

MANUALE DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE



PREMESSA

Gentile inquilino,

Abita Cooperativa Sociale ha redatto questo manuale di ripartizione delle spese con l'obiettivo di incrementare la trasparenza nei rapporti di gestione e al fine di garantire un migliore servizio verso tutti gli inquilini.

Tale strumento ti consentirà di inquadrare in modo chiaro (anche se non esaustivo) quali obblighi, doveri e spese saranno di sua competenza o quali a carico della proprietà; l'elaborato include le casistiche manutentive di quotidiano esercizio per ciò che riguarda le parti tecniche e/o impiantistiche del fabbricato e delle unità immobiliari.

Le ripartizioni sono suddivise in macro categorie, e sono tradotte in tabella attraverso due variabili: oneri e obblighi da suddividere per millesimi condominiali tra tutte le unità interessate (PARTI COMUNI), oppure oneri ed obblighi di competenza delle singole unità (APPARTAMENTO - PARTI AD USO ESCLUSIVO).

Nella parte finale dell'elaborato è presente uno specifico focus sugli impianti di riscaldamento autonomi.

PREMESSA ALLA TABELLA

Nella tabella seguente le macro categorie dell'indice sono suddivise in due colonne con la dicitura PARTI COMUNI, APPARTAMENTO - PARTI AD USO ESCLUSIVO.

La prima categoria (PARTI COMUNI) indica le spese che verranno ripartite per millesimi tra tutti i condomini dello stabile. In tale colonna saranno indicate le voci a cui dovranno contribuire economicamente tutti gli inquilini del condominio.

La seconda categoria (APPARTAMENTO - PARTI AD USO ESCLUSIVO) indica le spese di diretta ed esclusiva competenza dell'inquilino.

NB: In deroga a quanto sopra, le spese necessarie per:

_ eventuali danni causati da atti vandalici

_ multe per inosservanza di regole o regolamenti

_ rottura di parti o componenti per uso improprio

_ modifiche non autorizzate dalla proprietà agli impianti e/o agli ambienti

saranno addebitate al solo soggetto responsabile, viceversa gli addebiti verranno ripartiti per quote millesimali.

Quanto specificato sopra è valido per tutte le voci elencate in tabella.

SOSTITUZIONE DI PARTI:

- Tutte le sostituzioni parziali/puntuali effettuate all'interno dell'appartamento in conseguenza dell'usura saranno addebitate all'inquilino.
- Tutte le sostituzioni complete di componenti di impianti (es. rubinetterie complete di bagni, tutti i punti luce ecc...) volte a una valorizzazione dell'immobile e a un suo ammodernamento, saranno a carico della proprietà.

Per quanto eventualmente non previsto dal manuale si rimanda alla normativa di legge.

TABELLA SPESE E COMPETENZE

(documento indicativo e non esaustivo)



1-RACCOLTA RIFIUTI E PULIZIA PARTI COMUNI /DISINFESTAZIONI

	PARTI COMUNI	ABITAZIONE – PARTI AD USO ESCLUSIVO
A CARICO INQUILINO	<p>Derattizzazione, deblattizzazione, disinfestazione , pulizia di parti comuni e locali immondizie.</p> <p>Lavaggio contenitori immondizia.</p> <p>Fornitura sacchi pre-raccolta.</p> <p>Noleggio/ acquisizione, sostituzione e riparazione contenitori dopo prima fornitura.</p> <p>Sgombero masserizie e macerie depositate impropriamente dai privati nelle parti comuni e conseguenti oneri di discarica.</p> <p>Sgombero neve, spargimento sale e sabbia e relativa pulizia finale.</p> <p>Disotturazione pozzetti e locali immondezzaio.</p> <p>Multe ricevute dall'autorità competente per inosservanza delle norme sulla raccolta dei rifiuti solidi urbani (nel caso di responsabile non identificato con divisione importo sanzione a millesimi).</p>	<p>Derattizzazione, deblattizzazione, disinfestazione di alloggio di cantina, solaio, nel box, depositi e negozi.</p> <p>Sgombero completo e pulizia dell'alloggio e pertinenze (cantine, box , ecc..) nel caso di disdetta, cambi o sfratti.</p> <p>Opere atte a riconsegnare l'alloggio nello stato originale, in buono stato manutentivo, nel caso di rilascio dell'alloggio stesso.</p> <p>Installazione</p> <p>Multe ricevute dall'autorità competente per inosservanza delle norme sulla raccolta dei rifiuti solidi urbani. (nel caso di responsabile identificato 100% importo sanzione a suo carico)</p>
A CARICO PROPRIETA'		



2-IMPIANTO RISCALDAMENTO

	COMUNE (CENTRALIZZATO)	ESCLUSIVO (AUTONOMO)
A CARICO INQUILINO	<p>Tutto ciò che comporta una spesa per la quotidiana gestione (manutenzione ordinaria / programmata e non)</p> <p>Pulizia e lavaggio impianto</p> <p>Installazione / sostituzione impianto</p> <p>Sostituzione di tutte le valvole termostatiche nell'appartamento per vetustà , adeguamenti o difetti.</p>	<p>Tutto ciò che comporta una spesa per la quotidiana gestione (manutenzione ordinaria/ straordinaria)</p> <p>Verniciatura radiatori</p> <p><u>Quanto scritto ed indicato nella sezione impianti autonomi di riscaldamento (pag.16-17).</u></p> <p>Sostituzione puntuale valvole termostatiche e non per normali .</p>
A CARICO PROPRIETA'	<p>Sostituzione impianto</p> <p>Adeguamento impianti a leggi e regolamenti</p>	<p>Sostituzione radiatori</p> <p><u>Quanto scritto ed indicato nella sezione impianti autonomi di riscaldamento (pag.16-17).</u></p>



3-IMPIANTO IDRICO – FOGNARIO

	PARTI COMUNI	ABITAZIONE – PARTI AD USO ESCLUSIVO
A CARICO INQUILINO	<p>Consumi di acqua per i singoli e per i servizi comuni, costi, letture contatori, visite periodiche di controllo, manutenzione e riparazione dell'impianto idrico ed antincendio.</p> <p>Riparazione e manutenzione dell'impianto addolcitore , fornitura e posa del sale.</p> <p>Energia elettrica per pompe ed accessori.</p> <p>Spurgo delle fosse biologiche e disotturazione delle colonne di scarico.</p> <p>Pulitura e riattivazione con macchine idrodinamiche ad alta pressione di pozzi perdenti, pozzetti di scantinati ed immondezzai.</p> <p>Manutenzione ordinaria impianto e pompa di sollevamento.</p>	<p>Disotturazione tubazioni di scarico.</p> <p>Riparazione cassette WC.</p> <p>In caso di necessità di sostituzione o in conseguenza alla rottura di elementi incassati a muro l'intervento può prevedere anche l'installazione di cassette esterne alla muratura.</p> <p><u>SEGUE A PAG.SUCCESSIVA....</u></p>

	PARTI COMUNI	ABITAZIONE – PARTI AD USO ESCLUSIVO
A CARICO PROPRIETA'	<p>Rifacimento impianto</p> <p>Sostituzione contatori</p> <p>Rifacimento di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.</p> <p>Manutenzione straordinaria rete di fognatura, fosse biologiche, pozzetti, cortili e vasche imhoff ed adeguamento norme di legge.</p> <p>Sostituzione di chiusini e caditoie</p> <p>Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compresa sostituzione di pompe di sollevamento.</p> <p>Riparazione, sostituzione e manutenzione delle colonne di scarico delle acque bianche e luride e relative braghe, pezzi speciali e raccorderie, dalla braga di immissione dell'alloggio fino al sifone, compreso, della rete comunale.</p> <p>Riparazioni di tubazioni esterne o incassate dell'impianto idrico- sanitario fino a T di derivazione degli alloggi</p>	<p>Sostituzione cassette WC in caso di necessità o in conseguenza alla rottura di elementi incassati a muro. L'intervento può prevedere anche l'installazione di cassette esterne.</p> <p>Sostituzione di tubazioni e condutture costituenti scarichi di pertinenza dei singoli alloggi FINO all'innesto compreso del T di derivazione della colonna montante.</p>



4-IMPIANTO ELETTRICO / CITOFONI – RADIOTELEVISIVO

	PARTI COMUNI	ABITAZIONE – PARTI AD USO ESCLUSIVO
A CARICO INQUILINO	<p>Energia elettrica secondo enti erogatori</p> <p>Riparazione e sostituzioni di temporizzatori e/o crepuscolari</p> <p>Riparazione / sostituzione / manutenzione della pulsantiera esterna, dell’amplificatore, del porter e degli eventuali accessori dell’impianto citofonico, sostituzioni di parti come lampade, interruttori starters, reattori, porta lampade, temporizzatori, interruttori crepuscolari, copertura eventuali punti luce, impianti suonerie ed allarme, ecc.</p> <p>Riparazioni o sostituzioni derivanti da causa accidentale.</p> <p>Manutenzione e sostituzione di parti afferenti a sistemi di anti - intrusione e videosorveglianza.</p> <p>Riparazione e manutenzione dell’impianto centralizzato tv e satellitare per la ricezione dei programmi compreso: ampliamento dello stesso, modifiche del gruppo aereo, danni causati all’impianto derivanti da manomissioni, sostituzione e/o riparazioni di varie componenti per il mantenimento in esercizio ed in efficienza di tutto il complesso fino alla presa d’utenza compresa; atti vandalici.</p>	<p>Manut. aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi</p> <p>Manut. impianto citofoni e videocitofoni nella parte interna dell’alloggio.</p> <p>Sostit. impianto citofoni i videocitofoni nella parte interna dell’alloggio nei casi di manomissione o cattivo uso.</p> <p>Manut. necessarie al ripristino del corretto funzionamento di tutto o parti dell’impianto, a causa di manomissioni eseguite all’interno dell’appartamento.</p> <p>Gli interventi sopra citati sono da eseguire sotto il diretto controllo della proprietà.</p> <p>Sostituzione aspiratori elettrici e relativo impianto elettrico nei bagni ciechi nel caso di guasti non dovuti a manomissione.</p> <p><u>SEGUE A PAG. SUCCESSIVA....</u></p>

	PARTI COMUNI	ABITAZIONE – PARTI AD USO ESCLUSIVO
<p>A CARICO PROPRIETA'</p>	<p>Sostituzione di parti comuni dell'impianto compresi i contatori generali e linee elettricità e citofonica.</p> <p>Sostituzione di impianti di suoneria e di allarme</p> <p>Adeguamento normative vigenti</p> <p>Sostituzione degli impianti citofoni o videocitofoni nella parte interna dell'alloggio, solo nei casi di completa sostituzione degli impianti comprendenti tutte le apparecchiature e le linee.</p> <p>Sostituzione degli impianti di suoneria e di allarme comune, pulsantiera esterna e citofoni esterni solo nei casi di completa sostituzione degli impianti comprendente tutte le apparecchiature e le linee.</p> <p>Prima installazione o sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi.</p> <p>Danni causati da eventi naturali</p>	



5-FINITURE / COMPONENTI FABBRICATO E PARTI COMUNI

	PARTI COMUNI	ABITAZIONE – PARTI AD USO ESCLUSIVO
A CARICO INQUILINO	<p>Manutenzione di parti comuni.</p> <p>Riparazione e sostituzione di cancelli e porte automatizzati.</p> <p>Sostituzione dei vetri delle parti comuni o loro sigillatura.</p> <p>Riparazione della copertura per danni da posa o manutenzione di antenne ricetrasmittenti causati da inquilini o loro incaricati, compreso l'asporto di antenne o zanche ed i relativi ripristini, anche se il conduttore che esegue l'intervento ha ottenuto la regolare autorizzazione preventiva dell'ente gestore</p> <p>Pulizia delle canne fumarie e delle canne di esalazione riferite escluse le derivazioni per i singoli alloggi</p> <p>Tinteggiatura vano scale e manutenzione ordinaria e programmata tetti e grondaie.</p> <p>Rappezzi di pavimentazioni in asfalto e autobloccanti.</p> <p><u>SEGUE A PAG. SUCCESSIVA....</u></p>	<p>Per la tinteggiatura in caso di riconsegna dell'alloggio si fa riferimento allo stato in cui è stato consegnato (se questo è stato tinteggiato a nuovo, va restituito nella stessa condizione.)</p> <p>Verniciatura dei serramenti interni ed esterni e degli avvolgibili, dei parapetti balcone , della saracinesca box o negozio ecc.. con vernici e tinte uguali a quelle esistenti</p> <p>Sostituzione di arredi ed elettrodomestici per rotture dovute a cattiva conduzione o danni causati dall'inquilino.</p> <p>Riparazione pavimenti e rivestimenti, deteriorati o smossi per qualunque causa non imputabile a generalizzato stacco o cedimento del sottofondo</p> <p>Riparazione di infissi interni ed esterni e relativi vetri per danni causati dall'inquilino, di infissi interni in relazione alla carenza manutentiva (compresa la sostituzione di cerniere maniglie ed accessori).</p> <p>Riparazione e sostituzione delle cinghie molle e cordelle di attacco al rullo nonché il rullo ed apparecchi di manovra delle persiane avvolgibili</p> <p>Riparazione avvolgibili esterni;riparazione e manutenzione delle serrande basculanti per autorimesse compresi i relativi accessori.</p>

	PARTI COMUNI	ABITAZIONE – PARTI AD USO ESCLUSIVO
CARICO PROPRIETA'	<p>Opere di manutenzione straordinaria di murature e strutture dello stabile e di pavimentazioni</p> <p>Rifacimento asfalti ed autobloccanti per mantenimento pavimentazioni esterne</p> <p>Verniciature e tinteggiature delle opere in legno e ferro delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne allo stabile, eseguibili in connessione con lo stato delle stesse in caso di intervento globale.</p> <p>Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili persiane, scuri.</p> <p>Sostituzione e riparazione marmi, ringhiere e corrimani</p> <p>Sostituzione inferriate , cancellate, cancelli, salvo casi di uso improprio e/o vandalismo.</p> <p>Manutenzione straordinaria tetti e grondaie.</p> <p>Riparazione e sostituzione di canne fumarie e di comignoli.</p> <p>Sostituzione di panchine, cestelli rifiuti, giochi ed arredi urbani in genere.</p>	<p>Sostituzione di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche ecc..)</p> <p>Sostituzione di panchine, cestelli rifiuti, giochi ed arredi urbani in genere.</p> <p>Sostituzione arredi ed elettrodomestici per vetustà o per normale usura.</p> <p>Sostituzione pavimentazione e rivestimenti murali.</p>



6-IMPIANTO ANTINCENDIO

	PARTI COMUNI
A CARICO INQUILINO	<p>Manutenzione dell'impianto antincendio.</p> <p>Manutenzione in abbonamento , ricarica e collaudo estintori, visite periodiche di controllo, fissaggio supporti, sostituzione cartelli segnaletici, manutenzione manichette antincendio, sostituzione magneti ed accessori delle porte antincendio.</p> <p>Manutenzione delle centraline antincendio, impianti automatici di spegnimento degli allarmi sonori e luminosi e delle apparecchiature dedicate al funzionamento degli impianti.</p> <p>Canone azienda erogatrice.</p>
A CARICO PROPRIETA'	Rifacimento dell'impianto antincendio



7-IMPIANTO ASCENSORE

	PARTI COMUNI
A CARICO INQUILINO	<p>Verifiche periodiche, tasse, canone energia elettrica, interventi di manutenzione, interventi necessari generati dall'incuria dei conduttori.</p> <p>Oneri telefonici per sicurezza impianti.</p>
A CARICO PROPRIETA'	<p>Adeguamenti di legge</p> <p>Manutenzione straordinaria</p>



8-VERDE

	PARTI COMUNI
A CARICO INQUILINO	Manutenzione ordinaria del verde
A CARICO PROPRIETA'	Manutenzione straordinaria del verde

COMPETENZE SPESE CALDAIE PER MANUTENZIONE

Tutte le spese derivanti dalla manutenzione di impianti termici autonomi sono a carico dell'inquilino (rif. BOLLETTINO REGIONE LOMBARDIA, 1° suppl. straordinario al n° 29 – 19 luglio 2005, art. 6 comma 2 e d.p.r. 412/93 e schema del manuale delle ripartizioni nei fabbricati ERP di cui all'art. 32 del regolamento regionale n° 1/2004 sez.2 "impianto centralizzato ed autonomo di riscaldamento, impianto di produzione acqua calda corrente, condizionamento, teleriscaldamento" – impianti termici autonomi – interventi alle parti ad uso esclusivo e a carico del conduttore art. 64 : ***“farsi carico diretto dei costi di mantenimento in efficienza della caldaietta compresa la sostituzione delle parti di ricambio, quali: elettropompa, termostati, vasi di espansione, interruttori, scambiatori, manopole di comando, termostato ambiente ecc.”***)

NOTE PER UN CORRETTO USO DELLA CALDAIA:

- L'INQUILINO DEVE FARE UN CORRETTO USO DELLA CALDAIA:
 - Monitorando regolarmente la pressione del circuito idraulico dell'impianto , mantenendola al livello corretto (indicativamente tra 1 e 2 bar).
 - Mantenendo la temperatura corretta nel circuito acqua calda sanitaria (TRA I 40C° ed i 50C°).
 - Mantenere la temperatura degli ambienti nelle soglie di legge (non sopra ai 19 - 21C°).

NOTA BENE:

- Nel caso sia segnalato un controllo dell'impianto da parte dell'autorità competente, l'inquilino è **OBBLIGATO** a comunicarlo preventivamente alla proprietà
- Nel caso in cui l'inquilino prenda appuntamento con la ditta incaricata alla manutenzione della caldaia e poi, non comunicandolo, risulti assente in casa rispetto all' appuntamento concordato, la proprietà addebiterà a suo carico il costo della chiamata.
- Nel caso in cui l'inquilino si rifiuti di concordare con la ditta incaricata appuntamenti e verifiche periodiche e/o obbligatorie per legge, tutti gli oneri per eventuali rotture e sanzioni amministrative saranno a suo carico.

COMPETENZE CALDAIE PER SOSTITUZIONE

La tabella sottostante è valida **SOLAMENTE** per lavori di sostituzione della caldaia.

Anni CALDAIA(da-a)	A carico proprietà(%)	A carico assegnatario(%)	Note
0-2	100	0	A valere sulla garanzia se documentata regolare manutenzione della caldaia tramite interventi di tecnici abilitati
0 – fine vita	100	0	Rispetto direttive art.11 D.P.R. 412/93 e manutenzione documentabile effettuata da tecnici abilitati

L'INQUILINO DEVE: AVER EFFETTUATO TUTTE LE MANUTENZIONI ANNUALI O BIENNALI OBBLIGATORIE SECONDO D.P.R. 412/93 E/O ACCORDO SCRITTO "manutenzione annuale caldaia e rimborso spese" DOCUMENTATE PER ISCRITTO (l'inadempienza di tale condizione esclude qualsiasi ripartizione).

Nel caso in cui **NON** venga sottoscritto l'accordo "manutenzione annuale caldaia e rimborso spese" e se **L'INQUILINO NON RISPETTA** l' art. 11 d.p.r. 412/93 (manutenzione documentabile effettuata da tecnici abilitati), una percentuale della spesa per la sostituzione della caldaia sarà a carico dell'inquilino secondo la tabella sottostante

(Le percentuali indicate nella tabella sottostante sono a carico dell'inquilino)

12 e oltre	10-11	8-9	6-7	4-5	2-3	0-2	Età caldaia
							Ingresso inq.
10%	20%	25%	30%	35%	40%	100%	1° anno
30%	40%	45%	50%	55%	60%	100%	2° anno
55%	60%	70%	80%	85%	90%	100%	Oltre 2

In caso di mancata osservazione delle "note per un corretto uso della caldaia" e non segnalazione immediata dei guasti o **MANOMISSIONE** dell'impianto, la proprietà addebiterà l'intero costo all'inquilino, indipendentemente dall'età della caldaia e dalla data di ingresso dello stesso.

