



**A. P. E. S. s.c.p.a.**  
**AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE - Società Consortile per Azioni**  
**VIA E. FERMI n.4 - 56126 PISA**

**SERVIZIO TECNICO- UFFICIO MANUTENZIONE**

**Regolamento Ripartizione Oneri per gli interventi a**  
**Canone ed ExtraCanone**

**con allegato elenco prezzi per lavori di manutenzione  
ordinaria, pronto intervento e manutenzione  
straordinaria urgente da eseguire negli edifici di  
proprietà dei Comuni ed in gestione ad APES**

**PISA E PROVINCIA**

**Durata Contrattuale mesi 24 (ventiquattro)**  
**2021-2022**

Pisa, Maggio 2021

**IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**  
Ing. Chiara Cristiani



## **Sommario**

1. Premesse
2. Classificazione degli interventi
3. Note interpretative



## **Regolamento Ripartizione Oneri per gli interventi a Canone ed ExtraCanone**

### **1) Premesse - criteri generali di ripartizione in relazione al tipo di gestione del fabbricato e del Regolamento di Utenza**

Gli interventi di manutenzione riguardano le opere di riparazione, ripristino, sostituzione e rinnovamento delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza o ad integrare gli impianti tecnologici esistenti; riguardano inoltre gli interventi, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché la realizzazione e/o integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Le tipologie di gestione degli edifici si suddividono in:

- a) Edifici Erp gestiti da Apes con presenza esclusiva di assegnatari ERP (fabbricati a locazione semplice)
- b) Edifici Erp gestiti in regime di autogestione con presenza esclusiva di assegnatari ERP (locazione con autogestione)
- c) Edifici Erp gestiti da Apes con presenza di assegnatari ERP e proprietari privati (fabbricati misti)
- d) Edifici gestiti da Amministratore esterno con presenza di assegnatari ERP e proprietari privati in regime di Condominio formalmente costituito (Condomini)

Ai fini del presente contratto di appalto le manutenzioni vengono distinte in manutenzioni a canone, e manutenzioni extracanone.

Restano esclusi gli interventi elencati agli artt. 9-10-11 e 17 del Regolamento di Utenza, che definiscono gli interventi di manutenzione ordinaria a carico degli assegnatari per i quali l'assuntore potrà eseguire le opere solo a seguito del nulla osta dell'assegnatario cui verrà imputata la spesa e dietro autorizzazione formale di Apes

In linea generale verranno compensati a canone tutti i lavori di manutenzione ordinaria (pronto intervento, manutenzione immobili, manutenzione in abbonamento) e servizi (servizi tecnici di supporto), così come definiti nel CSA, che risultino a carico dell'Ente Gestore (Apes) da eseguirsi negli alloggi e nelle parti comuni dei fabbricati a totale presenza di assegnatari ERP (fabbricati a locazione) nei limiti stabiliti dalle tabelle di cui al paragrafo 2 del presente Regolamento

#### **Fabbricati a gestione Apes con assegnatari tutti a locazione (fabbricati a locazione semplice).**

Saranno compensati extracanone:

- Lavori a rimborso (es. interventi vuotatura fosse biologiche, lavaggio fognatura) nei fabbricati con gestione diretta di Apes (locazione)
- Sostituzione caldaie
- Interventi di entità maggiore, eccedenti i limiti di manutenzione ordinaria specificati nella casistica della classificazione degli interventi di cui al paragrafo 2 del presente Regolamento; a titolo esemplificativo, riparazione di perdite idriche per tratti maggiori di mt. lineari 5 (il



compenso extracanonico si intende computato sulla parte eccedente) nei fabbricati a gestione diretta di Apes (locazione).

- Manutenzione straordinaria programmata alle parti edili ed impiantistiche
- Lavori o servizi che, sebbene a carico degli assegnatari nei fabbricati a gestione diretta Apes (locazione) stante l'inerzia degli stessi, al fine di eliminare situazione di degrado o potenziale pericolo, vengano eseguiti da Apes. Tali lavori o servizi potranno essere eseguiti da parte dell'Assuntore solo ed esclusivamente previa autorizzazione da parte dei Tecnici di Apes.

### **Fabbricati a gestione Apes con assegnatari tutti a locazione (fabbricati a locazione semplice con autogestione).**

Saranno compensati extracanonico:

- Lavori a rimborso (es. interventi vuotatura fosse biologiche, lavaggio fognatura) nei fabbricati con gestione diretta di Apes (locazione con Autogestione)
- Sostituzione caldaie
- Interventi di entità maggiore, eccedenti i limiti di manutenzione ordinaria specificati nella casistica della classificazione degli interventi stabiliti dalle tabelle di cui al paragrafo 2 del presente Regolamento; a titolo esemplificativo, riparazione di perdite idriche per tratti maggiori di mt. lineari 5 (il compenso extracanonico si intende computato sulla parte eccedente) nei fabbricati a gestione diretta di Apes (locazione) con autogestione.
- Manutenzione straordinaria programmata alle parti edili ed impiantistiche
- Lavori o servizi che, sebbene a carico degli assegnatari nei fabbricati a gestione diretta Apes (locazione con Autogestione) stante l'inerzia degli stessi, al fine di eliminare situazione di degrado o potenziale pericolo, vengano eseguiti da Apes. Tali lavori o servizi potranno essere eseguiti da parte dell'Assuntore solo ed esclusivamente previa autorizzazione da parte dei Tecnici di Apes.
- Relativamente agli impianti autoclave, essendo la gestione degli stessi affidata ad altra ditta, l'operatore economico non dovrà in alcun caso, intervenire.

### **Fabbricati a gestione Apes con assegnatari a locazione e proprietari (fabbricati misti):**

- Per gli interventi nelle unità immobiliari afferenti ad alloggi di assegnatari a locazione si rientra nel caso di cui sopra (fabbricati a locazione).

Saranno compensati extracanonico:

- Lavori a rimborso (es. interventi vuotatura fosse biologiche, lavaggio fognatura) nei fabbricati con gestione diretta di Apes (fabbricati misti) per ciò che riguarda gli assegnatari a locazione. Per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell'Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.
- Per intervento su parti comuni relativi a pronto intervento/manutenzione ordinaria, sarà compensata extra-canonica la quota parte di intervento da imputare agli assegnatari eccedente i limiti stabiliti dalle tabelle di cui al paragrafo 2 del presente Regolamento. Per la quota parte da



imputare ai proprietari sempre onere dell' Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza. In questi casi, l'assuntore dovrà predisporre una contabilità lavori complessiva dell'intervento, specificando la quota parte a carico APES compresa nel canone, la quota parte a carico di Apes eccedente i limiti stabiliti dalle tabelle di cui al paragrafo 2 del presente Regolamento che sarà compensata extracanone, e la quota parte a carico dei proprietari, da richiedere direttamente agli stessi e per la quale dovrà essere predisposta specifica fattura. La quota parte, spettante ai proprietari, sarà calcolata dall'impresa su tutto l'intervento, attribuendo ai proprietari stessi anche la quota parte rientrante nel canone (esempio: riparazione di tubazione di 10 m: l'impresa contabilizzerà, su base millesimale, l'importo da attribuire ai singoli proprietari sui totali 10 m; calcolerà la quota parte di APES solo sui m lineari eccedenti quelli indicati nelle tabelle della classificazione degli interventi di cui al paragrafo 2 del presente Regolamento. Per opere eseguite in pronto intervento non è necessaria la preventiva autorizzazione di Apes e proprietari trattandosi di interventi in urgenza.

- Gli interventi di entità maggiore eccedenti i limiti di manutenzione ordinaria specificati nella casistica della classificazione degli interventi di cui al paragrafo 2 del presente Regolamento saranno compensati extra-canone previa autorizzazione di Apes e dei proprietari privati, mantenendo sempre compresa nel canone mensile, la quota di cui alla succitata tabella 2.

#### **Fabbricati con amministratore esterno (Condomini):**

- Fermo restando che l'intervento di Apes sarà limitato alle parti esclusive nelle unità immobiliari a locazione, lo stesso sarà ricompreso nel canone, se a carico dell'Ente Gestore e relativo al pronto intervento, mentre sarà compensato extracanone, sempre per gli interventi rientranti nel pronto intervento, senza preventiva accettazione e autorizzazione se a carico dell'assegnatario, nel caso di sua inerzia.

Per interventi di entità maggiore, negli alloggi ERP, si veda dettaglio casistica nella classificazione degli interventi di cui al paragrafo 2.

- Per gli interventi sulle parti comuni, sia di pronto intervento che di altro tipo, la competenza risulta sempre dell'Amministratore, pertanto l'operatore economico non deve intervenire. Diversamente APES non provvederà, in alcun caso, al pagamento.
- In casi eccezionali nei Condomini, su richiesta specifica ad Apes da parte dell' Amministratore, al fine di eliminare situazione di degrado o potenziale pericolo, i lavori o servizi riguardanti parti Comuni potranno essere eseguiti da parte dell'Assuntore solo ed esclusivamente previa autorizzazione da parte dei Tecnici di Apes. In tal caso sarà sempre onere dell' Assuntore provvedere a richiedere le quota millesimale di loro competenza direttamente all'Amministratore

La tabella 1 sottostante riassume sinteticamente la casistica sopra illustrata:

Tipo gestione	Pronto Intervento		Altri interventi	
	localizzazione	modalità di liquidazione	localizzazione	modalità di liquidazione
Edifici erp gestiti da Apes con soli	in tutto l'edificio	<b>Canone</b> , se a carico dell'ente gestore	in tutto l'edificio	secondo le prescrizioni del <i>Regolamento di</i>



assegnatari E.R.P. (fabbricati a locazione semplice)		<b>Extracanone</b> , senza previa accettazione ed autorizzazione, se a carico assegnatario nel caso di sua inerzia		<i>ripartizione degli oneri</i>
Edifici erp gestiti d Apes con assegnatari E.R.P. e proprietari privati (fabbricati misti)	in tutto l'edificio	<b>Canone</b> per la parte millesimale di proprietà comunale  <b>A carico dei proprietari</b> senza preventiva autorizzazione, se intervento su parti comuni relativamente alla parte da imputare ai proprietari ( <u>l'Assuntore provvederà a richiedere direttamente la quota millesimale di competenza ai proprietari privati: l'assuntore emetterà fattura direttamente ai proprietari</u> )	nelle parti comuni	secondo le prescrizioni del <i>Regolamento di ripartizione degli oneri</i>
Edifici erp gestiti da Apes con soli assegnatari E.R.P. (fabbricati a locazione semplice con autogestione)	in tutto l'edificio	<b>Canone</b> , se a carico dell'ente gestore  <b>Extracanone</b> , senza previa accettazione ed autorizzazione, se a carico assegnatario nel caso di sua inerzia.	in tutto l'edificio	secondo le prescrizioni del <i>Regolamento di ripartizione degli oneri</i>



		<b>Escluso autoclave</b>		
Condominio con amministrazione esterna: edificio di proprietà mista con sia assegnatari E.R.P. sia proprietari privati con condominio costituito ed Amministratore esterno	negli alloggi E.R.P.	<b>Canone</b> , se a carico dell'ente gestore  <b>Extracanone</b> , senza previa accettazione ed autorizzazione, se a carico assegnatario in caso di sua inerzia	negli alloggi E.R.P.	secondo le prescrizioni del <i>Regolamento di ripartizione degli oneri</i>
	nelle parti comuni: sono di competenza dell'Amministratore esterno. L'assuntore ha l'obbligo di avvisare l'Amministratore esterno	<b>nessuna</b>	nelle parti comuni: gli interventi sono di competenza dell'Amministratore condominiale	<b>nessuna</b>

Come da Tabella 1 l'Assuntore provvederà a richiedere direttamente la quota millesimale di competenza ai proprietari privati: l'assuntore emetterà fattura direttamente ai proprietari: ciò vale per tutti i tipi di lavoro, si per quelli che per APES sono compensati a canone sia per quelli extracanone.



## 2) Classificazione degli interventi

<b>MACROSETTORE - INTERVENTI SULL'INVOLUCRO ESTERNO DELL'EDIFICIO</b>			
<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	<b>COMPRESO IN CANONE</b>	<b>EXTRACANONE</b>	<b>NOTE e PRECISAZIONI</b>
Infiltrazioni da tetto e/o da facciate	opere puntuali di eliminazione infiltrazioni dal tetto e facciate, per superfici fino a mq. 25. Sono comprese tutte le opere necessarie all'intervento, meglio specificate nella voce di elenco prezzi al capitolo opere di pronto intervento.	Interventi di eliminazione infiltrazioni per superfici maggiori di mq. 25	Nei fabbricati misti è EXTRACANONE la quota parte dell'importo totale ricavato dalla contabilità in rapporto alle tabelle millesimali ed alla parte eccedente il limite compreso a canone, per ciò che riguarda gli assegnatari a locazione. Per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell'Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.
Interventi su lattonerie	opere di battitura, adattamento, siliconatura e qualunque altra operazione necessaria meglio specificata nella voce di elenco prezzi al capitolo opere di pronto intervento. E' da considerarsi inclusa anche la sostituzione di piccoli tratti di lattonerie fino a ml 3,00	Interventi di sostituzione di lattonerie in misura superiore a ml 3,00	Nei fabbricati misti è EXTRACANONE la quota parte dell'importo totale ricavato dalla contabilità in rapporto alle tabelle millesimali ed alla parte eccedente il limite compreso a canone, per ciò che riguarda gli assegnatari a locazione. Per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell'Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.
messa in sicurezza prospetti esterni, ivi compresi infissi pericolanti o elementi assimilabili (antenne, cornicioni, cavi, parti metalliche)	opere di messa in sicurezza (battitura elementi in precaria stabilità) dei prospetti esterni con contestuale trattamento dei ferri di armatura messi a nudo e/o stuccatura intonaco rimosso e comunque sia tutti gli interventi relativi alla messa in sicurezza in riferimento ai prospetti esterni; lavori meglio specificati nella voce di elenco prezzi al capitolo opere di pronto intervento.	nessuna	Per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell'Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.





<b>MACROSETTORE - INTERVENTI SU IMPIANTO IDRICO-SANITARIO</b>			
<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	<b>COMPRESO IN CANONE</b>	<b>EXTRACANONE</b>	<b>NOTE e PRECISAZIONI</b>
Eliminazione perdite all'impianto idrico-sanitario	tutte le operazioni necessarie all'eliminazione di perdite idriche, sia su tubazioni fuori traccia che sotto traccia, per una lunghezza fino a ml. 5,00 di tubazione sostituita (le tubazioni contigue si considerano in unico tratto). E' compreso il ripristino delle strutture e pareti (fino alla tinteggiatura) danneggiate dallo stillicidio. Il tutto meglio specificato nella voce di elenco prezzi al capitolo opere di pronto intervento. <b>SI PRECISA CHE L'ELIMINAZIONE DELLA PERDITA IDRICA E' FINALIZZATA AD INTERVENTO MINIMO, ANDANDO A RIPARARE IL ESCLUSIVAMENTE IL TRATTO DI TUBAZIONE AMMALORATA,</b>	Interventi di eliminazione di perdita idrica che comportano sostituzione di tubazione maggiori di ml. 5,00, compreso tutte le opere connesse di ripristini vari	Nei fabbricati misti è EXTRACANONE la quota parte dell'importo totale ricavato dalla contabilità in rapporto alle tabelle millesimali (es. interventi che trattano tubazioni dorsali condominiali di adduzione idrica) ed alla parte eccedente il limite compreso a canone, per ciò che riguarda gli assegnatari a locazione. Per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell' Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.
Adegamenti all'impianto idrico-sanitario	sono comprese nel canone tutte le opere varie di adeguamento all'impianto idrico e qualunque altra operazione necessaria meglio specificata nelle relative voci di elenco prezzi al capitolo opere di pronto intervento.	nessuno	Nessuno in quanto tali operazioni insistono su parti esclusive di singolo alloggio. Nel caso di intervento eccezionale e in urgenza su parti di proprietà privata in fabbricati misti o condominiali per inerzia del proprietario o richiesta dell' Amministratore sarà sempre onere dell' Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza al proprietario o Amministratore
Eliminazione perdite all'impianto sanitario ( doccia e relativi componenti)	sono comprese nel canone tutte le operazioni necessarie all'eliminazione di perdita idriche con riparazione e/o sostituzione per un tratto pari ad un'intera doccia relativa al piano servito compreso delle relative 2 braghe ( quella superiore e quella inferiore), Sono comprese inoltre la riparazione/sostituzione di braghe, ciabatte, tubazioni al piede della doccia ed altri pezzi speciali che compongono il sistema colonna scarico. Il tutto meglio specificato nella voce di elenco prezzi al capitolo opere di pronto intervento. Sono compresi anche i maggiori oneri qualora il tratto in oggetto sia realizzato in cemento amianto	Interventi di eliminazione di perdita idrica che comportano la sostituzione in contemporanea di più di una doccia di scarico ( oltre alle 2 braghe) relativa al piano servito	Nei fabbricati misti è EXTRACANONE la quota parte dell'importo totale ricavato dalla contabilità in rapporto alle tabelle millesimali (nella sostituzione/riparazione di doccione oggetto di scarico anche da parte di proprietari) ed alla parte eccedente il limite compreso a canone, per ciò che riguarda gli assegnatari a locazione. Per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell' Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.
Manutenzione straordinaria impianto idrico-sanitario	nessuno	EXTRACANONE la manutenzione straordinaria all'impianto idro-sanitario ( come rifacimento completo di locale bagno compreso di tutte le relative opere)	Per eventuali parti a carico dei proprietari sarà sempre onere dell' Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.

Si specifica che, nel caso di condomini, gli interventi fino alla braga sono di competenza dell'unità immobiliare, quanto a valle è di competenza del condominio.



<b>MACROSETTORE - INTERVENTI SU IMPIANTI TERMICI</b>			
<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	<b>COMPRESO IN CANONE</b>	<b>EXTRACANONE</b>	<b>NOTE e PRECISAZIONI</b>
Eliminazione perdite all'impianto termico	sono comprese nel canone tutte le operazioni necessarie all'eliminazione di perdita sull'impianto termico, sia su tubazioni fuori traccia che sotto traccia, per una lunghezza massima di ml. 5,00 di tubazione sostituita (le tubazioni contigue si considerano in un unico tratto). E' compreso anche il ripristino delle strutture e pareti (fino alla tinteggiatura) danneggiate durante l'intervento. Il tutto meglio specificato nella voce di elenco prezzi al capitolo opere di pronto intervento.	Interventi di eliminazione di perdita che comportano sostituzione di tubazione maggiori a ml. 5,00, compreso tutte le opere connesse di ripristini vari	Nei fabbricati misti è EXTRACANONE la quota parte dell'importo totale ricavato dalle tabelle millesimali (interventi che trattano tubazioni dorsali di adduzione gas) ed alla parte eccedente il limite compreso a canone, per ciò che riguarda gli assegnatari a locazione. Per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell'Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.
Adegamenti all'impianto termico	sono comprese nel canone tutte le opere varie di adeguamento all'impianto idrico e qualunque altra operazione necessaria (es. installazione filtri trattamento acqua, sostituzione di radiatori, realizzazione bocchette areazione/ventilazione, qualora di competenza APES) meglio specificata nelle relative voci di elenco prezzi al capitolo opere di pronto intervento.	nessuno	Nessuno in quanto tali operazioni insistono su parti esclusive di singolo alloggio
Sostituzione generatori di calore	nessuno	E' EXTRACANONE la sostituzione del generatore di calore compreso gli interventi preliminari di adattamento e di completamento allo stesso.	
Manutenzione straordinaria all'impianto termico	nessuno	E' EXTRACANONE la manutenzione straordinaria all'impianto termico (come rifacimento completo dell'impianto)	



<b>MACROSETTORE - INTERVENTI SU IMPIANTI ELETTRICI</b>			
<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	<b>COMPRESO IN CANONE</b>	<b>EXTRACANONE</b>	<b>NOTE e PRECISAZIONI</b>
Verifiche ed eventuali adeguamenti all'impianto elettrico per situazioni ordinarie	tutte le operazioni di verifica e, ove necessario, adeguamento dell'impianto elettrico al fine di eliminare situazioni di pericolo. E' compreso nel canone anche l'eventuale l'installazione di differenziale salvavita magnetotermico per i singoli alloggi APES che ne risultino spovisti.	nessuno	Nei fabbricati misti sarà onere dell' Assuntore richiedere direttamente la quota parte dell'importo totale ricavato dalle tabelle millesimali (interventi che tratta impianto elettrico condominiale) che compete ai proprietari
Verifiche ed eventuali adeguamenti all'impianto elettrico per situazioni straordinarie (sinistri vari, incendi e quant'altro)	sono comprese nel canone tutte le operazioni necessarie alla verifica e, se necessario, adeguamento all'impianto elettrico al fine di eliminare eventuali condizioni di pericolo. Interventi minori di € 1500,00 (prezzo netto), risultante dalla contabilità secondo le voci dell'elenco prezzi sono da considerarsi nel canone,	Parte di intervento eccedente l'importo € 1500,00 (prezzo netto risultante dalla contabilità secondo le voci dell'elenco) EXTRACANONE	Nei fabbricati misti è EXTRACANONE la quota parte dell'importo totale ricavato dalle tabelle millesimali (interventi riguardanti l'impianto elettrico condominiale) ed alla parte eccedente il limite compreso a canone, per ciò che riguarda gli assegnatari a locazione. Per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell' Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.
Manutenzione straordinaria all'impianto elettrico	nessuno	E' EXTRACANONE la manutenzione straordinaria all'impianto elettrico (rifacimento completo dell'impianto)	Nei fabbricati misti, per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell' Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.



<b>MACROSETTORE - INTERVENTI SU SISTEMA FOGNARIO</b>			
TIPO DI INTERVENTO	COMPRESO IN CANONE	EXTRACANONE	NOTE e PRECISAZIONI
Eliminazione perdite all'impianto fognario	tutte le operazioni necessarie all'eliminazione di perdita idriche, sia su tubazioni fuori traccia che sotto traccia, per una lunghezza massima fino a ml. 3,00 di tubazione sostituita (le tubazioni contigue si considerano in un unico tratto). E' compreso anche il ripristino delle strutture e pareti (fino alla tinteggiatura) danneggiate dallo stillicidio. Il tutto meglio specificato nella voce di elenco prezzi al capitolo opere impianto fognario. SI PRECISA CHE L'ELIMINAZIONE DELLA PERDITA IDRICA E' FINALIZZATA AD INTERVENTO MINIMO, ANDANDO A RIPARARE IL ESCLUSIVAMENTE IL TRATTO DI TUBAZIONE AMMALORATA COMUNQUE SIA IN QUANTITA' IDONEA AL FINE DI DARE IL SERVIZIO DI PRIMA NECESSITA'	Interventi di eliminazione di perdita idrica che comportano sostituzione di tubazione maggiori a ml. 3,00, compreso tutte le opere connesse di ripristini vari	Nei fabbricati misti è EXTRACANONE la quota parte dell'importo totale ricavato dalle tabelle millesimali (interventi che trattano tratti di fognatura interessate dallo scarico anche da parte di proprietari) ed alla parte eccedente il limite compreso a canone, per ciò che riguarda gli assegnatari a locazione. Per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell' Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.
Adeguamenti all'impianto fognario	sono comprese nel canone tutte le opere varie di adeguamento all'impianto fognario (es. inserimento di pozzetti di ispezione o supplementari) e qualunque altra operazione necessaria meglio specificata nelle relative voci di elenco prezzi al capitolo opere impianto fognario	nessuno	Nei fabbricati misti sarà onere dell' Assuntore richiedere direttamente la quota parte dell'importo totale ricavato dalle tabelle millesimali (interventi che trattano tratti di fognatura interessate dallo scarico anche da parte di proprietari) che compete ai proprietari
Manutenzione straordinaria all'impianto fognario	nessuno	E' EXTRACANONE la manutenzione straordinaria all'impianto fognario (come rifacimento completo di impianto fognario dell'edificio)	Nei fabbricati misti, per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell' Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.



<b>MACROSETTORE - INTERVENTI DI ESPURGO</b>			
<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	<b>COMPRESO IN CANONE</b>	<b>EXTRACANONE</b>	<b>NOTE e PRECISAZIONI</b>
Interventi di espurgo	nessuno	SONO EXTRACANONE tutti gli interventi di espurgo previa autorizzazione scritta da parte di tecnici APES, o degli inquilini. L'intervento deve essere eseguito in autonomia in caso di urgenza al fine di ripristinare la salubrità pubblica (fuoriuscite di liquami da fosse settiche ecc.) previa documentazione fotografica della situazione.	Nei fabbricati misti, per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell' Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.
Interventi di mappature di fognature e verifiche varie	sono comprese nel canone tutte le operazioni necessarie che comportano verifiche dell'impianto fognario compreso di mappature e quant'altro richiesto	nessuno	Nei fabbricati misti, (es. interventi di videoispezione che trattano tratti di fognatura interessate dallo scarico anche da parte di proprietari) per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell' Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.



<b>MACROSETTORE - INTERVENTI SU PARTI ESTERNE DELL'IMMOBILE</b>			
<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	<b>COMPRESO IN CANONE</b>	<b>EXTRACANONE</b>	<b>NOTE e PRECISAZIONI</b>
Ripristino di strutture esterne condominiali (percorsi di accesso, muri di delimitazione, pavimentazione loggiati ecc)	sono comprese nel canone tutte le operazioni necessarie all'eliminazione di situazioni di pericolo in riferimento a tali parti esterne condominiali. SI PRECISA CHE L'ELIMINAZIONE DEL PERICOLO E' FINALIZZATA AD INTERVENTO MINIMO, ANDANDO A RIPARARE IL ESCLUSIVAMENTE IL TRATTO INTERESSATO. Interventi minori di € 1500,00 (prezzo netto), risultante dalla contabilità secondo le voci dell'elenco prezzi sono da considerarsi nel canone,	Parte di intervento eccedente l'importo € 1500,00 (prezzo netto risultante dalla contabilità secondo le voci dell'elenco) EXTRACANONE	Nei fabbricati misti è EXTRACANONE la quota parte dell'importo totale ricavato dalle tabelle millesimali ed alla parte eccedente il limite compreso a canone, per ciò che riguarda gli assegnatari a locazione. Per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell'Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.
Raccolta di rifiuti di qualunque tipo abbandonati da ignoti su parti condominiali	nessuna	SONO EXTRACANONE tutte le operazioni necessarie alla rimozione dei materiali ed al loro trasporto a discarica	Per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell'Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.
Manutenzione straordinaria a strutture condominiali	nessuno	E' EXTRACANONE la manutenzione straordinaria a strutture condominiali (come rifacimento completo di percorsi di accesso, muretti ecc)	Per la parte a carico dei proprietari sarà sempre onere dell'Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di loro competenza.

**Errore. Il collegamento non è valido.**



<b>MACROSETTORE - VERIFICHE PRELIMINARI E RELAZIONI DI CARATTERE TECNICO</b>			
<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	<b>COMPRESO IN CANONE</b>	<b>EXTRACANONE</b>	<b>NOTE e PRECISAZIONI</b>
Verifiche preliminari e/o verifiche e relazioni di carattere tecnico	sono comprese nel canone tutte le operazioni necessarie alle verifiche preliminari e/o relazioni di carattere tecnico anche firmate da tecnico abilitato, quali CILA, SCIA, APE e quanto altro specificato nei paragrafi relativi ai servizi tecnici del CSA	nessuna	Nei fabbricati misti (se le relazioni riguardano parti condominiali) sarà sempre onere dell' Assuntore provvedere a richiedere la quota millesimale di competenza dei proprietari



<b>MACROSETTORE - INTERVENTI DI ASSISTENZA ALLE FORZE PUBBLICHE PER SFRATTI O MESSA IN SICUREZZA APERTURE DI APPARTAMENTI DI RISULTA</b>			
<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	<b>COMPRESO IN CANONE</b>	<b>EXTRACANONE</b>	<b>NOTE e PRECISAZIONI</b>
Assistenza allo sfratto, chiusura di vani porta e finestra a appartamenti di risulta e q	sono comprese nel canone tutte le operazioni assimilabili a tale macro settore. Si specifica che le assistenze allo sfratto saranno effettuate contestualmente alla forza pubblica, e la presenza della ditta avrà il compito solamente di documentare l'accaduto.	nessuna	





### 3) CRITERI GENERALI INTERPRETATIVI

- I. **Le note interpretative** contenute nel presente *Regolamento*, assieme a quanto riportato nel “*Capitolato Speciale d’ Appalto*” e nel Regolamento di utenza e nell’ Elenco Prezzi **hanno carattere vincolante per l’Assuntore**
- II. **Tutte le manutenzione ordinarie a carico dell’ENTE GESTORE sono ricomprese nel compenso a canone del presente appalto**
- III. **Tutte le riparazioni, i ripristini, i recuperi, le revisioni, i rinnovamenti, le modifiche, i risarcimenti, le reintegrazioni e integrazioni, i fissaggi e le stabilizzazioni, i rinforzi; tutte le sostituzioni, i consolidamenti, i rifacimenti e le ricostruzioni parziali/locali: tutte le operazioni atte al mantenimento in efficienza, al ripristino della funzionalità, al reintegro e al miglioramento dello stato di conservazione, delle condizioni di sicurezza e del livello prestazionale alle normali condizioni di esercizio, di qualunque entità/misura occorrenti per garantire l’ottenimento del risultato e la soluzione della carenza/criticità, sono ricomprese nella compensazione a canone del presente appalto e rappresentano onere fondamentale per l’Assuntore.** In particolare, si riportano i seguenti esempi:

**Esempio 1:** per riparare una condotta idrica o di scarico sotto pavimento, o in parete, è **onere dell’Assuntore l’esecuzione dell’intervento fino all’estensione necessaria al fine di risolvere il guasto, garantire il ripristino della completa funzionalità e il mantenimento della prestazione del componente su cui è intervenuto almeno per anni uno.** Sarà cura di APES verificare che questo tipo di interventi non siano eseguiti secondo logiche e modalità minimali: la valutazione di merito dell’esecuzione, del risultato e della necessità di rifacimento della riparazione o dell’estensione della porzione su cui intervenire, sarà ad insindacabile giudizio di APES .

**Esempio 2:** per riparare una condotta idrica o di scarico sotto pavimento, o nella parete (ad esempio di un bagno/cucina), o interrata (o comunque quando è onerato della riparazione l’ENTE GESTORE) è sempre necessario il rifacimento di adeguate porzioni di pavimento, rivestimento, intonaco e delle relative finiture superficiali, con l’impiego di materiali e piastrelle idonei per qualità, prestazione, formato, colore, disegno e finitura, eventualmente anche per superfici estese, al fine di garantire che il risultato finale sia esteticamente e funzionalmente accettabile, a giudizio di APES , con compenso sempre compreso nel canone (lo stesso dicasi per lavori e finiture esterni: tutte le pavimentazioni e finiture esterne, marciapiedi in gettata di cls, pavimentazioni in autobloccanti di cls o in pietra di qualsiasi tipo, asfalto, grigliati in qualsiasi materiale, ...).



**Esempio 3:** se per riparare una condotta idrica o di scarico sotto pavimento o nella parete di un bagno, per la quale si renda necessario lo smontaggio di un sanitario, di un elemento di rubinetteria, o di un qualunque accessorio (compreso il caso di elementi vetusti), e se, a seguito della riparazione, questo non risulti più idoneo al rimontaggio oppure si danneggi durante l'intervento, in questa circostanza **la fornitura e posa in opera dei nuovi elementi è compresa nella compensazione a canone**, con onere per l'Assuntore di minimizzare il

disagio per gli assegnatari e di garantire il risultato a perfetta regola dell'arte, compresa la qualità estetica delle finiture che dovrà risultare accettabile a giudizio di APES .

**Esempio 4:** nella riparazione di tratti di pavimentazione interna o esterna, di rivestimenti ed elementi di scale, di parti di gronde e lattonerie, di qualsivoglia altro elemento architettonico, funzionale o di finitura, se per i tratti da riparare o da sostituire non si riescono a reperire i materiali originari o idonei che consentano l'accettabilità estetica-funzionale, è onere dell'Assuntore la **sostituzione di una porzione maggiore e l'esecuzione di tutte le opere occorrenti fino a realizzare il completo ripristino, l'opportuna integrazione con gli altri elementi esistenti** e fino ad ottenere, a giudizio di APES , un risultato estetico e prestazionale accettabile.

**Esempio 5:** al termine di qualsiasi intervento di riparazione che comporti l'esecuzione di tracce o il ripristino di rotture su muri intonacati, o saldature su elementi metallici, o similari, dovrà essere ripristinata e applicata al più presto la tinteggiatura o la verniciatura analoga all'originaria e da questa esteticamente non distinguibile, compreso il ripristino di eventuali protezioni, strati di fondo o aggrappanti se esistenti o, comunque, la loro fornitura e posa in opera ex novo se propedeutici al miglior risultato e al miglioramento del mantenimento dell'elemento, il tutto compreso nella compensazione a canone.

**Esempio 6:** in caso di elementi strutturali o architettonici in conglomerato cementizio armato a vista o comunque esposto ad azione diretta/indiretta di condizioni/agenti che ne hanno determinato deterioramento, danneggiamento, disgregazione locale, soprattutto a causa del processo di ossidazione delle armature, è **onere dell'Assuntore il ripristino completo del c.c.a.**, compresa l'asportazione di tutte le parti lesionate/disgregate, la spazzolatura metallica e la pulizia delle parti scoperte, con particolare riguardo alle armature, la passivazione delle stesse, la preparazione con additivo, la ricostruzione ed il ripristino del conglomerato compresa la posa in opera di rete in fibra di vetro, la rasatura superficiale impermeabile, l'eventuale rifacimento di intonaco, rivestimenti originali e tinteggiature, di stesso colore, o comunque non distinguibile, e se necessario alla migliore tenuta del lavoro nel tempo, anche di tipo diverso dall'originale (intonachini o altre soluzioni innovative), il tutto con prodotti dedicati, idonei, compatibili e certificati.



- IV. Relazioni, perizie, prove, certificazioni, attestazioni, consulenze specialistiche o progettazioni** necessarie per la realizzazione degli interventi e l'attuazione delle attività a canone, compresi gli adempimenti previsti dalla vigente normativa (ad esempio: strutturale e di prevenzione del rischio sismico; di caratteristiche e sicurezza degli impianti; dal Codice della sicurezza; dal Codice dell'ambiente; ecc.), sono onere a carico dell'Assuntore compresi nella compenso dei servizi a canone. Tra questi: sopralluogo e perizia su alloggi sfitti, disegni autocad degli alloggi sfitti, relazioni e perizie per gli interventi da inserire in programmazione, pratiche catastali, APE, CILA, SCIA, e quant'altro elencato nel capitolato speciale di appalto.
- V. L'Assuntore ha l'onere di esecuzione delle manutenzioni previste a canone** con onere di descrizione ed esplicitazione della quota a canone, e di esposizione in forma di detrazione dalla contabilità lavori extracanone.
- VI.** Poiché la strutturazione originaria del presente *Regolamento*, alla quale fanno riferimento le note interpretative, - in particolare la suddivisione nei capitoli riferiti alle “*parti comuni*” e “*all'interno dell'unità immobiliare*”, con i relativi articoli riferiti a sistemi/componenti edilizi/funzionali - può risultare limitativa ai fini di una corretta applicazione delle interpretazioni, **le note interpretative e gli esempi riportati vanno intesi nel senso più esteso possibile e applicati anche per analogia e similitudine.** In caso di non esplicitazione o riconducibilità di una attività/caso specifico ad una delle descrizioni contenute nel presente Regolamento, si farà comunque riferimento ai criteri generali fissati sia nel presente Regolamento, sia nel Capitolato; in caso di criteri/documenti tra di loro contrastanti, varrà l'interpretazione più favorevole per APES.