



COMUNE DELL'AQUILA

LA GIUNTA

Premesso:

- che in data 07.09.2011 il Settore Edilizia ha depositato presso il Settore Segreteria Generale, Affari Istituzionali, Appalti e Contratti la proposta di deliberazione a firma del Sig. Sindaco;
- che trattasi di deliberazione di competenza consiliare;

Visto l'art. 33 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale;

Visto l'art. 48 del D.lgs. 267/2000;

Visto l'art. 31 del vigente Statuto comunale,

Con voto unanime

DELIBERA

- Di approvare, per quanto di competenza, la proposta di deliberazione predisposta dal Settore Edilizia concernente:

"Approvazione Regolamento Condominiale da applicare al compendio immobiliare denominato "Progetto CASE E MAP".

- Di disporre la trasmissione al Presidente del Consiglio Comunale per l'iscrizione all'o.d.g. della prossima seduta, previa l'acquisizione del parere della competente Commissione consiliare dell'allegata proposta di deliberazione a firma del Sig. Sindaco.

Successivamente

LA GIUNTA

Ad unanimità di voti

DELIBERA

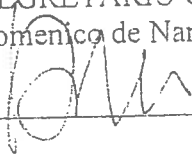
Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.



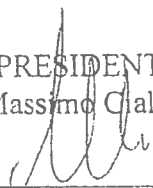
COMUNE DELL'AQUILA

Del che è verbale

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Domenico de Nardis



IL PRESIDENTE
on. Massimo Calente



COLLAZIONATA: Il Responsabile _____ 



PROGETTO C.A.S.E.

Codice Edificio	
Denominazione Edificio	
Scala	
Interno	
Località	
Via	
N° civico	

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

INDICE

Titolo I

Disposizioni generali

Art. 1 - Oggetto

Titolo II

Uso Alloggi

- Art. 2 - Utilizzo dell'alloggio assegnato
- Art. 3 - Responsabile nell'uso dell'alloggio
- Art. 4 - Uso spazi in dotazione dell'alloggio
- Art. 5 - Annullamento e decadenza dall'assegnazione
- Art. 6 - Risoluzione del contratto
- Art. 7 - Divieti
- Art. 8 - Interventi strutturali a carico della Proprietà

Titolo III

Manutenzione

- Art. 9 - Interventi a carico del Condomino
- Art. 10 - Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio
- Art. 11 - Visite alloggio
- Art. 12 - Interventi a carico della Proprietà
- Art. 13 - Autorizzazione per lavori diversi
- Art. 14 - Miglioramenti o addizioni autorizzati

Titolo IV

Servizi

- Art. 15 - Spese per servizi a carico dei condomini
- Art. 16 - Riparto delle spese
- Art. 17 - Mancato pagamento spese per servizi

Titolo V Amministrazione condominiale

- Art. 18 - Amministrazione e rappresentanza
- Art. 19 - Norma finale e di rinvio

Titolo I - NORME GENERALI

Art. 1 Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina l'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica progetto CASE e MAP, in qualunque tempo e modo assegnati. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento integrano il contratto di concessione.
2. I suddetti alloggi assolvono alla funzione di residenza d'emergenza degli assegnatari e, pertanto, sono destinati al pubblico servizio. Pertanto gli stessi appartengono alla categoria del patrimonio indisponibile, ai sensi dell' art. 826 c.c.; in ragione di ciò il Comune dell' Aquila esercita sui predetti immobili l' autotutela possessoria e petitoria, ai sensi dell' art. 823 c.c., provvedendo con propri atti, senza necessità dell' intervento del Giudice, all'applicazione delle proprie determinazioni in merito.
3. Per assegnatario, salvo diversa precisazione, si intende l'intero nucleo familiare o l'aggregazione di due o più nuclei familiari che usufruiscono del medesimo alloggio.
4. Per Proprietà si intende il Comune di L'Aquila.

Titolo II - USO ALLOGGI

Art. 2 – Utilizzo dell'alloggio assegnato

1. Gli alloggi sono assegnati per essere adibiti ad uso esclusivo di abitazione.
2. Il condomino ha l'obbligo di segnalare immediatamente alla Proprietà, mediante raccomandata, ogni variazione rispetto alle dichiarazioni rese per ottenere l'assegnazione dell'alloggio provvisorio.

Art. 3 - Responsabilità nell'uso dell'alloggio

1. L' assegnatario in quanto custode del bene assegnatogli risponde di tutti i deterioramenti prodotti all'alloggio, al fabbricato e pertinenze per colpa propria ed in relazione a qualsiasi uso dell' alloggio. Ne è esonerato, ai sensi dell'art. 1588 C.C., solo nel caso in cui provi che i danni sono derivati da causa a loro non imputabile.

2. Al termine della conduzione i locali dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. La constatazione dello stato dell'immobile dovrà risultare da apposito verbale di restituzione.

Art. 4 - Uso spazi in dotazione dell'alloggio

1. Qualora l'alloggio sia dotato di uno spazio di pertinenza: giardino, balcone, terrazzi, ecc. il condomino dovrà:
 - tenere pulito lo spazio, sia esso pavimentato che non, annesso all'alloggio;
 - evitare caduta di granelli nei piani sottostanti;
 - non effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza autorizzazione della Proprietà, è ammesso solo l'arredo con fioriere e piante vegetali in genere.
2. Sono spazi aperti, di pertinenza delle abitazioni alle quali accedono, i balconi, i terrazzi ed in genere tutti gli spazi che in proiezione verticale corrispondono ad analoghe superfici pertinenziali degli alloggi soprastanti ed dai quali si può accedere direttamente all'appartamento attraverso le porte-finestre esistenti e la cui illuminazione dipende da interruttori comandati esclusivamente dall'interno dell'appartamento.
3. Per ogni alloggio è garantita la disponibilità di un posto auto coperto tra quelli esistenti nel garage condominiale (sottopiastra). Nel caso di coabitazione i posti da assegnare all'alloggio corrispondono al numero dei nuclei in coabitazione nell'alloggio stesso.
4. E' fatto divieto, se non appositamente autorizzato, di procedere alla recinzione di spazi comuni e/o spazi pertinenziali.

Art. 5 - Annullamento e decadenza dall'assegnazione

1. A norma di legge è disposto dal Sindaco l'annullamento dell'assegnazione, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto locativo, in caso di:
 - a. assegnazione avvenuta in contrasto con le ordinanze vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
 - b. assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci;
 - c. abbia ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
 - d. non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso;
 - e. abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;

- f. abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione ai sensi delle ordinanze post terremoto;
- g. morosità.
- h. non rispetti, in ogni caso, le disposizioni impartite con il verbale di concessione dell'alloggio, della normativa vigente o che all'uopo sarà emanata con ordinanza degli organi preposti.

Art. 6 - Risoluzione del contratto

1. La risoluzione del contratto avverrà per morosità nel pagamento delle quote condominiali superiore a due mesi;
2. Contro i condomini inadempienti la Proprietà procederà comunque al recupero, anche giudiziale, delle somme non corrisposte.
3. È precisato che costituisce inadempimento sanzionabile nei modi di cui al comma 1 anche il pagamento parziale delle quote condominiali.
4. A norma di legge i condomini non potranno compensare il pagamento dei canoni e quote condominiali con propri pretesi crediti nei confronti della Proprietà, se non nel caso in cui tali crediti siano stati accertati giudizialmente.
5. L'Amministratore determina le modalità di pagamento delle quote condominiali, cui il condomino dovrà uniformarsi.
6. Sono pertanto equiparati a tutti gli effetti ai debitori morosi i condomini che versino le quote condominiali con modalità diverse da quelle predisposte dalla Proprietà, salva dimostrazione, a carico degli interessati, del buon esito dei pagamenti.
7. La risoluzione del contratto avverrà anche nei casi in cui il condomino non abbia ottemperato al presente regolamento riguardo ai divieti.

Art. 7 - Divieti

1. È fatto divieto ai condomini, pena l'applicazione delle sanzioni di cui al precedente articolo di:
 - a. installare antenne paraboliche personali su balconi o muri laterali degli edifici; è consentito invece la realizzazione di impianto centralizzato satellitare con spese a carico degli utenti. Tale autorizzazione è concessa anche al singolo condomino, qualora altri non intendessero realizzarlo, con l'obbligo di consentire l'allaccio anche in momenti successivi. In

questo caso le spese di adeguamento sono a totale carico di chi si allaccia successivamente.

- b. caricare eccessivamente i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali assegnati;
- c. destinare al proprio uso particolare qualsiasi parte dei locali comuni, come posti auto, cortili, giardini, terrazze, muri esterni e finestre; occuparli con mobili ed altri oggetti o comunque impedirne o limitarne l'uso da parte degli altri inquilini;
- d. fare lavori di cui al successivo art. 13 senza il consenso scritto della Proprietà;
- e. tenere animali o cose che rechino disturbo o danno all'alloggio o a terzi, e comunque in modo tale da pregiudicare l'igiene e la salute collettiva; è ammessa la presenza di animali di affezione solo esclusivamente all'interno dell'alloggio mentre il transito nelle parti comuni è ammesso solo al guinzaglio;
- f. esercitare attività o mestieri che risultino rumorosi, pericolosi o che comunque rechino disturbo agli altri condomini o terzi in genere;
- g. esporre senza efficace riparo vasi di fiori o altro sui davanzali delle finestre e sulle ringhiere dei balconi;
- h. gettare alcunchè dalla porta e dalle finestre;
- i. stendere biancheria nelle ringhiere dei balconi, depositare immondizia al di fuori dei luoghi a ciò destinati;
- j. tenere nell'alloggio o sue pertinenze materie infiammabili o combustibili in quantità maggiore di quella che possa occorrere per i normali usi domestici;
- k. circolare con mezzi motorizzati o parcheggiare all'interno dei complessi immobiliari, nei luoghi non adibiti espressamente a tale scopo;
- l. lavare veicoli nei cortili o parti comuni del fabbricato, salvo che non sia individuata un'apposita area a tale scopo;
- m. effettuare iscrizioni o affissioni nelle scale ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni da affiggersi nelle bacheche appositamente installate, da parte del Comune;

- n. mantenere l'alloggio e le sue pertinenze in modo incompatibile con l'igiene e/o la decenza;
- o. tenere comportamenti idonei con la tranquillità ed il decoro del fabbricato o comunque contrari alle norme di legge e di regolamento;
- p. rispettare gli orari di silenzio dalle ore 14:00 alle 16:00 e dalle 23:00 alle 08:00 nei fabbricati e nelle aree esterne adibite a giochi e ritrovi ricreativi

- q. l'assegnatario del modulo abitativo è obbligato altresì:
 - 1. A non concedere l'immobile in uso, neppure parziale, a terzi ed a qualunque titolo;
 - 2. A utilizzare l'immobile e le cose mobili che lo compongono con la diligenza del buon padre di famiglia;
 - 3. A non apportare alcuna modifica, addizione o miglioria senza il preventivo consenso scritto del Comune;
 - 4. A risarcire il Comune per gli eventuali danni arrecati sia all'immobile sia ai beni mobili in esso contenuti e meglio specificati nell'elenco allegato consegnato a ciascun condomino al momento della stipula del contratto di locazione;
 - 5. A corrispondere, nel caso di decadenza dei requisiti che ne determinarono l'assegnazione o per inadempienze sanzionate con la perdita del diritto, decorsi trenta giorni dalla richiesta del Comune di restituzione dell'alloggio, una penale pari a €. 40,00 (euro quaranta) al giorno, oltre all'indennizzo per abusiva occupazione;

La violazione anche di uno solo dei precedenti obblighi comporta, ove ne sia ravvisata la gravità, oppure nel caso di violazioni, anche non gravi, reiterate o protratte, la revoca dell'assegnazione dell'immobile, che viene pronunciata dalla Proprietà, previa diffida a eliminare la situazione di illegittimità, con provvedimento dirigenziale motivato e definitivo, impugnabile dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale. Con il medesimo provvedimento di revoca è fissato il termine, non superiore a trenta giorni, per la riconsegna dell'alloggio; alla scadenza del termine assegnato, senza necessità di ulteriore avviso, la Proprietà provvede direttamente allo sgombero forzato, addebitandone le spese all'inadempiente.

Art. 8 - Interventi strutturali a carico della Proprietà

1. Gli alloggi sono assegnati ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto della consegna e comunque idonei all'uso.
2. In conseguenza di ciò, successivamente alla consegna i condomini non avranno diritto di ottenere dalla Proprietà installazioni, o integrazioni dei servizi e/o impianti esistenti nell'alloggio o nel fabbricato, ovvero modifiche strutturali, coibentazioni o simili, salvi gli interventi programmati dalla Proprietà, ai sensi delle vigenti disposizioni.

Titolo III – Manutenzione

Art. 9 Interventi a carico del Condomino

1. I condomini devono provvedere agli interventi utili alla conservazione dell'alloggio, mentre dovrà essere esclusa da essi ogni alterazione dei vari componenti impiantistici e strutturali. In mancanza di ciò la Proprietà sarà esonerata da ogni responsabilità, mentre i condomini risponderanno di tutti i danni eventualmente prodotti.

Art. 10 Manutenzione ordinaria relativa al singolo alloggio

1. Sono a carico dei singoli condomini, oltre alla riparazione di tutti i danni in conformità dell'art. 3 le spese relative ai seguenti interventi, riguardanti l'alloggio e sue pertinenze:
 - a. riparazione o sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto idrico-sanitario, di riscaldamento e del gas;
 - b. riparazione o sostituzione dei sanitari in genere (lavabi, w.c., docce, vasche da bagno, bidets, lavelli ecc.);
 - c. disotturazione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari fino alle colonne discendenti;
 - d. manutenzione e/o ripristino di cappe, aeratori elettrici;
 - e. riparazione, manutenzione dell'impianto elettrico, compresa la sostituzione dei terminali (interruttori, prese, suonerie, ecc.);
 - f. riparazione, sostituzione dell'impianto T.V. individuale, ovvero per la parte relativa ai singoli alloggi, in caso di impianto centrale;
 - g. riparazione, sostituzione di impianti telefonici e citofonici, nella parte relativa ai singoli alloggi;

- h. sostituzione di vetri;
- i. riparazione e/o sostituzione totale o parziale di persiane, serrande e avvolgibili;
- j. riparazione di portoncini, porte-finestre, finestre e bussole;
- k. tinteggiature complete delle pareti interne all'alloggio;

Art. 11 Visite alloggio

1. La Proprietà ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti ed altri incaricati gli alloggi assegnati e loro pertinenze e di eseguire o far eseguire le opere ritenute necessarie.
2. I condomini sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile alla Proprietà e ai suoi incaricati, ai fini di cui al comma precedente. In difetto, oltre al risarcimento del danno, si applicherà la rescissione del contratto di locazione.

Art. 12 Autorizzazione per lavori diversi

1. Nel caso in cui i condomini intendano eseguire lavori all'alloggio o a sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico a norma degli articoli precedenti, sono tenuti a richiedere per iscritto alla Proprietà autorizzazione preventiva, fornendo la documentazione che sarà loro richiesta.
2. L'esecuzione dei lavori avverrà a totale cura e spese dei condomini, cui competerà anche ogni onere per manutenzione, gestione od altro.
3. Ciascun condomino può servirsi delle parti pertinenziali dell'alloggio, purchè non ne alteri la destinazione, anche con divisori rimovibili, fioriere o altri oggetti ornamentali, che possano essere agevolmente tolti su richiesta dell'amministratore, utili a garantire la riservatezza e la privacy. La collocazione di dette suppellettili nelle parti pertinenziali non deve arrecare alcun tipo di rischio agli altri condomini e deve consentire il libero passaggio verso gli altri alloggi.

Art. 14 Miglioramenti o addizioni autorizzati

1. In caso di miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dai condomini all'alloggio, a suoi accessori ed impianti, il consenso della Proprietà

non comporta per i condomini il diritto ad alcuna indennità, ed i suddetti miglioramenti ed addizioni verranno ritenuti gratuitamente dalla Proprietà al termine della locazione.

Titolo IV Servizi

Art. 15 Spese per servizi a carico dei condomini

1. Sono a carico dei singoli condomini le spese per tutti i servizi e consumi relativi all'alloggio ed alle sue pertinenze, quali: TARSU, consumi di energia elettrica, acqua e gas sia per gli usi esclusivi che per i servizi centralizzati.
2. Sono a carico di tutti i condomini del medesimo condominio tutti i servizi di pulizia, manutenzione ordinaria e consumi relativi alle parti comuni del proprio condominio, quali in particolare:
 - a. Aree su cui sorgono i fabbricati, da destinare a garage comune;
 - b. I portoni, gli ingressi, le scale, gli anditi, i corridoi interni ed esterni, le balconate comuni, gli spazi di manovra antistanti i posti macchina;
 - c. I locali comuni accessibili ai condomini degli alloggi (locale contatori Enel, altri);
 - d. Le terrazze di copertura (ove esistenti) dei garage comuni e l'impianto centralizzato TV (tradizionale o parabola);
 - e. Gli ascensori, i macchinari relativi ed i locali (eventuali) per alloggiarli;
 - f. Le opere, le installazioni ed i manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso ed al godimento comune, quali le fognature, le colonne di scarico, gli impianti idraulici fino al punto di diramazione ai singoli alloggi.
3. Sono a carico dei condomini tutte le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni al complesso immobiliare costituito da tutte le aree destinate a verde e di uso comune e da tutti i condomini del sito.

Art. 16 Riparto delle spese

1. Le quote di partecipazione alle spese comuni sono attribuite ai singoli alloggi secondo le Tabelle allegate al presente regolamento.

2. In base alla Tabella "A" sono ripartite le spese necessarie per la conservazione e manutenzione ordinaria a carico dei comodatari delle cose di uso comune. A titolo esemplificativo ma non esaustivo:
 - a) le aree scoperte ed i viali interni di uso comune, fatta eccezione delle aree scoperte e coperte costituenti pertinenze dirette dei fabbricati (piastre PSA) il cui uso è riservato ai condomini dei fabbricati stessi;
 - b) gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica, per il telefono e per il gas (uso domestico ove previsto), da dove cessano di essere di Proprietà delle società erogatrici e fin dove le relative condutture o cavi si diramano per servire i singoli alloggi;
 - c) le fognature ed i relativi accessori, con le stesse limitazioni di tracciato di cui al sub. b);
 - d) i muretti di confine e di contenimento dei terrapieni, i marciapiedi, con relativi manufatti (paletti, reti metalliche, altro);
 - e) le linee dell'illuminazione esterna ed i relativi lampioni;
 - f) quota parte delle spese occorrenti per l'amministrazione e la conduzione del condominio, compreso il compenso all'amministratore (al 50% tra comodatari e Proprietà), per l'assicurazione globale dei fabbricati (100% Proprietà) e per altre esigenze imprevedibili riguardanti l'uso delle parti comuni sopra elencate, nonché le spese per la conservazione e per la manutenzione ordinaria (a carico dei comodatari) e straordinaria (a carico della Proprietà) e le spese per la pulizia del garage e dei locali comuni.
3. In base alla Tabella B, sono ripartite le spese per la pulizia ed illuminazione delle scale, dei pianerottoli e dei corridoi di accesso agli appartamenti;
4. Nella Tabella C, sono ripartite le spese ordinarie di gestione e manutenzione degli ascensori interni del fabbricato;
5. Con la tabella D, sono ripartite le spese per la gestione e manutenzione dell'ascensore di salita dal garage al piano terra del fabbricato, nonché quelle relative alla pulizia della scala abbinata al citato impianto;
6. Le Tabelle sopra descritte sono allegare al presente Regolamento e ne formano parte integrante.
7. Le spese relative ai consumi di acqua potabile, acqua sanitaria e riscaldamento, verranno ripartite in base ai consumi individuali, rilevati dagli appositi misuratori posti di norma all'interno degli appartamenti o nei pianerottoli delle

scalinate. Il rilievo dei consumi verrà effettuato una volta l'anno previo avviso di passaggio del personale incaricato. In caso di impossibilità di accesso, per assenza del condomino o per altre cause, verrà addebitato al condomino un consumo stimato, eventualmente basato sui consumi precedenti, da conguagliare nell'esercizio successivo.

8. Per l'anno 2010, non essendo possibile determinare i consumi delle utenze, verrà contabilizzato un prelievo stimato che verrà portato a conguaglio a fine esercizio.

Art. 17 Norma finale e di rinvio

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si fa riferimento alle leggi e norme vigenti.