

REGOLAMENTO CONDOMINIALE TIPO DI AUTOGESTIONE PER I FABBRICATI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA APPROVATO CON DELIBERE COMMISSARIALI N.42 DELL'8/5/08, N.101 DEL 12 /8/08 E N.13 DEL 26/2/09.

Capo I Disposizioni generali ed elementi comuni

Art. 1

Il presente Regolamento è redatto in ottemperanza ai disposti delle norme del Titolo VII Capo II del Codice Civile, degli artt. 9 e 10 della Legge n. 392 del 27 Luglio 1978, e disciplina le modalità di gestione condominiale nei fabbricati di edilizia residenziale pubblica gestiti dallo IACP, od anche a proprietà mista, secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti e dal Codice Civile.

Art. 2

Lo IACP, nella qualità di ente proprietario o di soggetto gestore a ciò delegato, promuove gli atti preliminari per la costituzione dell'Amministrazione condominiale negli edifici di E.R.P., anche a proprietà mista, indipendentemente dal numero degli alloggi ceduti provvedendo anche a convocare apposita assemblea.

Art. 3

La partecipazione al condominio degli assegnatari in locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica compresi negli edifici gestiti in regime condominiale è obbligatoria. Essi hanno diritto di voto in luogo dell'Istituto, soggetto proprietario o gestore, per le deliberazioni relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi e per quelle relative agli interventi di manutenzione, in tutto o in parte, a carico degli assegnatari, ad eccezione di quelle aventi ad oggetto: lavori di straordinaria manutenzione sulle parti comuni e sugli impianti tecnologici, lavori di innovazione e di manutenzione e ricostruzione ex artt. 1120, 1121, 1124 e 1125 Codice Civile, esperimento di azioni giudiziali nei confronti di Condomini, Assegnatari o Conduttori, modifica del Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali e quanto altro di competenza della proprietà.

Dal momento della formale costituzione del condominio gli assegnatari in locazione sono tenuti a versare direttamente all'Amministratore del Condominio le quote di propria competenza per i servizi a rimborso, per i servizi accessori e per la gestione degli spazi comuni. Gli oneri di cui sopra relativi agli alloggi non assegnati, ai fini del presente regolamento, competono all'Istituto o al soggetto gestore, se dovuti, per tutto il periodo in cui gli stessi rimarranno vuoti, nella misura prevista dagli articoli seguenti.

Capo II Disciplina dei Rapporti di Proprietà

Art. 4

Sono di proprietà ed uso comune di tutti i condomini del condominio, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali ed impianti che non risultano di singola proprietà dei condomini del fabbricato.

Specificatamente sono comuni a tutti i condomini:

a) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondamenta, i muri maestri, i tetti ed i lastrici solari, i sottotetti, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i cortili, il verde comune, le recinzioni e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, le facciate decorative e l'estetica di tutte le facciate. Sono altresì di proprietà comune, salvo specifica singola proprietà, anche i locali adibiti ad impianto di sollevamento di acqua ed il locale della cabina elettrica ove esistenti.

b) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune come le cisterne biologiche, gli acquedotti, le fognature e canali di scarico, i pozzi, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica, per la televisione, per il telefono, per il gas, fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini (art. 1117 c.c.).

Art. 5

Per tutti gli effetti di cui all'art. 1123 del Codice Civile i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini sono quelli di cui alle tabelle millesimali redatte in conformità alle vigenti norme in materia, allegate al presente regolamento, o da redarre e pertanto da produrre in data successiva, quale parte integrante e sostanziale.

Art. 6

Gli alloggi dei condomini dovranno essere destinati esclusivamente all'uso di civile abitazione e rimane assolutamente vietata ogni altra destinazione d'uso. I garages e cantine relative ai singoli appartamenti saranno adibiti esclusivamente

quali autorimesse e a ripostiglio per il solo uso del nucleo familiare del proprietario, conduttore o assegnatario e non potranno essere destinati ad attività od uso incompatibili con la tranquillità dei residenti e il decoro dell'edificio.

Art. 7

Ogni condomino e lo IACP per conto degli assegnatari in locazione semplice, è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri condomini e delle parti comuni e deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle riparazioni e ai lavori ritenuti necessari dall'Amministratore o dall'Assemblea per la conservazione o il miglioramento delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento del danno conseguente.

Per gli interventi di manutenzione si terrà conto della regolarità dei pagamenti dovuti per la locazione dell'immobile.

Art. 8

L'Istituto deve obbligatoriamente assicurare in modo adeguato l'intero stabile contro gli incendi e la responsabilità civile per le parti condominiali, senza il bisogno di particolare autorizzazione da parte dell'Assemblea e deve provvedere a contrarre, a nome del Condominio, la relativa polizza.

Nel caso in cui parte dello stabile risulti già assicurato l'Istituto, senza il bisogno di particolare autorizzazione da parte dell'Assemblea, deve provvedere in accordo con eventuali altri proprietari, a contrarre una adeguata polizza di assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile per le parti del fabbricato condominiale non assicurato.

Art. 9

Salvo diversa decisione, da deliberarsi da parte della Assemblea con la maggioranza prevista dal 1° comma dell'art. 1136 del Codice Civile, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini, assegnatari e conduttori in misura proporzionale alla competenza ed al valore della proprietà di ciascuno così come individuato nelle tabelle millesimali. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del condomino, o del gruppo di condomini, che ne trae specifica utilità.

Nella suddivisione degli oneri che riguardano il condominio, i rapporti tra IACP ed assegnatari sono disciplinati da quanto previsto nel contratto di locazione e nel presente Regolamento secondo lo schema per la ripartizione degli oneri tra l'Ente e gli assegnatari di cui al "Capo VI".

L'assegnatario è tenuto a corrispondere per quota, direttamente all'Amministratore, la somma dovuta relativa agli oneri di gestione e manutenzione dei servizi autogestiti anche in caso di sua rinuncia all'uso degli stessi.

Per quanto riguarda i criteri di ripartizione delle spese, si precisa, inoltre, che:

- a) le spese di manutenzione e di ricostruzione dei soffitti, dei solai, delle volte e dei lastrici solari, si dividono secondo le regole stabilite dagli artt. 1125 e 1126 del Codice Civile;
- b) le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale si dividono tra tutti i condomini secondo le regole stabilite dall'art. 1124 del Codice Civile;
- c) le spese per la pulizia delle scale e per il consumo dell'acqua condominiale si dividono in parti uguali tra i condomini;
- d) le spese per il consumo dell'acqua vanno ripartite sulla base delle letture dei contatori divisionali ovvero, in mancanza dei detti contatori e previa decisione dell'Assemblea, in proporzione al numero dei componenti il nucleo familiare dei condomini, assegnatari o conduttori;
- e) le spese per il funzionamento, la manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione dell'impianto acqua e quanto altro necessario al regolare funzionamento dell'impianto, saranno ripartite in proporzione ai millesimi risultanti dalle tabelle millesimali del fabbricato;
- f) le spese di manutenzione degli accessori esterni, dei cortili, delle aiuole, saranno divise tra i condomini, secondo la quota millesimale di pertinenza;
- g) le spese per il consumo della luce necessaria per illuminare androni, scale, il lastrico solare, i cortili e ogni altra spesa relativa alle parti comuni, vanno ripartite in parti uguali tra i condomini;
- h) i consumi di energia elettrica nonché le tasse, le spese di revisione e di manutenzione dell'ascensore saranno ripartite tra tutti i condomini dei rispettivi fabbricati secondo i criteri che saranno stabiliti dalla Assemblea condominiale.

Nel caso in cui non siano state ancora calcolate le quote millesimali, nelle more di ottemperare a tale incombenza da parte dell'Istituto, si ripartiranno le spese in parti uguali, previo conguaglio alla fine dell'anno.

Art. 10

Ai sensi dell'art. 1118 del Codice Civile nessun condomino può rinunciare all'uso dei servizi e degli spazi in comune per sottrarsi alla partecipazione delle spese, nemmeno nella ipotesi di sfritto totale.

Art. 11

Gli Organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- 1) l'Assemblea dei condomini e assegnatari;
- 2) l'Amministratore.

Per quanto riguarda la nomina dell'Amministratore l'Istituto potrà procedere alla gestione diretta, oppure affidare ad Amministratori privati la gestione scelti tra quelli di fiducia individuati a seguito di pubblico avviso.

Art. 12

L'Assemblea dei condomini e assegnatari ha i poteri e le attribuzioni di cui all'art. 1135 del Codice Civile e in particolare provvede, sulla base delle competenze previste dalla legge:

- 1) alla nomina, conferma e revoca dell'Amministratore, che rimane in carica un anno e può essere riconfermato;
- 2) all'approvazione dei preventivi annuali di spesa occorrenti durante l'anno, del piano di riparto tra i condomini e gli assegnatari, nonché delle modalità di pagamento di dette spese;
- 3) all'approvazione dei rendiconti annuali e dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- 4) alla quantificazione della retribuzione annuale a favore dello Amministratore, il cui importo va ripartito in parti uguali tra i condomini. Per gli alloggi di E.R.P. di proprietà dello IACP, o comunque gestiti dallo stesso, l'onere del pagamento del compenso compete allo assegnatario;
- 5) a deliberare, su proposta dell'Amministratore, l'esperimento delle eventuali azioni giudiziali nei confronti dei condomini e/o assegnatari inadempienti nel pagamento delle spese di competenza e/o del compenso allo Amministratore;
- 6) a deliberare l'apertura dell'eventuale conto corrente del condominio da utilizzare per i versamenti delle quote dovute da condomini e assegnatari e per i prelievi di somme da parte dell'Amministratore, per i pagamenti da effettuare per conto del condominio;
- 7) a disciplinare l'uso delle parti comuni e le modalità di fruizione dei servizi d'interesse comune;
- 8) a nominare tre persone, da scegliere tra i condomini, gli assegnatari o i conduttori, incaricati di controllare periodicamente la gestione contabile del condominio.

Art. 13

L'Amministratore, le cui funzioni sono attribuite dal presente regolamento e per quanto ivi non derogate, dagli artt. 1129, 1130, 1131 e 1133 del Codice Civile, ha la rappresentanza degli interessi dei condomini e assegnatari e deve:

- 1) predisporre il Bilancio annuale di previsione di spesa da sottoporre alla Assemblea per l'approvazione;
- 2) eseguire le deliberazioni dell'Assemblea e curare l'osservanza del presente regolamento da parte di tutti i condomini, assegnatari e conduttori;
- 3) riscuotere le quote, e le somme necessarie per eventuali azioni giudiziali, di competenza di ciascun condomino, assegnatario o conduttore esclusivamente tramite versamenti in apposito e specifico conto corrente da intestare al condominio nella persona dell'Amministratore pro-tempore. La presente norma può essere modificata solo a seguito di deliberazione unanime di tutti i condomini;
- 4) provvedere con tempestività ai pagamenti e in particolare: per i servizi a contatore, per le forniture di energia, per le polizze di assicurazione e per le altre spese previste nel Bilancio preventivo, o decise successivamente dall'Assemblea, mediante prelievi dal conto corrente del condominio portante specifica causale;
- 5) rendere il conto della sua gestione alla fine di ogni anno;
- 6) convocare l'Assemblea ordinaria per l'approvazione del Bilancio annuale di previsione, per l'approvazione del conto consuntivo relativo all'anno precedente, e le Assemblee straordinarie quando lo ritenga opportuno ovvero quando ne facciano richiesta almeno un quinto dei condomini;
- 7) tenere e conservare il registro dei verbali dell'assemblea nonché i libri contabili con le annotazioni delle entrate e delle uscite. In luogo dei tradizionali libri contabili l'Amministratore può tenere la gestione amministrativa e contabile del condominio a mezzo apposita strumentazione informatica;
- 8) agire in giudizio per il recupero dei crediti nei confronti dei condomini, assegnatari e conduttori morosi, previa autorizzazione dell'Istituto che, in alternativa, potrà proporre azione in proprio;
- 9) svolgere le funzioni di Segretario verbalizzante nelle Assemblee.

L'Amministratore potrà ordinare lavori di pronto intervento, in caso di urgenza ed indifferibilità degli stessi, previo concerto con l'Ente, dandone comunicazione nella prima Assemblea utile.

L'Amministratore dovrà vigilare sull'andamento del condominio e riferire tempestivamente all'Istituto ogni notizia circa fatti e circostanze al verificarsi delle quali si potrebbero determinare un danno al patrimonio dell'Ente, compreso il rilascio di alloggi non comunicato preventivamente dall'inquilino o l'occupazione abusiva degli stessi; potrà, inoltre, per conto dell'Istituto e su richiesta dello stesso, a riceversi le chiavi dell'alloggio rilasciato dall'inquilino.

L'Amministratore potrà inoltre provvedere, se richiesto dall'Istituto, al fine di prevenire l'abusiva occupazione di alloggi, alla custodia temporanea dell'alloggio rilasciato, previo corrispettivo, fino all'avvenuta assegnazione da parte del Comune al legittimo assegnatario.

Art. 14

L'Assemblea Ordinaria, così come quella Straordinaria, è convocata dallo Amministratore con apposito avviso di convocazione da far pervenire almeno 10 giorni prima della data fissata per l'Adunanza.

Gli avvisi di convocazione debbono contenere la data, l'ora, il luogo della riunione e gli argomenti da trattare e vanno recapitati all'indirizzo all'uopo indicato dai condomini e/o conduttori e dagli assegnatari. E' vietata la trattazione e la decisione di argomenti non indicati nell'avviso di convocazione o indicati in modo generico con le espressioni: "varie ed eventuali", "comunicazioni dell'Amministratore" o altre analoghe a meno che l'Assemblea con la presenza di tutti i soggetti aventi diritto al voto non decida unanimemente di trattare argomenti non posti all'ordine del giorno. L'Assemblea Ordinaria per la trattazione degli argomenti di cui ai punti 1) 2) 3) 4) e 5) dell'art. 11 del presente regolamento, deve essere convocata entro trenta giorni dalla chiusura dello esercizio finanziario.

La mancata convocazione entro detto termine costituisce valido motivo di revoca dello Amministratore ai sensi del 2° comma dell'art. 1129 del Codice Civile.

Art. 15

L'Assemblea Ordinaria e le Assemblee Straordinarie sono regolarmente costituite con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero legale, l'Assemblea di seconda convocazione delibera validamente in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima, con un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

I conduttori partecipano alle Adunanze:

- con diritto di voto in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'Assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi comuni di propria competenza;

- senza diritto di voto, ma con diritto di intervenire, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Gli assegnatari partecipano alle Adunanze:

- con diritto di voto in luogo dello IACP nelle delibere dell'Assemblea condominiale relative alle materie indicate al precedente art. 4 per le decisioni di propria competenza;

- senza diritto di voto, ma con diritto di intervenire, sulle delibere relative a tutti gli altri argomenti. Per singoli e specifici oggetti, e in particolare per quelli indicati agli artt. 1136 e 1138, l'Assemblea delibera con le maggioranze previste dalle norme sul condominio.

Art. 16

L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione, per cui prima dell'inizio dei lavori l'Amministratore fa constatare la regolare convocazione e costituzione dell'Assemblea e propone la nomina di un Presidente. Nominato il Presidente, l'Amministratore assume le funzioni di Segretario ed annota sull'apposito libro verbali la discussione, le deliberazioni assunte con le relative votazioni e le eventuali osservazioni e dichiarazioni di cui venisse richiesta l'inserzione a verbale. Il Verbale dei lavori dell'Assemblea verrà firmato seduta stante, o nella successiva prima Adunanza dal Presidente e dal Segretario e dovrà essere esposto in copia nell'apposito spazio comune riservato alle comunicazioni dell'Amministratore. Copia del Verbale contenente le deliberazioni dovrà altresì essere trasmessa agli assenti. I partecipanti all'Assemblea possono richiedere copia del Verbale pagando il relativo costo delle fotocopie. Per le impugnazioni delle deliberazioni dell'Assemblea si applicano le norme previste dall'art. 1137 del Codice Civile.

Capo IV Disposizioni finali e transitorie

Art. 17

I condomini devono comunicare il proprio domicilio all'Amministratore. In difetto di detta comunicazione il condomino si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nell'alloggio di sua proprietà. In caso di trasferimento di proprietà, oltre gli obblighi di legge, il condomino è tenuto:

1. a comunicare all'Amministratore le generalità e il domicilio del nuovo proprietario;
2. a far recepire espressamente al nuovo proprietario nell'atto di compravendita, tanto il contenuto del presente regolamento, quanto le tabelle millesimali del fabbricato.

Art. 18

In caso di mancata nomina dell'Amministratore nella prima e nella seconda Assemblea di costituzione del Condominio, convocate dall'Ente, vi provvederà a suo insindacabile giudizio, lo IACP.

Art. 19

I condomini, anche per conto dei propri conduttori, e gli assegnatari si obbligano a rispettare integralmente le norme del presente regolamento e dell'allegato regolamento d'uso e di abitazione.

Art. 20

Per quanto non espressamente indicato nel presente regolamento si fa espresso richiamo alle norme di legge e di regolamento ivi richiamate e alle disposizioni sulla Comunione e sul Condominio dettate dal Codice Civile.

Capo V Regolamento d'uso e di abitazione

Art. 1

I condomini e gli assegnatari sono tenuti ad osservare le norme del buon vicinato, con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo.

In particolare i genitori dovranno sorvegliare i figli minori perchè non abbiano a schiamazzare o recare guasti o disturbi, vietando loro di trattarsi negli anditi di ingressi, sulla scale, nelle terrazze, nel sottotetto e nel cortile, nelle ore stabilite per i vari periodi stagionali.

Art. 2

Nessuna macchina o attrezzatura rumorosa dovrà essere introdotta negli appartamenti, nei garages e nelle cantine senza il prescritto consenso della Assemblea Condominiale.

Art. 3

Ai condomini e agli assegnatari è vietato di:

- a. trattarsi rumorosamente sull'andito e sulle scale;
- b. depositare mobili o cose ingombranti, anche se momentaneamente, nei luoghi comuni;
- c. gettare cose o sostanze non degradabili negli scarichi dei sanitari;
- d. stendere biancheria, panni e quant'altro dalle finestre verso la strada e verso il cortile fuori dal perimetro dei rispettivi balconi; nell'apposito stenditoio comune non vi è limitazione, salvo diversa decisione della Assemblea;
- e. infiggere ferri, chiodi, ganci e simili nei muri interni ed esterni dei locali in condominio oltre a quelli predisposti dall'Amministratore;
- f. esporre targhe ed insegne visibili all'esterno delle singole proprietà;
- g. tenere animali o allevamenti che possono recare disturbo e molestia;
- h. disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, canti, danze, nonchè usare apparecchi radio, e altri apparecchi di riproduzione sonora e apparecchi TV in modo assordante e fastidioso; ogni rumore di qualsiasi specie dovrà evitarsi alle ore 14.00 alle ore 16.00 e dalle ore 23.00 alle ore 07.00;
- i. gettare rifiuti e immondizie dalle finestre e dai balconi;
- j. lasciare aperte le porte di ingresso all'edificio condominiale e l'eventuale cancello di accesso al cortile;
- k. tenere materiale infiammabile, esplosivo o corrosivo nei locali ad uso cantina e nelle parti comuni del fabbricato;
- l. mettere piante rampicanti o simili fuori dal perimetro dei rispettivi balconi, sulle finestre, ovvero in posizioni pericolose; l'innaffiamento deve essere fatto in modo da non deturpare o bagnare i muri e da non recare disagio agli altri residenti;
- m. recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore e alle finiture della casa, trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;
- n. eseguire o fare eseguire riparazioni murarie nei locali comuni senza il preventivo consenso dell'Amministratore;
- o. danneggiare le piante e le aiuole dei cortili;
- p. spostare sedie, poltrone, divani e mobili in genere in maniera da arrecare disturbo ai vicini;
- q. gettare mozziconi di sigarette e fiammiferi sulle parti comuni del fabbricato, ovvero dalle finestre e dai balconi;
- r. lasciar giocare i bambini nei cortili oltre le ore stabilite che sono dalle ore 08.00 alle ore 12.00 e dalle ore 16.00 alle ore 19.00;
- s. appoggiare oggetti indecorosi, mobili ed altri oggetti in prossimità del vano scale o sul pianerottolo e comunque negli spazi comuni;
- t. installare tipi di antenne radio-TV che possono arrecare disturbo o, comunque, al di fuori degli appositi spazi stabiliti;
- u. lavare le vetture all'interno del fabbricato (anche nei garages non muniti di apposito scarico) e nei vani di disimpegno macchine e spazi comuni, salvo quelli che venissero destinati allo scopo.

Art. 4

La battitura dei tappeti e dei panni può essere fatta soltanto nei cortili; per le altre piccole cose, la battitura potrà essere fatta all'interno dei relativi balconi (con esclusione dei balconi di cucina) dalle ore 07.30 alle ore 11.00 e dalle ore 16.00 alle ore 19.00.

Art. 5

Le biciclette, motocicli e simili, non potranno essere lasciati negli anditi e sui pianerottoli, ma dovranno essere collocati nei singoli garages e nei locali o luoghi adibiti allo scopo.

Art. 6

I portoni d'ingresso ai fabbricati e le altre parti di uso comune dovranno rimanere chiusi quando non servono per il passaggio e in particolare i possessori di autorimesse e gli eventuali locatori delle medesime dovranno curare che la basculante di accesso venga diligentemente chiusa dopo il passaggio della propria autovettura e dovranno prestare la massima diligenza affinché transitando con gli automezzi non abbiano ad arrecare danni a cose private e comuni.

Art. 7

E' vietato a chiunque parcheggiare automezzi nel cortile e impedire l'accesso alle autorimesse e la viabilità nei cortili.

Art. 8

Sarà preciso dovere del condomino vincolare il proprio inquilino o assegnatario agli obblighi del presente Regolamento, restando il proprietario responsabile di fronte al condominio di tutte le infrazioni al presente Regolamento, che il proprio inquilino o assegnatario avesse a commettere.

Art. 9

Le norme di questo Regolamento, possono essere modificate solo con l'assenso dei due terzi dei condomini del fabbricato riunito in Assemblea.

Capo VI

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI DI MANUTENZIONE

FRA ENTE GESTORE ED ASSEGNATARI

Il presente regolamento disciplina la ripartizione degli oneri relativi agli interventi di manutenzione da effettuarsi sugli stabili di proprietà dell'Istituto destinati alla locazione. Il Regolamento è redatto in conformità dell'Art.1576 e 1609 del Codice Civile che prevedono per l'Inquilino l'obbligo della manutenzione ordinaria rimanendo quello a carico della manutenzione straordinaria a carico del proprietario.

La ripartizione indicata nel prospetto che segue si intende indicativa e non esecutiva; pertanto ai fini della ripartizione degli oneri per lavori di manutenzione non espressamente previsti dal regolamento si procederà in base ai criteri sopra indicati ponendo a carico degli assegnatari gli interventi effettuati in conseguenza del deterioramento dovuto al normale uso.

Oltre a quanto sopra pure a carico dell'inquilino saranno sempre da imputarsi tutti gli interventi che dovessero rendersi necessari in dipendenza di cattivo uso o di negligenza nella conduzione sia degli appartamenti che dei locali comuni. Il presente regolamento è integrativo del "Regolamento di disciplina degli inquilini" del 1967 che rimane in vigore per la parte normativa e disciplinare.

PROSPETTO DI RIPARTIZIONE

A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO

A CARICO DEGLI ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

ART 1 - MANUTENZIONE A FORNITURE IN GENERE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

Art.1.1 - Strutture murarie - scale ed altri

Art.1.a – Interventi sulle strutture dello stabile.

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

Art.3.a – Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura ecc.).

Art.7.a – Sostituzione di vetri delle parti comuni in caso di evento calamitoso naturale.

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

Art.2.b – Riparazione degli infissi per comuni guasti dovuti all'uso, alla mancanza di periodica manutenzione e verniciatura.

Art.3.b – Installazione e sostituzione di tappeti e guide.

Art.4.b – Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (VV.FF.).

Art.5.b – Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni; reintegro in caso di manomissione o di sottrazione.

Art.6.b – Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne (scala, lavanderia, corridoi, cantine, infissi di uso comune).

Art.7.b – Sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani scala, sale riunioni, lavanderia ecc.).

Art.1.2 – Coperti

Art.1.a – Ripristino di tetti, terrazzi, camini
e sostituzione di lucernai.

Art.1.b – Riparazione di tetti, lucernai per danni
causati da negligenza ed in particolare per
colpa dovuta alla installazione di antenne.

Art.2.a – Interventi su tutte le opere da lattoniere.

Art.2.b – Riparazione alle grondaie e opere varie da
lattoniere.

Art.3.a – Installazione parafulmini.

Art.1.3 – Fognature e Scarichi

Art.1.a– Ripristino di tubazioni e condutture
costituenti scarichi comuni all'interno
del fabbricato.

Art.1.b– Riparazione delle colonne montanti per
guasti dovuti a negligenza di uso o colpa.

Art.2.a – Rifacimento e ripristino della rete di
fognatura, fosse biologiche e pozzetti
cortilivi.

Art.2.b – Espurgo periodico delle fosse biologiche,
disotturazione delle colonne di scarico, delle
reti fognarie cortilive e relativi pozzetti
per prevenire disfunzioni conseguenti
all'uso.

Art.3.b – Sostituzione chiusini per rotture conseguenti
allo espurgo della rete fognante.

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

Art.4.b – Sostituzione chiusini, caditoie lapidi.

Art.4.b.bis – Disincrostazione delle colonne di scarico.

Art.5.b – Riparazione e piccole sostituzioni di parti:
valvole di sicurezza, membrane componenti
elettrici ecc.

Art. 1.4 – Cortili e Giardini

Art.1.a. – Impianto e sostituzione alberi.

Art.1.b– Opera di mantenimento alberi, prati
consistente nella concimazione, innaffiatura,
vangatura e grossa potatura di alberi.

Art.2.a – Fornitura inerti rifacimento asfalti per
mantenimento pavimentazione esterna.

Art.2.b – Stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle
Pavimentazioni cortile e Mac-Adams.

Art.5.a – Sostituzione di cancellate e rete metallica.

Art.4.b – Consumi di acqua e di energia elettrica per
servizi comuni e loro efficiente mantenimento
oneri di utenza.

Art.5.b - Manutenzione degli arredi di all' Art.5.a.

Art.6.b - Manutenzione delle attrezzature indicate alla
Voce Art.4.a e loro sostituzione.

Art.7.b - Acquisto attrezzi comuni per la gestione
ordinaria del verde.

Art..8.b – Servizio di deblatizzazione e derattizzazione
di intesa con le autorità sanitarie locali.

ART.2 – IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE

- Art.1.a – Installazione impianto e sue variazioni per danni accidentali, per modifiche legislative e per prescrizioni degli organi di controllo.
- Art.2.a – Sostituzione di apparecchiatura ed accessori.
- Art.3.a – Interventi sulla rete di distribuzione fino al radiatore, comprese le relative opere murarie.
- Art.4.a – Opere murarie che si rendono necessarie nel locale della centrale termica.
- Art.5.a – Pratiche ed oneri per collaudi vari Enti Proposti al momento della installazione.
- Art.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, regolazione radiatori ecc.).
- Art.5.b – Conduzione impianto e relativi controlli di assistenza, oneri per collaudi e visite periodiche da parte degli enti preposti.
- Art.7.b – Pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori.
- Art.8.b – Controllo preventivo periodico al 100%.
- Art.9.b – Forza motrice e combustibile.

ART. 3 - ASCENSORE

- Art.1.a–Sostituzione del gruppo riduttore completo di vite senza fine e corona, di boccole e chiavette di blocco.
- Art.2.a – Eliminazione dello scorrimento delle funi sulla puleggia di frizione, con rettifica delle gole e modifica del sistema frenante.
- Art.3.a – Sostituzione del motore di trazione.
- Art.4.a – Fornitura e posa in opera di pulsantiera di emergenza sul tetto di cabina, di dispositivo teleritardatore e protezione della bassa velocità del motore di trazione e di dispositivo di allarme, completo di batteria a tampone.
- Art.5.a – Rifacimento dei collegamenti a terra delle apparecchiature.
- Art.6.a – Sostituzione del perno regolatore di velocità e accorciamento funi con rifacimento del testa corda.
- Art.7.a – Eventuali opere murarie all'interno del vano corsa ed in cabina.
- Art.1.b - Revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, raschia olio, ghiere, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione. Registrazione del cuscinetto regispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore: contatti, condensatore ecc.
- Art.2.b–Revisione del gruppo frenocon sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione dei freni.
- Art.3.b – Revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti di controllo. Regolazione della tensione (riduzione a valori 50V) ai contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori.
- Art.4.b – Sostituzione del linoleum del pavimento della cabina. Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa, Mantenimento targa ENPI, targa di portata, carrelli di fuori servizi, istruzioni manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al P.T. – Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte.
- Art.5.b – Revisione e sostituzione delle serrature dei vani corsa, revisione dei congegni di autochiusura delle porte al piano, sostituzione delle guarnizioni dei pattini di scorrimento.
- Art.6.b – Forza motrice.
- Art.7.b – Sostituzione del pattino retrattile e dell'elettromagnete.
- Art.8.b – Sostituzione di pattino scorrimento cabina e contrappeso con l'applicazione degli autolubrificanti.
- Art.9.b – Sostituzione dei dispositivi meccanici del piano mobile, dell'impulsore magnetico per il comando del settore ai piani e per comando dei controlli di direzione, adeguamento impianto alle normative vigenti.
- Art.10.b– Manutenzione e sostituzione degli impianti di cui all'Art.4.
- Art.11.b– Sostituzione e reintegro lampada portatile di cui all'Art.5.a.
- Art.12.b– Sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'Ingegnere collaudatore, compresa la sostituzione e rettifica della puleggia di frizione al 100%.
- Art.13.b- Conduzione impianti e relativi contatti di assistenza e manutenzione, oneri e visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.
- Art.14.b- Revisione e sostituzione dei freni e visite periodiche ENPI.

ART.4 – IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

Art.2.a – Installazione di apparecchiature e di compressori, di accessori: pompa, serbatoio, elementi rotanti, avvolgimenti elettrici, ecc

Art.4.a – Collaudo, imposte e tasse relative alla Installazione.

Art.1.b – Riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza, membrane, presso stati, componenti elettrici livello valvole di ritegno ecc.

Art.2.b – Manutenzione e sostituzione di apparecchiature e di compressori, di accessori: pompa, serbatoi elementi rotanti, avvolgimenti elettrici ecc.

Art.3.b – Ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione compressori ad aria.

Art.4.b – Ispezioni e collaudi periodici degli enti preposti e relative tasse di concessione.

Art.5.b – Pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio di accumulo e del serbatoio dell'autoclave.

Art.6.b – Forza motrice.

Art.7.b – Controllo preventivo periodico al 100%.

ART.5 – IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI

Art.1.a – Installazione all'origine dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ecc.

Art.1.b – Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazioni parti comuni, citofono ivi compreso e relais, elettroserrature ed i temporizzatori, compresa la sostituzione delle serrature.

Art.2.b – Manutenzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi compresa la sostituzione delle apparecchiature.

Art.3.b – Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, interruttore, plafoniere, portalampade ecc.

Art.4.b – Energia elettrica.

ART.6 – IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

Art.1.a – Installazione all'origine impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali.

Art.1.b – Integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali.

Art.2.b – Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione dei singoli componenti.

Art.3.b – Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione.

ART.7 – MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA'

Art.7.1 – Impianto Elettrico

Art.1.a – Adeguamento dell'impianto elettrico a garanzia della funzionalità e della sicurezza.

Art.1.b – Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sostituzione delle apparecchiature, (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi).

Art.7.2 – Impianto Idrico/Sanitario/Gas

- | | |
|---|--|
| Art.1.a – Installazione e rifacimento per manutenzione straordinaria dell'impianto idrico gas e apparecchiature sanitari. | Art.1.b – Riparazioni delle apparecchiature igienico sanitarie del bagno e della cucina. |
| Art. 2.a – Installazione dei contatori dell'acqua calda e fredda quando non siano di pertinenza dell'azienda erogatrice. | Art.2.b – Manutenzione e sostituzione dei contatori divisionali acqua calda e fredda. |
| Art. 3.a – Riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio; comprese le relative opere Murarie per straordinaria manutenzione. | Art.3.b – Riparazioni di tubazioni e condotte interne dell'alloggio in caso di danneggiamento, uso improprio o dolo. |
| | Art.4.b – Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche di adduzione e scarico. |
| | Art.5.b – Riparazione e sostituzione dei rubinetti e accessori da bagno e cucina. |

Art.7.3 – riscaldamento e produzioni di acqua calda per impianti autonomi

- | | |
|---|---|
| Art.1.a – Installazione degli impianti autonomi di riscaldamento a produzioni di acqua calda, quando non esista impianto centralizzato. | Art.1.b – Interventi sulle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda, regolazione fiamma pilota, ricarica vaso espansione, sfiato elementi riscaldanti sostituzione guarnizioni di tenuta, sostituzione nodo, regolazione radiatore ecc. |
| Art.2.a – Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dall'inizio e fino al 2° anno della locazione. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono a carico dell'ente gestore per il 50%. | Art.2.b – Sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dopo il 2° anno di locazione, al 50%. |
| Art.3.a – Adeguamento alle normative vigenti delle canne fumarie. | Art.3.b – Pulizia del bruciatore della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie, disincrostazione almeno annuale del serpentino. |

Art.7.4 – Pareti e Soffitti: Intonaci, tinte, vernici e parati

- | | |
|--|---|
| Art.1.a – Ripristino di intonaci conseguenti a difetti Costruttivi, con relative tinte, vernici e parati per le sole zone interessate. | Art.1.b – ripristino intonaci per i danni causati dall'utente. |
| | Art.2.b – tinteggiatura e sostituzione carte da parati al 100%. |

Art.7.5 - Pavimenti

- | | |
|---|--|
| Art.1.a – Sostituzione dei pavimenti per difetto di posa. | Art.1.b – Sostituzione pavimenti per cause dipendenti a cattivo uso. |
| | Art.2.b – Sostituzione mattonelle in dipendenza di urti o di usura. |

Art.7.6 - Infissi

- | |
|--|
| Art.1.b – Riparazione e tinteggiatura di infissi interni ed esterni (serrande, avvolgibili, rulli, telai e parti mobili ecc.). |
|--|