



ARCA CAPITANATA
AGENZIA REGIONALE per la CASA e l' ABITARE

**REGOLAMENTO SULLA DISCIPLINA DEI CRITERI DI
RIPARTIZIONE DEGLI ONERI FRA ARCA
CAPITANATA ED ASSEGNATARI E SUL RIPARTO
DELLE SPESE A CARICO DEGLI ASSEGNATARI**

**Allegato alla Carta dei Servizi
Approvata con Provvedimento Amministratore Unico n. 33 del 13 marzo 2018**

Art. 1
CONTENUTI E FINALITA'

Il presente Regolamento viene predisposto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 2 del Regolamento per l'Autogestione dei servizi comuni da parte degli assegnatari di alloggi di E.R.P. e Sociale (Pubblicato sul B.U.R.P. n. 59 del 23/05/2017).

Le norme in esso contenute disciplinano, nell'ambito dell'Autogestione, le competenze e i relativi oneri di gestione dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria a carico degli assegnatari, nonché i criteri generali per la ripartizione degli oneri tra gli assegnatari in locazione di alloggi di proprietà o in gestione dell'Arca Capitanata.

Art. 2
ATTIVITA' ATTRIBUITE IN AUTOGESTIONE

L'Autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni degli immobili attribuita agli assegnatari riguarda tutti i servizi di uso comune, nessuno escluso; a solo titolo di esempio:

- servizio di riscaldamento;
- ascensori;
- autoclave;
- ricarica estintori;
- consumi forza motrice;
- pulizia scale e delle parti comuni compreso giardini e cortili;
- gestione degli spazi ad uso sociale e ricreativo;
- gestione degli spazi per il parcheggio;
- gestione degli impianti di irrigazione del verde;
- consumi di acqua;
- energia elettrica;
- carburanti;
- pulizia delle fognature;
- potature;
- manutenzione degli spazi e degli impianti comuni per gli oneri di competenza degli assegnatari.

L'assegnatario non può in nessun caso sottrarsi al contributo della spesa relativa ai vari servizi ed al godimento delle parti comuni, nemmeno rinunciando al diritto di fruire dei servizi e delle parti comuni alle stesse.

Gli assegnatari sono solidalmente responsabili per tutte le spese, oneri ed obblighi di legge, anche fiscali, connessi all'Autogestione.

All'Arca Capitanata è riservato l'onere di eseguire le opere di manutenzione straordinaria o di ogni altra opera destinata a innovare o migliorare gli immobili che non siano poste a carico dell'assegnatario dalle normative vigenti, dal Regolamento di Autogestione nonché dal presente Regolamento.

Art. 3 **ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI**

L'assegnatario deve provvedere agli interventi di manutenzione ordinaria necessari alla conservazione dell'alloggio, delle relative pertinenze nonché delle parti comuni dello stabile in cui è ubicato l'alloggio.

Le spese necessarie per il mantenimento del buon stato di uso e del corretto funzionamento dell'immobile e degli impianti sono a carico, sia per le parti comuni che per quelle comprese nel singolo alloggio, degli assegnatari, ivi incluse tutte le situazioni non richiamate puntualmente nella casistica che segue.

Le innovazioni o migliorie apportate dagli assegnatari nel corso del rapporto di locazione, che comunque devono essere preventivamente autorizzate dall'Arca Capitanata, restano a completo carico dell'assegnatario senza possibilità di chiedere rimborsi o compensazioni di ogni genere.

Sono a carico degli assegnatari gli oneri di ordinaria manutenzione di seguito indicati:

A) ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIGUARDANTI L'ALLOGGIO:

- riparazione della rubinetteria relativa all'impianto idrico-sanitario, di riscaldamento o del gas, ovvero sostituzione della stessa nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa;
- riparazione dei sanitari in genere (lavandini, w.c., docce, vasche da bagno, bidet, etc.), ovvero sostituzione degli stessi nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa;
- disotturazione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e relative opere murarie;
- riparazione di scaldabagni, nonché cassette scaricatrici e relativi accessori, ovvero sostituzione degli stessi nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa ;

- manutenzione e mantenimento in efficienza della caldaia autonoma di riscaldamento e produzione di acqua calda per uso sanitario, mediante una ditta di loro fiducia (centro di assistenza, ditta abilitata) regolarmente iscritta agli albi delle imprese artigiane, industria o Camera di Commercio, con contratto di manutenzione dell'impianto;
- manutenzione dei radiatori e/o dei corpi scaldanti, con sostituzione degli accessori, quali manopole, valvole o saracinesche; ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere;
- manutenzione e/o ripristino di cappe, areatori manuali ed elettrici, boccaioli, portelli di areazione e di ispezione;
- periodica manutenzione e pulizia delle canne fumarie o di ventilazione e aspirazione;
- riparazione, integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico, compresa la sostituzione di conduttori e terminali (interruttori, prese, suonerie, etc.);
- riparazione, integrazione e sostituzione dell'impianto TV individuale, ovvero, per la parte relativa ai singoli alloggi, in caso di impianto centralizzato;
- riparazione ed integrazione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa ai singoli alloggi, ovvero sostituzione degli stessi nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa;
- sostituzione di vetri nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa;
- riparazione di parti di persiane, serrande e avvolgibili, ovvero sostituzione degli stessi nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa;
- riparazione di portoncini, porte-finestre e finestre;
- tinteggiature complete delle pareti;
- verniciatura di sportelli, infissi ed altre parti in legno o metallo, ivi comprese ringhiere, parapetti, grate e simili; per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente;
- revisione periodica od occasionale di contatori divisionali dell'acqua e loro eventuale sostituzione.

B) ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIGUARDANTI LE PARTI COMUNI DELLO STABILE IN CUI E' UBICATO L'ALLOGGIO DELL'ASSEGNATARIO:

1. Impianto per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi:

- manutenzione di pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi;

- manutenzione e revisione degli apparecchi di funzionamento e chiusura dell'impianto idrico e di smaltimento scarichi, ovvero sostituzione degli stessi nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa;
- manutenzione e revisione di idranti o prese d'acqua a servizio delle parti comuni, ovvero sostituzione degli stessi nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa;
- disotturazione delle colonne di scarico nei tratti comuni;
- sostituzione delle pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa.

2. Impianto dell'ascensore ove esistente:

- riparazione in caso di guasti delle parti meccaniche ed elettriche;
- sostituzione di vetri, serrature, lampade, pulsantiere nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa;
- manutenzione in abbonamento;
- sostituzione delle funi nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa;
- sostituzione di argano – motore, quadro elettrico, ammortizzatori e tutte le parti meccaniche ed elettriche relative alle parti di cui sopra nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa;
- ogni danneggiamento o rottura provocata dagli assegnatari, anche in riferimento a quanto di competenza dell'Arca Capitanata.

3. Impianto centralizzato TV:

- manutenzione dell'intero impianto, con eventuale sostituzione di singoli componenti: antenne, amplificatori, centralina cavi, etc., nonché aggiunta di nuove bande di ricezione.

4. Impianti di illuminazione, elettrici ed elettronici:

- ripristino e sostituzione di apparecchi di comando comune quali orologi, luci crepuscolari e simili;
- ripristino degli apparecchi di illuminazione delle parti comuni e sostituzione dei relativi accessori, quali lampade, plafoniere e simili, interruttori, conduttori, scatole di derivazione, etc.;
- manutenzione dell'impianto citofonico e apriporta;
- manutenzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc.;

- riparazioni delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
- sostituzione dell'impianto citofonico e apriporta nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa;
- sostituzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc., nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa;
- sostituzione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli nell'ipotesi in cui ciò sia determinato da omessa manutenzione o per negligenza nell'uso o colpa.

5. Altri interventi a carico degli assegnatari:

- riparazione di infissi e vetrate, con sostituzione di serrature, impianti chiudiporta, sia meccanici che elettrici, molle di richiamo, etc.;
- riparazione e/o sostituzione di tutte le parti mobili di arredo e completamento, quali cartelli indicatori, casellari postali e relative targhette nominative, bacheche, panchine e fioriere;
- completa verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, ivi compresi piccoli restauri, riprese di tinteggiatura, etc.;
- riparazioni di inferriate, cancellate, ringhiere interne ed esterne, infissi e loro verniciatura;
- manutenzione dei giardini comuni, ivi compresi taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimazione e piantumazione.

C) ONERI AMMINISTRATIVI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI:

Sono a carico dei singoli assegnatari tutti i servizi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze (acqua, luce, gas, canone TV, tassa sui rifiuti, imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici e tasse in genere riferite all'uso dell'alloggio, etc.).

Sono a carico di tutti gli assegnatari dell'edificio tutti i servizi e forniture relativi alle parti comuni, quali in particolare:

- ogni onere connesso alla gestione amministrativa, contabile e fiscale dei servizi comuni dell'Autogestione (compenso del Responsabile *p.t.* dell'Autogestione, ove trattasi di Amministratore professionista esterno, spese di tenuta del conto corrente bancario o postale intestato all'Autogestione, depositi cauzionali per erogazione servizi comuni, spese per il servizio di lettura periodica dei contatori divisionali idrici e per la ripartizione delle bollette AQP, spese postali, etc.);
- assicurazione a copertura di furti ed atti vandalici sulle parti comuni;
- consumi di energia elettrica per i servizi comuni;
- consumi di acqua per i servizi comuni;

- pulizia scale, androne, viali di accesso, disimpegni e locali in comune;
- servizi di disinfezione e di disinfestazione in genere;
- ispezione e vuotatura delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque bianche e nere;
- tributi per passi carrai e per nettezza urbana;
- imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici e tasse in genere riferite all'uso delle parti comuni.

Art. 4
ONERI A CARICO DELL'ARCA CAPITANATA

A) ONERI DI MANUTENZIONE.

L'Arca Capitanata eseguirà le opere e manutenzioni di propria competenza, nei limiti degli importi destinabili a tale finalità, in conformità alle vigenti normative e secondo le priorità indicate nei programmi di manutenzione approvati ai sensi di legge.

L'Arca Capitanata, relativamente ai sottoelencati impianti, ove esistenti all'atto della costruzione, provvederà:

a) Impianto per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi:

- sostituzione delle pompe, autoclave e relativi apparecchi accessori, per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento scarichi, salvo che ciò non sia dipeso da omessa manutenzione ovvero per negligenza nell'uso o colpa.

b) Impianto dell'ascensore:

- sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso, salvo che ciò non sia dipeso da omessa manutenzione ovvero per negligenza nell'uso o colpa;
- sostituzione di argano-motore, quadro elettrico, ammortizzatori e tutte le parti meccaniche ed elettriche, salvo che ciò non sia dipeso da omessa manutenzione ovvero per negligenza nell'uso o colpa;
- lavori di adeguamento previsti dalla normativa in materia;
- visita periodica organi competenti.

c) Impianto di illuminazione, elettrici ed elettronici:

- sostituzione impianto citofonico e apriporta, salvo che ciò non sia dipeso da omessa manutenzione ovvero per negligenza nell'uso o colpa;
- sostituzione della pulsantiera dei campanelli, ivi comprese targhette nominative, lampadine, etc., salvo che ciò non sia dipeso da omessa manutenzione ovvero per negligenza nell'uso o colpa;
- sostituzione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli, salvo che ciò non sia dipeso da omessa manutenzione ovvero per negligenza nell'uso o colpa.

B) ONERI AMMINISTRATIVI.

- Compenso al Responsabile *p.t.* dell'Autogestione per la comunicazione bimestrale, *ex lege*, all'Ente degli occupanti gli alloggi e ogni variazione dei nuclei familiari occupanti gli alloggi. Per lo svolgimento di tale specifica attività l'ARCA Capitanata corrisponderà al Responsabile dell'Autogestione una somma pari al 5% (al netto degli eventuali oneri accessori di legge) del compenso netto attribuito dall'assemblea degli assegnatari all'atto della nomina. In caso di inadempienza l'Arca Capitanata non riconoscerà il rimborso dei servizi e il pagamento dell'ulteriore compenso per la tenuta dell'anagrafe degli occupanti gli alloggi;
- assicurazione dello stabile;
- oneri gestionali, *pro-quota*, relativi ad eventuali alloggi sfitti.

Art. 5

CRITERI GENERALI PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONE TRA GLI ASSEGNATARI NELL'AMBITO DELL'AUTOGESTIONE

Ai fini della ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione - di seguito elencati (lett. *a, b, c, d, e*) - tra gli assegnatari nell'ambito dell'Autogestione, si stabiliscono quali criteri di carattere generale la superficie convenzionale dell'alloggio, da calcolarsi secondo le modalità esplicitate, nonché una serie di coefficienti di riparto in base al piano in cui è ubicata l'unità immobiliare:

- a) oneri amministrativi e servizi in genere relativi alle parti comuni;
- b) impianto centrale di riscaldamento;
- c) impianto di ascensore;
- d) impianto di autoclave;
- e) impianto di illuminazione e suoneria delle parti comuni.

1. La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse ad uso comune;
- il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- il 10% della superficie a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30% dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

Le superfici di cui alle lettere *a)*, *b)* e *d)* si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera *e)* entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera *a)*.

2. Alla superficie di cui al punto che precede si applicano i seguenti coefficienti di ripartizione in base al piano:

- 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

- Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere *c)* e *d)* del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

Per la suddivisione delle spese si procede nel seguente modo:

- Spese relative ai punti *a)-c)-d)-e)* (oneri amministrativi e servizi in genere relative alle parti comuni; impianto di ascensore; impianto di autoclave; impianto di illuminazione e suoneria delle parti comuni):

- o il 50% della spesa totale va ripartita in base alla superficie convenzionale di ciascuna unità immobiliare;
- o il 50% della spesa totale va ripartita in base ai coefficienti della Tabella.

- Spese relative al punto *b)* (impianto centrale di riscaldamento):

- o l'80% della spesa totale va ripartita in base alla superficie convenzionale di ciascuna unità immobiliare;
- o il 20% della spesa totale va ripartita in base ai coefficienti della Tabella.

Tutte le altre spese non elencate sopra (ad es. consumi idrici) vengono suddivise tra gli assegnatari secondo i consumi individuali effettivi rilevati in fase di lettura del contatore divisionale AQP.

Il Responsabile *p.t.* dell'Autogestione provvede - sulla base dei suesposti criteri - ad operare il piano di riparto delle spese per la manutenzione e la gestione dei servizi comuni, riscuotendo dagli assegnatari le corrispondenti quote, previa approvazione da parte dell'assemblea del bilancio preventivo e/o consuntivo. Nei preventivi delle spese annuali e nel rendiconto le spese stesse dovranno, pertanto, essere classificate oltre che per la destinazione anche secondo il criterio di ripartizione.

Il Responsabile dell'Autogestione è, altresì, tenuto a trasmettere copia del bilancio preventivo e del rendiconto ad ogni assegnatario almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea e, per lo stesso periodo, deve mettere a disposizione degli assegnatari i documenti giustificativi di spesa.

Gli assegnatari hanno diritto di visionare i documenti ed estrarre copia a proprie spese con un preavviso di tre giorni.

Art. 6
Decorrenza

Il presente regolamento, approvato con il parere delle organizzazioni sindacali confederali e di quelle degli inquilini maggiormente rappresentative nell'ambito della provincia di Foggia, è parte integrante della Carta dei servizi dell'Agenzia così come disposto dall'art. 35, comma 5, della L.R. Puglia n. 10/2014 ed entra in vigore con la pubblicazione all'albo pretorio on line dell'ente.

Art. 7
Norme finali

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alla legge e al Regolamento di Autogestione della Regione Puglia.