



**A.C.E.R.**

**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale**

\*\*\*\*\*

**DELIBERA N. 57/146** **OGGETTO: Modifica Carta dei Servizi e dei Diritti e Doveri degli Inquilini – gruppi termici autonomi**

**SEDUTA DEL:  
26/06/2023**

- Vista la Determinazione Dirigenziale N. 360/2042 del 31/12/2022, con la quale è stata approvata, con decorrenza dall'1/1/2023, la Carta dei Servizi e dei Diritti e Doveri degli Inquilini, assegnatari e conduttori di alloggi di proprietà ed in gestione, con l'obiettivo di uniformare ed orientare gli utenti sulle attività e sui servizi erogati dall'ACER, rendendo espliciti gli standard di qualità, gli strumenti di tutela, le aspettative, i diritti, i reciproci obblighi ed oneri;
- Vista la Delibera n 131/53 del 10-02-2023 con la quale veniva ratificata la validità ed efficacia della Carta dei Servizi e dei Diritti e Doveri degli Inquilini;
- Viste la situazione gestionale e le richieste delle OO.SS. degli inquilini, in merito ad una più avanzata regolamentazione sulle modalità di sostituzione dei gruppi termici autonomi, in seguito alle quali si è elaborata una modifica del testo vigente, introducendo una modalità di sostituzione dei gruppi termici autonomi che prevede una quota a rimborso da parte degli inquilini, modalità già prevista nella carta dei servizi del soppresso IACP della provincia di Avellino;
- Vista la documentazione agli atti, con particolare riferimento al verbale della riunione del 22 giugno 2023 dedicata all'esame del documento in questione con le Associazioni rappresentative degli Inquilini, che ha consentito di approfondire le modalità operative relative alla sostituzione dei gruppi termici autonomi e la condivisione, intesa come completa e preventiva informazione alle associazioni sindacali di inquilini ed assegnatari, del contenuto delle proposte formulate dalla parte pubblica;
- Osservato che per quanto disposto nella Delibera n 131/53 del 10-02-2023 con la quale veniva disposto che il testo predisposto per la prima volta da ACER per l'intero territorio regionale poteva essere utilmente aggiornato ed integrato, sulla base dell'esperienza applicativa;
- Visto lo Statuto dell'ACER ed il Regolamento di Organizzazione, con particolare riferimento all'art.10, comma 3, posto a base motivazionale del presente atto e della soluzione amministrativa che ha costituito la risposta alle esigenze di tanti assegnatari e delle OO.SS.;

**DELIBERA**

**1)** Di modificare la CARTA DEI SERVIZI E DEI DIRITTI E DOVERI DEGLI INQUILINI dell'ACER 2023 nel modo seguente:

**A pag. 23 la lettera g) del capitolo 15.4 è sostituita dalla seguente:**

g) La manutenzione ordinaria e il mantenimento della sua efficienza, devono essere affidati ad una ditta abilitata (ad esempio, un Centro di Assistenza) per eseguire gli interventi necessari e tenere sempre aggiornato il Libretto dell'impianto.

L'inquilino assume il ruolo di responsabile dell'impianto e provvederà agli adempimenti previsti dalla normativa vigente, con relative spese a suo carico.

Controlli da effettuare:

■ ogni anno, prima della stagione invernale, la pulizia e il controllo della caldaia, del tiraggio della canna fumaria e dell'adeguato carico dell'acqua dell'impianto termico;

■ almeno ogni due anni, la pulizia della canna fumaria, dello scambiatore di calore e del gruppo produzione dell'acqua calda sanitaria e le verifiche biennali sul rendimento di combustione e l'analisi dei fumi. Guasti e rotture

**A pag. 24, dopo il paragrafo 15.4 inserire:**

15.5 Impianto autonomo di riscaldamento ed acqua calda

- a) Manutenzione ordinaria dell'impianto e di tutti i componenti;
- b) Riparazione, anche mediante sostituzione, di parti della caldaia murale e dello scaldacqua (pompa, scambiatore, vaso chiuso, valvola gas, parti elettriche ed elettroniche);
- c) Riparazione e pulizia interna ed esterna dei corpi scaldanti anche con sostituzione delle valvole e loro guarnizioni;
- d) Pulizia interna e disostruzione delle tubazioni degli anelli di distribuzione ai corpi scaldanti;
- e) Manutenzione e sostituzione delle valvole di zona e sue intercettazioni, dei termostati ambiente e relativi circuiti elettrici;
- f) Pulizia periodica della canna fumaria e delle canne di esalazione vapori;
- g) Compilazione e tenuta del libretto di impianto e altri obblighi normativi;
- h) Controllo del rendimento di combustione (analisi dei fumi);
- i) Installazione, sostituzione o riparazione del boiler elettrico.

**SOSTITUZIONE DELLA CALDAIA MURALE**

In caso di guasto l'inquilino deve:

A. contattare la ditta abilitata e farsi rilasciare un rapporto d'intervento (anno di installazione, stato di conservazione della caldaia, indicazione di eventuali parti da sostituire o della necessità di sostituire la caldaia se non più riparabile;

B. segnalare il guasto all'ACER inviando il rapporto d'intervento della ditta insieme a una copia del Libretto e delle certificazioni della manutenzione periodica degli ultimi cinque anni. Verificato il malfunzionamento e in assenza di danni o evidente colpa dell'assegnatario, un tecnico ACER o suo incaricato eseguirà un sopralluogo per verificare il guasto e per procedere all'inizio dei lavori.

Alla sostituzione di parti complesse, quali pompe e bruciatore o dell'intera caldaia provvederà l'Ente Gestore con il concorso spese dell'assegnatario nella misura del 30% della spesa, sempreché l'assegnatario abbia adempiuto all'obbligo della tenuta del libretto di manutenzione e della stipula del contratto di manutenzione di cui al punto 15.4; Il concorso alla spesa sarà versato dall'inquilino in unica soluzione o, a richiesta, al massimo in sei rate mensili.

In caso di morosità, di perdita dei requisiti da parte del nucleo o di comportamenti scorretti, l'ACER si riserva di intervenire esclusivamente se i guasti possono provocare problemi alla sicurezza e/o alla salute degli altri condomini.

**2. Di approvare e confermare la validità ed efficacia della CARTA DEI SERVIZI E DEI DIRITTI E DOVERI DEGLI INQUILINI dell'ACER 2023 come modificato dalla presente delibera.**

IL SEGRETARIO

avv. GIULIANO PALAGI

IL PRESIDENTE

dott. DAVID LEBRO