



**Agenzia Comunale per il Risanamento e la Riqualificazione
Urbana della Città di Messina**

**REGOLAMENTO
PER LA MANUTENZIONE DEL
PATRIMONIO ABITATIVO IN
GESTIONE A.RIS.ME'**

Regolamento approvato con delibera del CdA n. 25 del 29.07.2022



REGOLAMENTO PER LA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO IN GESTIONE A.R.I.S.M.E'

Art. 1 -OGGETTO

Il presente regolamento stabilisce i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di proprietà Comunale in gestione all'Azienda.

Art. 2 - ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1. Tutte le manutenzioni straordinarie (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti di edifici nonché realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici) e comunque tutte quelle manutenzioni che non sono da considerarsi a carico degli utenti, salvo il caso di evento dannoso imputabile a negligenza, inerzia, imperizia, incuria e fatto illecito dell'utente, sono a carico dell'Ente proprietario.
2. Si intendono come interventi di piccola manutenzione (manutenzione ordinaria), a carico degli assegnatari quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle rifiniture degli alloggi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti per deterioramenti derivanti dall'uso. Le verifiche periodiche di impianti di qualsiasi tipo, previste a carico degli assegnatari, devono essere idoneamente documentate a richiesta dell'Ente proprietario.
3. In caso di eventi dannosi imputabili a negligenza, inerzia o fatto illecito dell'utente, la manutenzione ordinaria e straordinaria si deve intendere sempre a carico dell'utente stesso.

Art. 3 - AMMINISTRATORE

1. Nei fabbricati con Condominio e Amministratore, le richieste di manutenzioni straordinarie anche con carattere di urgenza vanno indirizzate all' Amministratore. L'Agenzia su richiesta dell'amministratore delega a quest'ultimo l'affidamento degli interventi dietro richiesta di preventivo giustificativo (*è obbligo quale "best practice" il confronto dei preventivi di spesa forniti da due o più operatori economici e negoziazioni con gli operatori economici interpellati ritenuti idonei all'esecuzione della prestazione richiesta per l' eventuale migliore offerta, senza alcun vincolo in ordine alla scelta finale della ditta esecutrice*) che dovrà ottenere il visto di congruità dell'ufficio. In caso di disapplicazione dei prezzi concordati in fase di preventivo o lavorazioni non autorizzate non si procederà al rimborso.

Art. 4 - RIMBORSO SPESA

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, sarà erogato il rimborso delle spese sostenute e documentate. Si precisa che prima di eseguire qualsiasi lavorazione oggetto di rimborso, il locatario è tenuto a segnalare l'inconveniente all'amministratore che dovrà preventivamente richiedere all'Agenzia, su apposito modulo (modulo scaricabile su internet: "Richiesta autorizzazione"), la relativa autorizzazione. Per il rimborso l'Amministratore inoltrerà all'Agenzia tutta la documentazione necessaria a dimostrazione del lavoro eseguito (fotografie, certificazioni, ecc.) e dell'effettiva spesa sostenuta:

- fattura quietanzata dell'impresa esecutrice;
- autocertificazione dell'impresa circa la regolarità contributiva;
- per gli impianti: i certificati degli impianti e la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del decreto legislativo n. 37/2008.

Art. 5. MOROSITA'

In caso di morosità, sia per canoni di locazione che per oneri accessori, quali il regolare pagamento delle spese di condominio, non verranno eseguiti lavori di manutenzione a meno che non si tratti di opera necessaria per l'integrità statica del fabbricato o al fine di salvaguardare la sicurezza degli impianti o evitare danni agli alloggi confinanti.

Art. 6. INFRAZIONI PER MANCATO RISPETTO DELLE NORME

1. Per le eventuali infrazioni l'Ente proprietario ha la facoltà di adire le vie legali anche per il risarcimento dei danni.

Art. 7 RESPONSABILITA'

1. L'Ente proprietario non garantisce per danni derivanti da comportamenti illeciti o dal mancato rispetto delle norme vigenti in materia ovvero per mancata erogazione di servizi pubblici (es. acqua, gas, energia elettrica).
2. L'Assegnatario è direttamente responsabile dei danni causati a persone o cose dovuti a sua negligenza, imperizia o incuria. Egli si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che ammette temporaneamente nei locali assegnati. Si obbliga inoltre a tenere sollevato l'Ente proprietario da eventuali danni cagionati per propria colpa o dalle persone per le quali è chiamata a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua o dell'elettricità.
3. Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1588, 1611 e 2051 del Codice civile, il conduttore è responsabile dei danni, perdite o deterioramenti nei locali assunti in locazione e negli spazi e nelle parti di uso comune, anche se derivanti da incendio o allagamento, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile.
4. Ai sensi degli articoli 2047 e 2048 del Codice civile, il conduttore è responsabile dei danni, perdite o deterioramenti cagionati dai minori in sua custodia o a lui affidati o da animali in sua custodia. La responsabilità del conduttore sorge anche se i danni sono causati da persone che egli ha ammesso temporaneamente all'uso e al godimento dell'unità immobiliare.

Art. 8 - ONERI A CARICO DELL'ASSEGNETARIO

Sono a carico degli assegnatari gli interventi di riparazione di tutti i danni o deterioramenti causati dall'uso o dalla negligenza e riguardanti l'alloggio e le pertinenze.

In generale sono a carico del conduttore le opere di manutenzione ordinaria, così come definite all'art. 3 del DPR 380/2001.

A titolo esplicativo si riporta, la casistica degli oneri a carico del locatario e del conduttore.

A CARICO DEGLI ASSEGNETARI IN LOCAZIONE	A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO
RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE • riparazioni di tutti i danni o deterioramenti causati per il cattivo uso, negligenza e imperizia all'alloggio, alle sue pertinenze e alle parti comuni; • riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso; • riparazioni poste a carico degli inquilini potranno essere eseguite a cura dell'Ente proprietario in caso di inerzia degli stessi che dovranno rimborsare le spese sostenute dall'Ente proprietario. Gli inquilini sono tenuti a denunciare all'Ente proprietario i guasti comunque verificatisi. In caso di mancata o ritardata denuncia, si intende che la responsabilità dei danni ricade sugli inquilini inadempienti.	RIPARAZIONI DI CARATTERE GENERALE • Tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore
IMPIANTO AUTOCLAVE DI SOLLEVAMENTO • sostituzioni di parti per usura; • riparazione e sostituzione di tutte le apparecchiature • meccaniche ed elettriche necessarie a mantenere l'impianto nelle migliori condizioni di esercizio sotto il profilo sanitario, della sicurezza e del contenimento della rumorosità; • espurgo fanghi	IMPIANTO AUTOCLAVE DI SOLLEVAMENTO • installazione ed integrale rifacimento impianti; • sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, motori, quadro elettrico) degli impianti autoclave per vetustà; • collaudo, imposte e tasse di conduzione e controllo impianto; • adeguamento impianto/i alle norme legislative vigenti; • ispezioni e collaudi eseguiti da enti preposti;

ASCENSORE • ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti; • spese per forza motrice necessaria al funzionamento e all'illuminazione; • canone di manutenzione ordinaria in abbonamento, riparazioni delle parti meccaniche ed elettroniche, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiera della cabina, sostituzione lampade e fusibili, verniciatura, pattini dei freni, serrature, tappeti interni e tutto quanto può essere considerato ordinario; • rinnovo licenza di esercizio; • riavvolgimento matassa motore; • riparazioni per danni derivanti da atti vandalici ad opera di ignoti (pulizie straordinarie, qualsivoglia riparazione); • riparazioni per danni dovuti a negligenza o colpa dell'assegnatario;	ASCENSORE • installazione, sostituzione integrale dell'impianto; • manutenzione straordinaria, compresa sostituzione motore, parti meccaniche, parti elettriche principali, funi (al 50%); • adeguamento impianto alle norme legislative ed alle disposizioni degli organi preposti al controllo;
COPERTURA - LASTRICI SOLARI - ELEMENTI DI FACCIATA • pulizia grondaie accessibili, pluviali, pozzetti acque meteoriche e fognarie etc.; • disostruzione dei pluviali, e sostituzione degli stessi se danneggiati da urti o da atti vandalici; • riparazione dei manti di copertura delle botole di accesso, dei vetri • consumi di acqua per servizi comuni; • targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiere citofoni e delle porte; apposizione di numeri civici;	COPERTURA - LASTRICI SOLARI - ELEMENTI DI FACCIATA • rifacimento e manutenzione straordinaria della copertura salvo cause imputabili agli inquilini (ad esempio opere abusive); • restauro parziale o integrale di intonaci di facciate, parapetti in muratura (in ferro e/o vetro), pensiline, cornici di grondaia e ogni altro motivo ornamentale; • restauro parziale o integrale di intonaci interni; • rifacimento e manutenzione – nei lastrici solari – del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione; • riparazione delle pavimentazioni di locali e spazi comuni, qualora l'assegnatario ne abbia il diritto d'uso, purché non derivanti da cattivo uso; • riparazione o sostituzione canali di gronda pluviali, riparazione o sostituzione di canne fumarie e di sfiato; • installazione sistema di messa a terra;
FACCIATE • pulizia e ritinteggiatura delle parti imbrattate da scritte o danneggiamenti provocati da uno o più condomini;	FACCIATE • restauro integrale della facciata, rifacimento di intonaci, tinteggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale;
SCALE • riparazioni e/o sostituzioni di parti dell'impianto elettrico (portalampade, lampade, lampadine, interruttori, neon, starter, reattori, etc) e citofonico per guasti dovuti all'uso e/o cause naturali (scariche elettrostatiche, etc.); • riparazione e manutenzione dell'armadietto/i per contatori per l'energia elettrica o altri apparecchi misuratori;	

• sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico; • riparazioni di dispositivi automatici di chiusura cancelli semplici o motorizzati e porte con relative chiavi; • sostituzione vetri degli infissi a seguito di rottura da parte degli assegnatari; • consumo energia elettrica; • tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano; • fornitura, montaggio e sostituzione per usura e vetustà di casellari postali; • riparazione dei dispositivi di chiusura non automatici cancelli e porte, compresi chiudi porta a braccio o a pavimento, con relative chiavi; • sostituzione dei vetri dei vani scala (antisfondamento) e dei locali comuni (esclusi i casi di individuazione del responsabile in caso di danno); • riparazione o sostituzione di tutta la ferramenta d'uso (maniglie, cerniere, serrature, ecc.) di porte finestre, • balconi dei vani scala, cancelli pedonali e carrai, armadi portacontatori e serramenti di chiusura dei garages e dei locali comuni; • tinteggiatura periodica dell'alloggio e verniciatura dei serramenti interni ai fini del contenimento dello stato di degrado; • ritinteggiatura e ricoloritura completa dell'alloggio prima della riconsegna per cessata locazione;	
FOGNATURE E SCARICHI • riparazione e sostituzione di parti avariate (cuscinetti, paracqua etc.) dell'impianto di sollevamento; • pulizie e spurgo dei pozzetti a sifone; • pulizia della rete fognaria e disotturazione delle colonne di scarico, dei relativi pozzetti e delle tubazioni orizzontali; • disotturazione ed eventuale conseguenziale riparazione di sifone a valle dell'impianto fognario causa rottura dovuta a colpa dell'assegnatario; • pulizia delle fosse biologiche, dei pozzi neri, condensagrassi, caditoie e pozzetti a sifone; • riparazioni dell'impianto fognario; • imposte per il conferimento dei liquami al depuratore comunale;	FOGNATURE E SCARICHI • allacciamento rete fognaria comunale; • rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso, installazione del sifone; • installazione, rifacimento e manutenzione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti a sifone; • installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso la sostituzione della pompa; • adeguamento impianti alle norme legislative;
IMPIANTO ELETTRICO • sostituzione di tutte le componenti dell'impianto elettrico degli alloggi, dei vani scala ed esterni, ad esclusione delle linee di alimentazione e di terra;	IMPIANTO ELETTRICO • adeguamento impianto alle norme di legge; • sostituzione parziale o completa delle • linee di alimentazione e degli impianti di terra;

• sostituzione delle linee in caso di cattivo uso o di manomissione dell'impianto da parte dell'utente; • controllo della funzionalità degli interruttori • differenziali e magnetotermici, anche in relazione ai dispersori di terra e loro sostituzione; • riparazione o anche sostituzione degli impianti di suoneria o citofonici, escluse le linee; • sostituzione di plafoniere e lampade degli impianti condominiali interni ed esterni; • verifica periodica del funzionamento di cancelli, serrande o basculanti motorizzati ed eventuali riparazioni di motori e sostituzioni di fotocellule; • manutenzione impianti di aspirazione cucine e bagni ciechi, con sostituzione di aspiratore; • motorizzazione di cancelli pedonali o carrai;	• riparazione impianto elettrico per cortocircuito, salvo fatti imputabili all'assegnatario; • installazione di nuovi impianti di suoneria, citofono; • manutenzione straordinaria degli impianti elettrici; • sostituzione di motori di serrande, cancelli e basculanti;
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS • riparazione e sostituzione delle apparecchiature e rubinetterie acqua del bagno e della cucina, gruppi miscelatori completi di raccorderie, di soffioni doccia, di chiavi d'arresto esterne, di gruppi sifonati di bagni e cucine, di attacchi lavatrice e lavastoviglie; • riparazione delle rubinetterie gas in conseguenza dell'uso e loro sostituzione; • sostituzione delle tubazioni rigide o in gomma di raccordo tra chiave stessa e gli apparecchi utilizzatori; • pulizia sifone a pavimento; • disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti acque in entrata ed uscita; • riparazioni ai componenti degli impianti idro termo sanitari e gas manovrabili dall'utente; • pulizia dei contatori divisionali dell'acqua fredda e calda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione e/o manutenzione; • disostruzione di tutte le tubazioni di scarico orizzontali e verticali, provenienti da qualsiasi apparecchio igienicosanitario; • riparazione e sostituzione di prese acqua esterna congegni cassetta w.c. e suoi elementi, sifoni degli acquai, lavabi e lavandini, bidet, vaso w.c.; • manutenzione periodica degli apparecchi per la produzione di acqua calda sanitaria; • documentazione relativa al mantenimento e controllo periodico fumi e pulizia caldaie: in caso di inottemperanza la proprietà potrà agire con ogni azione ritenuta opportuna per tutelare la sicurezza e l'incolumità dei residenti e/o terzi;	IIIMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO E GAS • riparazione o sostituzione delle tubazioni di alimentazione idrica, di condotte di scarico orizzontali/verticali e di sfiato di bagni, cucine e della rete di distribuzione gas, compresi gli adeguamenti a norme di legge; sostituzione di chiavi di arresto gas e acqua incassate; sostituzione di vasca da bagno e piatto doccia, completi di pilette di scarico, escluso il danno provocato da cattivo uso o negligenza nell'uso degli stessi; opere murarie conseguenti e necessarie all'esecuzione dei suddetti lavori; • installazione contatori acqua potabile fredda e calda; • sostituzione di sifoni a pavimento, salva negligenza da parte dell'assegnatario; • riparazione di tubazioni intramurarie salvo che non sia provata in merito la responsabilità dell'assegnatario;
PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI, etc.) • rasatura e/o tinteggiatura soffitti e pareti;	PARETI E SOFFITTI (INTONACI, TINTEGGIATURE, VERNICI, etc.) • ripristino di intonaci

• tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti (obbligatoria alla riconsegna dell'alloggio); • rimozione di carta da parati o materiali simili di rivestimento; • manutenzione ordinaria delle pareti e soffitti;	
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI • riparazione di pavimenti e di rivestimenti per danni causati dall'assegnatario; • siliconatura e stuccatura di pavimenti e rivestimenti in piastrelle;	PAVIMENTI E RIVESTIMENTI • riparazione o sostituzione di pavimenti degli alloggi, dei vani scala e dei portici se relativi a danni provocati da fenomeni di assestamento, con esclusione di quelli causati da cattivo uso;
RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI • pulizia periodica della caldaia come previsto dalla Legge 46/90, Legge 10/91, dal relativo regolamento di attuazione DPR 412/93 e al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, oltre alla compilazione del libretto di impianto • riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento manovrabili all'assegnatario, compresa la sostituzione delle valvole e dei detentori dei radiatori e compreso altresì lo scaricamento dell'acqua dell'impianto; • disostruzione e pulizia delle canne fumarie; • riparazione e/o sostituzione di ogni altra parte della caldaia e del gruppo produzione acqua calda sanitaria diversa da quella posta a carico dell'Ente proprietario; • prove di combustione e verifiche in conformità alla Legge 9.1.1991 n. 10, al D.P.R. 26.8.1993 n. 412 e al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, oltre alla compilazione del libretto di impianto	RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, IMPIANTI AUTONOMI • sostituzione della caldaia o del gruppo produzione acqua calda sanitaria o di parti degli stessi per vetustà e/o normale usura solo in presenza di regolare manutenzione documentata, su specifica indicazione del Centro di Assistenza; • sostituzione e/o riparazione dei corpi scaldanti, delle reti di distribuzione orizzontali e verticali della pompa di circolazione, scambiatori di calore e vaso di espansione sanitario; • sostituzione della rete di distribuzione acqua del collettore; • sostituzione del bollitore;
SERRAMENTI ED INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE • riparazione di ogni parte di finestre, portefinestre, serrande avvolgibili; • riparazione o sostituzione di tutta la ferramenta e gli accessori necessari per il funzionamento dei manufatti in questione; • sostituzione vetri; • riparazione o sostituzione delle porte interne degli alloggi, del vano scala, dei locali condominiali compresa la ferramenta e gli accessori;	SERRAMENTI ED INFISSI IN LEGNO O ALTRO MATERIALE • sostituzione di finestre, portefinestre, serrande avvolgibili e relativi alberi avvolgitori non più riparabili; • sostituzione e riparazione portoncini dell'alloggio in caso di danneggiamento per effrazione (previa presentazione di copia della denuncia all'Autorità di Polizia e fino alla concorrenza del rimborso assicurativo);

ALL'A.RIS.ME'

arisme@pec.it

OGGETTO : richiesta autorizzazione e rimborso/compensazione somme per lavori di manutenzione straordinaria

Il sottoscritto, nato a il residente inProvincia
Vian. C.F. n. di telefono,indirizzo PEC in qualità di
..... amministratore, su segnalazione dell' assegnatario dell'alloggio n., giusto contratto di locazione
n. del, sito nel Comune di Messina , in Via al civico , in relazione al
"REGOLAMENTO PER LA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO IN GESTIONE
ALL'A.RIS.ME' ",

C H I E D E

l'autorizzazione ad eseguire, i lavori di seguito specificati, con rimborso o scomputo a carico del locatario, delle
spese documentate a lavori eseguiti.

.....(specificare dettagliatamente i lavori)

A tale scopo allega :

- tre preventivi economici di dettaglio dei lavori da eseguire con indicazione della migliore offerta;

Dichiara

- di aver preso visione del Regolamento per la partecipazione dell'utenza alla manutenzione del patrimonio ERP;
- di provvedere, per nome e per conto del locatario, assumendosene tutte le responsabilità a fare esperire tutte le pratiche richieste dalle normative vigenti (DIA, progetto, sicurezza etc.):
- di eseguire i lavori con ditta in regola con i contributi assicurativi.

Allega dichiarazione del locatario di essere in regola con i pagamenti del canone di locazione

Allega dichiarazione sulla regolarità delle quote condominiali a carico del locatario

Distinti saluti

L'amministratore

----- li -----

TIMBRO E FIRMA

N.B. Il locatario non ha diritto al rimborso in caso di lavori eseguiti da ditte non in regola con i contributi assicurativi e in mancanza di fatturazione e non preventivamente autorizzati.