



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale dell'Alto Friuli

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONE

(Approvato con Determinazione del Direttore generale n. 13/2017 del 18/12/2017)

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/conduttori

Art. 3 – Centrale idrica (impianti autoclave)

- 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;
- 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

- 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;
- 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

- 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;
- 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 espunti 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 piastrelle 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, 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/conduuttori

- *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;*
