

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI DI MANUTENZIONE

E' fatto obbligo agli assegnatari mantenere, conservare in ottimo stato l'alloggio e valorizzarlo con un impegno costante e quotidiano e in ogni caso si deve far riferimento all'ufficio tecnico della coop.va. Il socio assegnatario e' tenuto a provvedere a proprie spese e in modo sollecito a tutti gli interventi di piccola manutenzione, riparazione e sostituzione necessaria al normale uso relativamente all'alloggio assegnatogli o provocate da incurie.

Gli interventi di manutenzione e gestione si distinguono in :

- 1) Gestione manutentiva ordinaria e straordinaria a carico della cooperativa;
- 2) Gestione manutentiva ordinaria a carico degli insediamenti;
- 3) Gestione manutentiva a carico del socio assegnatario.

Gestione manutentiva ordinaria e straordinaria a carico della cooperativa

articolo 1: muri, solai, tetti, coperture, lattonerie, lastrici solari : Interventi di riparazione e rifacimento delle murature e delle strutture degli stabili, riparazione , rifacimento e impermeabilizzazione di coperture, sostituzione o rifacimento di comignoli, coibentazione termica e sottostruttura di sostegno comprensive delle opere murarie, sostituzione e manutenzioni delle parti metalliche o plastiche (rame, acciaio e pvc) accessorie al tetto e alle pareti esterne, atte allo scolo delle acque meteoriche fino ai pozzetti poste al piano più basso;

articolo 2: intonaci esterni, rivestimenti a cappotto, tinte e vernici

Interventi di rifacimento e riparazione di intonaci esterni comprensivi di tinteggiatura delle pareti perimetrali, rivestimenti a cappotto, parti metalliche ed elementi in legno.

Interventi ciclici di rifacimento e ripristino verniciature e tinteggiature delle parti murarie esterne comprese logge e terrazze condominiali.

articolo 3: pavimentazioni condominiali interne ed esterne, corselli ciclopedonali e aree carrabili di manovra

Rappresentano i vani scala, pianerottoli, battiscopa all'interno dei fabbricati, corselli ciclopedonali, marciapiedi perimetrali, corselli area di manovra comprensivi dei cordoli di contenimento all'esterno dei fabbricati.

Interventi manutentivi e di rifacimento.

articolo 4: impianto elettrico, video e/o citofonico, suoneria, automazione infissi ed apriporta, impianti allarme

Sono a carico della cooperativa:

- 1) Le protezioni dell'impianto a partire dal sezionatore dell'ente erogatore di energia elettrica fino al quadro di distribuzione interno all'alloggio ivi compreso le loro canalizzazioni e scatole;
- 2) Rifacimento impianti sottotraccia, integrazioni e adeguamenti a norma di legge e le relative opere murarie;
- 3) I nuovi sistemi di allarme installati dalla cooperativa in fase di nuova costruzione o ristrutturazione di un complesso residenziale rispondenti alla normativa vigente.

articolo 5: impianto televisivo

Sono a carico della cooperativa:

- 1) l'impianto a partire dall'antenna fino alle prese degli alloggi compresa la loro canalizzazione;
- 2) Interventi di sostituzione e rifacimento parziale o completo.

articolo 6: impianto di riscaldamento e produzione acqua calda centralizzato e autonomo alimentato a gas

Rifacimento totale dell'impianto centralizzato, sostituzione caldaia, bruciatori, centralina, e termosifoni in caso di vetustà, riparazione tubazione della rete di distribuzione e sostituzione dei singoli contatori divisionali dell'acqua calda e fredda. In aggiunta alle voci precedenti, nel caso di un impianto autonomo, sostituzione della caldaia, e ogni adeguamento a norma di legge degli elementi degli impianti stessi.

articolo 7: impianto di riscaldamento e produzione acqua calda centralizzato e autonomo alimentato a teleriscaldamento

Rifacimento totale dell'impianto centralizzato, sostituzione del bollitore, dei termosifoni in caso di vetustà, riparazione tubazione della rete di distribuzione e sostituzione dei singoli contatori divisionali dell'acqua calda e fredda. In aggiunta alle voci precedenti, nel caso di un impianto autonomo, sostituzione del bollitore, dell'elettrovalvola per l'apertura dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto di produzione di acqua sanitaria e ogni adeguamento a norma di legge degli elementi degli impianti stessi.

articolo 8: impianto di scarico e fognario

Riparazione in caso di rottura accidentale e sostituzione in caso di vetustà delle colonne di scarico verticali e orizzontali, nonché riparazione e rifacimento di qualsiasi tubazione interna al corpo scala della rete fognaria e dei relativi sifoni, pozzetti degrassatori e fosse biologiche.

articolo 9: impianto dell'ascensore

Si intende l'impianto a partire dal sezionatore dell'ente erogatore di energia fino agli apparecchi utilizzatori e regolatori, compreso loro canalizzazioni, scatole e parti fisse e mobili dell'impianto (cabina, porte, portali, ecc...) ad esclusione delle opere murarie.

Rifacimento dell'impianto e adeguamenti normativi.

articolo 10: infissi

Si intendono i telai che chiudono le aperture murarie , passaggi carrai e pedonali (sportelli per contatori, per nicchie, cancelli, portoni, finestre ecc...)

Interventi di sostituzione per vetustà e per adeguamenti normativi.

articolo 11: aree verdi

Si intendono giardini e cortili con prati, piante, comprensive di recinzioni/ barriere, opere edili di complemento riferiti a interventi di nuova realizzazione a completamento del fabbricato residenziale.

Gestione manutentiva ordinaria a carico degli insediamenti
--

articolo 1: muri, solai, tetti, coperture, lattonomie, lastrici solari :

Pulizia delle grondaie, sia nei tratti orizzontali che verticali e sgombero neve dal coperto fatti eseguire da personale specializzato;

articolo 2: intonaci esterni, rivestimenti a cappotto, tinte e vernici

Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni previo ripristini murari quali: vani scala, salette, stenditoi, depositi, opere in legno e in metallo esterne ed interne all'insediamento, compreso il cancello di accesso al tunnel e gli armadi contatori.

articolo 3: pavimentazioni condominiali interne , esterne e corselli ciclopedonali e aree carrabili di manovra

Sgombero neve dei camminamenti comuni e rampe garages; pulizia di tutte le parti comuni

Articolo 4: impianto elettrico, video e/o citofonico, suoneria, automazione infissi ed aprimenti porta, impianti allarme

Sono a carico dell'insediamento:

Sostituzione e riparazione in conseguenza all'utilizzo come lampade, lampadine, interruttori, plafoniere delle parti comuni; sostituzione e riparazione di elementi elettrici e automazioni degli impianti in conseguenza all'uso; riparazione e sostituzione di elettro serrature per porte vetrine condominiali, cancelli e dispositivi di chiusure porte atti ad interdire il passaggio di estranei

articolo 5: impianto televisivo

Riparazione, sostituzione e migliorie di centraline e parti dell'antenna e/o impianti satellitari escluse le prese Tv/Sat.

articolo 6: impianto di riscaldamento e produzione acqua calda centralizzato alimentato a gas

Sono a carico dell'insediamento:

le modifiche o migliorie, le manutenzioni comprese nei contratti d'appalto per la gestione delle centrali termiche, le riparazioni e sostituzioni di valvole e centraline di chiusura sia per l'acqua sanitaria che per il riscaldamento, pompe di funzionamento dell'impianto di riscaldamento ad esclusione di responsabilità che non possono essere imputate agli insediamenti, rubinetteria per usi comuni, guarnizioni, bruciatori, canne fumarie, addolcitori, revisioni e il rifacimento dell'avvolgimento elettrico di pompe e bruciatori e la pulizia dei locali caldaia.

articolo 7: impianto di riscaldamento e produzione acqua calda centralizzato alimentato a teleriscaldamento

Sono a carico dell'insediamento:

le modifiche o migliorie, le manutenzioni comprese nei contratti d'appalto per la gestione delle centrali termiche, le riparazioni e sostituzioni di valvole e centraline di chiusura sia per l'acqua sanitaria che per il riscaldamento, valvole miscelatrici, valvole deviatrici e valvole di regolazione, sostituzione di pompe di funzionamento ad esclusione di responsabilità che non

possono essere imputate agli insediamenti, rubinetteria per usi comuni, guarnizioni, addolcitori e la pulizia dei locali dove è locato l'impianto.

articolo 8: impianto di scarico fognario

Spurgo periodico delle fosse biologiche, dei pozzetti degrassatori di cucine e bagni, delle reti fognarie, dei sifoni, dei pozzetti delle acque bianche e nere, delle colonne di scarico orizzontali e verticali, riparazione e disotturazione dei sifoni (braghe), di colonne di scarico nei tratti verticali, loro sostituzione o riparazione nei casi di colpa o negligenza ove non sia possibile individuare il responsabile. Pulizia delle griglie e caditoie dei cortili e/o giardini e loro disotturazione.

articolo 9: impianto dell'ascensore

Modifiche all'impianto originario, comprese le sostituzioni delle serrature, pulsantiere, chiudi porte, lampadine, valvole, riparazione e verniciatura sia delle cabine che delle porte, manutenzione ed assicurazione in abbonamento a copertura totale.

articolo 10: infissi

Riparazione di ringhiere, inferriate, cancellate, infissi e sostituzione di vetrate nei casi di colpa e/o negligenza; ivi comprese l'installazione di pali dei punti luce e cartelli indicatori.

articolo 11: aree verdi

Manutenzione delle aree verdi quali lo sfalcio, potatura di alberi e siepi ed eventuali loro sostituzioni, annaffiatura e acquisto concimi.

Gestione manutentiva a carico del socio assegnatario
--

articolo 1: muri, solai, tetti, coperture, lattonomie, lastrici solari :

Riparazione del manto di copertura del tetto per guasti causati da lavori di installazione o riparazione di antenne individuali.

articolo 2: intonaci esterni, rivestimenti interni ed esterni, tinte e vernici

In caso di rilascio dell'alloggio sono a carico del socio assegnatario l'imbiancatura completa eseguita a perfetta regola d'arte di pareti, soffitti di ogni locale, dei radiatori, parapetto interno dei balconi e terrazze; sostituzione e riparazione di pavimenti o rivestimenti dovuti alla cattiva conduzione del socio assegnatario ivi compresa la foratura di piastrelle.

articolo 3: pavimentazioni condominiali interne , esterne e corselli ciclopedonali e aree carrabili di manovra

E' cura del socio assegnatario il rispetto a garantire la pulizia di tutti gli spazi condominiali interni ed esterni dell'insediamento

articolo 4: impianto elettrico, video e/o citofonico, suoneria, automazione infissi ed apriti porta, impianti allarme

Installazione e sostituzione targhette nominative personali (quali casellari postali, pulsantiere condominiale e individuale), riparazione di guasti agli impianti elettrici, comprese eventuali sostituzioni di interruttori, prese di corrente, citofono singolo o sue parti.

In caso di alloggio dotato di sistema di allarme , esclusi gli anni di garanzia di legge, da parte dell'impresa costruttrice, sono a carico dell'assegnatario ogni riparazione e sostituzione sia delle singole parti che di tutta l'apparecchiatura del sistema d'allarme.

articolo 5: impianto televisivo

Riparazione, sostituzione di prese Tv/Sat e eventuali ampliamenti previa autorizzazione della cooperativa.

articolo 6: impianto di riscaldamento autonomo e produzione acqua calda alimentati a gas

Il socio assegnatario è tenuto alla manutenzione a norma di legge della caldaia e canna fumaria.

In caso di evidente mancata manutenzione o cattiva conduzione sono a carico dell'assegnatario tutti gli oneri per riportare l'impianto al suo normale funzionamento e sicurezza.

Sono a carico dell'assegnatario:

- sostituzione cronotermostato individuale; sostituzione di parti della centralina all'interno della caldaia: valvole miscelatrici e deviatrici, pompe, guarnizioni, dosatori di polifosfati, schede elettroniche e altri componenti, valvole, guarnizioni e manichette per radiatori, riparazione e sostituzione di sanitari e loro accessori quali lavabi, cassette w.c esterne, galleggianti, bidet, piatti doccia, vasche da bagno, flessibili, guarnizioni, rubinetteria.

articolo 7: impianto di riscaldamento autonomo e produzione acqua calda alimentati a teleriscaldamento

Il socio assegnatario è tenuto alla manutenzione del bollitore e alla verifica periodica dell'anodo, dei vasi d'espansione e dosatori di polifosfati.

In caso di evidente mancata manutenzione o cattiva conduzione sono a carico dell'assegnatario tutti gli oneri per riportare l'impianto al suo normale funzionamento e sicurezza.

Sono a carico del socio assegnatario:

- sostituzione e riparazione di tutte le parti di cui il collettore di distribuzione dell'impianto di riscaldamento è composto, sostituzione del cronotermostato individuale, delle valvole miscelatrici e deviatrici, pompe, guarnizioni, valvole, delle guarnizioni e manichette per radiatori;

- riparazione e sostituzione di sanitari e loro accessori quali lavabi, vasi sanitari, bidet, piatti doccia, vasche da bagno, cassette w.c esterne, galleggianti, flessibili, guarnizioni, rubinetteria etc..

articolo 8: impianto di scarico e fognario

Riparazione e disotturazione dei sifoni (braghe), di colonne di scarico in genere sia nei tratti verticali che orizzontali risultanti ingombre da corpi imputabili alla cattiva conduzione del socio o ripartita tra i soci corresponsabili. Pulizia periodica manutentiva degli scarichi presenti nelle terrazze e/o balconi.

articolo 10: infissi

Manutenzione degli infissi interni ed esterni compresi i vetri, le serrature e le maniglie, i cassonetti e loro tinteggiatura e ciclo manutentivo per infissi in legno; riparazione e sostituzione delle cordelle e/o altro sistema di avvolgimento delle tapparelle, stecche, perni , ecc....

articolo 11: aree verdi

Pulizia e manutenzione dei giardini ad uso privato pertinenziale del singolo alloggio. Il socio assegnatario in caso di nuova piantumazione deve farne richiesta per l'autorizzazione in cooperativa, evitando di utilizzare piante che per loro natura possano danneggiare le parti comuni del fabbricato. In caso di danno, le spese per il ripristino saranno addebitate al socio assegnatario.

articolo 12: impianto di aspirazione forzata nelle cucine e nei bagni ciechi

Controllo periodico , manutenzione, pulizia, riparazioni e sostituzioni totali o di parti degli stessi.

