



A.P.E.S. s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 145 del 30/09/2021

REGOLAMENTO PER SOSTITUZIONE CALDAIA

L'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.a - Dott. Luca Paoletti nominato con delibera dell'assemblea dei soci di A.P.E.S. S.c.p.a. in data 13 Maggio 2019.

PREMESSO CHE

Vista la L. R. 2 gennaio 2019, n. 2 recante "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP)";

visti gli indirizzi di cui alla delibera L.O.D.E. n. 94 del 02/08/2021;

visto il Disciplinare sulla morosità approvato dall'Assemblea dei Soci del 16/12/2020; con il presente atto si regola la procedura per la sostituzione della caldaia. La sostituzione della caldaia si configura come intervento di manutenzione straordinaria a carico dell'Ente Gestore ed è sottoposta alla verifica della sussistenza di requisiti di tipo tecnico e amministrativo.

A seguito di richiesta di sostituzione della caldaia, pervenuta dall'Ufficio Relazioni con il pubblico, l'Ufficio Manutenzione di Apes verificherà la sussistenza dei requisiti tecnici ovvero l'esecuzione della corretta manutenzione ordinaria da parte dell'assegnatario e la vetustà della caldaia.

Per corretta manutenzione ordinaria della caldaia si intende l'esecuzione del controllo e della pulizia secondo la periodicità indicata nel libretto della caldaia e la verifica dei fumi con cadenza biennale.

Infatti, l'esecuzione della manutenzione ordinaria della caldaia è un obbligo a carico degli assegnatari ai sensi del Regolamento di Utenza e del combinato disposto di cui agli artt. 1576 c.c. e 1609 del Codice civile.

La mancata esecuzione della suddetta manutenzione comporta necessariamente il diniego dell'Ente Gestore alla sostituzione della caldaia, la quale non è stata mantenuta

secondo normativa e ciò potrebbe aver comportato il prematuro deterioramento della caldaia stessa.

L'ente Gestore può intervenire per sostituzione della caldaia per vetustà ovvero nei seguenti casi:

1. caldaia installata da oltre 15 anni e con necessità di interventi di manutenzione di importo superiore a 1/3 del valore della caldaia stessa;

2. Caldaia installata da oltre 10 anni, con necessità di interventi di manutenzione di importo superiore a 1/3 del valore della caldaia stessa e in presenza di particolari criticità attestate dall'ufficio manutenzione di Apes (difficoltà nel reperimento dei pezzi di ricambio, ripetuti malfunzionamenti che singoli interventi non sono riusciti a risolvere ...)

L'Ufficio Manutenzione, dopo aver provveduto alla verifica tecnica ed aver accertato la necessità di sostituire la caldaia per vetustà, controlla la situazione della regolarità di pagamento dell'affitto dell'assegnatario e, in caso di morosità maggiore di € 1.000,00, contatta l'Ufficio Morosità per le verifiche del caso.

Di seguito si riportano le casistiche che si possono verificare a seguito delle verifiche tecnico-amministrative dell'Ente Gestore:

A) UTENTE NON MOROSO E IN REGOLA CON LA MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA CALDAIA:
in caso di vetustà, la caldaia potrà essere sostituita da Apes.

B) UTENTE NON MOROSO E NON IN REGOLA CON LA MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA CALDAIA:
L'eventuale manutenzione della caldaia, di qualunque importo, rimane a carico dell'utente.

Ai fini della sostituzione della caldaia, l'utente dovrà corrispondere, a titolo di contributo per la mancata esecuzione della manutenzione, una quota pari a 1/3 dell'importo per la sostituzione dell'intera caldaia.

È comunque possibile per l'utente richiedere il nulla osta ad Apes per la sostituzione della caldaia a propria cura e spese.

C) UTENTE MOROSO NON SEGUITO DAL SERVIZIO SOCIALE E IN REGOLA CON LA MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA CALDAIA: l'Ufficio Morosità richiede la ricevuta di pagamento di n. 3 bollettini e la sottoscrizione del piano di rateizzazione. Avuto il nulla osta dall'Ufficio Morosità, l'Ufficio Manutenzione procederà con la sostituzione della

caldaia.

D)UTENTE MOROSO NON SEGUITO DAL SERVIZIO SOCIALE E NON IN REGOLA CON LA MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA CALDAIA

L'Ufficio Morosità richiede il pagamento di n. 3 bollettini e la sottoscrizione di un piano di rientro.

Ai fini della sostituzione della caldaia, l'utente dovrà corrispondere, a titolo di contributo per la mancata esecuzione della manutenzione, una quota pari a 1/3 dell'importo per la sostituzione dell'intera caldaia fermo restando che l'eventuale manutenzione della caldaia, di qualunque importo, rimane a carico dell'utente.

E)UTENTE MOROSO SEGUITO DAL SERVIZIO SOCIALE E IN REGOLA CON LA MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA CALDAIA: L'Ufficio Morosità richiede il pagamento di n. 1 bollettino e la sottoscrizione di un piano di rientro. Avuto il nulla osta dall'ufficio morosità, l'ufficio manutenzione procederà con la sostituzione della caldaia.

F)UTENTE MOROSO SEGUITO DAL SERVIZIO SOCIALE E NON IN REGOLA CON LA MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA CALDAIA: L'Ufficio Morosità richiede il pagamento di n. 1 bollettino e la sottoscrizione di un piano di rientro.

Ai fini della sostituzione della caldaia, l'utente dovrà corrispondere, a titolo di contributo per la mancata esecuzione della manutenzione, una quota pari a 1/3 dell'importo per la sostituzione dell'intera caldaia fermo restando che l'eventuale manutenzione della caldaia, di qualunque importo, rimane a carico dell'utente.

G)CALDAIA SOSTITUITA DIRETTAMENTE DALL'UTENTE: fermo restando l'applicazione dei punti precedenti, nel caso in cui l'utente abbia provveduto nel passato a sostituire autonomamente la caldaia e si renda necessario un intervento di sostituzione della caldaia stessa (sostituita dall'utente), l'assegnatario dovrà fornire tutta la documentazione tecnica e la Dichiarazione di conformità relativa all'intero impianto gas ed evacuazione fumi o, in alternativa, corrispondere ad Apes un importo pari a quanto necessario per la verifica, eseguita da Impresa specializzata, dell'intero impianto gas ed evacuazione fumi e per il successivo rilascio della Dichiarazione di Conformità.

H)UTENTE MOROSO CON PIANO DI RATEIZZAZIONE RISPETTATO: valgono le stesse regole dell'assegnatario non moroso di cui ai punti precedenti.

I)UTENTE MOROSO CON PIANO DI RATEIZZAZIONE NON RISPETTATO: l'utente deve essere convocato dall'Ufficio Morosità per la rinegoziazione del piano. Per il resto valgono le stesse condizioni per gli utenti non morosi di cui ai punti precedenti.

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2021-2023, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 24 del 29 marzo 2021

APPROVA

il Regolamento per la sostituzione della caldaia come sopra enunciato.

DECIDE di dare mandato agli uffici competenti affinché il presente regolamento sia pubblicato sul sito istituzionale di Apes e ne sia data la massima diffusione.

Ai sensi dell'articolo 31 del D. Lgs. 50/2016 il Responsabile del Procedimento è nominato nella persona di: Chiara Cristiani

Il Proponente

Firmato digitalmente da Martina Braccini

Data: 20/09/2021

Verifica di legittimità a cura dell'ufficio legale

Positiva

Firmato digitalmente da Paola Giampaoli

Data: 21/09/2021

Verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile Risorse

Il presente atto non comporta una spesa

Firmato digitalmente da Teresa Serrentino

Data: 23/09/2021

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico di APES s.c.p.a. firmato digitalmente da PAOLETTI LUCA il 30/09/2021 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale e s.m.i.