



COMUNE DI SALERNO

RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI DI GESTIONE E MANUTENZIONE FRA ENTE GESTORE ED UTENZA

La ripartizione delle competenze e spese di gestione e manutenzione degli alloggi E.R.P. è regolata come dalle ripartizioni che seguono.

ONERI AMMINISTRATIVI:

1) Portierato

Gli oneri relativi alla prestazione del servizio di portierato vengono così ripartiti:

- 90% a carico dell'utenza (art. 9 legge 392/78);
- 10% a carico del Comune.

2) Pulizia

Gli oneri relativi alla pulizia delle parti comuni e delle aree di uso comune (comprese tutte le opere di giardinaggio, salvo gli interventi su alberi di alto fusto) sono a carico dell'utenza.

3) Passi carrai

Gli oneri relativi ai passi carrai esistenti (tasse, adeguamenti normativi, multe ecc.) e quelli relativi ai passi carrai che saranno realizzati (progettazione, concessioni, realizzazioni ecc.) sono a carico dell'utenza.

4) Assicurazione fabbricati

Tale onere sarà a carico dell'Ente proprietario.

5) Assicurazione impiantistica

Tale onere sarà a carico dell'Ente proprietario purché non trattasi di impianti singoli, salvo gli obblighi di adeguamento a carico dell'Ente Gestore.

6) Compenso del responsabile dell'autogestione

Tale onere sarà a carico dell'utenza.

ONERI PER LAVORI:

Lavori di manutenzione agli immobili (oneri d'uso e servizi)

Si considerano due categorie di lavori di manutenzione:

Capo "A"

LAVORI DI MANUTENZIONE ED ONERI CON SPESA A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO.

La spesa viene attinta dalla quota che l'utente versa ai sensi della normativa regionale vigente.

Capo "B"

LAVORI DI MANUTENZIONE ED ONERI CON SPESA ED ESECUZIONE A CARICO DEGLI UTENTI.

Rientrano in genere fra gli oneri a carico degli assegnatari tutti i lavori di manutenzione ordinaria finalizzati alla conservazione dell'alloggio e la sostituzione dei componenti soggetti ad usura.

CAPO "A"

LAVORI DI MANUTENZIONE ED ONERI CON SPESA A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

1) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO:

- 1.1 Sostituzione di apparecchiature della Centrale termica.
- 1.2 Manutenzione edile del locale centrale termica.
- 1.3 Sostituzione di tratti di tubazione e riparazione delle reti di distribuzione riscaldamento in genere e conseguenti ripristini edili, stradali o del verde.
- 1.4 Adeguamenti imposti da norme antincendio, antismog, ISPESL o regolamenti comunali ecc..
- 1.5 Sostituzione estintori e apparecchiature antincendio, antiscoppio o quant'altro ritenuto idoneo ai fini della sicurezza.
- 1.6 Sostituzione dei quadri elettrici di comando e di controllo di forza motrice e di illuminazione della C.T., sostituzione di linee elettriche, complessi di regolazione e impianto di illuminazione inerenti la C.T..
- 1.7 Pratiche VV.FF., A.S.L. etc. dovute all'installazione dell'impianto.
- 1.8 Sostituzione dei corpi radianti in lamiera di acciaio, in caso di ossidazione e/o relativa foratura.

2) IMPIANTO ASCENSORE:

- 2.1 Lavori di adeguamento previsti dalle norme vigenti e successive modificazioni.
- 2.2 Sostituzione motore, cabina, argano, funi ammortizzatori, quadro elettrico e tutte le parti meccaniche ed elettriche non rientranti in quelle a carico degli assegnatari.
- 2.3 Eventuali opere murarie attinenti ai punti sopra citati.

3) IMPIANTO DI VENTILAZIONE:

- 3.1 Sostituzione del motore e di tutti i componenti ubicati al sottotetto, nonché dei condotti verticali negli impianti di ventilazione di tipo condominiale.

4) IMPIANTO AUTOCLAVE:

4.1 Manutenzione delle parti dell'impianto autoclave (sostituzioni di elettropompe e dei serbatoi, compressori, quadri elettrici, linee elettriche e illuminazione, gruppi montanti, vasi d'espansione ecc. delle autoclavi e preautoclavi).

4.2 Eventuali opere murarie attinenti.

5) IMPIANTO DELL'ACQUA POTABILE ED ANTINCENDIO:

5.1 Manutenzione dell'impianto dell'acqua potabile e dell'impianto antincendio, compresa la sostituzione e riparazione di tratti di reti idriche e antincendio con conseguenti ripristini edili, stradali e del verde, nei tratti a monte dei contatori di lettura.

5.2 Acquisto estintori.

6) IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI ED ACQUE BIANCHE E NERE:

6.1 Sostituzione degli impianti di sollevamento e depurazione.

6.2 Eventuali opere murarie del punto precedente.

7) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE - SUONERIA - CITOFONICO:

7.1 Sostituzione, ripristino funzionalità e manutenzione programmata di tutte le parti comuni elettriche e/o elettroniche degli impianti elettrici, citofonici, suoneria ed allarme, fatto salvi i danni causati dagli inquilini o da persone che a qualsiasi titolo abitano o frequentano l'alloggio.

7.2 Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili.

7.3 Adeguamento alle normative CEE o legislativa per gli impianti nelle parti comuni.

8) IMPIANTO CENTRALIZZATO TV:

8.1 Installazione, sostituzione, ripristino funzionalità delle parti comuni dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi RAI.

9) AREA A VERDE:

9.1 Sostituzione di alberi, cespugli, siepi e rifacimento dei tappeti erbosi e dell'eventuale impianto di irrigazione anche per aree attrezzate degli assegnatari, previa autorizzazione dell'Ente.

9.2 Sostituzione e ripristino cordoni, passaggi pedonali, fornitura e stesa di terra di coltura.

10) MANUTENZIONE E FORNITURA IN GENERE RELATIVA ALLE PARTI COMUNI NEI SOLI CASI DIPENDENTI DA VETUSTÀ O DA CASO FORTUITO E SALVO IL CASO CHE IL DANNO NON SIA IMPUTABILE A MANOMISSIONI

10.1 Sostituzione di grondaie, pluviali, converse, scossaline di testata e per camini e ricorsi tetti e coperture, impermeabilizzazioni di canali di gronda, di copertura fabbricati e box.

10.2 Sostituzione delle canne fumarie e dei comignoli, delle canne immondezzaio.

10.3 Sostituzione e manutenzione delle colonne di scarico delle acque bianche e luride, sifoni e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie, dalla braga di immissione dell'alloggio fino al sifone, compreso, della rete comunale.

10.4 Riparazione e/o sostituzione di tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico-sanitario fino al contatore dei singoli alloggi.

10.5 Opere murarie di manutenzione delle murature e strutture dello stabile, manutenzione dei pavimenti dei porticati e zone asfaltate delle parti comuni.

- 10.6 Sostituzione di marmi, ringhiere e corrimano, delle parti comuni.
- 10.7 Sostituzione inferriate, cancellate, cancelli, serramenti in legno e ferro delle parti comuni sia interne che esterne.
- 10.8 Ripristino e rifacimento, se necessario, della tinteggiatura e verniciatura esterna e/o degli intonaci ammalorati.
- 10.9 Fornitura, negli stabili di nuova costruzione o recuperati, di arredi delle parti comuni quali casellari postali, cartelli, catene e lucchetti, compatibilmente con il finanziamento e/o il rispetto dei massimali.

11) FORNITURE E MANUTENZIONE ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO DA RIASSEGNARE:

- 11.1 Sostituzione degli apparecchi sanitari, se necessario.
- 11.2 Sostituzione delle rubinetterie, se necessario.
- 11.3 Riparazione di persiane, tapparelle e serrande avvolgibili in legno, ferro, PVC, se necessario.
- 11.4 Sostituzione e adeguamento impianto elettrico e riscaldamento, se necessario.
- 11.5 Riparazioni parziali o totali degli impianti idrico-sanitari (non a vista) necessitate da vetustà o cause non addebitabili all'utenza.
- 11.6 Sostituzione e/o installazione di porta di caposcala e serrature, se necessario.
- 11.7 Sostituzione integrale dei pavimenti e rivestimenti, se necessario.

CAPO "B"

LAVORI DI MANUTENZIONE ED ONERI CON SPESA ED ESECUZIONE A CARICO DEGLI UTENTI

1) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO:

- 1.1 Riparazioni di valvole, detentori e radiatori.
- 1.2 Forza motrice, riparazioni dei quadri elettrici di F.M. e luce.
- 1.3 Combustibile e conduzione dell'impianto secondo le normative vigenti.
- 1.4 Lettura contatori acqua calda e riscaldamento.
- 1.5 Riparazione dei rivestimenti in mattoni refrattari della camera di combustione delle caldaie.
- 1.6 Riparazione delle elettropompe di circolazione e delle apparecchiature in genere della centrale termica e dell'impianto, riavvolgimento dei motori, riparazione bruciatore.
- 1.7 Riparazione e pulizia dello scambiatore di calore e della caldaia.
- 1.8 Pulizia dei locali delle caldaie, delle canne fumarie e dei depuratori, verniciatura di tubazioni e delle parti metalliche in C.T. e nelle sottostanti, nonché delle apparecchiature in genere.
- 1.9 Visite periodiche degli Enti di controllo legate all'esercizio dell'impianto.
- 1.10 Ritinteggiatura degli elementi radianti e delle colonne montanti a vista.
- 1.11 Sostituzione degli elementi radianti per danneggiamento.

2) IMPIANTO ASCENSORE:

- 2.1 Consumi energia elettrica per forza motrice ed illuminazione.
- 2.2 Visite periodiche di controllo, visite di pronto intervento, regolazione, tasse per rinnovo licenza di esercizio e collaudo.
- 2.3 Riparazione delle parti meccaniche, ed elettriche, per guasti, ivi comprese le riparazioni delle porte di piano, serrature e pulsantiere della cabina, vetri pavimenti e rivestimenti, freni

e suoneria. E' però esclusa la ristrutturazione degli impianti che sarà a carico del proprietario.

3) IMPIANTO AUTOCLAVE:

3.1 Visite periodiche di controllo, visite di pronto intervento, regolazione, piccola manutenzione dell'impianto, collaudo e lettura contatore.

3.2 Forza motrice.

3.3 Ricarica pressione serbatoio e rifacimento cuscinetto d'aria al serbatoio ed alle colonne.

3.4 Imposte e tasse d'impianto.

4) IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI ACQUE BIANCHE E NERE:

4.1 Riparazione e manutenzione impianti sollevamento comprese piccole sostituzioni di elementi degli impianti, escluso il lavoro di ristrutturazione che è a carico del proprietario.

4.2 Spurgo fosse biologiche e disotturazione delle colonne di scarico, dei relativi pozzetti e dei tratti di raccordo ed allacciamento con la fogna, pulitura dei grigliati o dei pozzetti di scarico acque meteoriche, pulitura ed eventuale riattivazione dei pozzetti (perdenti o non) di cantinati e immondezzai.

4.3 Energia elettrica.

4.4 Canone relativo allo smaltimento e disinquinamento delle acque (per i Comuni nei quali viene applicato).

5) IMPIANTO DELL'ACQUA POTABILE ED ANTINCENDIO:

5.1 Consumo acqua (minimi ed eccedenza) per i singoli, per servizi comuni e letture contatori. Le extra eccedenze nei consumi, qualora determinate da accertate perdite delle condotte adduttrici principali (canalizzazioni interrato) saranno a carico dell'Ente proprietario.

5.2 Riparazioni e piccola manutenzione dell'impianto addolcitore ove esistente, fornitura e posa di sale.

5.3 Visite periodiche di controllo e piccola manutenzione dell'impianto d'acqua potabile ed antincendio.

5.4 Visite periodiche di controllo e ricarica estintori, collaudo, fissaggio supporti, sostituzione cartelli segnaletici.

6) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE - SUONERIA - CITOFOFI:

6.1 Riparazione delle pulsantiere esterne citofoniche ed illuminazione, piccole sostituzioni di parte degli impianti citofonici, elettrici, di suoneria e allarme comune.

6.2 Energia elettrica secondo bolletta Ente erogatori.

6.3 Manutenzione o riparazione di componenti nella parte interna dell'alloggio, salvo il caso di necessario rifacimento totale dell'impianto per l'adeguamento a norme sopravvenute, che resta a carico dell'Ente proprietario.

7) IMPIANTO CENTRALIZZATO TV:

7.1 Riparazione e piccola manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi.

7.2. Installazione, sostituzione e manutenzione impianto per la ricezione di altri canali televisivi.

8) AREA A VERDE:

- 8.1 Taglio dell'erba, potatura degli alberi e delle siepi, innaffiature, concimazioni, disinfestazioni, manutenzione in genere del verde e di quanto necessario per la conservazione. Sono esclusi i lavori di potatura ed abbattimento di alberi di altezza superiore a m 4,00 che sono a carico del proprietario (l'altezza va calcolata dal piano di calpestio al fogliame).
- 8.2 Diserbo dei vialetti, strade, cortili, campi giochi ecc..
- 8.3 Ripristino delle aree verdi per modifiche apportate dagli inquilini senza preventiva autorizzazione dell'Ente.

9) MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI:

- 9.1 Tinteggiature pareti e plafoni delle parti comuni interne ed esterne non dovute a vetustà ed ascrivibili al cattivo uso dell'immobile.
- 9.2 Riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli e porte.
- 9.3 Riparazione e sostituzione di serrature e chiudi porte, maniglie, eventuale sostituzione di chiavi e di vetri, nonché riparazione di portoni ed infissi.
- 9.4 Riparazione e sostituzione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di complemento dello stabile (cartelli indicatori, bacheche, catene, lucchetti, specchi parabolici ed armadi di protezione contatori).
- 9.5 Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione quando siano in comune, con esclusione delle derivazioni per i singoli alloggi.
- 9.6 Verniciature e rivestimenti murali (quali zoccolature lisce o bucciate, rivestimenti plastici, stucchi, lucidi ecc.) delle pareti e plafoni delle parti comuni interne ed esterne, non dovuti a vetustà ed ascrivibili a cattivo uso dell'immobile.
- 9.7 Targhette nominativi personali per casellari postali, pulsante citofono e porte.
- 9.8 Riparazione casella postale di pertinenza dell'alloggio, anche in caso di atti vandalici.
- 9.9 Riparazione della copertura per danni da posa o manutenzione di antenne ricetrasmittenti causate da inquilini e da loro incaricati, compreso l'asporto di antenne e zanche e i relativi ripristini per cessione attività.
- 9.10 Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compreso la disotturazione di tutti i condotti e pozzetti fino al punto di allacciamento con la fogna comunale.
- 9.11 Manutenzione ordinaria delle grondaie, sifoni e colonne di scarico.
- 9.12 Manutenzione ordinaria dei tetti e lastrici solari.

10) FORNITURE E MANUTENZIONE ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO:

- 10.1 Sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari per danni e non dovute a vetustà o irregolarità degli stessi.
- 10.2 Riparazione della rubinetteria dei raccordi, dei sifoni, dei rubinetti di fermo, delle tubazioni dell'impianto idrico a valle del contatore, nonché riparazione delle parti mobili della cassette WC incassate, salvo il caso di accertato necessario rifacimento totale dell'impianto per vetustà.
- 10.3 Riparazione infissi esterni ed interni e relativi vetri, ivi compresa la sostituzione di ferramenta e serramenti eventualmente danneggiati.
- 10.4 Riparazione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo delle tapparelle avvolgibili, nonché dei rulli, degli avvolgibili delle serrande avvolgibili e apparecchi di manovra.

10.5 Verniciatura dei serramenti esterni ed avvolgibili in legno e/o ferro, nonché delle ringhiere esterne e dei parapetti balcone, della saracinesca box o negozio, con vernici e tinte uguali a quelle esistenti.

10.6 Riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatore linee, ecc.) e riparazioni per cortocircuiti, nonché delle apparecchiature citofoniche e videocitofoniche, salvo il caso di accertato necessario rifacimento totale dell'impianto per vetustà o per adeguamento a norme sopravvenute.

10.7 Riparazione delle tubazioni interne di scarico delle acque bianche e luride, pezzi speciali e raccorderie fino alla braga di immissione nella colonna di scarico, salvo il caso di accertato necessario rifacimento totale dell'impianto per vetustà.

10.8 Manutenzione dell'impianto TV a valle della derivazione sul montante (presa compresa).

10.9 Riparazione di pavimenti e rivestimenti deteriorati o smossi.

10.10 Manutenzione e mantenimento in efficiente della caldaia autonoma di riscaldamento e produzione di acqua calda per uso sanitario compresa la sostituzione delle singole apparecchiature quali bruciatore, circolatore, valvola gas, scambiatore, termostati, termometri, rubinetti termostato ambiente ecc. verniciatura dei corpi scaldanti, sostituzione della caldaia e dei corpi scaldanti. L'onere della tenuta del libretto di manutenzione ed il relativo contratto di manutenzione sono a carico degli assegnatari.

10.11 Riparazione dei corpi scaldanti o singoli elementi.

10.12 Tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e in ferro.

10.13 Chiavi e serrature.

10.14 Riparazioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati dagli inquilini, anche se autorizzati.

10.15 Modifiche o innovazioni richieste dagli assegnatari per migliorie, compresa la istruzione delle pratiche relative ai necessari permessi, previo benestare del proprietario.

10.16 Ripristino delle manomissioni, per negligenza o colpa, degli impianti, dei manufatti ecc.

10.17 Sgombero delle tubazioni di scarico degli apparecchi sanitari dell'alloggio (fino alle rispettive colonne), pulitura interna delle tubazioni dell'impianto idrico dell'alloggio a partire dal contatore, fatto salvi i casi di assenza di responsabilità dell'utente.

10.18 Manutenzione e pulitura interna delle tubazioni del gas a valle del contatore.

10.19 Manutenzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi.

10.20 Derattizzazione, deblattizzazione, disinfezione nell'alloggio, nella celletta di cantina o di solaio, nel box e nei depositi negozi.

10.21 Pulitura delle canne di esalazione e fumarie al servizio esclusivo del singolo alloggio, nonché dei raccordi tra l'alloggio e la canna di esalazione collettiva.

10.22 Sgombero di masserizie all'interno delle cellette di cantina, di solaio o dal box di pertinenza dell'alloggio, anche se non utilizzati dall'assegnatario, sgombero con trasporto alle pubbliche discariche delle macerie conseguenti a lavori nell'alloggio, nonché sgombero completo e pulizia dell'alloggio nel caso di disdette o cambi.

10.23 Opere atte a riconsegnare l'alloggio nel modo in cui è stato locato e salvo vetustà.

VERIFICHE - ACCERTAMENTI - COMPETENZE UFFICI

Le verifiche e gli accertamenti da effettuare per stabilire la necessità di dover procedere o meno all'esecuzione dei vari lavori sopra elencati, nonché la realizzazione dei lavori di manutenzione con spesa ed oneri a carico dell'Ente proprietario di cui al CAPO "A",

restano attribuiti ai seguenti Uffici Comunali secondo le competenze di seguito specificate per ognuno di essi:

- Ufficio Manutenzione Alloggi Comunali del Settore II.SS.TT.: per i lavori di manutenzione inerente alle sole categorie di opere edili, quali colonne di scarico, tubazioni e pozzetti di scarico delle acque bianche e nere; condotte idriche di alimentazione acqua potabile; tinteggiature; verniciature; intonaci; rivestimenti; pavimenti; condotte e canne fumarie; impermeabilizzazioni; tetti, manti di copertura ed opere da lattoniere; opere murarie; opere in ferro; opere in vetro; opere in pietra; serramenti e sanitari.
- Ufficio Impianti Elettrici del Settore TT.VV.II.MM.: per i lavori di manutenzione inerenti agli impianti elettrici, citofonici, di illuminazione, di ventilazione, di allarme, centralizzati TV, autoclave e di sollevamento.
- Ufficio Ascensori del Settore TT.VV.II.MM.: per i lavori di manutenzione inerenti agli impianti ascensori.
- Ufficio Impianti Termici e Prevenzione Incendi del Settore TT.VV.II.MM.: per i lavori di manutenzione inerenti agli impianti di riscaldamento, del gas ed antincendio.
- Ufficio Verde Pubblico del Settore TT.VV.II.MM.: per i lavori di manutenzione inerenti alle aree a verde.

Gli uffici comunali, quali l'Ufficio Casa – Settore AA.GG., l'Ufficio Patrimonio – Settore Avvocatura, l'Ufficio problematiche abitative – Corpo Polizia Municipale, faranno diretto riferimento agli uffici di cui sopra per le competenze a ciascuno come sopra assegnate. Le richieste dell'utenza concernenti manutenzioni, verifiche ed accertamenti tecnici vari andranno inoltrate all'Ufficio manutenzione alloggi del settore II.SS.TT. che provvederà ad assegnare ai sopraindicati uffici, sempre secondo le sopra specificate competenze.