

**DECRETO DELL'ASSESSORE DEI LAVORI PUBBLICI**  
**2 MAGGIO 1996, N° 221/2**

*Approvazione regolamento di autogestione degli E.R.P.*

**REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEGLI SPAZI COMUNI E DEI SERVIZI ACCESSORI DA PARTE DELL'UTENZA DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA EMANATO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 6.4.1989, N. 13.**

**TITOLO 1**

**L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI – COSTITUZIONE E DURATA.**

**Art. 1 - L'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni.**

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 6.4.1989, n. 13, la gestione degli spazi comuni e dei servizi accessori degli immobili di edilizia residenziale pubblica e' attuata dagli assegnatari secondo i principi stabiliti dal presente regolamento.

Per gli alloggi non ancora assegnati al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento l'Ente gestore promuove l'attuazione dell'autogestione entro sessanta giorni dalla data della consegna.

Per gli alloggi gia' assegnati alla data di entrata in vigore del presente regolamento per i quali non sia stato rispettato il termine di cui all'art. 29 – 4° comma - della L.R. 13/89 l'Ente gestore promuove l'autogestione entro sessanta giorni dalla data suddetta.

L'autogestione ha la validità di un anno e si intende tacitamente rinnovata di anno in anno.

In caso di particolari esigenze o difficoltà l'ente gestore, conformemente a quanto disposto dall'art. 29 – 3° comma - della L.R.13/89, può, sentite le organizzazioni sindacali dell'utenza maggiormente rappresentative su base regionale, deliberare di soprassedere all'attivazione dell'autogestione, ovvero di sospendere la prosecuzione, per i tempi strettamente necessari a far cessare le cause ostative assunte a base del deliberato.

**Art. 2 - Acquisizione qualità' membro associato.**

L'attività' di autogestione e' svolta dagli assegnatari secondo i principi di autorganizzazione.

La qualità di membro associato di ciascuna autogestione e' di diritto connessa all'assegnazione dell'alloggio.

La qualità di membro associato e' irrinunciabile e cessa contemporaneamente al venir meno, per qualsiasi motivo, dell'assegnazione. Le relative funzioni possono comunque essere delegate in forma scritta ad un familiare, nonche' ad altro assegnatario dell'autogestione con il limite di due deleghe per ciascun delegato.

**Art. 3 - Verifica delle condizioni per l'attuazione della autogestione.**

L'Ente gestore, sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari piu' rappresentative su base regionale, verifica per ogni immobile del patrimonio, l'esistenza delle condizioni necessario affinche' la gestione dei servizi possa essere efficacemente attuata dagli assegnatari.

**Art. 4 - Assemblea costitutiva dell'autogestione.**

L'Ente gestore, compiuti gli accertamenti di cui all'articolo precedente, convoca per ogni fabbricato o per un insieme di parti di immobili idonei a costituire una unita' di autogestione, l'assemblea di costituzione degli organi di cui al titolo IV del presente regolamento.

L'Ente gestore deve, altresì, convocare l'assemblea di costituzione di cui al comma precedente su richiesta di almeno un terzo degli assegnatari componenti l'unita' di autogestione, entro tre mesi dalla loro richiesta.

L'avviso della convocazione deve essere inviato con lettera raccomandata che deve pervenire a ciascun assegnatario almeno cinque giorni prima della data fissata per l'assemblea.

L'assemblea e' validamente costituita con la partecipazione dei due terzi degli aventi diritto.

Al fine di consentirne la partecipazione senza diritto di voto, l'Ente gestore invia, altresì, copie dell'avviso di convocazione alle rappresentanze sindacali degli assegnatari piu' rappresentative su base regionale almeno quindici giorni prima della data di convocazione.

**Art. 5 - Presa in consegna degli impianti e degli spazi comuni da parte dell'amministratore dell'autogestione.**

Costituiti gli organi di cui al successivo articolo 12, l'Ente gestore consegna al Comitato di gestione l'elenco dei beni attribuiti in godimento comune agli assegnatari, corredato della descrizione, per ciascun bene, delle caratteristiche tecniche, dello stato di conservazione, della qualità e vetustà.

L'Ente gestore consegna inoltre l'elenco, corredato della descrizione tecnico-funzionale, ove necessario, dei servizi accessori e degli spazi comuni la cui gestione è affidata agli assegnatari, ivi compreso l'elenco degli assegnatari stessi, nonché copie di atti, contratti, convenzioni in essere, tabelle millesimali e piani di riparto in uso.

Tali operazioni dovranno risultare da apposito verbale sottoscritto da un incaricato dell'Ente e da un rappresentante del Comitato.

## **TITOLO II**

### **DEFINIZIONE DELLE ATTIVITA' ATTRIBUITE IN AUTOGESTIONE**

#### **Art. 6 – Attività attribuite in autogestione.**

La gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni degli immobili di edilizia residenziale pubblica attribuita agli assegnatari e' riferita a: custodia e portierato, pulizia, riscaldamento e/o condizionamento ambienti, ascensore, consumo di acqua e di energia elettrica relativa a parti comuni, asporto rifiuti solidi, spurgo dei pozzi neri e delle latrine, gestione degli spazi e delle aree di uso comune ed eventuali altri servizi da individuarsi dall'Ente gestore d'intesa con le autogestioni interessate.

#### **Art. 7 - Delimitazione della tipologia e dell'area di attività di ciascuna autogestione.**

L'Ente gestore individua le unità di autogestione, i relativi servizi accessori e gli spazi comuni, la cui gestione e manutenzione e' affidata agli assegnatari.

#### **Art. 8 - Oneri a carico degli assegnatari.**

Le competenze e i relativi oneri di gestione e di manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni a carico degli assegnatari sono individuati nel regolamento di ripartizione degli oneri tra Ente gestore e assegnatari.

#### **Art. 9 - Manutenzione riservata all'Ente gestore.**

All'Ente gestore e' riservato il compito di eseguire le opere di manutenzione, di risanamento, di ammodernamento, di ristrutturazione ed ogni altra opera destinata ad innovare o migliorare gli immobili assegnati, giusto quanto disposto dal regolamento allegato.

L'Ente, secondo quanto disposto dall'art. 29 -6° comma- della L.R. 13/89, puo' in misura totale o parziale estendere l'autogestione alla manutenzione ordinaria, anche su richiesta dell'assemblea di autogestione, accreditando agli organi dell'autogestione una parte della quota di canone destinata alla manutenzione non superiore al 30 per cento.

## **TITOLO III**

### **RIPARTIZIONE RISCOSSIONE E AMMINISTRAZIONE DEI FONDI DESTINATI ALLA GESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI.**

#### **Art. 10 - Oneri a carico dell'assegnatario.**

L'assegnatario, oltre a corrispondere il canone di locazione, ha l'obbligo di corrispondere per quota all'amministratore le somme relative agli oneri di gestione e manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni di cui al precedente art. 8.

Gli assegnatari che si rendono morosi verso l'autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

#### **Art. 11 - Ripartizione degli oneri e delle spese.**

Gli oneri e le spese relative alla gestione dei servizi, alla manutenzione degli impianti e delle parti comuni e ogni altra spesa inerente l'autogestione vengono ripartite tra gli assegnatari secondo i criteri proposti dall'Ente gestore e

approvati dall'Assemblea degli assegnatari, in conformita' alle disposizioni del codice civile e degli usi e consuetudini locali.

La ripartizione tra gli assegnatari delle spese di cui all'art. 8 è rapportata di norma alla porzione di millesimi in godimento.

A tal fine l'Ente gestore, entro tre mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, redige, per ciascun immobile, un prospetto del valore proporzionale di ciascun piano e di ciascuna porzione di piano.

In tale prospetto i valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi.

## TITOLO IV

### ORGANI DELL'AUTOGESTIONE E LORO FUNZIONAMENTO

#### **Art. 12 - Organi dell'autogestione.**

Sono organi dell'autogestione:

- 1) l'assemblea degli assegnatari;
- 2) il comitato di gestione;
- 3) l'amministratore.

#### **Art. 13 - L'unita di autogestione.**

Costituisce una unita di autogestione l'insieme degli assegnatari di porzioni di immobili facenti parte dello stesso fabbricato.

Hanno diritto di partecipare all'assemblea tutti gli assegnatari di ciascuna unita' di autogestione e l'Ente gestore per gli alloggi non assegnati.

#### **Art. 14 - Assemblea degli assegnatari.**

Organo deliberante e' l'assemblea degli assegnatari.

L'assemblea si riunisce, in via ordinaria, almeno due volte all'anno di cui, l'una per l'approvazione del bilancio di previsione e l'altra per l'approvazione del rendiconto finanziario.

Il bilancio di previsione deve essere approvato entro il 30 novembre dell'anno precedente quello di riferimento.

Il rendiconto finanziario deve essere approvato entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello di riferimento.

L'assemblea si riunisce in via straordinaria su richiesta del comitato di gestione, dell'Ente gestore oppure di un quarto degli assegnatari.

#### **Art. 15 - Convocazione e funzionamento dell'assemblea.**

L'assemblea e' convocata dall'amministratore mediante avviso da inviarsi con lettera raccomandata a tutti gli assegnatari e all'Ente gestore, almeno cinque giorni prima della data prefissata.

Copia dell'avviso deve essere affissa negli appositi spazi comuni riservati alle comunicazioni.

L'avviso deve contenere la data, l'ora, il luogo e l'indicazione degli argomenti da trattare.

Può essere consentita la comunicazione mediante lettera a mano, con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.

I convenuti all'assemblea ordinaria e straordinaria nomineranno, di volta in volta, un Presidente ed un segretario, scegliendoli tra gli assegnatari.

L'assemblea si considera regolarmente costituita in prima convocazione quando siano presenti almeno due terzi degli assegnatari, ed almeno un terzo degli assegnatari in seconda convocazione.

Le deliberazioni si considerano valide, in prima convocazione, se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e purché questa sia pari alla meta' degli assegnatari (non dei presenti); in seconda convocazione da almeno un terzo degli assegnatari che siano almeno la maggioranza dei presenti.

Le deliberazioni relative alla rinuncia dell'autogestione sono valide se approvate con il voto favorevole di almeno il 60% dei partecipanti all'autogestione.

Le deliberazioni possono essere impugnate con le modalità previste dall'art. 1137.

L'amministratore deve astenersi dal voto ove si deliberi della sua sostituzione, del rendiconto della sua gestione o su provvedimenti da lui adottati.

Delle deliberazioni dell'assemblea verranno redatti regolari verbali, raccolti in apposito registro.

Le sintesi delle decisioni dell'assemblea, a cura del Comitato, vengono affisse in apposito albo nell'atrio di ogni scala e consegnate in copia agli utenti assenti ed altresì inviate agli Enti gestori.

#### **Art. 16 - Compiti dell'assemblea.**

L'assemblea degli assegnatari elegge il comitato di gestione ed il proprio presidente che ne dirige i lavori.

Sono compiti dell'assemblea:

- 1) nominare, revocare per giusta causa e sostituire i membri del Comitato di gestione. E' tuttavia facoltà dell'assemblea non procedere alla nomina del comitato di gestione nelle unità di autogestione il cui numero di alloggi sia inferiore a 12;
- 2) approvare i bilanci consuntivi e preventivi predisposti dal comitato di gestione;
- 3) approvare i contratti per la fornitura dei servizi e le relative modalità di erogazione;
- 4) approvare il piano pluriennale di manutenzione e i progetti annuali, nonché le modalità di esecuzione delle opere e i relativi contratti;
- 5) deliberare su tutte le spese di straordinaria amministrazione e sulla costituzione dei relativi fondi;
- 6) stabilire quali spese il Comitato di gestione può fare di iniziativa propria con prelievo delle somme dai fondi appositamente costituiti;
- 7) individuare i criteri per la ripartizione delle spese;
- 8) deliberare l'assunzione di personale dipendente, conferire incarichi, stabilire gli eventuali compensi da corrispondere all'amministratore e ai membri del comitato di gestione
- 9) deliberare su qualsiasi problema riguardante il funzionamento dell'autogestione, anche su proposta del Comitato di gestione.

#### **Art. 17 - Il Comitato di gestione.**

Il comitato di gestione è eletto dall'assemblea degli assegnatari con il voto favorevole di almeno il 50 per cento dei partecipanti all'autogestione. È composto da un minimo di tre ad un massimo di sette membri, ivi compreso l'amministratore, dura in carica un anno e può essere riconfermato.

Le candidature relative al comitato di gestione sono presentate da almeno un sesto degli assegnatari.

Il comitato si riunisce periodicamente in base alle esigenze. Le riunioni sono valide se è presente la maggioranza dei componenti e le deliberazioni sono valide se approvate dalla maggioranza dei presenti.

Del comitato di gestione fa parte di diritto, come segretario, l'amministratore nominato dall'assemblea.

Il comitato assegna a ciascun membro compiti specifici. Sono compiti del comitato di gestione:

- 1) prendere in consegna i servizi dall'Ente gestore concordando con esso le riparazioni e le sostituzioni degli impianti o di parte di essi che non risultassero funzionanti, provvedendo successivamente, alla manutenzione atta ad assicurare la piena funzionalità;
- 2) promuovere ogni iniziativa utile per il miglior funzionamento dei servizi accessori e degli spazi comuni segnalando all'amministratore, all'assemblea ed eventualmente all'Ente gestore, le carenze riscontrate;
- 3) deliberare, su tutte le spese di ordinaria amministrazione;
- 4) eseguire le deliberazioni dell'assemblea e far osservare le norme regolamentari; rappresentare l'unità di autogestione, a livello di complessi di stabili o di quartiere, mantenendo i rapporti con l'Ente gestore e con le organizzazioni sindacali degli assegnatari per tutti i problemi connessi all'autogestione;
- 5) curare la gestione contabile e la conduzione tecnica degli impianti e dei servizi;
- 6) proporre le modalità per l'erogazione dei servizi stabilendo le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni, anche mediante la predisposizione di apposito regolamento;
- 7) pronunciarsi sui casi di morosità relativa alla quota per i servizi, domandando, ove lo ritenga opportuno, le decisioni all'assemblea;
- 8) dirimere controversie di ogni genere in ordine al servizio.

Il comitato deve quindi provvedere, all'inizio di ciascun esercizio, alla compilazione di un preventivo da cui risultino:

- le spese che si prevede di sostenere e di accantonare per l'esercizio
- le quote annue a carico di ciascun assegnatario
- la ripartizione delle quote annue in rate periodiche.

Alla fine di ogni esercizio, il comitato deve redigere un consuntivo da cui risultino le spese effettivamente sostenute, con la suddivisione degli oneri a carico di ciascun assegnatario, l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli, i relativi conguagli attivi e passivi, nonché l'entità residua dei fondi accantonati.

Il preventivo e il consuntivo devono essere sottoposti all'approvazione dell'assemblea degli assegnatari rispettivamente entro 30 e 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario.

E' facolta' dell'Ente gestore richiedere ogni documentazione connessa ai bilanci.

Il comitato di gestione deve tenere:

-il registro dei verbali dell'assemblea

-il registro di contabilita' delle entrate e delle uscite nel quale devono essere annotati i movimenti di denaro in modo tale da risultare ben distinte e separate le entrate e le spese riferite ad ogni singola voce

-un elenco degli assegnatari con le loro generalita', fornito dall'Ente gestore.

I libri di cui ai primi due punti devono essere preventivamente numerati e convalidati in ogni pagina dall'amministratore e da un componente del Comitato di gestione.

#### **Art. 18 - L'Amministratore**

L'amministratore viene eletto dall'assemblea con il voto favorevole di almeno il 50% dei partecipanti e deve essere scelto tra gli assegnatari.

Le candidature per la carica di amministratore sono presentate da almeno un quarto degli assegnatari.

L'amministratore ha la rappresentanza degli interessi sociali degli assegnatari nei rapporti con i terzi, nonche' la facolta' di agire in giudizio previa autorizzazione dell'assemblea.

Egli deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari e del comitato di gestione, nonche' curare l'osservanza del regolamento per l'uso dei servizi accessori e degli spazi comuni;
- 2) riscuotere le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari;
- 3) riscuotere dagli assegnatari le quote di eventuali spese legali a carico dell'autogestione suddivise per millesimi;
- 4) erogare le spese occorrenti per le attivita' di cui all'art. 8 del presente regolamento;
- 5) stipulare, ove occorra, i contratti necessari per l'erogazione dei servizi comuni, nonche' porre in essere ogni altro atto necessario per l'attivita' di gestione;
- 6) curare la gestione contabile dell'autogestione;
- 7) conservare ed aggiornare il libro di cassa dell'autogestione con evidenziazione delle entrate e delle uscite;
- 8) conservare il registro dei verbali dell'assemblea degli assegnatari.

L'amministratore dura in carica un anno. La sua revoca e conseguente sostituzione puo' essere deliberata dall'assemblea in qualsiasi momento per giusta causa.

In caso di dimissioni volontarie egli deve assolvere il suo mandato per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo amministratore, che dovra' essere effettuata entro sessanta giorni dalle dimissioni.

L'amministratore, d'intesa con il comitato di gestione, provvede inoltre a convocare l'assemblea degli assegnatari.

### **TITOLO V**

#### **DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE**

##### **ART. 19 - Diritto di controllo.**

L'Ente gestore puo' accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, lo stato di manutenzione dei servizi e degli spazi attribuita in autogestione.

Qualora si dovessero riscontrare difetti nella conduzione dell'autogestione o danneggiamenti all'immobile o agli impianti, l'Ente gestore procedera' a notificare i rilievi effettuati all'amministratore e, nel caso di inerzia degli organi competenti, ad eseguire le opere necessarie, addebitando le relative spese a carico degli assegnatari.

##### **ART. 20 - Assistenza tecnica amministrativa e legale.**

Al fine di consentire la corretta ed efficiente attuazione dell'autogestione, l'ente gestore ha il compito di fornire alle autogestioni la necessaria assistenza tecnica, amministrativa e legale, definendone, sentite le organizzazioni sindacali, le opportune forme e modalita'.

L'Ente gestore fornisce alle strutture dell'autogestione gli spazi necessari per lo svolgimento della loro attivita', utilizzando le strutture esistenti nello stabile o nel quartiere.

### **REGOLAMENTO PER LA SUDDIVISIONE DELLE SPESE**

## **ACCESSORIE TRA ENTE GESTORE E ASSEGNATARI**

### **CAPO 1°**

#### **MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE PARTI COMUNI**

Sono a carico dell'Ente gestore le spese amministrative relative a: depositi cauzionali per contratti generali di somministrazioni di servizi comuni (energia elettrica, gas, acqua, ecc.) assicurazione dello stabile e degli impianti.

#### **A carico dell'Ente gestore**

#### **A carico dell'Assegnatario**

#### **ART. 1 - ASCENSORE**

1/a Installazione;

2/a sostituzione integrale dell'impianto ;

3/a manutenzione straordinaria: sostituzione motore; ammortizzatore, parti meccaniche, parti elettriche ;

6/a sostituzione funi per usura : 50%

7/a adeguamento alle norme legislative ;

4/b consumi della forza motrice e illuminazione ;

5/b riparazione ordinaria della cabina, parti meccaniche, elettriche, dei dispositivo di chiusura, della pulsantiera, ecc. ;

6/b sostituzioni funi per usura: 50%

7/b ispezioni e collaudi periodici eseguiti dall'ENPI e da enti sostitutivi e relative tasse ;

8/b abbonamento rinnovo licenza d'esercizio ;

#### **ART. 2 - AUTOCLAVE**

1/a Installazione e integrale rifacimento -,

2/a sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento retante) ,

2/b riparazione e sostituzione parti avariate in conseguenza all'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.) ;

3/b consumi forza motrice ;

4/b ricarica pressione serbatoio ;

#### **ART. 3 - SPAZI DI DISIMPEGNO DELLE CANTINE**

1/a Installazione impianto elettrico e suo rifacimento

2/a installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento ;

3/a tinteggiatura pareti e soffitti ;

1/b sostituzione lampadine riparazione impianto elettrico ;

2/b riparazione e sostituzione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.) ; sostituzione lavello ;

3/b consumi di energia elettrica e acqua;

4/b pulizia e relativi materiali d'uso ;

5/b servizi di disinfestazione, derattizzazione e deblattizzazione ;

#### **ART. 4 - COPERTI E LASTRICI**

1/a Rifacimento della struttura del coperto, ivi compreso il manto;

2/a rifacimento - nei lastrici solari - del manto di impermeabilizzazione e della sovrastante pavimentazione ;

4/a sostituzione e verniciatura grondaie converse, bandinelle, paraneve, e pluviali ;

5/a rifacimento camini;

6/a installazione parafulmini ,

2/b ripassatura del manto di copertura;

3/b piccole riparazioni, della pavimentazione qualora l'assegnatario ne abbia diritto d'uso;

4/b pulizia grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili ;

5/b pulizia camini e canne fumarie;

7/b riparazione del tetto e delle gronde per rotture causate dagli utenti e loro incaricati per installazione e riparazione antenna TV ecc.;

#### **ART. 5 - CORSIE E RAMPE PER IL POSTO AUTO E GARAGE**

1/a Rifacimento e manutenzione straordinaria della pavimentazione;

2/a installazione apparecchiatura automatiche - e non automatiche - per il comando di elementi di chiusura e radio comando ;

3/a installazione e rifacimento di impianto elettrico e d'illuminazione ;

4/a installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento ;

5/a installazione e sostituzione segnaletica verticale. Esecuzione della segnaletica orizzontale;

6/a sostituzione di elementi protettivi (guardrail, parapetti, ecc.) ;

7/a installazione e sostituzione dell'impianto antincendio .

1/b riparazione della pavimentazione per negligenza e colpa;

2/b riparazione degli automatismi di chiusura a radiocomando ;

3/b sostituzione di lampadine e riparazione impianto luce;

4/b riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali) e sostituzione del lavello. Piccole riparazioni al motorino ;

5/b manutenzione ordinaria della segnaletica;

6/b riparazione degli elementi protettivi e verniciatura (guardrail, parapetti, ecc.);

7/b ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione ;

8/b consumi di energia elettrica e acqua, compreso il canone, per i consumi di elevata intensità;

9/b pulizia corsie e rampe, compresi, i relativi materiali d'uso ;

## **ART. 6 - CORTILI E GIARDINI**

1/a Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli, costruzione dei passi carrabili ;

2/a installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche - e non automatiche - per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando ;

3/a esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi eseguita con materiale di qualsiasi natura;

7/a installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportive-ricreative (panchine, giochi per ragazzi, ecc.);

8/a installazione impianto di illuminazione ;

1/b riparazione e manutenzione dei cancelli e verniciatura relativa ;

2/b riparazione degli automatismi di chiusura e radiocomando, comprese piccole sostituzioni ;

4/b installazione sostituzione riparazione e verniciatura di attrezzature per la biancheria ;

5/b esecuzione e rifacimento di segnaletica dei posti macchina all'aperto ;

6/b manutenzione della floricoltura delle aree verdi, taglio dei tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiature, ecc. ;

7/b riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportive-ricreative ;

8/b riparazione impianto di illuminazione, sostituzione lampadine, consumi di energia elettrica;

9/b pulizia cortili e aree verdi ;

## **ART. 7 - FOGNATURE E SCARICHI**

1/a Rifacimento, riparazione, disotturazione della rete fognante dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso, installazione del sifone e rifacimento colonne montanti;

3/a rifacimento della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilizie, ivi compresi i pozzetti a sifone;

5/a installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa;

2/b disotturazione delle colonne montanti ;

3/b pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone ;

4/b spurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche se l'impianto e' dotato di rete di scarico adeguato;

5/b riparazione e sostituzione di parti avariate dell'impianto di sollevamento in conseguenza dell'uso (cuscineti, paracqua, ecc.);

## **ART. 8 - IMPIANTO CENTRALIZZATO E SINGOLO DELLA TV**

1/a Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri ;

3/a sostituzione cavi, prese ed altri accessori, per vetustà dell'impianto centralizzato TV;

1/b riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali e esteri ;

2/b integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali ,

3/b sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione dell'impianto centralizzato TV;

4/b installazione, riparazione manutenzione impianto singolo TV nei caseggiati con più alloggi ;



## ART. 9 - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE D'ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO

1/a Installazione e sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento, prove di combustione ;

2/a adeguamento dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e condizionamento, alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi ed altro ;

3/a sostituzione caldaia, bruciatore, cisterna ;

5/a installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo, acquisto estintori ;

8/a rifacimento del forno con materiale refrattario. Lavaggio e decalcificazione delle tubature ;

3/b sostituzione boiler, sostituzione di apparecchiature e parti di esse per danno accidentale (radiatori, valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri), avvolgimento elettrico pompe ;

4/b riparazione di parti accessorie delle apparecchiature ; valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri e termometri;

5/b ricarica estintori, ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione ; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale ;

6/b retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali ;

7/b acquisto combustibile, consumi e forza motrice, energia elettrica e acqua ;

8/b pulizia caldaie, canne fumarie, bruciatore e locale caldaia;

9/b piccole riparazioni motorino ;

10/b costo fornitura calore (consumo combustibile assistenza tecnica forza motrice, bruciatore compreso fuochista);

11/b spese manutenzione e funzione depuratori d'acqua ;

12/b piccola manutenzione pulizia filtro impianto condizionamento e depurazione d'acqua;

13/b impianti autonomi e manutenzione ordinaria e piccole riparazioni sostituzione caldaie, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole;

14/b compensi a tecnici per bilanciamento impianto tecnico;

15/b tassa USL verifica impianto;

## **ART. 10 - SCALE ED ATRI**

1/a Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli;

3/a fornitura, sostituzione e montaggio di casellari postali;

5/a installazione e sostituzione dell'impianto elettrico : suoneria, comando tiro porte e cancelli; illuminazione vano scale, citofono, ecc. ;

6/a installazione dei dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio e a pavimento) con relative chiavi. Installazione e sostituzione delle molle di chiusura delle porte d'ingresso degli edifici;

8/a installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo, acquisto estintori;

9/a installazione e sostituzione di portalampade e plafoniere;

2/b tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vanoscale, ivi compresi gli infissi, il parapetto, il corrimano, se dovuto a normale usura;

3/b riparazione e manutenzione di casellari postali ;

4/b fornitura, sostituzione e montaggio di armadietti per contatori (gas, luce, acqua);

5/b riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porta e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ivi compresi i relais, le elettroserrature e i temporizzatori;

6/b riparazioni e sostituzioni di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative. Riparazione delle molle di chiusura delle porte di ingresso degli edifici;

7/b sostituzione dei vetri degli infissi ;

8/b ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione;

9/b riparazione di portalampade e plafoniere. Sostituzione di lampadine e di tubi al neon;

10/b consumi energia elettrica.

## **ART. 11 - SERRAMENTI E INFISSI DELLE PARTI IN USO COMUNE DELLO STABILE**

1/a Installazione, riparazione e sostituzione di tutti i serramenti e infissi delle parti di uso comune dello stabile,

1/b riparazione, manutenzioni e sostituzione, per negligenza e colpa, dei serramenti e infissi, delle parti di uso comune dello stabile;

## **ART. 12 - TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI**

1/a Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, deferrizzazione, ecc.);

2/a sostituzione di parti accessorie per vetustà e danno accidentale;

1/b riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza all'uso;

2/b consumo di sali, di resine, di forza motrice, ecc.

3/b retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto;

**MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE SINGOLE UNITA'**  
**IMMOBILIARI**

**ART. 13 - IMPIANTO ELETTRICO**

1/a Rifacimento integrale e manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico ;

1/b riparazioni e sostituzioni straordinarie dell'impianto elettrico, dovute a incuria;

2/b riparazione dell'impianto elettrico per corto circuito ;

3/b sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi), e delle lampadine;

4/a sostituzione degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono;

4/b riparazione degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono.

5/a installazione e sostituzione per corto circuito;

**ART. 14 - IMPIANTO - IDRICO - SANITARIO - GAS**

1/a Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas;

2/a sostituzione delle apparecchiature dei bagno e della cucina per vetustà;

2/b sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina per colpa o incuria;

3/b pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione se dovuta per negligenza o colpa;

4/a sostituzione delle rubinetterie (gas e acqua) per vetustà ,

5/b riparazione delle rubinetterie (gas e acqua) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione se dovuta per negligenza o colpa;

6/b sostituzione di sifoni solo se dovute a negligenza o colpa;

7/b disotturazione di elementi di raccolta delle colonne montanti ;

**ART. 15 - PARETI E SOFFITTI (intonaci, tinte, vernici, parati, ecc.)**

1/a Rifacimento di intonaci;

1/b rifacimento di intonaci, se dovuto a negligenza o colpa;

2/b tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti ;

3/b montaggio di carta da parati e materiali similari ;

**ART. 16 -PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

1/a Rifacimento di pavimenti e rivestimenti;

2/a riparazione di pavimenti e rivestimenti;

2/b riparazione di pavimenti e rivestimenti per negligenza o colpa;

**ART. 17 - RISCALDAMENTO CONDIZIONAMENTO E**

## **PRODUZIONE D'ACQUA CALDA: IMPIANTI AUTONOMI**

1/a Installazione e rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua, prove di combustione;

2/a sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore);

3/a installazione dei bollitori dell'acqua calda; nel caso di riparazione e sostituzione del bollitore le spese sono ripartite in parti uguali con il conduttore, salvo che non si tratti di assegnatari appartenenti alla fascia di protezione;

2/b riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, ecc.); avvolgimento pompe, gicleurs, sfiato elementi riscaldanti, ecc. ;

3/b sostituzione e riparazione dei bollitori dell'acqua calda, in parti uguali con l'Ente gestore;

4/b pulizia dei bruciatori, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie.

## **ART. 18 - SERRAMENTI E INFISSI**

1/a Sostituzione di porte, telai, finestre, serrande, avvolgibili, persiane;

3/a riparazione delle porte, dei telai, delle finestre, delle persiane e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, cornici) per vetusta';

1/b riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, ganci, rullo;

2/b riparazione e Sostituzione delle cordelle di attacco al rullo e delle serrande avvolgibili;

3/b riparazione delle porte, dei telai, delle finestre, delle persiane, e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, cornici);

4/b verniciatura di serramenti interni, porte, telai e finestre;

5/b verniciatura di serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane e parapetti dei balconi.