

Francesco Tucinano

REGOLAMENTO COMUNALE CONDOMINIALE



per la gestione degli immobili di Via Leopardi, 4 e Via San Mauro, 1
a Calvenzano di Caselle Lurani

e di Via Santa Caterina (diversi n. c.) a Caselle Lurani

Art. 1 – Oggetto e parti comuni

Il presente regolamento è riferito ai fabbricati di proprietà comunale ad uso abitativo, siti nel Comune di Caselle Lurani, e vincola in via reale e personale ciascun affittuario e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo (famigliari, eredi, successori) in via solidale ed indivisibile tra essi, sia per il godimento delle unità abitative particolari ad uso proprio che per l'uso delle parti comuni della casa e dovrà far parte integrante dei contratti di locazione delle singole unità immobiliari, nei quali atti dovrà essere espressamente richiamato. A ciascun affittuario del Condominio sarà consegnata copia del presente regolamento, in modo che non si possa eccepire da nessun interessato, l'ignoranza delle norme che regolano il Condominio stesso. Ad ogni effetto del presente regolamento ciascun affittuario è elettivamente domiciliato nella propria unità immobiliare. Tutte le notifiche e le comunicazioni si intendono pertanto fatte al suddetto domicilio.

Il condominio è costituito dall'insieme delle parti comuni degli immobili come di seguito specificato:

- il suolo sul quale é eretto il fabbricato (costituito da appartamenti, cantine e box, dove realizzati);
- le fondazioni, i muri perimetrali, le strutture portanti, i muretti e le cancellate di recinzione delle aree comuni, le pavimentazioni esterne, i cornicioni e le coperture;
- gli accessi pedonali e carrabili;
- la viabilità interna al complesso (cortile, spazio di manovra mezzi, accesso ai box, dove realizzati);
- la rete d'illuminazione dell'area interna ossia passaggi comuni, cortile comune, corsello box, corsello di manovra comune;
- le reti fognarie delle acque nere e bianche interrato, dal punto di raccolta degli scarichi di ogni edificio sino alla cameretta d'immissione nelle reti fognarie al collettore comunale, la rete interrato delle acque bianche sino al recapito comunale, tutti i pozzetti delle tratte sopra descritte; le restanti parti della rete fognaria orizzontale,
- le facciate dell'edificio costituito da abitazioni, box e cantine, ove previsti;
- gli ascensori e vani scale, i locali ascensore, i corridoi, i sottotetto, il verde, dove realizzati;
- i contatori dei servizi generali;

- i vani contatori;
- gli impianti citofonici e le antenne TV centralizzate;
- il vano per la raccolta dei rifiuti differenziati (ove realizzato),
- ogni impianto o servizio di cui il condominio dovesse dotarsi in futuro

Ogni affittuario ha diritto sulle parti comuni in proporzione alla quota millesimale di proprietà esclusiva.

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione.

Art. 2 – Parti di uso esclusivo dell'assegnatario

Sono di uso individuale ed esclusivo i singoli appartamenti, ovvero le cantine, le autorimesse, e tutte le altre parti così come meglio indicato nei singoli atti di assegnazione. Sono inoltre di uso singolo:

- a) gli impianti tecnologici (energia elettrica, gas, riscaldamento, telefono ed idrico sanitario) dal contatore o lettore sino all'interno della singola unità immobiliare;
- b) i serramenti di appartamenti e cantine e le porte (sezionali e/o basculanti) delle autorimesse;
- c) i balconi, i parapetti dei balconi e gli infissi;
- d) le aree esclusive site a piano terra, anche quelle non delimitate da manufatti, come da atti di assegnazione, tali aree dovranno essere mantenute in modo decoroso e le spese per la loro manutenzione saranno ad esclusivo carico dei suddetti assegnatari; in esse è inoltre proibito tenere animali e stendere il bucato;

Le eventuali tende da sole esterne, potranno essere posate con il parere dell'Amministratore del Condominio e comunque dovranno essere uniformi per tipologia e colore per tutto il condominio.

All'interno del proprio alloggio ciascun assegnatario potrà apportare le variazioni non strutturali che riterrà più opportune sempre che non cagionino danno a terzi e previo parere vincolante del Comune di Caselle Lurani.

Art. 3 – Amministrazione del Condominio

L'Amministrazione del Condominio è affidata dal Comune di Caselle Lurani a un amministratore, il quale agisce di comune accordo con l'Amministrazione Comunale. Il referente dell'Amministrazione Comunale è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Al termine di ciascun esercizio annuale l'Amministratore presenta al Comune i risultati della gestione per la loro formale e definitiva approvazione.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(d. Francesco Turchiano)

[Handwritten signature]

Art. 4 – Ripartizione delle spese condominiali

Le spese per la manutenzione ordinaria, per la luce, per la pulizia delle parti comuni, per l'assicurazione, le tasse comunali, notarili, legali e consulenze professionali e quante altre possono essere necessarie per l'esercizio dei servizi e la conservazione del fabbricato, saranno ripartite per quote proporzionali al valore dei rispettivi alloggi, come indicato nelle tabelle millesimali.

In caso di mancato pagamento delle spese condominiali, l'amministratore può ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nonostante opposizioni, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Art. 5 - Uso dell'alloggio e delle parti comuni

Gli assegnatari debbono:

a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile (cc) con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti

Autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento;

b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso

comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dal locatore o dall'autogestione o dal condominio;

c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente

nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dal locatore;

d) servirsi della cantina, della soffitta, dei box e di ogni altro spazio accessorio all'alloggio esclusivamente per gli usi cui tali locali sono destinati, non essendo consentito adibire tali spazi ad attività lavorative o ad abitazione o, comunque, mutarne la destinazione d'uso;

e) svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uopo riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle ore 12,00 alle 15,00 e dopo le 19,00), salvo diversa prescrizione;

f) notificare tempestivamente al locatore, senza indugi, tutte le variazioni che avvengono nel nucleo familiare o nella situazione economica, per l'ingresso nell'alloggio di soggetti, la cui presenza non era stata precedentemente comunicata;

g) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua e del gas siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico dei conduttori dal locatore che è esentato da responsabilità al riguardo;

h) consentire al personale del locatore le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dr. Francesco Taculano)

i) affiggere negli appositi spazi o bacheche le comunicazioni di interesse comune dei conduttori e non servirsi delle eventuali portinerie come luogo di pubblicità esponendo cartelli o manifesti;

j) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto, che deve essere riconsegnato al locatore al momento del rilascio dell'alloggio, provvedendo inoltre a:

- incaricare una ditta abilitata o un centro di assistenza autorizzato e abilitato per le operazioni di manutenzione della caldaia, con cadenza minima annuale, e per la verifica degli elementi descritti sul libretto di impianto, con cadenza minima biennale;

- in esito a tali verifiche l'operatore incaricato ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto che verrà rilasciato al conduttore, quale responsabile dell'impianto, e che dovrà essere conservato allegato al libretto stesso;

- l'affidamento a ditta o centro di assistenza dovrà risultare espressamente sul libretto nell'apposito spazio;

- far eseguire alla ditta o al centro di assistenza tutte le riparazioni e le sostituzioni necessarie al mantenimento in efficienza ed in sicurezza dell'impianto (sostituzione elettropompa, termostati, vaso di espansione, schede elettriche e elettroniche, valvole, ecc.), che dovessero emergere nel corso della visita stessa;

- conservare e mettere a disposizione, per eventuali controlli, il libretto di impianto ed i suoi allegati, con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica;

- contattare il locatore qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza dello stesso, redigendo apposito rapporto.

k) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;

l) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;

m) nel caso in cui l'alloggio sia servito da ascensore, il conduttore e il proprio nucleo familiare devono uniformarsi al regolamento esposto in cabina e al buon comportamento nell'uso dello stesso. Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per danni dovuti al mancato rispetto del regolamento o al cattivo uso dell'ascensore stesso, nonché ad eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi, quali la mancanza dell'energia elettrica, od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto. Nel caso di atti vandalici ripetuti, il locatore ha diritto di imputare i danni pro quota ai conduttori degli alloggi serviti dall'impianto;

n) in casi di assenza, indicare agli uffici comunali la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio locato;



IL SEGRETARIO COMUNALE
(*Mr. Francesco Tucciano*)

o) collocare il cognome del conduttore sia sulla tastiera esterna dei campanelli sia sulle targhette all'ingresso di ciascun appartamento, sui contatori luce, gas e sulla cassetta della corrispondenza.

Verificandosi danni allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo e altro fatto doloso o colposo, senza che sia possibile identificare l'autore, il locatore può rivalersi pro quota su tutti i conduttori dello stabile interessato.

Le aree scoperte d'uso comune sono accessibili a tutti gli assegnatari i quali possono utilizzarle nel rispetto della loro destinazione d'uso e secondo le modalità stabilite dal locatore.

Il conduttore è tenuto in particolare al rispetto di quanto indicato alle lett. c), d), f) e j), la cui violazione costituisce grave inadempimento contrattuale.

Art. 6 - Attività non consentite

Negli stabili e negli alloggi di edilizia residenziale pubblica non è consentito:

a) scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati;

b) installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo preventiva autorizzazione scritta del locatore;

c) depositare nelle parti ad uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi, e comunque materiali ingombranti di qualsiasi tipo anche per breve tempo. In specifico, la sosta di autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate. Il locatore ha facoltà di far rimuovere autoveicoli ed altri beni depositati nelle parti comuni, addebitando le spese della rimozione ai proprietari degli stessi, o, qualora gli stessi non siano identificati, ai conduttori dell'edificio;

d) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;

e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose;

f) tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza, qualora l'immobile non sia provvisto di servizio a rete di gas;

g) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;

h) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;



IL SEGRETARIO COMUNALE
(*dr. Francesco Tuzulano*)

- i) sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani;
- j) in generale usare in modo improprio le parti comuni;
- k) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;
- l) fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi;
- m) depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi; mettere vasi per fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni alle persone, all'edificio e alle cose;
- n) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., dei danni arrecati a persone e cose;
- o) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli; in particolare gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere parcheggiati esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dal locatore; consentire l'accesso e il parcheggio ai non residenti negli spazi comuni di esclusiva pertinenza dello stabile;
- p) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore o delle altre autorità e/o enti preposti;
- q) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del locatore; fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità. I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartiti fra tutti i conduttori;
- r) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;
- s) per gli appezzamenti ad uso singolo, orto o giardino, non è consentito:
- eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza espresso consenso del locatore;
 - servirsi dell'appezzamento per depositare veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie, o stendervi biancheria, indumenti ed altro;
- t) esercitare nell'appartamento o altri locali assegnati attività produttive, commerciali, professionali o analoghe. Sono consentite quelle attività a domicilio che non rechino disturbi ai vicini, che non danneggino in alcun modo lo stabile, che non compromettano l'igiene e la quiete del caseggiato;



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dr. Francesco Luculano)

u) occupare gli spazi antistanti le basculanti/saracinesche dei box; far accedere allo spazio comune più di un'auto per nucleo familiare – ove il Comune abbia autorizzato l'ingresso delle auto nei cortili interni;

v) utilizzare l'acqua comune per il lavaggio di autovetture e altro materiale di uso individuale.

Il conduttore che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, possa arrecare disturbo ai vicini o danni al fabbricato è tenuto, a semplice richiesta scritta del locatore, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. Nessun indennizzo è dovuto dal locatore al conduttore per la rimozione delle piantagioni di qualsiasi specie, fatte nell'appezzamento, o per lavori ornamentali come cinte, aiuole, fontane ecc.

Art. 7 - Consegna e riconsegna dell'alloggio.

La consegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale di accettazione da firmare all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione; la riconsegna, che dovrà essere fatta nell'alloggio, dovrà pure risultare da apposito verbale che sarà compilato in contraddittorio; in caso di assenza dell'affittuario, il verbale verrà redatto da personale del Comune alla presenza di due testimoni.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(*dr. Francesco Daculano*)
[Handwritten signature]