



AZIENDA TERRITORIALE  
PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

## PROCEDURA PER LA RIPARAZIONE DELLA CALDAIA

Il “Regolamento concernente i diritti e doveri degli assegnatari di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica”, approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione dell’A.T.E.R. di Padova n. 1732/853 del 29/11/2018, specifica quali interventi sono a carico degli inquilini e quali a carico dell’ATER; per gli interventi non espressamente indicati si fa riferimento al Codice Civile.

L’inquilino deve provvedere alla manutenzione ed al **mantenimento in efficienza** della caldaia autonoma di riscaldamento e produzione di acqua calda per uso sanitario:

- a) attraverso una **ditta di sua fiducia** (Centro di Assistenza, ditta abilitata) regolarmente iscritta agli albi delle imprese artigiane, industria o Camera di Commercio, con contratto di manutenzione dell’impianto;
- b) la ditta di fiducia dell’utente dovrà indicare nell’apposito **libretto d’impianto** tutti gli interventi manutentivi che vengono eseguiti a cura del tecnico in possesso dell’abilitazione professionale prevista dalla legge 46/90 (terzo responsabile) e DPR n. 412/93; la suddetta ditta può essere delegata dall’inquilino ad assumere la responsabilità per la conduzione, il controllo e la manutenzione dell’impianto;
- c) le operazioni di manutenzione a carico dell’inquilino, **da effettuare una volta all’anno**, sono le seguenti: pulizia del bruciatore; verifica della regolarità dell’accensione e di funzionamento della caldaia con eventuale regolazione della combustione; controllo dello stato di efficienza del sistema di scarico fumi compresa la canna fumaria ed eventuale pulizia della stessa; pulizia dello scambiatore di calore e del gruppo produzione acqua calda sanitaria come prevede l’art. 11 del D.P.R. 412/93;
- d) **ogni 2 (due) anni**, inoltre, debbono essere eseguite le prove di combustione con analisi dei fumi, per determinare anche il rendimento del gruppo termico, ed i risultati vanno riportati nel libretto d’impianto.

Se la caldaia **non funziona** l’assegnatario deve:

- a) chiamare un **centro di assistenza abilitato**, e farsi rilasciare un **rapporto d’intervento** che descriva lo stato di conservazione del dispositivo, con indicazione di eventuali parti da sostituire o della necessità di sostituire l’intera caldaia, se non più riparabile;
- b) **segnalare il guasto ad ATER** ed inviare il rapportino di intervento ottenuto, all’Ufficio Manutenzione via posta ordinaria o via e-mail, unitamente alle certificazioni di manutenzione periodica degli ultimi 5 anni della caldaia;

### Documentazione necessaria:

- libretto di impianto, regolarmente tenuto ed aggiornato che attesti la regolare manutenzione degli impianti, o certificazioni di manutenzione periodica degli ultimi 5 anni della caldaia;
- rapportino di lavoro rilasciato dal tecnico indicante i guasti;
- indicazione dell’ubicazione dell’alloggio (località, via, n° civico), n° di telefono, nome dell’assegnatario;
- indicazione dell’anno d’installazione della caldaia, riportato nella pagina del libretto di impianto a ciò dedicata.

- c) ATER sostituisce a proprie spese la **pompa di circolazione, lo scambiatore di calore ed il vaso sanitario**; qualora, quindi, il guasto interessasse tali pezzi, un tecnico dell'ATER o un addetto del Centro di Assistenza incaricato dall'Azienda, eseguirà un sopralluogo per verificare il guasto e per procedere all'inizio dei lavori entro 3 giorni dalla segnalazione;
- d) gli altri componenti della caldaia (per es. la scheda) sono a carico inquilino, il quale deve intervenire autonomamente a sue spese contattando un tecnico abilitato alla riparazione.

Se la caldaia deve essere **sostituita**:

- a) la caldaia viene sostituita se, su **giudizio del tecnico abilitato** intervenuto per la riparazione e riportato per iscritto sul rapporto di intervento, la stessa non è più riparabile, ferma restando la **valutazione dell'ufficio**, dopo l'esame dei documenti, e la condizione di regolarità nel pagamento del canone e delle spese accessorie;
- b) in ogni caso, in caso di grave malfunzionamento della caldaia certificato dal tecnico, **oltre i 15 anni dall'installazione**, la stessa viene considerata vetusta e sostituita da ATER.

**Attenzione!**

**In caso di morosità, di perdita dei requisiti da parte del nucleo o di comportamenti scorretti, l'ATER si riserva di intervenire esclusivamente nel caso in cui il guasto segnalato possa provocare problemi alla sicurezza e/o alla salute.**

Cosa succede se **l'assegnatario non ha provveduto alla manutenzione periodica**?

- a) l'inquilino sarà tenuto a **contribuire alla spesa di sostituzione della caldaia per il 35% del costo** della stessa, sottoscrivendo un impegno di spesa; l'importo, su richiesta dell'assegnatario, potrà poi essere **dilazionato in massimo 3 rate**;
- b) l'impegno di spesa ed eventuale richiesta di dilazione in 3 rate va firmato ed inoltrato all'Ufficio Manutenzione, unitamente ad una copia del documento di identità del richiedente.

Cosa succede se l'inquilino chiede di **poter cambiare a proprie spese la caldaia**?

- a) l'assegnatario deve inoltrare una richiesta scritta di autorizzazione all'Ufficio Manutenzione;
- b) ottenuta l'autorizzazione, ed eseguita la sostituzione, l'inquilino dovrà trasmettere ad ATER il certificato di conformità della nuova caldaia.

Manutenzione **impianti di riscaldamento centralizzato/centrali termiche**:

- a) qualora nel fabbricato sia presente il riscaldamento centralizzato, gli assegnatari - nel caso riscontrassero problemi - potranno avvisare l'Ufficio Manutenzione di ATER o chiamare direttamente la ditta che gestisce l'impianto, i cui contatti possono essere visionati dagli utenti sulla porta della centrale termica.