



**Azienda Casa Emilia-Romagna
della Provincia di Ravenna**

**APPALTO PER L’AFFIDAMENTO DEI SERVIZI A CANONE ED A MISURA
OCCORRENTI AL MANTENIMENTO DEL PATRIMONIO GESTITO DA ACER
RAVENNA NELLA PROVINCIA DI RAVENNA
PER LA DURATA DI UN ANNO E RINNOVABILE PER ULTERIORI TRE ANNI**

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI FRA ENTE GESTORE ED ASSEGNATARI

(Con Note)

Il Progettista
Geometra Roberto Asioi

Ravenna 11 Luglio 2019

Allegato n. 12

ART. 1 Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni**Art. 1.1 STRUTTURE MURARIE – SCALE - ATRII**

1.a - Interventi sulle strutture dello stabile.
Stuccature localizzate di crepe o lesioni(fino a ml complessivi 10,00) ; coppi malmessi (per sup. max complessiva m² 8 : a canone

Posa vetrino/i propedeutici a interventi : a canone

2.a - Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria

3.a - Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, eccetera).

A titolo esemplificativo:

-messa in sicurezza anche con demolizioni di parti labenti localizzate cls, intonaco, rivestimenti, ecc...(max m² complessivi 10) : a canone

- marciapiedi sconnessi , livellamenti localizzati (max complessivi m² 5): a canone

Comunque tutti interventi volti a che non sussistano pericoli a incolumità persone

Ripresa di parti di tinta fino a m² 5 : a canone

4.a - Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (VV.FF.).

5.a - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni :

a canone

6.a - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 70% (scale, corridoi, cantine, lavanderie e infissi di uso comune).

1.b - Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso.

2.b - Riparazione degli infissi per i comuni guasti dovuti all'uso.

5.b - Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni, in caso di manomissione o di sottrazione.

6.b - Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 30% (scala, lavanderia, corridoi, cantine, infissi di uso comune). A totale carico in caso di danni causati da incuria o dolo.

7.b - Sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani scale, sale riunioni, lavanderie, eccetera), eccezion fatta per i danni derivanti da eventi atmosferici o naturali, nonché da difetti di installazione.

Art. 1.2 - COPERTI

1.a - Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari.

Riparazioni localizzate per infiltrazioni su guaine (m² 5),

1.b - Riparazione di tetti, terrazzi, lucernari per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta all'installazione di antenne.

del lucernaio, camini malmessi : a canone

2.a - Interventi su tutte le opere da lattoniere.

Riparazioni : sostituzione di singoli giunti o singolo tratto fino a max mt.3 : a canone

3.a - Installazione parafulmini.

2.b - Riparazione alle grondaie per i motivi di cui sopra.

Art. 1.3 - FOGNATURE E SCARICHI

1.a - Ripristino di tubazioni e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.

Riparazione localizzata per colonne montanti (max .ml.1,00) : a canone

2.a - Rifacimento o ripristino della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzetti cortilizi.

Riparazioni rete fognaria fino a ml.1,5 : a canone

Riparazione fosse/pozzetti : a canone

3.a - Sostituzione chiusini, caditoie e lapidi.
con stesso materiale : a canone

4.a - Disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi

5.a - Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento della pompa.

1.b - Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.

2.b - Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e relativi pozzetti per prevenire disfuzioni conseguenti all'uso.

Art. 1.4 - CORTILI E GIARDINI

1.a - Impianto e sostituzione alberi, cespugli, prati e loro grossa potatura.

2.a - Fornitura inerti, rifacimento asfalti per mantenimento pavimentazioni esterne.

Fornitura inerti -fino a max mc. 3 : a canone

Rappezzi asfalti (fino a complessivi m²5) : a canone

3.a - Installazione impianto di illuminazione, impianto di prese d'acqua, nell'organismo abitativo.

5.a - Fornitura e sostituzione di panchine, giochi, cestelli, eccetera

6.a - Fornitura e sostituzione delle attrezzature di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia).

1.b - Opera di mantenimento alberi, prati, consistente nella concimazione, innaffiatura, vangatura, potatura, ecc.

2.b - Stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive a Mac Adams.

4.b - Consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento.

51 - Manutenzione delle attrezzature indicate alla voce 5.a.

6.b - Manutenzione delle attrezzature indicate alla voce 6.a.

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

7.a - Fornitura attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale.

8.a - Servizio di derattizzazione.

10.a - Installazione, sostituzione e verniciatura di cancelli, cancellate e rete metallica.

7.b - Acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde.

8.b - Servizio di deblatizzazione

9.b - Mano d'opera e sale per lo sgombrò della neve.

Art. 2 - Impianto centrale di riscaldamento e produzione acqua calda corrente

1.a - Installazione impianto e sue variazioni per danni accidentali, per modifiche legislative e per prescrizioni degli organi di controllo.

2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.

Relativamente alle apparecchiature facenti parte dell'impianto di riscaldamento all'interno dell'alloggio la sostituzione del cronotermostato (qualsiasi modello) ambiente in qualsiasi caso di non funzionamento (escluso il danneggiamento) si intende compensato nel canone a forfait e non nel compenso di gestione centrali termiche

3.a - Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore, comprese le relative opere murarie.

Riparazione di rotture nella rete fino al radiatore(questo escluso) : a canone

4.a - Opere murarie che si rendono necessarie nel locale della centrale termica.

5.a - Pratiche ed oneri per collaudi vari Enti preposti.

8.a - Controllo preventivo periodico al 50%

1.b - Riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie (vasi espansione, riavvolgimento dei motori elettrici rettifiche assi rotazione, valvole, saracinesche, guarnizioni, premistoppa, regolazione radiatori ecc.).

5.b - Conduzione.

6.b - Assicurazione contro gli infortuni del conduttore.

7.b - Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento.

8.b - Controllo preventivo periodico al 50%

9.b - Forza motrice e combustibile

Art. 3 - Ascensore

1.a - Installazione ascensore

2.a - Sostituzione del gruppo argano riduttore

2.b - Revisione del gruppo argano riduttore,

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

completo di vite senza fine e corona, di boccole e chiavetta di blocco.

3.a - Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione, con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante.

4.a - Sostituzione del motore di trazione.

5.a - Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete.

6.a - Sostituzione di pattini di scorrimento cabina e contrappeso con applicazione degli autolubrificatori.

7.a - Sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del selettore ai piani e per il comando dei controlli di direzione, dell'amplificatore impulsi per alimentazione dei segnali di rilevamento - fotocellula impulsori, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo di comando delle porte di cabina.

8.a- Fornitura e posa in opera di pulsantiera di emergenza sul tetto di cabina, di dispositivo teleritardatorie a protezione della bassa velocità del motore di trazione e di dispositivo di allarme, completo di batteria a tampone.

9.a - Rifacimento dei collegamenti a terra delle apparecchiature e fornitura di lampada portatile.

10.a - Sostituzione del perno regolatore di velocità e accorciamento funi con rifacimento dei testate corde

11.a-Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina.

12.a -Sostituzioni delle funi di trazione per

sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschiaolio, ghiere, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore: contatti, condensatori, relais, ecc.

3.b - Revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici; regolazione del circuito di alimentazione del freno.

4.b - Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti di controllo: Regolazione della tensione (riduzione a valori 50V) ai contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori.

5.b - Sostituzione del linoleum del pavimento di cabina. Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al P.T. - Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte.

6.b - Revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisione dei congegni di autochiusura delle porte di piano, sostituzione delle guarnizioni dei pattini di scorrimento.

7.b - Forza motrice.

8.b - Manutenzione in abbonato.

9.b - Visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa

12.b - Sostituzioni delle funi di trazione per

presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frizione: al 50%.

presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione, compresa la sostituzione. o rettifica della puleggia di frizione: al 50%.

13.a- Adeguamento impianto alle norme vigenti.

Art. 4 - Impianto sollevamento acqua

1.a - Installazione dell'impianto.

1.b - Riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza; membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, interr. livello, valvole di ritegno, eccetera

2.a - Sostituzione di apparecchiature e di compressori, di accessori: pompa, serbatoi, elementi rotanti, avvolgimento elettrici, ecc.

3.b - Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria.

4.a - Collaudo, imposte e tasse relative alla installazione.

4.b - Ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione.

5.b - Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio della autoclave.

7.a - Controllo preventivo periodico al 50%.

6.b - Forza motrice.

7.b - Controllo preventivo periodico al 50%

Art. 5 - Impianto addolcimento acqua

1.a - Installazione impianto.

1.b - Riparazioni, piccole sostituzioni di parti, filtri, ecc.; taratura periodica, sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo.

2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori.

3.b - Forza motrice e conduzione.

5.a - Controllo preventivo periodico al 50%.

4.b - Sali e resine.

5.b - Controllo preventivo periodico al 50%.

6.a - Sostituzione della apparecchiatura elettromeccanica per. il funzionamento automatico.

7.b - Manutenzione organi di tenuta.

Art. 6 - Impianto di illuminazione e suoneria parti comuni

1.a - Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comando, apriporte e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono, ecc.

Sostituzione di singoli pezzi e componenti x vetustà o non funzionamento : a canone

es: (sostituzione di apparecchio citofonico int, alloggio) : a canone

es: (sost, crepuscolare) : a canone

2.a – Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi

1.b - Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ivi compreso i relais, le elettroserrature ed i temporizzatori, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta a uso improprio.

2.b – Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento), con relative chiavi compresa la sostituzione delle apparecchiature dovute ad uso improprio

3.b. – Riparazioni e piccoli sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade interruttore, plafoniere, portalampe, ecc.

3.c – energia elettrica

Art. 7 Impianto centralizzato TV

1.a – Installazione e sostituzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali.

1.b – Integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali

2.b – Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione di singoli componenti.

3.b – Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione

Art. 8 Manutenzione e forniture all'interno dell'unità immobiliare

Art. 8.1 IMPIANTO ELETTRICO

1.a – Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico a garanzia della funzionalità e della sicurezza

riparazioni x messa sicurezza Pi : a canone

1.b.- Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)

Art. 8.2 IMPIANTO IDRICO/SANITARIO/GAS

1.a - Installazione e rifacimento dell'impianto idrico, gas e apparecchiature sanitarie.

1.b - Riparazione delle apparecchiature del bagno e della cucina.

2.a - Installazione e sostituzione dei

2.b - Manutenzione dei contatori divisionali

contatori dell'acqua calda e fredda.

Sostituzione a canone (eccetto eventi eccezionali es:ghiaccio)

3.a - Riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio; sostituzione cassette di scarico W.C., comprese le relative opere murarie.

Riparazioni delle tubazioni di adduzione gas, acqua, riscaldamento, anche sotto traccia, comprensivo di ricerca e ripristino luoghi : a canone

Sostituzione cassetta wc (qualsiasi tipologia)è concesso da interna a esterna : a canone sostituzione rubinetteria per vetustà o non funzionamento(o come preesistenti o con miscelatori compresi quelli a incasso con possibilità di renderli esterni) : a canone

4.a - Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche :

a canone

dell'acqua calda E fredda in conseguenza del l'uso.

3.b - Riparazioni di tubazioni E condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento.

Art. 8.3. - RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA PER IMPIANTI AUTONOMI

1.a - Installazione e rifacimento degli impianti autonomi di riscaldamento a produzione di acqua calda, su programma dell'Ente gestore.

2.a - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dall'inizio e fino al 5° anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente gestore per l'80% e del conduttore per il 20%.

onere prima accensione e redazione libretto di impianto.

radiatore forato – se singolo elemento la sostituzione è a canone, se tutta la batteria extracanone

sostituzione cronotermostato non funzionante (eccetto manomissioni o danno) : a canone

3.a - Adeguamento delle canne fumarie alle norme vigenti.

1.b - Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento a produzione acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso espansione, sbloccaggio pompe, messa a punto combustione, sfiato elementi riscaldanti, sostituzione guarnizioni di tenuta, sostituzione anodo, ecc.

2.b - Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo il 5° anno di locazione, al 20%

3.b - Pulizia dei bruciatore della caldaia, dei bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale dei serpentino.

Art. 8.4 - PARETI E SOFFITTI: INTONACI, TINTE, VERNICI E PARATI

1.a - Ripristino di intonaci conseguenti a difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte, vernici e parati per le sole zone interessate.

Singola riparazione localizzata a seguito distacco fino a m² 2 (con eventuale demolizione parti labenti , pulizia e rifacimento a civile con tinta) : a canone

1.b - Ripristino di intonaci per danni causati dall'utente.

2.b - Rinnovi periodici delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso della locazione.

3.b - Innovazioni e migliorie nel corso del rapporto di locazione, concordati con la proprietà.

Art. 8.5 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

1.a - Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi od usura o dovuti ad interventi manutentivi degli impianti, anche con l'impiego di materiali similari.

Riparazioni localizzate fino a complessivi m² 2 : a canone

1.b - Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere per danni dovuti a negligenza o colpa e lavaggio pavimenti tessili.

Art. 8.6 - SERRAMENTI E INFISSI

1.a - Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza.

2.a - Riparazione rulli e relativi sostegni e ancoraggi delle serrandi avvolgibili e delle porte dei garages :
a canone

3.a - Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi.

1.b - Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, ecc., esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza.

Se riparazione è dovuta a fatiscenza : a canone

21 - Riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori delle porte dei garages.

31 - Verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre.

Art. 8.7 - APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI

1.a - Installazione e sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

Sostituzione : a canone

11 - Manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

Art. 9 - Oneri amministrativi

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

1.a - Le spese di amministrazione; fatta eccezione dei costi indiretti relativi ai servizi erogati di cui al 1° comma dell'art. 34 della Legge Regionale n. 12/84.

2.a - Assicurazione dello stabile e degli impianti.

3.a - Imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici e tasse in genere.

1.b - I costi indiretti relativi ai servizi erogati, di cui al 1° comma dell'art. 34 della Legge Regionale n. 12/84.

2.b - Imposte e tasse su passi carrai e per nettezza urbana.

Revisione del 11/07/2019

Si intendono note per interventi a canone quelle riportate in rosso ed in carattere grassetto.