



COMUNE DI QUINTO DI TREVISO

PROVINCIA DI TREVISO

Piazza Roma, 2 – CAP 31055 QUINTO DI TREVISO CF 80008290266 - P.IVA 01253020265

REGOLAMENTO DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI PER GLI ANZIANI

REGOLAMENTO DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI PER ANZIANI

1. GENERALITA'

1.1. CONTENUTO

Il presente Regolamento definisce i limiti di competenza tra il Comune di Quinto di Treviso e gli assegnatari, in merito agli oneri di gestione e manutenzione degli alloggi avuti in locazione.

1.2. SCOPO

Il presente Regolamento tende a promuovere un'efficiente gestione del patrimonio edilizio comunale. A tal fine la partecipazione dei fruitori risulta presupposto indispensabile, oltre che garanzia di buona conservazione del patrimonio pubblico e di corretto uso delle risorse energetiche connesse all'abitazione.

2. DEFINIZIONI

2.1. ASSEGNATARI

Gli assegnatari sono gli anziani che hanno ricevuto in locazione un alloggio di proprietà comunale sito in Via Galvani di seguito indicati come inquilini.

2.2. ONERI DI GESTIONE

Sono definiti tali, tutte le incombenze e le spese necessarie al corretto e sicuro funzionamento ed uso dell'edificio costituito dai sette alloggi e dalle sue pertinenze. A titolo di esempio si elencano di seguito alcuni tra gli oneri di gestione più comuni, relativi a:

- ASSICURAZIONI: polizze R.C. ed incendio;
- AUTOCLAVE: consumo idrico, forza motrice, servizio di assistenza.
- IMPIANTI ELETTRICI: energia elettrica per forza motrice ed illuminazione di alloggi ed eventuali parti comuni; eventuale servizio di assistenza;
- IMPIANTI DI RISCALDAMENTO: combustibile, servizio di assistenza, servizio di manutenzione dei mezzi antincendio e di sicurezza.
- PARTI COMUNI O SINGOLE, AREE VERDI DI PERTINENZA: pulizia generale, energia ed acqua necessaria all'irrigazione, servizi di potatura, concimazione e sfalcio.
- SCARICHI, FOGNATURE: pulizia dei condotti interni sia di acque bianche che di acque nere, ivi compreso l'espurgo dei pozzetti interni per lo smaltimento delle acque meteoriche.

2.3. ONERI DI MANUTENZIONE CORRENTE

Sono definiti tali:

- 2.3.1. Tutte le spese, le forniture e gli interventi necessari alla riparazione o sostituzione di parti il cui deterioramento sia da ritenere normale nell'arco di un decennio;
- 2.3.2. Tutte le spese, le forniture e gli interventi necessari che si debbono ritenere probabilmente ricorrenti o necessari, nell'arco di un decennio, per ripristinare o mantenere il buono stato o l'efficienza dell'edificio e di quanto ad esso pertinente;
- 2.3.3. Tutte le spese, le forniture e gli interventi necessari a riparare accidentali rotture o guasti di costo non rilevante.
- 2.3.4. Si riportano di seguito, a titolo di esempio, gli oneri di manutenzione corrente più comuni riferiti a parti di edificio ed alle relative pertinenze.
 - ANTENNA TV: riparazione e sostituzione anche conseguente ad eventi metereologici di antenna centralizzata, cavi ed amplificatore.
 - AUTOCLAVE: riparazione di guasti conseguenti all'uso, vasi di espansione, elettropompe, ricarica del cuscinetto d'aria.
 - FOGNATURE: pulizie idrodinamiche e disostruzioni interne ad ogni alloggio e pertinenze.
 - IMPIANTI ELETTRICI: sostituzione di lampade, interruttori e relais degli impianti di pertinenza degli alloggi, e delle parti comuni; riparazioni e sostituzioni di lampade, interruttori anche crepuscolari, relais, alimentatori anche di impianti di illuminazione per esterni.
 - IMPIANTI IDRICO-SANITARI E GAS: riparazione dell'impianto costituito dalla rete di distribuzione a valle dei contatori; riparazione e sostituzione di rubinetterie e valvole; sostituzione di apparecchi sanitari; pulizia, manutenzione, riparazione e sostituzione di parti per produzione di acqua calda sanitaria; riparazione o sostituzione centralina rilevazione fughe di gas.
 - IMPIANTI RISCALDAMENTO: riparazione di componenti di apparecchiature tecniche quali: circolatori, bruciatori, elementi radianti; sostituzione di quadri e strumentazioni di comando, regolazione e sicurezza (incluse termocoppie), valvole e detentori.
 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: riparazione e manutenzione, con sigillatura e sostituzione parziale di piastrelle.
 - PARTI COMUNI O SINGOLE, AREE VERDI DI PERTINENZA: tinteggiature di ringhiere esterne, acquisto e manutenzione degli attrezzi di giardinaggio.
 - PORTE E SERRAMENTI: tinteggiatura periodica e riparazione di porte, portoncini e finestre inclusi vetri, cerniere, maniglie, apriporta, serrature, impianti di suoneria, citofoni; riparazione di persiane, inclusa la sostituzione di parti quali: serrature, maniglie, cremonesi, chiavistelli, nonché stecche, ganci, rulli, perni, cinghie e meccanismi di avvolgimento in genere.
 - SCARICHI: riparazione e manutenzione con pulizia idrodinamica; interventi di disostruzione, all'interno di ogni singola pertinenza.
 - VARIE: ripresa e rifacimento parziale intonaci; verniciature di opere in legno e ferro necessarie al decoro ed alla buona conservazione di serramenti, opere in ferro od altro; pulizia e manutenzione di canne fumarie e di ventilazione; sostituzione di zerbini, ecc.

2.4 ONERI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE ECCEZIONALE E STRAORDINARIA.

- 2.4.1. Premesso che, con legge 5.8.1978, n. 457, gli interventi di manutenzione straordinaria sono stati definiti come: "...le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici...", s'intendono pure inclusi in questo paragrafo;
- 2.4.2. Tutti gli interventi comportanti la sostituzione o riparazione di elementi degli edifici o delle loro pertinenze, la cui prevedibile frequenza di necessità superi l'arco di un decennio;

- 2.4.3. Tutte le riparazioni e sostituzioni richieste per usura o vetustà o danno accidentale (escluso l'uso scorretto od improprio) di elementi di rilevante peso economico;
- 2.4.4. Tutte le riparazioni e le sostituzioni per vizi dei materiali o difetti di costruzione;
- 2.4.5. Tutte le spese e gli interventi necessari ad adeguare il fabbricato e le sue pertinenze a norme emanate dalle competenti autorità.
- 2.4.6. A titolo di esempio si riportano alcuni interventi di manutenzione eccezionale e straordinaria riferiti agli alloggi e loro pertinenze:
- AUTOCLAVE: sostituzione dell'impianto per vetustà o danno accidentale, esclusi i danni dovuti alla formazione di ghiaccio sulla pompa;
 - FOGNATURE ED IMPIANTO DI DEPURAZIONE: interventi di adeguamento alle recenti norme di legge;
 - IMPIANTI ELETTRICI: interventi straordinari per adeguamento a norme di sicurezza, riparazione di guasti di rilevante entità esclusi da cattivo uso;
 - IMPIANTI IDRICO-SANITARI E GAS: rifacimento e riparazione di colonne di distribuzione, inclusi interventi di rilevante entità sulla rete interna dell'alloggio;
 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO: sostituzione di caldaie, bollitori, bruciatori, circolatori, vasi di espansione. Tali interventi verranno considerati conseguenza di incuria, in mancanza di documenti comprovanti l'effettuazione di visite di manutenzione e controllo stagionali, eseguite da ditte specializzate;
 - OPERE MURARIE: tutti gli interventi necessari a garantire buona conservazione delle strutture quali: risanamenti, sottomurazioni, consolidamenti, barriere all'umidità saliente, impermeabilizzazioni di pareti esterne; sostituzione di elementi strutturali; rifacimento di intonaci di rilevante entità;
 - PAVIMENTI: rifacimento per difetti di esecuzione o di materiali; rifacimento per vetustà od usura;
 - PORTE E SERRAMENTI: sostituzione o grosse riparazioni per vetustà od usura;
 - SCARICHI: rifacimento e riparazioni delle colonne per vetustà o difetti di costruzione;
 - TETTI, GRONDAIE, PLUVIALI: rifacimenti, riparazioni e revisioni periodiche o di necessità; riparazione, sostituzione di canali di gronda, grondaie e pluviali;
 - VARIE: sostituzione e riparazione marmi; rifacimento di canne fumarie, di esalazione e di ventilazione per vetustà o difetti di costruzione; rifacimento di camini, per vetustà ed eventi meteorologici.

2.5 ONERI PER INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Si rimanda a quanto definito dalla legge 5.8.1978, n. 457 art. 31 – lettera C.

2.6 ONERI PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si rimanda a quanto definito dalla legge 5.8.1978, n. 457 art. 31 – lettera C.

3. GENERALITA'

3.1 ONERI A CARICO DEGLI INQUILINI

- 3.1.1 Sono a carico degli inquilini gli oneri di gestione come definiti al punto 2.2 e gli oneri di manutenzione corrente come definiti al punto 2.3.

- 3.1.2 In particolare, per una corretta gestione degli impianti di riscaldamento, gli inquilini assegnatari si impegnano a stipulare un contratto di assistenza e manutenzione preventiva, con ditte specializzate il cui nominativo deve essere comunicato al Comune. Dell'avvenuta stipula dovrà essere data comunicazione al comune mediante invio di copia sottoscritta del contratto.
- 3.1.3 Trattandosi di un fabbricato a più alloggi, gli assegnatari provvedono a nominare tra loro un capo fabbricato. Tale nomina dovrà essere accettata dall'interessato e comunicata al Comune. In caso di disaccordo la funzione di capo fabbricato potrà essere svolta da un curatore esterno. Il capo fabbricato o il curatore rappresenta gli assegnatari nei rapporti con il Comune, raccoglie le quote dovute per le spese di gestione e manutenzione corrente che siano d'interesse comune, provvede ai pagamenti ed alle incombenze necessarie. Le spese di gestione e di manutenzione correnti vengono suddivise tra gli inquilini in base a tabelle millesimali di gestione, eluso il canone di fognatura che sarà determinato dal Comune in base al contatore di ogni alloggio.
- 3.1.4 ONERI CONSEGUENTI AD INERZIA, NEGLIGENZA, USO IMPROPRIO O DOLO sono a carico degli inquilini responsabili.
- 3.1.5 SOSTITUZIONE in caso di inerzia o inadempienza degli inquilini, il Comune ha facoltà di sostituirsi agli utenti nell'esecuzione delle incombenze di gestione e di manutenzione correnti, salva rivalsa.

3.2 ONERI A CARICO DEL COMUNE

Sono a carico del Comune gli oneri derivanti da manutenzione eccezionale e straordinaria come definiti al punto 2.4., nonché quelli per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia.



COMUNE DI QUINTO DI TREVISO

PROVINCIA DI TREVISO

Piazza Roma, 2 – CAP 31055 QUINTO DI TREVISO CF 80008290266 - P.IVA 01253020265

Il presente regolamento venne approvato con deliberazione consiliare n. 14 in data 30.03.1998, pubblicata all'albo pretorio del comune per quindici giorni consecutivi dal 03.04.1998 al 18.04.1998, senza opposizioni.

trasmessa alla sezione del Co.re.co. di Treviso con nota n. 4331 prot. del 03.04.1998 e dalla stessa presa in carico il 03.04.1998, al n. 430 prot.

ripubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal 05.05.1998 al 20.05.1998. E' divenuto esecutivo in data 04/05/1998.

Successivamente modificato con deliberazione C.C. n. 22 del 31/05/2002.