



**COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA**  
**Provincia di Reggio Emilia**

**REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI  
FRA ENTE GESTORE ED ASSEGNATARI**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale  
n° 51 del 24 giugno 2005

**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.

**2.a** – Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria.

**3.a** – Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, ecc.).

**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.

**6.a** – Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 70% (scale, corridoi, cantine, lavanderie e infissi di uso comune).

**1.b** – Ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso.

**2.b** – Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti all'uso.

**3.b** – Installazione e sostituzione di tappeti e guide.

**5.b** – Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manomissione o di sottrazione.

**6.b** – Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 30% (scale, corridoi, cantine, lavanderia e infissi di uso comune). A totale carico in caso di danni causati da incuria o dolo.

**7.b** – Sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani scale, sale riunioni, lavanderie ecc.).

**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 dei fabbricati.

**1.b** – Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa

**2.a** – Rifacimento o ripristino della rete di fognature, 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, grossa potatura da prevedere quando la pianta compromette la funzionalità del fabbricato.

**1.b** – Opera di mantenimento di alberi e prati, consistente nella concimazione, innaffiatura, 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 ed eventuali prese d'acqua.

- 5.a** – Fornitura e sostituzione di panchine, giochi, cestelli ecc.
- 6.a** – Fornitura e sostituzione delle attrezzature di arredo a completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia).
- 8.a** – Servizio di derattizzazione 50%
- 10.a** – Installazione, sostituzione e verniciatura di cancelli, cancellate e rete metallica.
- 4.b** – Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento.
- 5.b** – Manutenzione degli arredi di cui alla voce 5.a
- 6.b** – Manutenzione delle attrezzature indicate alla voce 6.a.
- 7.b**- Acquisti attrezzature per la gestione ordinaria del verde.
- 8.b** – Servizio di deblattizzazione e derattizzazione. Quest'ultima al 50%
- 9.b** – Mano d'opera e sale per lo sgombero della neve.

**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 espansioni, riavvolgimento dei motori elettrici, rettifiche assi rotazione, 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 degli Enti preposti.

**5.b** – Conduzione e gestione impianti.

**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%).

**8.b** – Controllo preventivo periodico (al 50%).

**9.b** – Forza motrice e combustibile.

**Art. 2 Bis**  
**TELERISCALDAMENTO O COMUNQUE**  
**IMPIANTI CENTRALIZZATI MUNITI DI VALVOLE DI ZONA**

**1.a** – Installazione dei contacalorie contatore, dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda, delle valvole di zona e dei termostati o cronotermostati ambiente.

**1.b** – Spese di conduzione dell'impianto su convenzione AGAC per letture, fatturazione, controllo sottocentrale, disincrostazione scambiatore, ecc..

**2.a** – Sostituzione dei contacalorie contatore, dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda e delle valvole di zona 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% e del conduttore per il 20%.

**2.b** – Sostituzione o riparazione del termostato o cronotermostato ambiente. Sostituzione dei contacalorie contatore, dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda e delle valvole di zona dopo il 5° anno di locazione, al 20%.

**Art. 3**  
**ASCENSORE**

**1.a** – Installazione ascensore.

**2.a** – Sostituzione del gruppo argano riduttore, completo di vite senza fine

**2.b** – Revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del

e corona, di boccole e chiavette di blocco.

**3.a** – Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante.

**4.a** – Sostituzione del motore di trazione.

**5.a** – Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete.

**6.a** – Sostituzione dei pattini di scorrimento cabina e contrappeso con applicazione degli autolubrificatori.

**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 dei segnali di ricevimento – fotocellula impulsori, degli organi meccanici ed elettrici del

premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschia olio, 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.b** – Revisione dei gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno.

**4.b** – Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti di controllo, regolarizzazione della tensione (riduzione a valori 50V) ai contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori.

**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 sotto vetro al piano terra. Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte.

**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.b** – Forza motrice.

gruppo di comando delle porte di cabina.

**8.a** – Fornitura e posa in opera di pulsantiera di emergenza sul tetto di cabina, 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, fornitura di lampada portatile.

**10.a** – Sostituzione dei 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 circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione,, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione (al 50%).

**13.a** - Adeguamento impianto alle norme vigenti.

**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%).

#### **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 del serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave.
- 6.b** – Forza motrice.
- 7.a** – Controllo preventivo periodico al 50%.
- 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%.
- 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 dell'impianto elettrico: suoneria comando apriporte e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ecc. Sostituzione apparecchiature per vetustà

**2.a** - Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento).

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

**2.b** - Manutenzione e sostituzione 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 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 e sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina.

**2.a** – Installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda.

**2.b** – Manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso.

**3.a** – Riparazione e sostituzione 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% e del conduttore per il 20%.

**2.b** – Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo il 5° anno di locazione al 20%.

**3.a** – Adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti.

**3.b** – Nomina del terzo responsabile.

**4.b** – Pulizia del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale del serpentino.

**5.b** – Analisi fumo e prova combustione ogni due anni.

#### 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 nelle 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 degli impianti, anche con impiego di materiali similari.

**1.b** – Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere per danni dovuti a negligenza o colpa e lavaggio pavimenti tessili.

#### Art. 8.6 – SERRAMENTI E INFISSI

**1.a** – Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane e scuri.

**1.b** – Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, ecc..

**2.a** – Riparazione 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.

#### Art. 8.7 - APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI

**1.a** – Installazione 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.

**1.b** – I costi indiretti relativi ai servizi erogati.

**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 i quali è prevista la compartecipazione fra Ente Gestore e assegnatari saranno definiti sulla base di preventivi e di condizioni concordati fra le parti.