



**Comune  
di Bologna**

OdG n.: 85

Pg.n. 46389/2004

Data Seduta: 22/03/2004

Data inizio vigore: 3/04/2004

Il provvedimento è stato modificato dalla seguente deliberazione:

DC/PRO/2024/83 PG.n. 875595/2024 Repertorio n. DC/2024/94 Data Seduta 9/12/2024

Data inizio vigore: 24/12/2024.

Testo totalmente consolidato e nuovo allegato "Sintesi richieste di manutenzione".

# **Regolamento per la ripartizione degli oneri tra l'Ente gestore e gli assegnatari di alloggi E.R.P, NON E.R.P. e locali vari (negozi, uffici, ecc.)**

## **ART. 1 - MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI**

### **ART. 1.1. Strutture murarie-scale-atrii**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- interventi sulle strutture murarie dello stabile;
- installazione di scorrimento e maniglioni aggiuntivi L. 13/89;
- revisione degli infissi delle parti comuni nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria;
- ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura ecc.);
- ispezioni, collaudi periodici e relative tasse di concessione;
- ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza delle manichette antincendio installate nelle parti comuni;
- verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne;
- al 70% (scale, corridoi, cantine, lavanderie ed infissi di uso comune), fatto salvo il caso di danni causati da incuria o dolo.

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'assegnatario

- ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso;
- riparazione degli infissi per comuni guasti dovuti all'uso; installazione sostituzione di tappeti e guide;
- ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza delle manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manomissione o di sottrazione;
- verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne;
- al 30% (scale, corridoi, cantine, lavanderie ed infissi di uso comune), fatto salvo il caso di danni causati da incuria o dolo.

### **ART. 1.2 Coperti**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- le spese inerenti al ripristino dei tetti, terrazzi, camini e sostituzione dei lucernari;
- le spese inerenti agli interventi su tutte le opere da lattoniere;
- le spese inerenti all'installazione dei parafulmini.

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'assegnatario

- riparazione di tetti, terrazzi, camini e sostituzione dei lucernari, per danni causati da negligenza;
- riparazione alle grondaie per danni causati da negligenza o dolo.

### **ART. 1.3 Fognature e scarichi**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- le spese inerenti al rifacimento o al ripristino dell'impianto o di sue parti;
- le spese inerenti disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi.

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'assegnatario

- riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa;
- espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle rete fognarie cortili e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso.

### **ART. 1.4 Cortili e giardini e altri spazi comuni**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- impianto e sostituzione di alberi, cespugli, prati e relativa grossa potatura (ad esempio abbattimenti – potature di sicurezza di alberi di grandi dimensioni);
- fornitura e rifacimento di asfalti e simili;
- fornitura e sostituzione delle attrezzature di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, ecc.);
- fornitura e sostituzione delle attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale;
- installazione e sostituzione dell'impianto di illuminazione, di prese d'acqua, di cancelli e simili;
- verniciatura dell'impianto di illuminazione, di prese d'acqua, di cancelli e simili;
- servizio di derattizzazione.

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'assegnatario

- opera di mantenimento di alberi, prati, consistente nella concimazione, annaffiatura, vangatura, potatura;
- stesa inserti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive;
- manutenzione delle attrezzature di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, ecc.);
- acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde;
- servizio di deblattizzazione;
- spese relative al servizio di sgombero neve, comprese quelle relative ai materiali d'uso.

### **ART. 1.5 Ascensore**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- installazione dell'ascensore;
- sostituzione di sue parti.

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'assegnatario

- manutenzione ordinaria e piccole riparazioni;
- consumi di energia elettrica per forza motrice e illuminazione;
- visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.

### **ART. 1.6 Impianto centrale di riscaldamento e di produzione di acqua calda corrente**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- installazione dell'impianto o di sue parti;
- sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- controllo preventivo periodico al 50%.

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'assegnatario

- riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie;
- controllo preventivo periodico al 50%;
- pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori; disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento;
- forza motrice e combustibile.

### **ART. 1.7 Impianto di sollevamento acqua**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- installazione dell'impianto;
- sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- collaudo, imposte e tasse relative all'installazione;
- controllo preventivo periodico al 50%.

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'assegnatario

- riparazione e piccole sostituzioni di parti;
- ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione;
- controllo preventivo periodico al 50%;
- pulizia, lavaggio e disinfestazione del serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave;
- forza motrice;

### **ART. 1.8 Impianto addolcimento acqua**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- installazione dell'impianto o di sue parti;
- sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- controllo preventivo periodico al 50%.

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'assegnatario

- riparazioni, piccole sostituzioni di parti, taratura periodica, sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo;
- controllo preventivo periodico al 50%;
- forza motrice e conduzione;
- manutenzione organi di tenuta.

### **ART. 1.9 Impianto di illuminazione e suoneria parti comuni**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- installazione dell'impianto o di sue parti;
- sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- controllo preventivo periodico al 50%.

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'assegnatario

- riparazione dell'impianto;
- riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso;
- energia elettrica;
- controllo preventivo periodico al 50%.

### **ART. 1.10 Impianto centralizzato TV**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- installazione dell'impianto o di sue parti;
- sostituzione dell'impianto o di sue parti;
- controllo preventivo periodico al 50%.

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'assegnatario

- integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di altri canali;
- riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali compresa la sostituzione di singole componenti;
- controllo preventivo periodico al 50%.
- Tutte le spese di installazione manutenzione e mantenimento della parabola e dell'impianto TV satellitare.

## **ART.2 – MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

## **ART. 2.1 Impianto elettrico**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto elettrico;

A cura ed a carico dell'assegnatario

- riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature.

## **ART. 2.2 Impianto idrico, sanitario, gas**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto idrico, sanitario, gas;
- installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda;
- riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio, sostituzione cassette di scarico W.C., comprese le relative opere murarie, fatto salvo il caso di danneggiamento;
- disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.

A cura e a carico dell'assegnatario

- riparazione delle apparecchiature del bagno e della cucina;
- manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso;
- riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio, sostituzione cassette di scarico W.C., comprese le relative opere murarie in caso di danneggiamento.

## **ART. 2.3 Impianto autonomo di riscaldamento e di produzione di acqua calda**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto elettrico;
- sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda fino al quinto anno di locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'Ente gestore per l'80% e dell'assegnatario per il 20%.

A cura e a carico dell'assegnatario

- interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento a produzione di acqua calda;
- partecipazione alla spesa per la sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda a cura dell'Ente gestore, dopo il quinto anno di locazione, per una quota pari al 20% del totale;
- verifiche periodiche sullo stato di manutenzione e sul rendimento di combustione dell'impianto previste dalla normativa di Legge, di cui all'art. 13 del contratto.

## **ART. 2.4 Pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici e parati**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- ripristino di intonaci conseguente a difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte, vernici, parati, per le sole zone interessate.

A cura e a carico dell'assegnatario

- ripristino di intonaci per danni causati dall'utente;
- tinteggiatura delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione.

## **ART. 2.5 Pavimenti e rivestimenti**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi, ad usura, ovvero ad interventi manutentivi degli impianti.

A cura e a carico dell'assegnatario

- riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere, per danni dovuti a negligenza o colpa.

## **ART. 2.6 Serramenti ed infissi**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza;
- riparazione di rulli e dei relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili delle porte e dei garages;
- verniciatura di serramenti esterni, serrande e avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi.

A cura e a carico dell'assegnatario

- riparazione delle porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, esclusi i danni dovuti a vetustà;
- riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori delle porte del garage;
- verniciatura di serramenti interni: porte, telai, finestre.

## **ART. 2.7 Apparecchi di estrazione e ventilazione locali**

A cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario

- installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

A cura e a carico dell'assegnatario

- manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

### **ART. 2.8 Opere di manutenzione a carico dell'assegnatario**

Le opere di manutenzione ordinaria all'interno delle unità immobiliari derivanti dall'uso del bene e pertanto interamente a carico dell'assegnatario, devono essere obbligatoriamente eseguite a cura e spese dell'assegnatario stesso.

Le opere di manutenzione straordinaria all'interno delle unità immobiliari nonché nelle parti comuni, a parziale carico dell'assegnatario, saranno eseguite a cura dell'ente gestore ACER, previa firma per accettazione del preventivo da parte dell'assegnatario per la sua quota parte.

Per l'esecuzione dei lavori verrà utilizzato il prezziario stabilito dall'esito della gara d'appalto di ACER, periodicamente aggiornato, in conformità alle normative vigenti. In allegato al presente regolamento si riporta, a titolo esemplificativo e non esaustivo, una sintesi delle più frequenti richieste di manutenzione ordinaria e relativi prezzi unitari previsti a preventivo a carico dell'assegnatario.

Tutti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, dovuti a comprovato cattivo utilizzo, atti vandalici, manomissione dell'alloggio assegnato o utilizzato a qualsiasi titolo, sono totalmente a cura e a carico dell'assegnatario.

Gli interventi di manutenzione dovuti a danneggiamenti per atti vandalici delle parti comuni del fabbricato, sono a cura dell'Ente gestore e a carico dell'Ente proprietario se i condòmini forniscono all'Ente gestore regolare denuncia presso le autorità competenti, in mancanza di tale denuncia sono a carico pro quota di tutti i condòmini.

### **ART. 3 PULIZIA DELLE PARTI COMUNI**

A carico dell'Ente gestore

A carico dell'assegnatario

- spese per le pulizie delle parti comuni.

### **ART. 4 ONERI AMMINISTRATIVI**

A carico dell'Ente gestore

- spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi indiretti relativi all'erogazione dei servizi;
- assicurazione dello stabile e degli impianti;
- corresponsione di imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici e tasse in genere, fatta eccezione delle imposte e delle tasse su passi carrai e per nettezza urbana.

A carico dell'assegnatario

- costi indiretti relativi ai servizi erogati (da definirsi annualmente da parte dell'Ente Gestore previo confronto con le OO.SS. degli assegnatari);

- imposte e tassi sui passi carrai e per nettezza urbana.

Visto quanto contenuto alla lettera b) dell'art. 25, della L.R. n. 24/2001, per quanto riguarda i rapporti tra Ente gestore e Comuni, sono a carico dell'Ente gestore, con diritto di rivalsa nei confronti dell'Ente proprietario, gli oneri stabiliti dal Regolamento comunale, qualora siano la conseguenza di attività non ricomprese tra quelle di cui alla delibera del Consiglio regionale relativa ai massimali dei costi di gestione degli alloggi di e.r.p. (delibera n. 391 del 30.07.2002).