

ODG/PRG: 85

PG: 46389/2004

Data Seduta: 22/03/04

Data inizio vigore: 03/04/04

Regolamento per la ripartizione degli oneri tra l'Ente gestore e gli assegnatari di alloggi E.R.P

Visti:

– la legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", così come modificata dalla L.R. 4 giugno 2003 n. 10, ed in particolare il capo II, che disciplina le modalità di assegnazione e di gestione degli alloggi e.r.p.;

– il comma 6, lettera b), dell'art. 25, della suddetta legge regionale, ai sensi del quale il Comune, sulla base dei criteri stabiliti con delibera del Consiglio regionale, disciplina con apposito Regolamento la ripartizione degli oneri tra l'ente gestore e gli assegnatari;

Viste, inoltre, la delibera regionale n. 390 del 30 luglio 2002, recante Individuazione dei criteri ai sensi del comma 6 dell'art. 25 della L.R. 8 agosto 2001, n. 24, "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e la delibera regionale n. 2767 del 7 luglio 1985 recante Approvazione del Regolamento per la ripartizione degli oneri tra Ente Gestore ed assegnatari ai sensi dell'art. 34 della Legge Regionale 14 marzo 1984 n. 12;

Considerata l'opportunità di emanare, ai sensi della lettera b), del comma 6, dell'art. 25 della L.R. n. 24/2001, il Regolamento per la ripartizione degli oneri tra l'ente gestore e gli assegnatari;

Tutto ciò visto e considerato il Comune di Bologna emana, ai sensi della L.R. n. 24/2001, il seguente Regolamento per la ripartizione degli oneri tra l'ente gestore e gli assegnatari.

ART. 1 MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

ART. 1.1. Strutture murarie-scale-atrii

A carico dell'Ente gestore

- interventi sulle strutture murarie dello stabile;
- installazione di scorrimano 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.

A carico dell'assegnatario

- 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

A carico dell'Ente gestore

- 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.

A carico dell'assegnatario

- 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

A carico dell'Ente gestore

- 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.

A carico dell'assegnatario

- 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 cortili e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.

ART. 1.4 Cortili e giardini e altri spazi comuni

A carico dell'Ente gestore

- 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.

A carico dell'assegnatario

- 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

A carico dell'Ente gestore

- installazione dell'ascensore;
- sostituzione di sue parti;

A carico dell'assegnatario

- 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.

A carico dell'Ente gestore

- installazione dell'impianto o di sue parti;
- sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- controllo preventivo periodico al 50%.

A carico dell'assegnatario

- 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

A carico dell'Ente gestore

- installazione dell'impianto;
- sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- collaudo, imposte e tasse relative all'installazione;
- controllo preventivo periodico al 50%.

A carico dell'assegnatario

- 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

A carico dell'Ente gestore

- installazione dell'impianto o di sue parti;
- sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- controllo preventivo periodico al 50%.

A carico dell'assegnatario

- 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

A carico dell'Ente gestore

- installazione dell'impianto o di sue parti;
- sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- controllo preventivo periodico al 50%.

A carico dell'assegnatario

- 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

A carico dell'Ente gestore

- installazione dell'impianto o di sue parti;
- sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- controllo preventivo periodico al 50%.

A carico dell'assegnatario

- 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%.
- Tutte le spese di installazione manutenzione e mantenimento della parabola e dell'impianto TV satellitare.

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

ART. 2.1 Impianto elettrico

A carico dell'Ente gestore

- spese per l'istallazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto elettrico;

A carico dell'assegnatario

- riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature.

ART. 2.2 Impianto idrico, sanitario, gas

A carico dell'Ente gestore

- spese per l'istallazione, 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

A carico dell'assegnatario

- 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

A carico dell'Ente gestore

- spese per l'istallazione, 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%.

A carico dell'assegnatario

- 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

A carico dell'Ente gestore

- ripristino di intonaci conseguente a difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte, vernici, parati, per le sole zone interessate.

A carico dell'assegnatario

- 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

A carico dell'Ente gestore

- rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi, ad usura, ovvero ad interventi manutentivi degli impianti.

A carico dell'assegnatario

- riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere, per danni dovuti a negligenza o colpa

ART. 2.6 Serramenti ed infissi

A carico dell'Ente gestore

- 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.

A carico dell'assegnatario

- 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

A carico dell'Ente gestore

- installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

A carico dell'assegnatario

- manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

ART. 3 PULIZIA DELLE PARTI COMUNI

A carico dell'Ente gestore

A carico dell'assegnatario

- spese per le pulizie delle parti comuni;

ART. 4 ONERI AMMINISTRATIVI

A carico dell'Ente gestore

- 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.

A carico dell'assegnatario

- 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.

Visto quanto contenuto alla lettera b) dell'art. 25, della L.R. n. 24/2001, per quanto riguarda i rapporti tra Ente gestore e Comuni, sono a carico dell'Ente gestore, con diritto di rivalsa nei confronti dell'Ente proprietario, gli oneri stabiliti dal Regolamento comunale, qualora siano la conseguenza di attività non ricomprese tra quelle di cui alla delibera del Consiglio regionale relativa ai massimali dei costi di gestione degli alloggi di e.r.p. (delibera n. 391 del 30.07.2002).