

A.T.E.R. TERAMO

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

Via Roma, 49 - 64100 Teramo (TE)



Tel. 0861/43931 Fax 0861/211973

PROVVEDIMENTO COMMISSARIALE N° 57 del 02 dicembre 2010

OGGETTO: Regolamento per la ripartizione degli oneri e la gestione della manutenzione degli alloggi e degli spazi comuni – Approvazione.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

- **VISTO** l'art. 10 ("USO DELLA COSA LOCATA") - dello schema-tipo del "Contratto di Locazione" - che viene stipulato tra l'ATER di Teramo e gli assegnatari di alloggi E.R.P. laddove dispone che: *"l'assegnatario si obbliga ad usare l'alloggio con la diligenza del buon padre di famiglia e senza recare molestie agli altri inquilini. Egli è obbligato a mantenere l'alloggio in perfetto stato di conservazione, sicchè tutte le riparazioni di piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del C.C. e specificate nel "Regolamento degli assegnatari" che il locatario dichiara di aver ricevuto, sono ad esclusivo suo carico. Per quanto attiene agli obblighi del conduttore in ordine all'uso, destinazione e manutenzione dell'alloggio, gestione e manutenzione dei servizi e parti comuni, sarà osservato il "Regolamento degli Inquilini" che l'assegnatario dichiara di accettare e di osservare e del quale dichiara di aver ricevuto copia in allegato al presente contratto e quindi di ben conoscerlo. Egli dichiara, altresì, di accettare e di osservare le modificazioni ed aggiunte che l'Ente potrà introdurre nel predetto Regolamento";*
- **VISTO** l'art. 11 ("AUTOGESTIONE DEI SERVIZI COMUNI") - dello schema-tipo del "Contratto di Locazione" allorché dispone che: *"l'Istituto locatore autorizza l'autogestione dei servizi comuni di custodia, di riscaldamento, di ascensore, di pulizia inerenti le parti comuni dello stabile e degli altri eventuali servizi derivanti da usi e consuetudini locali. Conseguentemente il locatario provvederà unitamente agli altri inquilini dell'edificio alla gestione degli impianti e servizi sopra indicati, osservando le disposizioni contenute nell'apposito Regolamento approvato dalla Regione ed adottato dall'Ente gestore. Egli dichiara altresì di accettare ed osservare le modificazioni ed aggiunte che potranno essere introdotte nel suddetto Regolamento";*
- **VISTO** il "Regolamento per gli inquilini" attualmente in vigore presso l'Ente in osservanza a quanto disposto dall'art. 10 sopra riportato dello schema-tipo del Contratto di locazione;
- **VISTO** il "Regolamento per l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni", adottato con deliberazione della Giunta Regionale n° 6468 del 03 ottobre 1991 in esecuzione dell'art. 35 della Legge Regionale 11.09.1986 n° 55 – così come ripreso dall'art. 31 della Legge Regionale 25.10.1996 n° 96 - allorché all'art. 1 si dispone che: *"gli assegnatari in locazione semplice di alloggi di edilizia residenziale pubblica assumono la gestione diretta degli spazi accessori e degli spazi comuni di cui sono dotati i complessi edilizi a norma dell'art. 35 della Legge Regionale 11 settembre 1986, n. 55";*
- **VISTO** l'attuale Regolamento, in uso presso l'Ente, di ripartizione degli oneri riguardanti l'ascensore tra Ente proprietario ed inquilini;
- **VISTO** il nuovo Regolamento avente ad oggetto: *"Regolamento per la ripartizione degli oneri e la gestione della manutenzione degli alloggi e degli spazi comuni"* predisposto dagli Uffici, allegato al presente Provvedimento di cui costituisce parte integrante e sostanziale e qui di seguito integralmente trascritto:

**“A.T.E.R. – TERAMO
AZIENDA TERRITORIALE PER L’EDILIZIA
RESIDENZIALE**

***REGOLAMENTO*
PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI
E LA GESTIONE DELLA MANUTENZIONE
DEGLI ALLOGGI E
DEGLI SPAZI COMUNI**

Il contenuto del presente Regolamento definisce i limiti di competenza tra l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (ATER) della provincia di Teramo e gli assegnatari, in merito agli oneri di gestione e manutenzione dei fabbricati, alloggi, aree esterne e reti di servizio con relative parti comuni.

Scopo del presente regolamento è quello di promuovere una efficiente gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica. A tal fine la partecipazione dei fruitori risulta presupposto indispensabile, oltre che garanzia di buona conservazione del patrimonio pubblico e di corretto uso delle risorse energetiche connesse all'abitazione.

| | |
|-----------|--|
| 1. | DEFINIZIONI. |
| 1.1 | <i>Assegnatari.</i> |
| | <p>Gli assegnatari sono distinti in tre categorie in ragione del loro rapporto contrattuale con l'ATER.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Assegnatari di alloggi in locazione semplice. ➤ Assegnatari di alloggi in patto di futura vendita. • Assegnatari di alloggi ceduti in proprietà (proprietari di alloggi riscattati, acquistati da terzi o ceduti in proprietà secondo le vigenti disposizioni di legge). <p>Alle ultime due categorie competono anche gli oneri di manutenzione inerenti la proprietà.</p> |
| 1.2 | <i>Oneri di gestione.</i> |
| | <ul style="list-style-type: none"> b) Sono definiti tali tutte le incombenze e le spese per servizi, necessarie al corretto uso e sicuro funzionamento dell'edificio e sue pertinenze (energia elettrica per l'illuminazione e forza motrice, tasse comunali e governative, servizi di assistenza in abbonamento, consumi idrici, combustibili, espurghi periodici, controlli periodici, ricarica mezzi antincendio, sfalci e potature aree verdi, ed ogni altro onere derivante per legge o regolamento imputato a carico dell'assegnatario, pur se non di seguito espressamente citato. |
| 1.3 | <i>Interventi di manutenzione.</i> |
| | <ul style="list-style-type: none"> c) Manutenzione dovuta all'uso Rientrano nella definizione tutti gli interventi manutentivi di riparazione e sostituzione su strutture, impianti ed attrezzature sia di uso esclusivo (interno dell'alloggio) che sulle parti comuni, conseguenti all'uso normale da parte degli assegnatari, o per guasti derivanti dall'uso, realizzati anche mediante forniture e servizi necessari al loro funzionamento. ➤ Manutenzione ordinaria Rientrano nella definizione tutti gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. • Manutenzione straordinaria Rientrano nella definizione tutti gli interventi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. |

| | |
|-----|---|
| 1.4 | <i>Opere ed interventi eseguiti dagli assegnatari.</i> |
| d | Sono definite tali tutte le incombenze, le spese per servizi e le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche aventi carattere innovativo, eseguiti dagli assegnatari all'interno degli alloggi o sulle parti comuni e finalizzati alla migliore fruizione ed al miglioramento delle condizioni abitative. |

Per tali interventi è necessario il preventivo nulla osta dell'Ente Gestore (ATER) con oneri, spese e responsabilità a carico del richiedente/i, ivi compresi ulteriori autorizzazioni o nulla osta da parte di altri Enti, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti dell'Ente Gestore.

Le opere eseguite dagli assegnatari restano comunque di proprietà dell'Ente Gestore se realizzate sulle aree o parti comuni, salvo originale messa in pristino dello stato di fatto esistente in caso di finita locazione qualora eseguite all'interno degli alloggi.

La ripartizione delle spese tra gli assegnatari avviene con accordo scritto tra gli stessi sancito da apposita assemblea nei modi e termini stabiliti dal "Regolamento per l'Autogestione dei servizi e degli spazi comuni relativi agli alloggi di edilizia residenziale pubblica", approvato con deliberazione della G.R.A. n° 6468 del 03/10/1991.

| | |
|-----|---|
| 1.5 | <i>Opere ed interventi eseguiti in compartecipazione con l'Ente Gestore.</i> |
| e) | Gli eventuali interventi manutentivi per i quali è stato concluso accordo di compartecipazione fra Ente Gestore ed assegnatari saranno definiti sulla base di preventivi, tempi e condizioni concordati tra le parti. |

2. OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI.

| | |
|-----|---|
| 2.1 | <i>Osservanza e responsabilità.</i> |
| f) | Gli assegnatari come definiti al precedente punto 1.1 sono tenuti alla scrupolosa osservanza del presente regolamento, delle disposizioni contenute nel contratto di locazione con allegato regolamento d'inquilinato e nel regolamento di autogestione approvato con deliberazione della G.R.A. n° 6468 del 03/10/1991. |
| g) | L'intervento di manutenzione ordinaria deve essere richiesto all'Ente dagli assegnatari o dal Rappresentante degli assegnatari su apposito modulo reperibile presso gli Uffici dell'ATER ed allegato al presente Regolamento, verificandone preventivamente la competenza sulla base delle indicazioni contenute nel presente Regolamento. La trasmissione del modulo può avvenire direttamente all'Ufficio U.R.P., ovvero a mezzo servizio postale di Stato o tramite fax. |
| h) | L'intervento di manutenzione straordinaria, o comunque urgente anche per motivi di pubblica incolumità, può essere richiesto a mezzo telegramma o telefonicamente o via fax anche senza l'utilizzo del modulo di richiesta. |
| i) | L'intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria verrà effettuato solo previo sopralluogo di verifica da parte dei tecnici dipendenti o altri incaricati dall'Ente Gestore. |
| j) | Gli assegnatari rispondono di tutti i deterioramenti o danni prodotti per sua colpa, di suoi familiari o conoscenti ospitati, sia nell'alloggio che allo stabile e relative pertinenze, anche a danno di beni ed oggetti di altri assegnatari o di terzi di conseguenza danneggiati, con esonero di qualsiasi responsabilità per l'Ente Gestore. |
| k) | Qualora si verificano nello stabile o nelle parti, attrezzature ed aree comuni, danneggiamenti senza individuazione dei responsabili, la spesa relativa al ripristino verrà imputata, in solido, a tutti gli assegnatari dello stabile o, nel caso di più scale, a quelli della scalinata interessata. |

| | |
|----|--|
| l) | L'individuazione del/i responsabile/i avviene, di norma, su segnalazione controfirmata dal Rappresentante dell'Autogestione se costituita, ovvero su segnalazione controfirmata da qualsiasi assegnatario dello stabile; in entrambi i casi i soggetti firmatari sono responsabili della veridicità della segnalazione esonerando l'Amministrazione da ulteriori verifiche e responsabilità. |
| m) | Gli assegnatari debbono consentire l'accesso ai funzionari e tecnici dell'Ente per le ispezioni e verifiche ritenute necessarie, nonché alle Ditte o Imprese incaricate degli interventi di manutenzione posti a carico dell'ATER. |

| | |
|----|--|
| n) | Gli assegnatari debbono provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal C.C., dal contratto di locazione, dagli usi locali e dal presente Regolamento, come specificato ed elencati nei successivi punti. |
|----|--|

2.2 *Poteri sostitutivi dell'Ente Gestore.*

| | |
|----|---|
| o) | In caso di inerzia da parte degli assegnatari l'Ente Gestore, al solo scopo di tutela dei beni patrimoniali in proprietà o gestione, ha facoltà di sostituirsi all'inquilino/i nell'esecuzione dei lavori e/o interventi o servizi di competenza degli stessi, addebitandone le spese, ad esclusione dei danni a terzi o proprietà di terzi per i quali l'assegnatario resta in ogni sede unico responsabile. |
|----|---|

| | | |
|----------|---|--|
| 3 | AVVERTENZE GENERALI. | |
| | <p>p) In caso di colpa, dolo o responsabilità dell'assegnatario/i, di suoi familiari o conoscenti ospitati, il costo dei ripristini va integralmente addebitato al responsabile/i.</p> <p>In caso di danneggiamento e/o sottrazione di opere, parti ed impianti comuni, in assenza del responsabile, il costo del ripristino viene addebitato pro quota a tutti gli assegnatari dello stabile e/o vano scala interessato.</p> <p>q) La responsabilità della verifica, segnalazione, decisione e realizzazione dell'intervento è demandata:</p> <p>all'Autogestione;</p> <p>al Condominio;</p> <p>all'assegnatario/i diretto responsabile/i, se di propria competenza;</p> <p>all'Ente Gestore, in caso di inerzia dei soggetti precedenti con addebito delle spese.</p> <p>all'Ente Gestore, se competente;</p> | |
| 4 | PROSPETTO DI RIPARTIZIONE DEGLI ONERI E DELLE SPESE DI MANUTENZIONE TRA ENTE GESTORE ED ASSEGNATARI. | |
| 4,1 | <i>Parti comuni.</i> | |
| a) | <i>Aree esterne di pertinenza degli edifici, cortili e giardini.</i> | |
| | ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| | Installazione ed integrale sostituzione di recinzioni e cancelli. | Verniciatura periodica, riparazione conseguente all'uso. |
| | Installazione ed integrale sostituzione automatismi di apertura. | Manutenzione conseguente all'uso e sostituzione di serrature, meccanismi di apertura e chiusura, fornitura chiavi. |
| | | Manutenzione conseguente all'uso di automatismi di apertura. |
| | Esecuzione di nuove pavimentazioni e cordoli di marciapiedi, cortili, e camminamenti. | Manutenzione conseguente all'uso di pavimentazioni e cordoli di marciapiedi, cortili, e camminamenti. |
| | | Stesura inerti ghiaiosi per il mantenimento di aree cortilive, spazi e camminamenti. |
| | | Acquisto, sostituzione e messa a dimora di alberi, cespugli, prati e piante ornamentali ivi compreso il taglio di alberature, con relativi oneri autorizzativi, amministrativi, fiscali, previdenziali ed assicurativi. |
| | | Servizio di giardinaggio (taglio erba, vangatura, sfalcio e potature, acquisto concimi e antiparassitari, innaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante) con relativi oneri amministrativi, fiscali, previdenziali ed assicurativi. |
| | | Consumi di acqua potabile ed energia elettrica. |

| | Servizio di derattizzazione e disinfestazione con onere di segnalazione e richiesta d'intervento agli Enti e concessionari di servizio comunale preposti e conseguenti oneri amministrativi, fiscali, previdenziali ed assicurativi. |
|--|---|
| | Acquisto macchinari ed attrezzi di uso comune per la gestione delle aree e spazi comuni, del verde e attrezzature connesse. |
| | Servizi, mano d'opera e sale per lo sgombero della neve, con conseguenti oneri amministrativi, fiscali, previdenziali ed assicurativi. |
| ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| Realizzazione di segnaletica per la delimitazione posti auto all'aperto. | Manutenzione di segnaletica per la delimitazione posti auto all'aperto. |
| Installazione ed integrale sostituzione impianto di irrigazione. | Manutenzione conseguente all'uso con riparazione e sostituzione di parti dell'impianto di irrigazione. |
| Installazione ed integrale sostituzione dell'impianto di illuminazione esterna. | Manutenzione conseguente all'uso con riparazione e sostituzione di parti dell'impianto di illuminazione esterna, sostituzione lampade di qualsiasi tipo. |
| Installazione di panchine, giochi per ragazzi, attrezzature di ricreazione, elementi di arredo e cartelli indicatori, bidoni per l'immondizia e cestini porta rifiuti. | Manutenzione conseguente all'uso (verniciature, regolazioni, lubrificazioni, ecc.) con riparazione e/o sostituzione di parti o intere componenti di panchine, giochi per ragazzi, attrezzature di ricreazione, elementi di arredo e cartelli indicatori, bidoni per l'immondizia e cestini porta rifiuti. |
| | Pulizia dei cortili e degli spazi esterni con conseguenti oneri fiscali, amministrativi, previdenziali ed assicurativi. |
| b) | <i>Fognature e scarichi esterni ai fabbricati, impianti di depurazione.</i> |
| ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| Allacciamento alla rete comunale per scarico acque bianche e nere ed oneri amministrativi connessi. | |
| Rifacimento e riparazione della rete esterna e del collettore principale dall'allaccio al fabbricato fino al limite dell'area di pertinenza. | Pulizia periodica e spurgo dei pozzetti, fosse biologiche, pozzi neri per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso. |
| Rifacimento e riparazione delle fosse biologiche, dei pozzi neri e pozzetti d'ispezione e controllo. | Riparazione conseguente all'uso, ripristino e disotturazione di sifoni, rete fognante, pozzetti, pozzi neri e fosse biologiche dovute per fatto o negligenza dell'utenza. |
| Sostituzione chiusini e caditoie. | Sostituzione chiusini e caditoie dovute per fatto o negligenza dell'utenza. |

| | |
|--|--|
| Installazione o sostituzione dell'impianto di depurazione e dell'impianto di sollevamento acque di rifiuto, compresi compressori, pompe di sollevamento, diffusori d'aria. | Manutenzione conseguente all'uso dell'impianto di depurazione e di sollevamento acque di rifiuto con riparazione e/o sostituzione di parti e componenti semplici avariati di impianti elettrici ed idrici (cuscinetti, paracqua, ecc.). |
| c) | <i>Impianti sportivi</i> |
| ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| Costruzione, installazione e manutenzione straordinaria. | Spese per eventuali addetti (pulitori, custodi, manutentori periodici) e relativi oneri fiscali, amministrativi, previdenziali ed assicurativi. Manutenzione delle attrezzature sportive dovuta e conseguente all'uso con sostituzione delle stesse. |
| d) | <i>Parti comuni ed impianti del fabbricato, vani scale, autorimesse, coperture.</i> |
| ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli. | Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utenza o da terzi per servizi forniti dalla medesima. |
| Opere murarie di rinforzo dello stabile. | |
| Sostituzione integrale infissi. | Sostituzione e riparazione vetri degli infissi nelle parti comuni. |
| Installazione impianto elettrico nelle parti comuni (androni scale, porticati, corridoi fondaci, ecc.) e suo rifacimento. | Sostituzione lampade di qualsiasi tipo. Manutenzione ordinaria dovuta e conseguente all'uso con sostituzione di parti elettriche (portalampada, interruttori, ecc.). |
| Sostituzione integrale suoneria, comandi di porte e cancelli, citofoni. | Manutenzione conseguente all'uso con riparazione e/o sostituzione di parti semplici dell'impianto di suoneria, comandi porte e cancelli, citofoni. |
| | Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura, serrature e relative chiavi. Pulizia delle scale e relativi materiali d'uso, retribuzione di eventuali addetti alla pulizia compresi oneri fiscali, amministrativi, previdenziali ed assicurativi. Forniture di guide e zerbini Applicazione targhette nominative personali |
| Installazione degli armadietti di protezione contatori luce, gas e acqua. | Riparazione e manutenzione conseguente all'uso degli armadietti di protezione contatori luce, gas e acqua. |
| Installazione impianto idrico e suo rifacimento anche parziale | Consumi di energia elettrica ed acqua. |

| | |
|--|---|
| Installazione colonne montanti di scarico e loro rifacimento anche parziale. | Disotturazione colonne montanti di scarico. |
| | Servizio di derattizzazione e disinfestazione con onere di segnalazione e richiesta d'intervento agli Enti e concessionari di servizio comunale preposti e conseguenti oneri fiscali, amministrativi, previdenziali ed assicurativi.. |
| | Tinteggiatura pareti e soffitti parti comuni, vani scale, ivi compresi infissi, parapetti, corrimani e ringhiere. |
| Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio dell'autorimessa, comprese relative spese di collaudo. | |
| Acquisto estintori dell'autorimessa. | Ricarica estintori dell'autorimessa. |
| | Estintori, manichette, vetri e cassette, compresa la reinstallazione in caso di manomissione o sottrazione. |
| Ispezioni e collaudi periodici eseguiti nell'autorimessa dagli Enti preposti e relative tasse di concessione del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.). | Rinnovo del C.P.I. con adeguamento dell'eventuale segnaletica di sicurezza antincendio. |
| Rifacimento, riparazione e manutenzione di pavimentazioni, rampe e corsie di autorimesse. | |
| | Pulizia di corsie, pavimentazioni e rampe di autorimesse con relativi materiali d'uso, sgombero neve e spandimento sale, compenso ad eventuali addetti compresi oneri fiscali, amministrativi, previdenziali ed assicurativi. |
| | Consumi di energia elettrica, acqua potabile, oneri amministrativi e fiscali per installazione di ulteriori contatori divisionali. |
| Installazione e sostituzione di cartelli indicatori strisce orizzontali ed altra segnaletica all'interno delle autorimesse. | Manutenzione conseguente all'uso ed eventuale sostituzione di cartelli indicatori, strisce orizzontali ed altra segnaletica all'interno delle autorimesse. |
| Riparazione e manutenzione straordinaria di tetti, terrazze e lastrici solari; | Pulizia canali di gronda e pluviali, sgombero degli scarichi acque piovane. |

| | | |
|-----------|--|--|
| e) | <i>Pareti esterne.</i> | |
| | ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| | Restauro e riparazione integrale delle facciate. | |
| | Rifacimenti di intonaci, isolamenti termici, tinteggiature, rivestimenti, basamenti, balconi, pensiline ed ogni altro elemento ornamentale, pavimentazione balconi e relativa impermeabilizzazione. | Verniciatura periodica di ringhiere balconi, riparazione conseguente all'uso. |
| f) | <i>Ascensori.</i> | |
| | ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| | Installazione dell'impianto e sua sostituzione integrale. Adeguamento dell'impianto alle norme vigenti. | |
| | Sostituzione della cabina, del gruppo argano riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole e chiavette di blocco. Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete, dei pattini di scorrimento cabina e contrappeso con applicazione degli autolubrificatori. | Manutenzione conseguente all'uso della cabina, con riparazione e/o sostituzione di parti semplici e del pavimento. |
| | 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. Sostituzione degli organi meccanici ed elettrici del gruppo di comando delle porte di cabina. | Sostituzione dell'amplificatore impulsi per alimentazione dei segnali di rilevamento – fotocellula impulsori, se derivanti dall'uso. Ricambio olio per gli impianti oleodinamici. |
| | 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. Rifacimento dei collegamenti di terra delle apparecchiature e fornitura di lampada portatile. | Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al P.T.. |
| | Sostituzione del perno regolatore di velocità ed accorciamento funi con rifacimento del testa corde. Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina. Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: (50%) Sostituzione motori, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche ed altre manutenzioni straordinarie. | Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: (50%) Tutto quanto stabilito dai Contratti di Manutenzione dell'Impianto. Visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa. |

| | |
|--|--|
| | Manutenzione in abbonamento con relativi oneri amministrativi e fiscali. |
| | Consumi elettrici, oneri amministrativi e fiscali per installazione di ulteriori contatori divisionali. |
| | Sostituzione di lampade e fusibili. |
| Adeguamenti in forza di disposizioni di legge e/o regolamento | Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione. |
| g) | <i>Autoclavi.</i> |
| ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| Installazione dell'impianto e sua sostituzione integrale. | Consumi elettrici, oneri amministrativi e fiscali per installazione di ulteriori contatori divisionali, consumi idrici. |
| Sostituzione pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ed altre componenti essenziali. | Riparazione, manutenzione con eventuale sostituzione conseguente all'uso di parti semplici, quali pressostato di comando – valvole – detentori ed apparecchiature di controllo e collaudo – manutenzione periodica motore. Parti ed apparecchiature elettriche di comando e protezione. |
| | Ricarica pressione. |
| | Pulizia serbatoi, depurazione e decalcificazione. |
| h) | <i>Impianto centralizzato TV.</i> |
| ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| Installazione dell'impianto e sua sostituzione integrale. | Riparazione e manutenzione conseguente all'uso di parti semplici, partitori e montanti. |
| Sostituzione cavi. | Aggiunta di apparecchi di ricezione all'impianto centralizzato TV, sostituzione di antenna di captazione e moltiplicatore di segnale, stabilizzatore di banda. |
| i) | <i>Impianto centralizzato di riscaldamento e produzione acqua calda.</i> |
| ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| Installazione dell'impianto e sua sostituzione integrale. | Pulizia dell'impianto per messa a riposo stagionale (caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc.), anche mediante ditte in abbonamento con assunzione delle spese ed oneri fiscali ed amministrativi. |
| Adeguamento dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda alle norme e/o regolamento in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi energetici o altro. | Pulizia meccanica o chimica della rete di distribuzione acqua fredda, calda e ricircolo. |

| | |
|---|---|
| Sostituzione della caldaia, bruciatori, tubature, canna fumaria, impianto idrico ed elettrico, cisterne, boiler. | Decalcificazione del boiler e degli scambiatori di calore, oltre alla sostituzione dei miscelatori termostatici ed apparecchiature antisalmonella. |
| Adeguamento e sostituzione della apparecchiature di sicurezza e controllo delle centrali termiche secondo le norme Regolamentari in atto. | |
| Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le spese ed oneri di collaudo, acquisto e sostituzione estintori. | Pulizia filtri e sostituzione batterie di eventuali contatori di calore, sostituzione di apparecchiature elettriche di protezione, comando e contabilizzazione. |
| Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione. | Ricarica estintori. |
| | Acquisto combustibili. |
| | Consumi elettrici ed idrici. |
| | Retribuzione di eventuali addetti alla conduzione della caldaia compresi oneri amministrativi, fiscali assicurativi e previdenziali. |
| I) | <i>Trattamento acque potabili</i> |
| ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| Installazione e manutenzione straordinaria dell'impianto di trattamento acque potabili (addolcimento, deferrizzazione, ecc.). | Riparazione conseguente all'uso con sostituzione di parti e componenti semplici dell'impianto di trattamento acque potabili. |
| | Consumi di Sali, resine, forza motrice ecc. |
| | Retribuzione di eventuali addetti alla conduzione e sorveglianza con relativi oneri fiscali, amministrativi, assicurativi e previdenziali. |
| 4,2 | <i>Sezione 2.01 Alloggi</i> |
| a) | <i>Impianto idrico, sanitario e del gas.</i> |
| ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| Installazione, manutenzione straordinaria e rifacimento impianti idrici, sanitari e del gas. | |
| Rifacimento completo delle linee impiantistiche di distribuzione interne all'alloggio. | Manutenzione dovuta e conseguente all'uso dell'impianto idrico e di scarico con riparazione integrale edile/impiantistica di piccole perdite localizzate. |
| Installazione e sostituzione contatori acqua calda e fredda. | Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua in conseguenza dell'uso. |

| | |
|---|---|
| Sostituzione dei sifoni. | Disotturazione di scarichi interni e delle colonne montanti. |
| Adeguamento degli impianti idrici, sanitari e del gas alle norme di legge e/o regolamento emanati in materia. | Manutenzione dovuta e conseguente all'uso di rubinetterie acqua e gas. |
| | Sostituzione delle rubinetterie ed apparecchiature connesse dei bagni e cucine. |
| | Consumi idrici. |
| b) | <i>Impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria.</i> |
| ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| Installazione, adeguamento, rifacimento integrale manutenzione straordinaria, dell'impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria. | Manutenzione dovuta e conseguente all'uso dell'impianto con riparazione integrale edile ed impiantistica di piccole perdite localizzate. |
| Rifacimento completo delle linee impiantistiche di distribuzione interne all'alloggio. | Interventi di manutenzione e sostituzione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, sostituzione e riparazione di valvole di zona, termostati ambiente, manopole, termocoppie, schede elettroniche, valvole gas, guarnizioni e tutta la componentistica delle caldaie autonome. |
| Sostituzione della caldaia, canna fumaria, bruciatore, valvole, manopole e bollitori di acqua calda. | Sostituzione e riparazione di valvole e detentori dei radiatori. |
| Adeguamento dell'impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria alle norme di legge e/o regolamento in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi energetici o altro. | Pulizia della caldaia, bruciatore, bollitore, canna fumaria, tenuta del libretto d'impianto con obbligo di manutenzione in abbonamento. |
| Sostituzione corpi scaldanti, dello scambiatore, del circolatore, valvole differenziali di scambio. | Ispezioni e collaudi periodici obbligatori posti per legge a carico dell'inquilino, eseguiti dagli Enti preposti o tecnici abilitati e relative spese e/o tasse di concessione. |
| Manutenzione straordinaria della canna fumaria ed adeguamento alle norme vigenti. | Consumi idrici. |
| Ispezioni e collaudi periodici obbligatori posti per legge a carico del proprietario, eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione. | Consumi del gas o altri combustibili. |
| | Consumi elettrici |

| | | |
|-----------|--|--|
| c) | <i>Impianti elettrico, telefonico e citofonico.</i> | |
| | ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| | Installazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, rifacimento degli impianti elettrici, telefonici e citofonici interno all'alloggio. | Manutenzione dovuta e conseguente all'uso dell'impianto con riparazione integrale edile ed impiantistica. |
| | Rifacimento completo delle schemature impiantistiche di distribuzione interne all'alloggio. | Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi) |
| | Adeguamento degli impianti elettrici, telefonici e citofonici alle norme di legge e/o regolamento in materia. | Manutenzione dovuta e conseguente all'uso dell'impianto con riparazione degli impianti di soneria, citofono e videocitofono compreso apparecchio ricevente. |
| | | Acquisto/noleggio apparecchi telefonici terminali. |
| | | Consumi elettrici |
| | | Consumi telefonici. |
| d) | <i>Pareti e soffitti.</i> | |
| | ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| | Ripristino di intonaci | Tinteggiatura e verniciatura periodica di pareti e soffitti. |
| e) | <i>Pavimenti e rivestimenti.</i> | |
| | ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| | Ripristino di pavimenti e rivestimenti per difetti di costruzione. | Manutenzione e pulizia, compresi materiali solventi ed attrezzi, dovute e conseguenti all'uso, con piccole riparazioni di pavimenti e rivestimenti. |
| | | Riparazioni e rifacimenti di pavimenti e rivestimenti a causa di perdite localizzate d'acqua o liquami di scarico posti a carico dell'assegnatario. |
| f) | <i>Infissi e serramenti interni ed esterni.</i> | |
| | ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| | Sostituzione integrale di infissi esterni di finestra e porta finestra compresi ferramenta, meccanismi di apertura, avvolgibili e vetri. | Manutenzione conseguente all'uso degli infissi esterni di finestra o porta finestra con riparazione di elementi semplici, persiane o scuri e delle serrande avvolgibili (stecche, ganci, rullo, cordelle, molle, ecc.), e sostituzione elementi accessori compresi maniglie e vetri. |
| | Sostituzione integrale di infissi interni (porte interne) comprese maniglie, serrature e vetri. | Manutenzione conseguente all'uso degli infissi interni (porte interne) con riparazione di elementi semplici e sostituzione elementi accessori comprese maniglie, serrature e vetri. |

| | | |
|-----------|--|---|
| 5 | ONERI AMMINISTRATIVI DI GESTIONE. | |
| a) | <i>Spese per la gestione amministrativa comune dei fabbricati e degli alloggi.</i> | |
| | ENTE GESTORE | ASSEGNATARIO |
| | Assicurazione fabbricato | Compenso o rimborso spese, se dovuto, al Rappresentante degli assegnatari dell'Autogestione. |
| | | Compensi per la redazione di bilanci preventivi e consuntivi, ripartizione spese, se non eseguiti internamente dall'Autogestione. |
| | | Compensi per redazione perizie, pareri ecc. d'iniziativa dell'autogestione o dei singoli assegnatari e non di competenza dell'Ente Gestore. |
| | | Spese postali, telefoniche, cancelleria e varie per l'attività di autogestione. |

IL DIRETTORE ATER
(Dott. Arch. Lucio Di Timoteo)

Approvazione con Provvedimento Commissariale n° _____ del _____”

- **VISTO** che tale nuovo Regolamento sostituisce ed abroga quello approvato in precedenza;
- **ESAMINATO** il Regolamento allegato facente parte integrante e sostanziale del presente deliberato, e ritenuto di doverne condividere i contenuti;
- **VISTO** l'esito favorevole della contrattazione decentrata con le OO.SS. di cui al verbale del 06/05/2010;
- **RITENUTO** di dover formalizzare l'approvazione del citato “*Regolamento per la ripartizione degli oneri e la gestione della manutenzione degli alloggi e degli spazi comuni*” affinché lo stesso sia immediatamente operativo;

D I S P O N E

- **APPROVARE** Il “*Regolamento per la ripartizione degli oneri e la gestione della manutenzione degli alloggi e degli spazi comuni*” così come presentato, ed allegato alla presente Provvedimento, di cui costituisce parte integrante e sostanziale;
- **INVIARE** il presente Provvedimento alla Giunta Regionale in quanto da sottoporre a controllo di legittimità ai sensi dell'art. 24 punto 2 lett. A) della L.R. 44/1999

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Marco Pierangeli)