



Comune di Padova

REGOLAMENTO
PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI
FRA COMUNE ED ASSEGNATARI
DEGLI ALLOGGI PUBBLICI

— o o o —

Approvato con delib. G.M. n. 1463 del 22/4/1986

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI FRA COMUNE ED ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI PUBBLICI

INDICE

Art. 1 - MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

- Art. 1.1 - Strutture murarie - Scale - Atrii
- Art. 1.2 - Coperti
- Art. 1.3 - Fognature e scarichi
- Art. 1.4 - Cortili e giardini

Art. 2 - IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE

Art. 3 - ASCENSORE

Art. 4 - IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

Art. 5 - IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA

Art. 6 - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI

Art. 7 - IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

Art. 8 - MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- Art. 8.1 - Impianto elettrico
- Art. 8.2 - Impianto idro/sanitario/gas
- Art. 8.3 - Riscaldamento e produzione di acqua calda per impianti autonomi
- Art. 8.4 - Pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici e parati
- Art. 8.5 - Pavimenti e rivestimenti
- Art. 8.6 - Serramenti e infissi
- Art. 8.7 - Apparecchi di estrazione e ventilazione locali

Art. 9 - ONERI AMMINISTRATIVI

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

Art. 1.1

Strutture murarie – Scale – Atrii.

- | | |
|--|--|
| 1.a –Interventi sulle strutture dello stabile. | 1.b –Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso. |
| 2.a –Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria. | 2.b –Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti all'uso. |
| 3.a –Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura ecc.). | 3.b –Installazione e sostituzione di tappeti e guide. |
| 4.a –Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (VV.FF.). | |
| 5.a –Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni. | 5.b –Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manomissione o di sottrazione. |
| 6.a –Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 70 per cento (scale, corridoi, cantine, lavanderie e infissi di uso comune). | 6.b –Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 30 per cento (scala, lavanderia, corridoi, cantine, infissi di uso comune). A totale carico in caso di danni causati da incuria e dolo. |
| | 7.b –Sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani, scale, sale riunioni, lavanderie ecc.), eccezion fatta per i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali, nonché da difetti di installazione. |

Art. 1.2

Coperti

- | | |
|--|---|
| 1.a –Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari. | 1.b –Riparazione di tetti, terrazzi, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta alla installazione di antenne. |
| 2.a –Interventi su tutte le opere da lattoniere. | 2.b –Riparazione alle grondaie per i motivi di cui sopra. |
| 3.a –Installazione parafulmini. | |

Art. 1.3

Fognature e scarichi

- | | |
|---|---|
| 1.a –Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato. | 1.b –Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa. |
| 2.a –Rifacimento o ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzetti cortilivi. | 2.b –Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso. |
| 3.a –Sostituzione chiusini, caditoie e lapidi. | |
| 4.a –Disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi. | |
| 5.a –Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa. | |

Art. 1.4

Cortili e giardini

- | | |
|---|--|
| 1.a –Impianto e sostituzione alberi, cespugli, prati e loro grossa potatura. | 1.b –Opera di mantenimento alberi, prati, consistente nella concimazione, inaffiatura, vangatura, potatura ecc. |
| 2.a –Fornitura inerti, rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazioni esterne. | 2.b –Stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive a Mac – Adams. |
| 3.a –Installazione impianto di illuminazione, impianto di prese d'acqua nell'organismo abitativo. | |
| | 4.b –Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento. |
| 5.a –Fornitura e sostituzione di panchine, giochi, castelli ecc. | 5.b –Manutenzione degli arredi di cui alla voce 5.a. |
| 6.a –Fornitura e sostituzione delle attrezzature di arredo a completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia). | 6.b –Manutenzione delle attrezzature indicate alla voce 6.a. |
| 7.a –Fornitura attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale. | 7.b –Acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde. |
| 8.a –Servizio di derattizzazione. | 8.b –Servizio di deblatizzazione. |
| | 9.b –Mano d'opera e sale per lo sgombero della neve. |
| 10.a –Installazione, sostituzione e verniciatura di cancelli, cancellate e rete metallica. | |

ART. 2 – IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE

- | | |
|--|--|
| 1.a –Installazione impianto e sue variazioni per danni accidentali, per modifiche legislative e per prescrizioni degli organi di controllo. | 1.b –Riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie (vasi espansione, riavvolgimento dei motori) |
|--|--|

elettrici, rettifiche assi rotazione, di valvole, saracinesche, guarnizioni, premistoppa, regolazione radiatori ecc.).

- 2.a**–Sostituzione di apparecchiature ed accessori.
- 3.a**–Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore, comprese le relative opere murarie.
- 4.a**–Opere murarie che si rendono necessarie nel locale della centrale termica.
- 5.a**–Pratiche ed oneri per collaudi vari Enti preposti.
- 5.b**–Conduzione.
- 6.b**–Assicurazione contro gli infortuni del conduttore.
- 7.b**–Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento.
- 8.a**–Controllo preventivo periodico al 50 per cento.
- 8.b**–Controllo preventivo periodico al 50%.
- 9.b**–Forza motrice e combustibile.

ART. 3 - ASCENSORE

- 1.a**–Installazione ascensore.
- 2.a**–Sostituzione del gruppo argano riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole e chiavette di blocco.
- 2.b**–Revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschiaolio, ghiere, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore: contatti, condensatori, relais, ecc.
- 3.a**–Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione, con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante.
- 3.b**–Revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno.
- 4.a**–Sostituzione del motore di trazione.
- 4.b**–Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti di controllo. Regolizzazione della tensione (riduzione a valori 50V) ai contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori.
- 5.a**–Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete.
- 5.b**–Sostituzione del linoleum del pavimento di cabina. Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sono vetro al P.T. – Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte.
- 6.a**–Sostituzione di pattini di scorrimento cabina e contrappeso con applicazione degli autolubrificatori.
- 6.b**–Revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisione dei congegni di autochiusura delle porte di piano, sostituzione delle guarnizioni dei pattini di scorrimento.
- 7.a**–Sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del selettore ai piani e per il comando dei controlli di direzione, dell'amplificatore impulsi per alimentazione
- 7.b**–Forza motrice.

dei segnali di rilevamento – fotocellula impulsori, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo di comando delle porte di cabina.

8.a–Fornitura e posa in opera di pulsantaria di emergenza sul tetto di cabine, di dispositivo teleritardatore a protezione della bassa velocità del motore di trazione e di dispositivo di allarme, completo di batteria a tampone.

9.a–Rifacimento dei collegamenti a terra delle apparecchiature e fornitura di lampada portatile.

10.a–Sostituzione del perno regolatore di velocità e accorciamento funi con rifacimento del testa corde.

11.a–Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina.

12.a–Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50 per cento.

9.b–Visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.

12.b–Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50 per cento.

13.a–Adeguamento impianto alle norme vigenti.

ART. 4 – IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

1.a–Installazione dell'impianto.

1.b–Riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interr. livello, valvole di ritegno ecc.

2.a–Sostituzione di apparecchiature e di compressori, di accessori: pompa, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici, ecc.

3.b–Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.

4.a–Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione.

4.b–Ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione.

5.b–Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave.

7.a–Controllo preventivo periodico al 50 per cento.

6.b–Forza motrice.

7.b–Controllo preventivo periodico al 50%.

ART. 5 – IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA

1.a–Installazione impianto.

1.b–Riparazioni, piccole sostituzioni di parti, filtri ecc.; taratura periodica sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo.

2.a–Sostituzione di apparecchiature ed accessori.

3.b–Forza motrice e conduzione.

4.b–Sali e resine

5.a–Controllo preventivo periodico al 50%.

5.b–Controllo preventivo periodico al 50 per

cento.

6.a–Sostituzione della apparecchiatura elettromeccanica per il funzionamento automatico.

7.b–Manutenzione organi di tenuta.

ART. 6 – IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI

1.a–Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporte e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ecc.

1.b–Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ivi compreso i relais, le elettroserrature ed i temporizzatori, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta a uso improprio.

2.a–Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi.

2.b–Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovute ad uso improprio.

3.b–Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, interruttore, plafoniere, portalampe ecc.

4.b–Energia elettrica.

ART. 7 – IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

1.a–Installazione e sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali.

1.b–Integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali.

2.b–Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione di singoli componenti.

3.b–Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione.

ART. 8 – MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Art. 8.1

Impianto elettrico

1.a–Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico a garanzia della funzionalità e della sicurezza.

1.b–Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature, (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi).

Art. 8.2
Impianto idrico/sanitario/gas

- | | |
|--|---|
| 1.a –Installazione e rifacimento dell'impianto idrico, gas e apparecchiature sanitarie. | 1.b –Riparazione delle apparecchiature del bagno e della cucina. |
| 2.a –Installazione e sostituzione dei contenitori dell'acqua calda e fredda. | 2.b –Manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso. |
| 3.a –Riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio; sostituzione cassette di scarico W.C., comprese le relative opere murarie. | 3.b –Riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento. |
| 4.a –Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche. | |

Art. 8.3
Riscaldamento e produzione di acqua calda per impianti autonomi

- | | |
|--|---|
| 1.a –Installazione e rifacimento degli impianti autonomi di riscaldamento a produzione di acqua calda, su programma dell'ente gestore. | 1.b –Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento a produzione acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso espansione, sbloccaggio pompe, messa a punto combustione, sfiato elementi riscaldanti, sostituzione guarnizioni di tenuta, sostituzione anodo ecc. |
| 2.a –Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dall'inizio e fino al 5° anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente gestore per l'80 per cento e del conduttore per il 20 per cento. | 2.b –Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo il 5° anno di locazione, al 20 per cento. |
| 3.a –Adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti. | 3.b –Pulizia del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale del serpentino. |

Art. 8.4
Pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici e parati

- | | |
|--|---|
| 1.a –Ripristino di intonaci conseguenti a difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte, vernici e parati per le sole zone interessate. | 1.b –Ripristino di intonaci per danni causati dall'utente. |
| | 2.b –Rinnovi periodici delle finiture delle pareti e nei soffitti nel corso della locazione. |
| | 3.b –Innovazioni e migliorie nel corso del rapporto di locazione, concordati con la proprietà. |

Art. 8.5
Pavimenti e rivestimenti

- | | |
|---|---|
| 1.a –Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi od usura o dovuti ad interventi manutentivi | 1.b –Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere per danni dovuti a negligenza o colpa e lavaggio pavimenti tessili. |
|---|---|

degli impianti, anche con impiego di materiali similari.

Art. 8.6 Serramenti e infissi

- | | |
|---|---|
| 1.a –Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza. | 1.b –Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici ecc., esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza. |
| 2.a –Riparazioni rulli e relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte dei garages. | 2.b –Riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori delle porte dei garages. |
| 3.a –Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi. | 3.b –Verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre. |

Art. 8.7 Apparecchi di estrazione e ventilazione locali

- | | |
|--|--|
| 1.a –Installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali. | 1.b –Manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali. |
|--|--|

ART. 9 – ONERI AMMINISTRATIVI

- | | |
|--|---|
| 1.a –Le spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi indiretti relativi ai servizi erogati di cui al 1° comma dell'art. 34 della Legge regionale n. 12/84. | 1.b –I costi indiretti relativi ai servizi erogati, di cui al 1° comma dell'art. 34 della Legge regionale n.12/84. |
| 2.a –Assicurazione dello stabile e degli impianti. | 2.b –Imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana. |
| 3.a –Imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici e tasse in genere. | |

Nota: Gli interventi manutentivi per cui è prevista la compartecipazione fra ente gestore e assegnatari saranno definiti sulla base di preventivi e di condizioni concordati fra le parti.