

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI PALERMO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 120

SETTORE TECNICO

Data settembre '04

N° Registro generale 120 dell'08 novembre 2004

N° Registro interno 88 del 20 settembre 2004

Oggetto: Lavori di manutenzione ordinaria da eseguire negli alloggi di proprietà e/o in gestione dello I.A.C.P. di Palermo

- CARTA DEI SERVIZI - REGOLAMENTO DI RIPARTIZIONE DEGLI ONERI FRA ENTE GESTORE ED ASSEGNATARI -

PREMESSO CHE:

- Con Ordine di Servizio n° 13 del 26 Aprile 2004 il Coordinatore del Settore Tecnico ha disposto l'addebito agli assegnatari degli spurghi fognari così come indicato all'art. 1.3 del regolamento per la ripartizione degli oneri fra Ente gestore ed assegnatari;

CONSIDERATO CHE:

- È necessario aggiornare il regolamento per la ripartizione degli oneri fra Ente gestore ed assegnatari;
- E' necessario rendere certa l'attribuzione delle spese a carico dell'Ente e quelle a carico dei residenti;

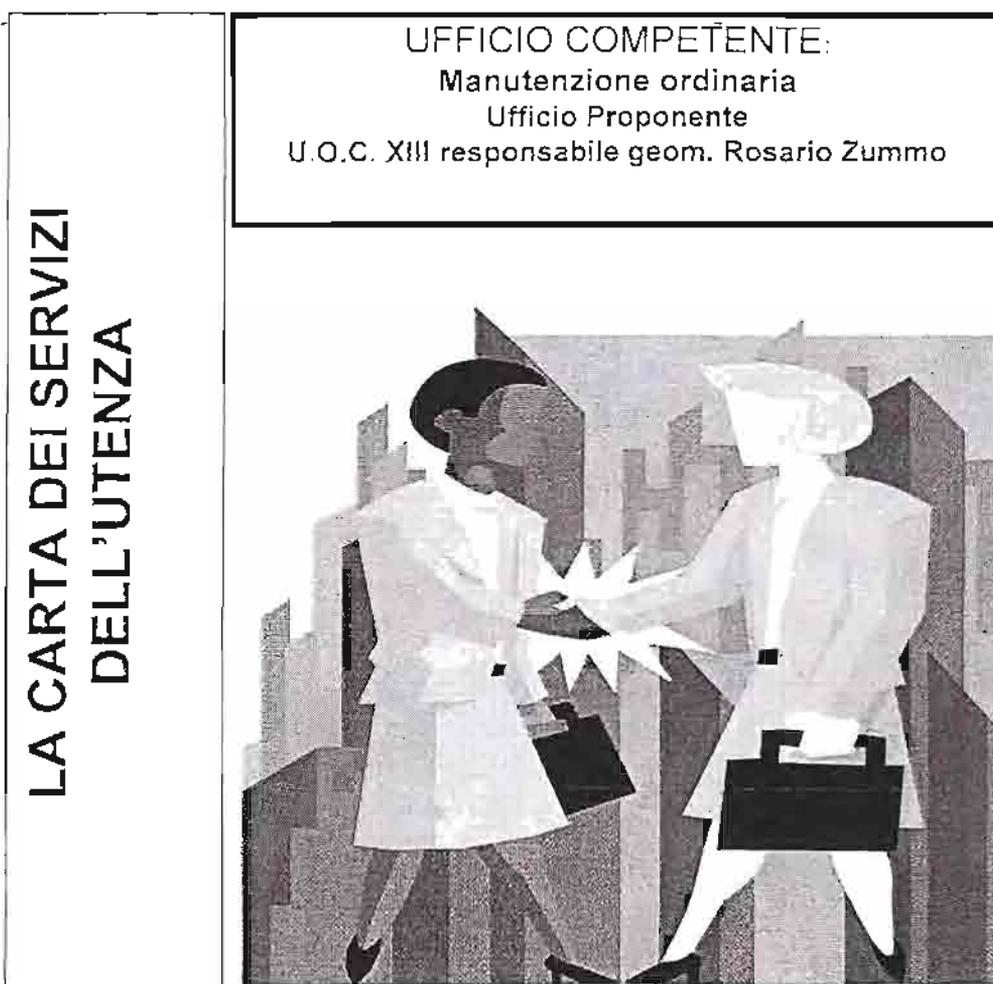
VISTO CHE:

- È stata predisposta relazione di servizio n° 7607 del 10 maggio 2004 a firma del responsabile della U.O.C. XIII nella quale viene proposta la costituzione della Carta dei Servizi dell'Utenza e il regolamento per la ripartizione degli oneri fra Ente gestore ed assegnatari;
- con nota del 10 maggio 2004 n°7691 è stata trasmessa al Coordinatore Generale la proposta di Delibera relativa all'attuazione della carta dei servizi;
- nella seduta del C. di A. in data 22 maggio 2004, il Consiglio ha determinato che la suddetta proposta di deliberazione è da ritenersi mera attività di ufficio e che pertanto il Coordinatore Generale con nota n°10666 del 29 maggio 2004 ha restituito al Coordinatore del Settore Tecnico la proposta di Delibera in argomento affinché la stessa sia posta in essere attraverso opportuna Determina Dirigenziale;

- gli interventi di manutenzione per cui è prevista la compartecipazione fra Ente e gestore e assegnatari saranno definiti sulla base di preventivi e condizioni concordati fra le parti;

Tutto ciò premesso, considerato e visto, il Responsabile della U.O.C.13, propone :

di applicare la carta dei servizi dell'utenza, come di seguito riportato:



Definizione di manutenzione ordinaria: La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi, di piccola entità, che devono essere eseguiti per la normale conservazione degli alloggi e degli edifici e per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, essi sono così sintetizzati:

- riparazione e/o sostituzione delle tubazioni idriche interne all'alloggio;
- riparazione e/o sostituzione delle tubazioni di scarico interne all'alloggio;
- parziale o totale sostituzione del pavimento interno all'alloggio;
- parziale o totale sostituzione del rivestimento interno all'alloggio;
- riparazione e/o sostituzione delle colonne idriche montanti;
- riparazione e/o sostituzione delle colonne di scarico;
- riparazione di parti di tetto a falde con tegole;
- semplice impermeabilizzazione delle coperture piane;
- riparazione ed eventuale sostituzione di gronde e pluviali;
- sola dismissione degli intonaci pericolanti esterni;
- sola dismissione di parti pericolanti esterne all'edificio;
- riparazione degli impianti autoclave;
- riparazione degli impianti di riscaldamento;
- sostituzione di tratti fognari esterni non funzionanti;
- sostituzione di parti di rete idrica esterna non funzionante;

Procedura per l'intervento: Gli interventi a carico dell'Ente gestore previsti dal regolamento per la ripartizione degli oneri fra Ente gestore ed Assegnatari, sono eseguiti su richiesta dell'assegnatario attraverso l'apposito sportello "richieste di manutenzione" o con lettera di richiesta inviata all'ufficio manutenzione, non è possibile formulare richieste tramite chiamata telefonica ad eccezione di quelle inoltrate al servizio reperibilità che possono riguardare esclusivamente richieste per intervento sulla rete fognaria condominiale od all'impianto autoclave condominiale.

La richiesta di norma deve contenere tutti i dati indispensabili personali del richiedente e la sommaria descrizione dell'inconveniente.

L'assegnatario è comunque obbligato ad adoperarsi al fine di limitare al massimo l'entità del danno.

E' indispensabile che il richiedente non sia in stato di morosità nei confronti dell'Ente gestore, in quanto in caso di inquilino moroso o di abusivo non verranno eseguiti lavori di manutenzione meno che non si tratti di opere necessarie alla sicurezza degli impianti o di opere necessarie ad evitare danni agli alloggi confinanti od alle parti comuni.

La manutenzione delle caldaie autonome di produzione di acqua sanitaria e di riscaldamento, è come prevede l'art. 11 del D.P.R. 412/93 di competenza dell'occupante dell'alloggio. L'utente ha l'obbligo di sottoscrivere con una Ditta di sua fiducia in regola con le norme vigenti, un contratto per la manutenzione dell'impianto. Quando la caldaia non è più riparabile sarà necessario produrre all'Ente gestore il contratto di

manutenzione ed una dichiarazione della stessa ditta che attesti la irreparabilità della caldaia, sarà cura dell'ente gestore, dopo avere effettuato i necessari accertamenti, di predisporre la sostituzione della caldaia.

Nei fabbricati dove è costituito il Condominio o l'Autogestione le richieste di manutenzione vanno inoltrate all'Amministratore del Condominio o al Responsabile dell'Autogestione e nel solo caso in cui le riparazioni interessano parti comuni, nei casi di proprietà miste, o parti in proprietà dell'Ente gestore sarà necessario che il committente dell'intervento attivi la procedura per il recupero delle somme di competenza dell'Ente gestore.

Generalmente i tempi dell'intervento dalla data di segnalazione non potranno superare i 40 giorni ad eccezione degli interventi urgenti per i quali è previsto un tempo massimo di 8 giorni detti tempi saranno rispettati nei casi in cui la segnalazione sia veritiera e comunque accertata da un tecnico dell'Ente gestore. Non è possibile stabilire tempi di intervento per quei casi ove vi siano acclamate situazioni di morosità e di occupazioni abusive.

di applicare il regolamento per la ripartizione degli oneri fra Ente gestore ed assegnatari come di seguito riportato:

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI FRA ENTE GESTORE ED ASSEGNATARI

A) CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

B) CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

Art. 1 MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

ART. 1.1 -STRUTTURE MURARIE - SCALA - ATRI

1.a – Interventi sulle strutture dello stabile

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

2.a – revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria.

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

3.a – ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiede banali, cornici, intonaci, rivestimenti).

3.b - Installazione e sostituzione di tappeti e guide.

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.

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

5.b - Verniciature e tinteggiature delle parti comuni interne scale, corridoi, cantine, lavanderie e infissi

6.b - Verniciature e tinteggiature 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, lavanderia, ecc.), eccezione fatta per danni derivanti da difetti di installazione

ART. 1.2 - COPERTURE

1.a - Riparazione di tetti, terrazzi, camini, e sostituzione di lucernai

2.a - Interventi su tutte le opere da lattoniere

3.a- Riparazione di parafulmini

1 .b - Riparazione di tetti, terrazzi, lucernai per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta alla installazione di antenne, recipienti, ecc.

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

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

3.a - Sostituzione chiusini, caditoie

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

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

2.b - Espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie delle parti comuni, dei pozzetti base colonna e di rete conseguenti all'uso.

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

ART. 1.4-CORTILE E GIARDINI

1.a - Impianto di alberi, cespugli, prati ove previsto

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

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

2.b - Stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilivi.

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

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

4.a - Sostituzione di panchine danneggiate, giochi.

4.b - Manutenzione degli arredi di cui alla voce 5.a

5.a - Sostituzione delle attrezzature danneggiate di arredo a completamento dello stabile

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

6.a - sostituzione delle attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale

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

7.b - Servizio di derattizzazione e disinfezione.

8.b - Installazione, sostituzione e verniciatura di cancelli, cancellate e rete metallica

Art. 2 IMPIANTO CENTRALE DI RISACALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE

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

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

2.a - Sostituzione di apparecchiature ed accessori

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

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

2.b - Conduzione dell'impianto ed in particolare di caldaia murale per produzione acqua sanitaria ed acqua calda con l'obbligo di sottoscrivere contratto di manutenzione con ditta di fiducia ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 412/93 ed obbligo del conduttore di sostituire gli elementi guasti.

3.b - Assicurazione contro gli infortuni del conduttori.

4.b- pulizia della caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento.

5.b - Forza motrice e combustibile.

Art. 3 ASCENSORE

1.a - Sostituzione del gruppo argano riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole e chiavette di blocco

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

3.a - Sostituzione del motore di trazione

1.b - Revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschiaolio, ghiera, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Distrazione del cuscinetto reggispira, revisione del quadro -di manovra con sostituzione delle parti logore: contatti, condensatori, relais, ecc

2.b - Revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del freno.

3.b - revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti di controllo. Regolarizzazione della tensione (riduzione a valori 50V) al contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori

4.a - Sostituzione del patino retrattibile e dell'elettromagnete

5.a - sostituzione di pattini di scorrimento cabina e contrappeso con l'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'ampulatore calore impulsori per alimentazione dei segnali di rilevamento fotocellule impulsori, degli organi meccanici ed elettrici del gruppo di comando delle porte di cabina,

8.a - Fornitura e posa in opera di pulsantiere di emergenza sul tetto di cabina, di dispositivo teleritardatore 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 del testa corde

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

12.a - Sostituzione 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.

4.b - Sostituzione dei linoleum del pavimento di cabina. Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa mantenimento targa ENFI, targa di portata, cartelli di fuori servizio. Istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al piano Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte.

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

6.b - Forza motrice

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

8.b - Sostituzione delle funi di trazione per 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 DI SOLLEVAMENTO ACQUA

1.a - Installazione dell'impianto

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

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

2.b - Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione del compressori aria.

3.b - Ispezione e collaudi periodici degli enti preposti e le relative tasse di concessione.

4.b- Pulizia lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo del serbatoio dell'autoclave e della vasca.

5.b - Forza motrice.

Art. 5 IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI

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 piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, interruttore, plafoniere, portalampe ecc.

4.b - Energia elettrica.

Art. 6 MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

ART. 6.1 - IMPIANTO ELETTRICO

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

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. 6.2 - IMPIANTO IDRICO/SANITARIO/GAS

1.a- Rifacimento dell'impianto idrico, di scarico e gas

1.b - Sostituzione di pezzi sanitari, rubinetteria, sifoni, rosacce Tubi flessibili e guarnizioni deterioratisi per l'uso o per rotture.

2.a -Sostituzione dei contatori dell' acqua calda e fredda

2.b - Manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua

3.a - Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche

3.b - Totale riparazioni di tubazioni e condotte interne dell'alloggio in caso di danneggiamento dell'utente

4.b - Piccole riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio; sostituzione cassette di scarico W.C..comprese le relative opere murarie.

ART. 6.3 - RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA PER IMPIANTI AUTONOMI

1.a - Sostituzione della caldaia murale negli impianti autonomi di riscaldamento e di produzione di acqua calda quando questa è dichiarata irreparabile dalla ditta di manutenzione incaricata dall'occupante dell'alloggio

1.b - Obbligo alla manutenzione ed al mantenimento della caldaia murale autonoma come previsto dall'art. 11 del D.P.R. 412/93 con la sottoscrizione di contratto di manutenzione con ditta di fiducia.

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

2.b - Pulizia e sostituzione del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale del serpentino con riparazione di tutte le parti deteriorate.

ART.6 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

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

2.b - Rinnovi periodici delle finiture nelle pareti e nel soffitto nel corso della locazione con particolare riguardo alle parti attaccate dalle muffe determinate da fenomeni di condensa.

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

ART. 6.5 - 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 impiego di materiali similari.

1.b - Riparazioni di pavimenti e rivestimenti in genere e 1.b - Riparazioni di pavimenti e rivestimenti in genere e danni dovuti a negligenza o colpa.

ART. 6.6 - SERRAMENTI E INFISSI

1.a - Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili persiane scuri non riparabili per fatiscenza accertata la corretta manutenzione periodica

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.

2.a - Riparazione rulli e relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte del garage.

2.b - Riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci nelle serrande avvolgibili nonché degli accessori delle porte del garage.

3.b - Verniciature di serramenti interni: porte e telai finestre.

4.b - Verniciatura di serramenti esterni, serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi.

ART. 6.7 - APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI

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

1.b - Manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali.

Art. 9 ONERI AMMINISTRATIVI

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

2.a - Assicurazione dello stabile 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.

Il Responsabile della UOC proponente

geom. Rosario Zummo

Palermo li 08.11.2004

Preso d'atto del Coordinatore del Settore Amministrativo per quanto concerne la gestione del Patrimonio

Palermo li

Il Coordinatore del Settore Tecnico

-VISTI:

- Il Decreto Legislativo n°29 del 03 febbraio 1993 e successive modifiche ed integrazioni;
- La Delibera Commissariale n°109 del 26 marzo 1999;
- La Legge Regionale n°10 del 15 maggio 2000;
- La Delibera Consiliare n°593 del 20 dicembre 2001;
- La Delibera Consiliare n°21 del 31 gennaio 2003;
- La Delibera d'urgenza n°7 del 05 febbraio 2004;
- Il regolamento di cui alla disposizione prot. n°10356 del 20 settembre 2002;
- La regolarità tecnica della superiore proposta

Vita la superiore proposta di determina corredata dai pareri tecnico

DETERMINA

- di applicare la carta dei servizi dell'utenza, come sopra indicato;
- di applicare il regolamento per la ripartizione degli oneri fra Ente gestore ed assegnatari come sopra indicato;
- di imputare il compito della opportuna divulgazione della carta dei servizi e del regolamento al Settore Amministrativo predisponendo anche gli opuscoli da distribuire all'utenza, attraverso lo sportello dell'ufficio reclami della manutenzione ordinaria.

IL COORDINATORE DEL
SETTORE TECNICO
arch. Ernesto Buttici

IL COORDINATORE GENERALE
Dr. Salvatore Giangrande