità di pagamento sono comunicate direttamente dall'Amministratore di condominio.

Se l'inquilino non è in regola con i pagamenti condominiali, l'amministratore comunicherà ad ACER Reggio Emilia l'importo non pagato che sarà caricato nella bolletta d'affitto.

DETTAGLIO DELLA BOLLETTA

Nella bolletta sono descritte con precisione le diverse voci di spesa per un puntuale riscontro da parte dell'inquilino.

Di seguito sono indicate le possibili causali:

- Canone locazione alloggio
- Canone locazione autorimessa
- Compenso amministrazione
- Autogestione assegnatari
- Autogestione gestita da ACER Reggio Emilia
- Iva al 22%
- Imposta di bollo
- Imposta di registro (registrazione e proroghe dell'Agenzia delle Entrate - la spesa è ripartita la 50% tra inquilino e ACER Reggio Emilia)
- Spese postali
- Interessi di mora (si addebitano in caso di ritardo nei pagamenti)
- Deposito cauzionale
- Recupero spese giudiziarie (applicate in caso di procedure di sfratto)
- Indennità ospitalità temporanea
- Indennità ospitalità non dichiarata

12

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI FRA ENTE GESTORE E ASSEGNATARIO

Di seguito si riporta il regolamento adottato nel Comune di Reggio Emilia 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.

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 delle parti comuni (vetri, vani scala, sale riunioni, lavanderia, ecc.).

13

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.

14

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.

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.

16

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.

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.

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..

19

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.

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

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

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

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

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.

REGOLAMENTO SEMPLIFICATO PER UN USO CORRETTO DELLA CASA

“Avere buoni vicini di casa
è come avere una casa più grande”

Proverbio cinese

Spesso il comportamento inadeguato degli inquilini non è dovuto a cattive intenzioni ma è riconducibile alla mancata conoscenza delle regole condominiali.

Conoscere le norme di convivenza può favorire la nascita di rapporti positivi con il vicinato e contribuire a rafforzare relazioni costruttive con gli altri inquilini.

Con l'assegnazione di un appartamento si aprono importanti opportunità per migliorare la propria condizione e qualità della vita; rispettare le regole riportate nel contratto di locazione firmato al momento della consegna delle chiavi, è il primo passo verso un'esperienza positiva per la propria vita.



OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI

Avere una abitazione è un diritto, ma con l'assegnazione di un alloggio si assumono anche doveri.

Di seguito si elencano le regole da osservare:

- Servirsi correttamente dell'alloggio in affitto.
- Curare l'appartamento e tutti gli spazi comuni (scale, atri, cortili, giardini) e rispettare il turni delle pulizie delle aree comuni organizzati dall'autogestione, dell'amministratore condominiale o da ACER Reggio Emilia.
- Utilizzare l'appartamento solo per abitarvi, a meno che non abbia una autorizzazione scritta di ACER Reggio Emilia che permette di usufruirne diversamente.
- Non usare cantina, garage o soffitta per attività lavorative o, peggio, come abitazione. Ogni spazio ha una sua funzione: il garage serve per parcheggiare auto, cicli e motocicli; la cantina per conservare scorte d'acqua, di alimenti o sistemare altro materiale che non sia potenzialmente pericoloso (infiammabile o tossico).
- Organizzare feste o incontri con i vicini solo negli spazi comuni, facendo attenzione a rispettare gli ambienti e a non creare situazioni potenzialmente pericolose per se stessi e gli altri. Tutti hanno uguale diritto ad utilizzare le aree comuni, non è possibile usarle in modo esclusivo. E' importante rispettare il riposo dei vicini facendo attenzione a non fare rumore dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e dalle ore 22.00 alle ore 7.00 del mattino. Nei giorni festivi il riposo si prolunga sino alle ore 9.00.
- Avvisare ACER Reggio Emilia se nello stato di famiglia cambia qualcosa per regolarizzare la situazione. La nascita di un bambino, l'ospitalità temporanea di una persona, l'uscita di un componente dal nucleo familiare o la morte di un convivente deve essere comunicata ad ACER Reggio Emilia il prima possibile.

23

- Chiudere sempre i rubinetti dell'acqua e del gas quando non sono in uso, specialmente nel caso in cui si lasci l'appartamento per qualche giorno. Se si procurano danni al proprio appartamento o a quello dei vicini per incuria, si dovranno risarcire i danni e pagare tutte le riparazioni.
- Comunicare notizie di interesse comune usando le bacheche condominiali o gli appositi spazi.
- Assicurarsi della corretta gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo aggiornando il libretto dell'impianto.
- Provvedere alla pulizia biennale di apparecchi a gas e delle canne fumarie e a quella annuale delle stufe a legna. Le operazioni di manutenzione e pulizia devono essere eseguite da un tecnico specializzato.
- Eseguire la pulizia annuale delle fognature e delle colonne di scarico.
- Garantire la pulizia e le manutenzione delle parti comuni (atri, scale, giardini, cortili...).
- Curare la pulizia costante del proprio alloggio.
- Evitare la formazione di condense e muffe che possono rovinare e rendere malsano l'appartamento. Sono consultabili consigli utili in questa stessa guida a pag. 26.
- Rispettare regolamenti e consigli igienici delle aziende fornitrici di luce, gas, acqua e telefonia e in generale tutti i consigli dati dai pubblici servizi.
- Rispettare tutte le norme condominiali e di civile convivenza anche se non riportati in questa guida.



DIVIETI

Il reciproco rispetto è fondamentale per vivere in armonia con i vicini di casa. Di seguito si elencano alcune norme da osservare:

- Non scuotere o battere tappeti, stuoie e coperte dalla finestra verso la strada o sui ripiani delle scale. E' possibile però batterli dai balconi o finestre che danno sul cortile oppure negli spazi appositamente previsti se la sporcizia non cade sui ripiani dei vicini. E' necessario comunque controllare che questo sia permesso dal regolamento di Polizia Urbana.
- Non installare tendaggi, stenditoi o attrezzature varie alle finestre, sui balconi o terrazze senza avere il permesso scritto di ACER Reggio Emilia, dell'autogestione o del condominio.
- Non lasciare biciclette, motorini, auto, attrezzi, utensili o altri materiali ingombranti, anche se per poco tempo, nelle parti comuni. Parcheggiare l'auto negli appositi spazi. ACER Reggio Emilia farà rimuovere auto o altro materiale lasciato nelle aree comuni senza permesso e le spese per la rimozione saranno addebitate ai proprietari responsabili; nel caso in cui non siano identificati i proprietari le spese saranno equamente suddivise tra gli abitanti del condominio interessato.
- Non spaccare legna o altro materiale sulle scale, sui pianerottoli, nei corridoi, sui balconi o le soffitte.
- Non gettare negli scarichi del WC o dei lavandini materiali che possono danneggiarli o otturarli (assorbenti, pannolini, lettieri per gatti, ecc.).
- Non tenere sostanze maleodoranti, materiale infiammabile, esplosivo o qualsiasi cosa potenzialmente pericolosa per la propria e altrui sicurezza.
- Non tenere bombole di gas metano, gpl o altro materiale infiammabile oltre la quantità strettamente necessaria per l'uso domestico. Detto materiale deve esser utilizzato e conservato seguendo tutte le norme di sicurezza previste.
- Non lasciare aperte porte e cancelli delle aree comuni per evitare l'ingresso di estranei nel condominio.
- Non lasciare immondizia o rifiuti nel cortile o in altre aree comuni, lungo la strada o nelle sue vicinanze; devono essere utilizzati i cassonetti rispettando le indicazioni per differenziare i rifiuti.

25

- Non sovraccaricare con pesi eccessivi pavimenti, balconi, sottotetti, tetti.
- Non disturbare i vicini con forti rumori o suoni fastidiosi.
- Non depositare utensili, attrezzi o altro materiale negli spazi comuni, sui balconi, sulle finestre e sulle terrazze. I vasi devono essere assicurati per evitare pericolose cadute. E' necessario prestare attenzione durante l'innaffiatura per evitare che acqua e terriccio sporchino le aree comuni o agli appartamenti confinanti.
- Non tenere animali che disturbino, che danneggino o che siano potenzialmente pericolosi. Gli animali devono essere accompagnati e adottate tutte le misure di sicurezza. E' necessario rispettare tutte le norme igieniche affinché gli animali non sporchino i pianerottoli. E' necessario munirsi degli appositi sacchetti per escrementi se si utilizza il giardino comune.
- Non trasgredire il regolamento sulla circolazione e quello che norma i parcheggi di auto, moto e biciclette. E' necessario seguire anche il regolamento per il lavaggio delle autovetture. E' possibile parcheggiare solo negli appositi spazi previsti durante l'assemblea di autogestione, dal condominio o assegnati da ACER Reggio Emilia.
- Non modificare l'estetica del fabbricato o installare impianti nelle parti comuni del condominio senza autorizzazione scritta di ACER Reggio Emilia.
- Non piantare, recintare o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori nelle aree comuni senza autorizzazione scritta di ACER Reggio Emilia. Qualsiasi danno sarà risarcito dal responsabile e nel caso non sia individuabile, le spese saranno equamente ripartite tra i condomini.
- Non installare antenne radio, televisive o satellitari, condizionatori o altri impianti senza autorizzazione. E' opportuno verificare che gli impianti installati non interferiscano sulla ricezione degli apparecchi TV dei vicini.

Il regolamento completo è consultabile su sito www.acer.re.it



COME PREVENIRE LE MUFFE

Vivere in un ambiente ben areato e privo di muffe è importante per la salute delle persone. L'eccessiva umidità può causare l'insorgere di malattie come bronchiti, affezioni all'apparato respiratorio, reumatismi ed artrosi.

Prima di rivolgersi ad ACER Reggio Emilia per lamentare la presenza di muffe ed umidità, è bene assicurarsi di aver applicato tutte le regole di gestione descritte in questa guida. L'Azienda non può intervenire e non è responsabile della formazione di muffe causata da cattive abitudini.

Sono frequenti le segnalazioni che giungono all'Ufficio manutenzione riguardo la presenza di muffe anche in appartamenti di recente costruzione. Nella quasi totalità dei casi la presenza di muffe non è dovuta a difetti strutturali dell'abitazione ma a cattive abitudine nella gestione dell'alloggio.

La comparsa delle muffe è favorita dall'umidità che si crea all'interno delle abitazioni per la presenza di piante, vapori della cucina e del bagno e per la stessa presenza degli abitanti: una famiglia di 4 persone, per esempio, produce quasi 12 litri di acqua al giorno solo attraverso la naturale traspirazione delle pelle.

Bastano pochi e semplici accorgimenti per contrastare la formazione di condensa e umidità che favoriscono la comparsa di muffe.

1 - Favorire il ricicli di aria: Aprire regolarmente le porte e le finestre per favorire la dispersione di aria umida e viziata. E' sufficiente arieggiare le stanze per 5/10 minuti per 2/3 volte al giorno. Se durante le pulizie si tengono porte e finestre aperte, è preferibile spegnere il riscaldamento per evitare inutili sprechi.

2 - Arieggiare spesso le stanze particolarmente umide: E' opportuno cambiare aria in cucina e in bagno dopo ogni utilizzo. Aprire solamente le porte di queste stanze non è efficace perché il vapore si disperde nell'abitazione ma non viene eliminato; aprire le finestre è l'unica soluzione per ripristinare il giusto grado di umidità. Anche le camere da letto sono ambienti ad alto grado di umidità ed andrebbero arieggiate ogni mattina al risveglio.

27

3 - Non lasciare stanze troppo fredde: Non è bene che il calore delle stanze riscaldate passi nelle stanze più fredde poiché questo facilita la formazione di condensa. E' preferibile accendere il riscaldamento, anche se al minimo, in tutta la casa.

4 - Utilizzare un igrometro: L'igrometro è uno strumento semplice ed economico che permette di misurare il tasso di umidità negli ambienti. L'umidità ideale deve essere compresa tra il 45 e il 60%. Se si registra umidità maggiore a questi indici, è necessario arieggiare subito l'ambiente.

Altri piccoli utili consigli:

- Utilizzare la cappa aspirante mentre si cucina.
- Assicurarsi che i fori di areazione della cucina e dei locali caldaia non siano ostruiti o coperti da mobili.
- Se possibile, stendere il bucato all'esterno dell'abitazione.
- Limitare l'uso di tappeti e tendaggi poiché favoriscono il ristagno dell'umidità.
- Mantenere l'alloggio ad una temperatura costante (19° per legge) e tenere l'impianto attivo per almeno 8/10 ore al giorno.
- Eliminare le muffe vaporizzando candeggina o qualsiasi altro prodotto specifico contro le muffe o le macchie e lasciare asciugare naturalmente. L'applicazione va ripetuta sino alla scomparsa della macchia e va sempre effettuata a finestre aperte.
- Non utilizzare spugne o stracci per rimuovere la muffa. La muffa è un batterio e l'utilizzo di stracci e spugne non fa che diffondere la muffa stessa aggravando la situazione.
- Ricorrere a deumidificatori o a impianti di condizionamento se le condizioni non permettono di arieggiare gli ambienti in modo naturale.
- Aprire le finestre anche in caso di pioggia o maltempo: l'umidità dell'aria esterna è sempre inferiore a quella interna all'abitazione.





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

