



REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Gli obblighi e gli oneri derivanti dal rapporto di locazione sono ripartiti tra proprietario e inquilino secondo le modalità di seguito riportate.

Per quanto non espressamente indicato nella sotto riportata tabella si rimanda a quanto contenuto nel Codice Civile, alla normativa Regionale vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché ad ogni altra regolamentazione in materia.

Sono a carico del proprietario:

- a) le spese per il mantenimento dell'immobile in modo da servire all'uso convenuto;
- b) l'esecuzione di tutte le riparazioni necessarie e straordinarie, eccettuate quelle che sono a carico del conduttore;

Sono a carico dell'inquilino/conduttore:

- a) le spese per la manutenzione ordinaria, compresa la riparazione di tutti i danni o deterioramenti causati, per cattivo uso e negligenza, all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni;
- b) le riparazioni e le manutenzioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso.

Modalità di richiesta degli interventi manutentivi.

A seconda del tipo di intervento, l'inquilino/conduttore può intraprendere le seguenti iniziative:

intervento a carico dell'Ater/proprietario:

- l'inquilino/conduttore deve segnalare tempestivamente all'Ufficio Manutenzioni dell'Ater il guasto o l'intervento che si rende necessario effettuare.

intervento a carico dell'inquilino/conduttore:

- l'inquilino/conduttore deve segnalare tempestivamente all'Ufficio Manutenzioni dell'Ater il guasto o l'intervento che si rende necessario. Sulla base della tipologia d'intervento l'Ater confermerà all'inquilino di procedere in proprio oppure incaricherà una ditta/impresa convenzionata con l'Azienda ad eseguire l'intervento richiesto. In tal caso il costo dell'intervento, maggiorato degli oneri di rendicontazione, sarà addebitato all'inquilino/conduttore.

ONERI DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

SOMMARIO

1. Impianto centralizzato di riscaldamento
2. Impianti ascensore e piattaforme elevatrici
3. Centrale idrica
4. Impianti di illuminazione, suoneria, citofoni e automatismi per cancelli e portoni
5. Tubazioni, scarichi, fognature e acquedotto
6. Presidi antincendio
7. Impianto centralizzato TV
8. Impianto autonomo TV
9. Opere murarie e infissi nelle parti comuni
10. Opere varie nelle parti comuni
11. Opere all'interno dell'alloggio e sue pertinenze
12. Oneri accessori

A carico dei proprietari

A carico degli inquilini/conduttori

Art. 1 - Impianto centralizzato di riscaldamento

- l'installazione, la sostituzione e la manutenzione straordinaria dell'impianto centralizzato e delle apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per adeguamenti previsti da leggi e regolamenti;
- la manutenzione straordinaria del locale della centrale termica e le opere murarie che si rendono necessarie;
- la manutenzione ordinaria, compresa la riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso, compresi i sali addolcitori;
- la manutenzione ordinaria del locale della centrale termica;
- pratiche e oneri derivanti da collaudi vari da parte degli organi preposti;
- la forza motrice, l'illuminazione della centrale termica e il combustibile;
- la conduzione della centrale termica;
- il controllo periodico da parte del terzo responsabile e relativi interventi di manutenzione;
- la lettura dei contabilizzatori dei ripartitori individuali e dei contatori d'acqua sanitaria;
- la contabilizzazione e ripartizione dei consumi di energia;

Art. 2 – Impianti ascensore e piattaforme elevatrici

- l'installazione, la sostituzione e la manutenzione straordinaria dell'impianto;
- la sostituzione di tutte le parti meccaniche ed elettriche se non causate da incuria o atti vandalici;
- l'adeguamento dell'impianto alle norme vigenti;
- i lavori prescritti dagli organi competenti in sede di verifica ordinaria o straordinaria agli impianti;
- la manutenzione ordinaria necessaria al mantenimento in efficienza dell'impianto;
- il canone di manutenzione contrattuale;
- la riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature e delle pulsantiere della cabina;
- riparazioni e sostituzioni meccaniche ed elettriche dell'impianto elevatore dovute ad incuria o ad usura, compresi danni provocati da traslochi o sollevamenti impropri ed in generale da un utilizzo non corretto dell'impianto;
- interventi a vuoto del manutentore per chiamate effettuate senza giustificazione;
- le ispezioni ed i collaudi da parte degli organi preposti al controllo;
- il canone di manutenzione di impianti servoscala per il superamento delle barriere architettoniche a servizio di singole unità abitative comprese le manutenzioni per il mantenimento in esercizio e le verifiche periodiche di legge;
- l'energia elettrica per forza motrice e illuminazione, gli oneri telefonici per la sicurezza dell'impianto;

A carico dei proprietari

A carico degli inquilini/conducenti

Art. 3 – Centrale idrica (impianti autoclave)

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• l'installazione dell'impianto, la manutenzione straordinaria e la sostituzione di qualsiasi accessorio per vetustà o in conseguenza di danno accidentale;
• il primo allacciamento alla rete pubblica o a pozzo artesiano;
• il primo collaudo, imposte e tasse relative all'installazione; | <ul style="list-style-type: none">• la manutenzione ordinaria, comprese le riparazioni e le piccole sostituzioni dei componenti in conseguenza dell'uso;• la ricarica della pressione nel serbatoio e nei vasi di espansione, la ricarica degli addolcitori, il controllo della potabilità;• la pulizia, il lavaggio e la disinfezione del serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave;
• il controllo della potabilità;
• l'ispezione e i collaudi periodici degli enti preposti e relative tasse di concessione;
• l'energia elettrica per forza motrice e illuminazione centrale idrica;
• l'acqua da rete pubblica per le parti comuni; |
|---|--|

Art. 4 – Impianti di illuminazione, suoneria, citofoni e automatismi per cancelli e portoni

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• l'installazione, la sostituzione, l'adeguamento alla normativa vigente e la manutenzione straordinaria degli impianti di illuminazione di tutte le parti comuni dello stabile;
• l'installazione e la sostituzione dell'impianto citofonico e dell'impianto di suoneria;
• l'installazione delle apparecchiature di comando per il funzionamento automatico dei cancelli e dei portoni; | <ul style="list-style-type: none">• la manutenzione ordinaria dell'impianto di illuminazione comprese le riparazioni e le sostituzioni di parti quali lampade, lampadine, interruttori, prese di corrente, ecc. (da far eseguire da elettricista qualificato);• le riparazioni dell'impianto elettrico a seguito di manomissioni;• la manutenzione e la sostituzione dei componenti dell'impianto citofonico e dell'impianto di suoneria in conseguenza dell'uso;• la sostituzione e la manutenzione dei temporizzatori in conseguenza dell'uso;• i collaudi e i controlli periodici;• la manutenzione e la riparazione delle apparecchiature per il funzionamento automatico dei cancelli e dei portoni, compresa la fornitura di telecomando;• l'energia elettrica per illuminazione, suonerie, citofoni, allarmi, ecc. delle parti comuni; |
|---|---|

Art. 5 – Tubazioni, scarichi, fognature e acquedotto

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• l'installazione, la sostituzione e le riparazioni di grondaie, tubi pluviali e colonne di scarico;
• il primo allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale o a pozzo artesiano e la successiva sostituzione del contatore centralizzato; | <ul style="list-style-type: none">• la pulizia delle tubazioni di scarico (compresa la rete di smaltimento delle acque meteoriche), delle grondaie e dei pluviali; |
|---|--|

A carico dei proprietari

- la manutenzione straordinaria della rete di fognatura, delle fosse biologiche e dei pozzi neri e degli impianti di depurazione;
- le riparazioni di tubazioni interne alle murature, interrate o esterne;
- l'installazione e la sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto (meteoriche e di falda) compresa la sostituzione della pompa;

A carico degli inquilini/conduuttori

- l'espurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, la disotturazione e disincrostazione delle colonne di scarico, dei sifoni (braghe) e dei relativi pozzetti, oneri relativi allo smaltimento e depurazione delle acque;
- la riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa;
- la manutenzione dell'impianto di sollevamento delle acque reflue, pulizia delle pompe, riparazioni e sostituzioni di componenti dell'impianto in conseguenza all'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.);
- la sostituzione di chiusini e caditoie per cause non dovute a cedimento del terreno o vizi d'origine;
- l'energia elettrica per forza motrice impianto di sollevamento;

Art. 6 – Presidi antincendio

- l'installazione dei presidi antincendio;
- la manutenzione dei presidi antincendio;
- il controllo periodico, la revisione , il collaudo dei presidi antincendio;
- la ricarica degli estintori;
- la sostituzione dei presidi antincendio in caso di danneggiamento, furto, utilizzo improprio;
- il mantenimento in efficienza delle manichette antincendio installate nelle parti comuni, anche in caso di manomissione o sottrazione;
- i consumi da rete acquedotto pubblica;

Art. 7 – Impianto centralizzato TV

- l'installazione, l'adeguamento e la sostituzione completa dell'impianto centralizzato TV digitale terrestre o satellitare (laddove installato in origine);
- la manutenzione dell'impianto centralizzato TV digitale terrestre o satellitare;
- l'energia elettrica per l'alimentazione della centralina TV

Art. 8 – Impianto autonomo TV

- l'installazione, l'adeguamento e la sostituzione completa dell'impianto autonomo TV digitale terrestre, ove realizzato dalla proprietà;
- la manutenzione dell'impianto autonomo TV digitale terrestre;
- l'installazione, la manutenzione e l'adeguamento e la sostituzione completa dell'impianto autonomo TV satellitare, previa autorizzazione dell'Ater;

Art. 9 – Opere murarie e infissi nelle parti comuni

- il rifacimento integrale e la riparazione parziale del manto, del sotto manto di copertura; la riparazione dei tetti, dei lastrici solari, dei terrazzi e dei camini;
- la riparazione di tetti, lastrici solari, terrazzi, camini, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta all'installazione di impianti radio/tv o alla pulizia di canne fumarie;

A carico dei proprietari

- la ripassatura e la riparazione parziale del manto di copertura, il rifacimento del manto impermeabilizzante, dei lastrici solari e della pavimentazione;
- l'installazione e la sostituzione dei lucernari, la riparazione dei terrazzi e dei camini;
- la manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile comprese le opere di lattoneria;

- il ripristino degli intonaci, le verniciature e le tinteggiature delle pareti comuni esterne dello stabile;
- la revisione e la sostituzione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria;
- la sostituzione dei vetri delle parti comuni in caso di danneggiamento per eventi atmosferici;
- la sostituzione di porte e telai non riparabili per fatiscenza conseguente alla vetustà;

A carico degli inquilini/conduuttori

- la pulizia delle canne fumarie;
- il ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente e da terzi per servizi forniti allo stesso;
- l'intervento di verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne (scale, porticati, ballatoi, corridoi, ecc.);
- la riparazione e/o la verniciatura di infissi in conseguenza dell'uso;
- la sostituzione dei vetri delle parti comuni, salvo il caso di danneggiamento per eventi atmosferici;
- la sostituzione di porte e telai in caso di mancata manutenzione, cattivo uso o atti vandalici;

- il rifacimento di chiavi e serrature, la manutenzione dei dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento); la manutenzione di porte e telai;

Art. 10 – Opere varie nelle parti comuni

- la sostituzione di marmi, ringhiere e corrimani, se non in conseguenza di cattivo uso;

 - l'installazione e la sostituzione degli aspiratori elettrici a servizio di più bagni ciechi;

 - la prima piantumazione di alberi e cespugli;
- la sostituzione di tappeti, di guide e di zerbini;
 - riparazioni e sostituzione di serrature e chiudiporta, eventuale sostituzione di chiavi;
 - le targhette nominative personali per casellari postali, pulsantiere citofono e porte;
 - il servizio di derattizzazione, deblattizzazione e di disinfestazione in genere, ivi compresi i contenitori e i bidoni della spazzatura;
 - la manutenzione degli aspiratori elettrici a servizio di più bagni ciechi;
 - la pulizia delle parti comuni (cortili, terrazze, ecc.) compresi pozzetti e canalette di raccolta delle acque meteoriche;

 - la manutenzione delle aree verdi, le potature, gli espianati di alberi, lo sfalcio dell'erba, la sostituzione di cespugli ed alberi, le concimazioni e le disinfestazioni secondo le scansioni temporali necessarie a mantenere il miglior decoro, compresa la sostituzione di piante cresciute a distanze non regolamentari dai confini e/o piantate dagli inquilini/conduuttori;

A carico dei proprietari

- il rifacimento degli asfalti per le pavimentazioni esterne;
- il rifacimento completo dei camminamenti in cemento, mattonelle o plotte di qualsiasi genere;
- la prima installazione e la sostituzione dei casellari postali in caso di vetustà o di adeguamenti ai regolamenti dei servizi postali;

A carico degli inquilini/conduttori

- la manutenzione e la sistemazione delle aree comuni e dei cortili con riempimento di buche ed avvallamenti e livellamento del piano di scorrimento, stesura di inerti (ghiaietto, pietrisco, ecc.) per la pavimentazione esterna (ad esclusione della ricalibratura per la formazione di nuove pendenze o riorganizzazione per un diverso uso dell'area);
- la sostituzione parziale di mattonelle, plotte, piastrelle, porzioni di pavimentazione danneggiate;
- la sostituzione dei casellari postali nei casi di cattivo uso o vandalismo da parte del conduttore e/o dei conduttori;
- l'integrazione, la sostituzione e la manutenzione di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, bacheche, pali stendibiancheria, ecc.);
- la manutenzione ordinaria ed il rifacimento periodico della segnaletica per la delimitazione dei posti auto sia all'aperto sia coperti;
- la riparazione e verniciatura di elementi protettivi in ferro di corsie e rampe d'ingresso;
- la manodopera e il sale per lo sgombero della neve;
- la pulizia delle parti comuni;
- la rimozione di cose abbandonate o depositate in prossimità di spazi comuni o locali tecnici;
- l'installazione di corrimano in legno e/o ferro su richiesta dell'inquilino/conduttore, fatti salvi i casi di disabilità dei richiedenti;

Art. 11 – Opere all'interno dell'alloggio e sue pertinenze (cantina, soffitta, garage, ecc)

- il rifacimento integrale e l'adeguamento dell'impianto elettrico, della suoneria e dei citofoni in caso di manutenzione straordinaria;
- il primo allacciamento alla rete pubblica o a pozzo artesiano compresa la prima installazione del contatore dell'acqua a servizio dell'alloggio;
- il rifacimento integrale, l'adeguamento dell'impianto idrico-sanitario e la sostituzione degli apparecchi sanitari in caso di manutenzione straordinaria;
- la manutenzione dei componenti dell'impianto elettrico (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) compresi suonerie e punti citofonici interni;
- la manutenzione e/o ripristino dell'impianto elettrico in conseguenza di cortocircuito causato da negligenza o colpa accertata a carico dell'assegnatario;
- la sostituzione del contatore dell'acqua collegato alla rete pubblica o a pozzo artesiano a servizio dell'alloggio;
- la sostituzione e la riparazione degli apparecchi sanitari ed accessori per cause dovute a negligenza o usura;
- la pulizia e la disotturazione di scarichi e tubazioni compresi elementi di raccordo con le colonne montanti;

A carico dei proprietari

- l'installazione e la sostituzione dei contatori per la contabilizzazione individuale dell'acqua calda, fredda e del riscaldamento;
- la ricerca della perdita nelle tubazioni e condotte interne ai muri dell'alloggio;
- la riparazione delle tubazioni di adduzione e scarico dell'acqua e del riscaldamento, poste dentro i muri, nonché quelle del gas;
- la prima fornitura dell'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda autonomo.
- la sostituzione della caldaia a servizio dell'alloggio (eccettuati i casi di mancata manutenzione);
- il rifacimento integrale, l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda comprese le canne fumarie e i fori di areazione in caso di manutenzione straordinaria;
- la trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti singoli;
- la sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti per difetti di costruzione o in caso di sollevamento;

A carico degli inquilini/conduuttori

- la sostituzione e la riparazione della rubinetteria ed accessori;
- la sostituzione e la riparazione delle apparecchiature di scarico degli apparecchi sanitari (cassette WC, scarichi, sifoni ed attacchi);
- la lettura dei contatori/contabilizzatori individuali;
- la riparazione delle tubazioni esterne ai muri, la disotturazione e la pulizia di tubazioni e condotte a uso dell'alloggio;
- la manutenzione, la riparazione degli apparecchi elettrici, a gas ovvero con altre forme di alimentazione (boiler), ove presenti in origine, per la produzione di acqua calda sanitaria;
- la conduzione e la manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo da affidare a tecnico abilitato. Sono inoltre compresi i controlli, le tarature, la pulizia annuale e le verifiche prescritte dalle norme vigenti (analisi di combustione) il tutto annotato sul libretto di impianto e di climatizzazione;
- la tenuta del libretto di impianto e di climatizzazione con obbligo di manutenzione (anche in abbonamento) e conservazione delle ricevute fiscali e dei rapporti tecnici rilasciati dal manutentore;
- la sostituzione di valvole, detentori, guarnizioni e conseguenti oneri per scarico e carico impianto sia autonomo che centralizzato, verniciatura e manutenzione dei corpi scaldanti/radianti in conseguenza dell'uso;
- la sostituzione della caldaia qualora non sia documentata la costante manutenzione con bolle e/o ricevute fiscali delle varie annualità e con i rapporti tecnici rilasciati dal manutentore, o per danni causati da colpa grave, inerzia o danneggiamento;
- la pulizia delle canne fumarie e di ventilazione, la pulizia e la manutenzione del bollitore/scaldabagno con eventuale lavaggio chimico;
- la riparazione di pavimenti e rivestimenti, di qualsiasi natura e specie, per cause dovute a negligenza o colpa;
- l'eliminazione di muffe e condense causate da scarso arieggiamento e/o cattiva conduzione dei locali e comunque non dovute a infiltrazioni;

A carico dei proprietari

- la sostituzione di infissi per vetustà, eccettuati i casi di mancata manutenzione;
- la sostituzione degli scuri e delle persiane per vetustà (eccettuati i casi di mancata manutenzione) o per danneggiamento da eventi atmosferici;
- la sostituzione delle serrande avvolgibili e basculanti;

A carico degli inquilini/conduttori

- la tinteggiatura delle pareti e la verniciatura delle opere in legno e ferro (ringhiere, parapetti, ecc.);
- la riparazione e/o la verniciatura di infissi di uso esclusivo, compresa la sostituzione di vetri rotti o degradati, serrature, maniglie, chiavistelli, cremonesi ed in generale della ferramenta di chiusura e sostegno in conseguenza dell'uso;
- la riparazione e la sostituzione delle cinghie, degli avvolgi cinghie, delle molle e delle cordelle di attacco al rullo degli avvolgibili, nonché la sostituzione delle stecche, dei ganci, del rullo e dei relativi perni;
- la dipintura periodica degli scuri e degli avvolgibili;
- la riparazione delle serrande avvolgibili e basculanti;
- lo sgombero di masserizie e la pulizia in caso di rilascio dell'alloggio;

Art. 12 – Oneri accessori

- l'assicurazione dello stabile e degli impianti;
- le imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana;

Approvato con Determinazione del Direttore generale n. 11/2017 del 20.12.2017

Le previsioni di questo regolamento aggiornano quanto previsto dagli artt. 4 e 5 del "Regolamento dell'inquilinato".