

COMUNE DI MARZABOTTO
PROVINCIA DI BOLOGNA

Delibera Consiglio Comunale n. 32 del 23.03.2004



REGOLAMENTO
PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI
TRA
L'ENTE GESTORE
E
GLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

AI SENSI DELL'ART. 25, COMMA 6, LETTERA b) DELLA L.R. 8 AGOSTO 2001, N. 24

ART. 1 – MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI**ART. 1.1. – Strutture murarie-scale-atrii**

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> • interventi sulle strutture murarie dello stabile; • installazione di corrimano e maniglioni aggiuntivi L. 13/89 • revisione degli infissi delle parti comuni nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria • ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura ecc.); • ispezioni, collaudi periodici e relative tasse di concessione; • ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza delle manichette antincendio installate nelle parti comuni; • verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 70% (scale, corridoi, cantine, lavanderie ed infissi di uso comune), fatto salvo il caso di danni causati da incuria o dolo. 	<ul style="list-style-type: none"> • ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso; • riparazione degli infissi per comuni guasti dovuti all'uso; • installazione sostituzione di tappeti e guide; • ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza delle manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manomissione o di sottrazione; • verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 30% (scale, corridoi, cantine, lavanderie ed infissi di uso comune), fatto salvo il caso di danni causati da incuria o dolo.

ART. 1.2 – Coperti

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> • le spese inerenti al ripristino dei tetti, terrazzi, camini e sostituzione dei lucernari; • le spese inerenti agli interventi su tutte le opere da lattoniere; • le spese inerenti all'installazione dei parafulmini. 	<ul style="list-style-type: none"> • riparazione di tetti, terrazzi, camini e sostituzione dei lucernari, per danni causati da negligenza; • riparazione alle grondaie per danni causati da negligenza o dolo.

ART. 1.3 – Fognature e scarichi

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> • le spese inerenti al rifacimento o al ripristino dell'impianto o di sue parti; • le spese inerenti disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi. 	<ul style="list-style-type: none"> • riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa; • espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle rete fognarie cortilive e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.

ART. 1.4 – Cortili e giardini e altri spazi comuni

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none">• impianto e sostituzione di alberi, cespugli, prati e relativa grossa potatura;• fornitura e rifacimento di asfalti e simili;• fornitura e sostituzione delle attrezzature di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, ecc.);• fornitura e sostituzione delle attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale;• installazione e sostituzione dell'impianto di illuminazione, di prese d'acqua, di cancelli e simili;• verniciatura dell'impianto di illuminazione, di prese d'acqua, di cancelli e simili;• servizio di derattizzazione.	<ul style="list-style-type: none">• opera di mantenimento di alberi, prati, consistente nella concimazione, annaffiatura, vangatura, potatura;• stesa inserti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive;• manutenzione delle attrezzature di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, ecc.);• acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde;• servizio di deblattizzazione;• spese relative al servizio di sgombero neve, comprese quelle relative ai materiali d'uso.

ART. 1.5 – Ascensore

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none">• installazione dell'ascensore;• sostituzione di sue parti;	<ul style="list-style-type: none">• manutenzione ordinaria e piccole riparazioni;• consumi di energia elettrica per forza motrice e illuminazione;• visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.

ART. 1.6 – Impianto centrale di riscaldamento e di produzione di acqua calda corrente.

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none">• installazione dell'impianto o di sue parti;• sostituzione dell'impianto o di sue parti;• controllo preventivo periodico al 50%.	<ul style="list-style-type: none">• riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie;• controllo preventivo periodico al 50%;• pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori; disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento;• forza motrice e combustibile.

ART. 1.7 – Impianto di sollevamento acqua

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none">• installazione dell'impianto;• sostituzione dell'impianto o di sue parti;• collaudo, imposte e tasse relative all'installazione;• controllo preventivo periodico al 50%.	<ul style="list-style-type: none">• riparazione e piccole sostituzioni di parti;• ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione;• controllo preventivo periodico al 50%;• pulizia, lavaggio e disinfestazione del serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave;• forza motrice;

ART. 1.8 – Impianto addolcimento acqua

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none">• installazione dell'impianto o di sue parti;• sostituzione dell'impianto o di sue parti;• controllo preventivo periodico al 50%.	<ul style="list-style-type: none">• riparazioni, piccole sostituzioni di parti, taratura periodica, sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo;• controllo preventivo periodico al 50%;• forza motrice e conduzione;• manutenzione organi di tenuta.

ART. 1.9 – Impianto di illuminazione e suoneria parti comuni

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none">• installazione dell'impianto o di sue parti;• sostituzione dell'impianto o di sue parti;• controllo preventivo periodico al 50%.	<ul style="list-style-type: none">• riparazione dell'impianto;• riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso;• energia elettrica;• controllo preventivo periodico al 50%.

ART. 1.10 – Impianto centralizzato TV

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none">• installazione dell'impianto o di sue parti;• sostituzione dell'impianto o di sue parti;• controllo preventivo periodico al 50%.	<ul style="list-style-type: none">• integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di altri canali;• riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali compresa la sostituzione di singole componenti;• controllo preventivo periodico al 50%.

ART. 2 – MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

ART. 2.1 – Impianto elettrico

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none">• spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto elettrico;	<ul style="list-style-type: none">• riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature.

ART. 2.2 – Impianto idrico, sanitario, gas

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none">• spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto idrico, sanitario, gas;• installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda;• riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio, sostituzione cassette di scarico W.C., comprese le relative opere murarie, fatto salvo il caso di danneggiamento.• Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche	<ul style="list-style-type: none">• riparazione delle apparecchiature del bagno e della cucina;• manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso;• riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio, sostituzione cassette di scarico W.C., comprese le relative opere murarie in caso di danneggiamento.

ART. 2.3 – Impianto autonomo di riscaldamento e di produzione di acqua calda

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none">• spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto elettrico;• sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda fino al quinto anno di locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'Ente gestore per l'80% e dell'assegnatario per il 20%.	<ul style="list-style-type: none">• Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento a produzione di acqua calda;• Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda, dopo il quinto anno di locazione, al 20%.• Verifiche periodiche sullo stato di manutenzione e sul rendimento di combustione dell'impianto previste dalla normativa di Legge, di cui all'art. 13 del contratto.

ART. 2.4 – Pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici e parati

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> ripristino di intonaci conseguente a difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte, vernici, parati, per le sole zone interessate. 	<ul style="list-style-type: none"> ripristino di intonaci per danni causati dall'utente; tinteggiatura delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione.

ART. 2.5 – Pavimenti e rivestimenti

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi, ad usura, ovvero ad interventi manutentivi degli impianti. 	<ul style="list-style-type: none"> riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere, per danni dovuti a negligenza o colpa

ART. 2.6 – Serramenti ed infissi

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza; riparazione di rulli e dei relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili delle porte e dei garages; verniciatura di serramenti esterni, serrande e avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi. 	<ul style="list-style-type: none"> riparazione delle porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, esclusi i danni dovuti a vetustà; riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori delle porte del garage; verniciatura di serramenti interni: porte, telai, finestre.

ART. 2.7 – Apparecchi di estrazione e ventilazione locali

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali. 	<ul style="list-style-type: none"> manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

ART. 3 – PULIZIA DELLE PARTI COMUNI

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • spese per le pulizie delle parti comuni;

ART. 4 – ONERI AMMINISTRATIVI

<i>A carico dell'Ente gestore</i>	<i>A carico dell'assegnatario</i>
<ul style="list-style-type: none"> • spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi indiretti relativi all'erogazione dei servizi; • assicurazione dello stabile e degli impianti; • corresponsione di imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici e tasse in genere, fatta eccezione delle imposte e delle tasse su passi carrai e per nettezza urbana. 	<ul style="list-style-type: none"> • costi indiretti relativi ai servizi erogati (da definirsi annualmente da parte dell'Ente Gestore previo confronto con le OO.SS. degli assegnatari); • imposte e tassi sui passi carrai e per nettezza urbana.