



APPROVATO DAL CONS. COM.LE

CON ATTO N. 18

DEL 6 MARZO 2003

Il Segretario Generale

CITTÀ DI

SAN GIORGIO A CREMANO

Settore Patrimonio Immobiliare e Mantenimento in Efficienza

Determinazione valori millesimali
al complesso di edilizia residenziale pubblica

“20 alloggi”

Sito in via Buongiovanni n. 90

IL DIRIGENTE ff DEL SETTORE PATRIMONIO:

IL DIRIGENTE ff. f.

Arcangelo Runzo

L'ASSESSORE AL PATRIMONIO

Luigi Goffredi

IL SINDACO

Dott. Ferdinando Riccardi

REGOLAMENTO DI SERVIZIO
per l'utilizzo dell'alloggio e delle aree comuni

Settembre 2002

MODO D'USO E REGOLAMENTO DI SERVIZIO
PER L'UTILIZZO ED IL MIGLIORE GODIMENTO DEGLI ALLOGGI E DELLE AREE
E SPAZI COMUNI DEL COMPLESSO EDILIZIO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
SAN GIORGIO A CREMANO SITO ALLA VIA BUON GIOVANNI n. 90.

Disposizioni generali

Art. 1

Le norme contenute nel presente Regolamento disciplinano il godimento degli alloggi, delle aree e spazi comuni del complesso edilizio denominato **20 Alloggi** evitando ogni restrizione non indispensabile; esse hanno il solo scopo di facilitare la sicurezza, la comodità e la buona armonia fra i signori conduttori.

Ciascun conduttore si obbliga sia in proprio che per i propri familiari, in via fra tutti quanti solidale, ad osservare il presente Regolamento.

Ogni conduttore è, altresì, tenuto a riferire al **Comune di San Giorgio a Cremano – Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare**, le eventuali inosservanze.

Art. 2

Il presente Regolamento di Servizio dovrà essere richiamato in ogni contratto di locazione, e deve intendersi accettato dalle parti contraenti senza eccezioni, riserve o modifiche.

Struttura del complesso edilizio

Art. 3

Il complesso edilizio è costituito da un fabbricato sito in San Giorgio a Cremano, via Buon Giovanni n. 90 e si compone di:

- n. 4 scale A, B, C, e D.

- le scale A e C si compongono di:

- piano terra: comprendente 6 cantinole, e area esterna circostante adibita a parcheggio delle auto di proprietà dei conduttori;

- piano primo: comprendente n. 2 appartamenti;

- piano secondo: comprendente n. 2 appartamenti;

- piano terzo: comprendente n. 2 appartamenti.

- Le scale B e D si compongono:

- piano terra: comprendente 4 cantinole, e area esterna circostante adibita a parcheggio delle auto di proprietà dei conduttori;

- piano primo: comprendente n. 2 appartamenti;

- piano secondo: comprendente n. 2 appartamenti.

Il fabbricato è dotato di scale di accesso ai piani e gli appartamenti sono forniti degli impianti idrici, sanitari ed elettrici.

Cose in godimento comune.

Art. 4

Formano oggetto di godimento comune indivisibile di tutti i conduttori, se diversamente non risulta dal contratto di locazione, le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione dell'edificio di proprietà dell'Amministrazione ed in particolare:

- a) il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri, la copertura dell'edificio;
- b) gli elementi costituenti la gabbia del cemento armato, i muri perimetrali di riempimento compresi quelli delle scale;
- c) i tetti, i lastrici solari, le scale i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- d) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre la rete della fognatura, le vasca biologica, gli scarichi pluviali, la canna fumaria, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali in godimento esclusivo dei singoli conduttori;
- e) i locali per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per gli altri servizi comuni.

Godimento delle aree scoperte esterne.

Art. 5

Le aree scoperte esterne saranno utilizzate:

1. per il parcheggio delle auto esclusivamente nelle zone delimitate ed a tanto destinate;
 2. per il trattenimento degli adulti ed il gioco dei ragazzi dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 17,00 alle ore 20,00;
-
3. è fatto, comunque, divieto di giocare a pallone o ad altri giochi rumorosi o che possono arrecare disturbo alla quiete.

Cose di godimento esclusivo.

Art. 6

I balconi, i terrazzini, le serrande o persiane delle finestre di ciascun appartamento o locale condotti in locazione sono in particolare godimento dei singoli conduttori, con l'obbligo, però, di questi ultimi, di attenersi a quanto disposto dal Comune di San Giorgio a Cremano circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.

Ai conduttori è consentito adornare balconi e finestre con piante non di alto fusto e fiori. I vasi devono essere stabilmente assicurati in modo da impedirne la caduta e incassati in recipienti che impediscono lo stillicidio.

In qualunque caso dovrà evitarsi di recare molestie o sporcare balconi e finestre sottostanti mediante le acque di innaffio o di infiltrazione.

Oneri a carico dei conduttori inerenti i singoli beni condotti in locazione

Art. 7

Ogni conduttore è obbligato ad eseguire le riparazioni di ordinaria amministrazione delle cose che sono in suo godimento esclusivo la cui omissione possa danneggiare l'Amministrazione proprietaria e compromettere la stabilità dell'edificio od alterarne il decoro architettonico.

In ogni caso i conduttori, prima di intraprendere nei locali da loro locati e in loro godimento esclusivo, opere e lavori che, comunque, possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso, o gli impianti comuni, devono darne preventiva notizia all'Amministrazione e aspettare che l'Ente proprietario ne autorizzi la realizzazione.

E' in ogni caso a carico dei singoli conduttori la manutenzione dei rubinetti e sifoni, dei fili elettrici e suonerie, delle serrature e chiavi e gli altri lavori di piccola manutenzione a norma dell'art. 1609 del codice civile.

Il conduttore risponde dei danni che derivassero dall'aver dimenticato aperti i rubinetti dell'acqua.

In caso di malattia infettiva o contagiosa verificatasi nei locali o negli appartamenti condotti in locazione, il conduttore deve provvedere alla disinfezione e all'imbiancatura e tinteggiatura dei locali.

Ogni conduttore è obbligato a dare immediato avviso al **Comune – Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare**, di qualunque guasto o pericolo che, per qualsiasi ragione, venga a verificarsi nei locali condotti in locazione.

Ove l'unità immobiliare resti disabitata per più di tre giorni il conduttore, o chi per lui, è tenuto a consegnare le chiavi della porta d'ingresso a persona di sua fiducia facilmente e celermente reperibile previa comunicazione al predetto Servizio del domicilio e del numero di telefono di essa, affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere nell'unità per eliminare pericoli e guasti.

Lavori nei locali in godimento esclusivo di ciascun conduttore

Art. 8

Ogni conduttore, a richiesta del **Comune di San Giorgio a Cremano – Servizio gestione Patrimonio Immobiliare** - e previo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali in suo godimento si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione, dei singoli conduttori nonché dell'Amministrazione.

Regole generale che i conduttori sono tenuti a rispettare.

Art. 9

1. I portoni di ingresso ai singoli fabbricati ed i cancelli di ingresso al parco dovranno essere tenuti costantemente chiusi;
2. i cortili, gli atri, le scale ed ogni altro passaggio o superficie degli stabili, servono unicamente al transito delle persone e, pertanto, in essi, è vietato depositare veicoli o altri oggetti sia di giorno che di notte;
3. ogni inquilino è tenuto ad avere cura delle aiuole e degli spazi verdi comuni e a contribuire alle relative spese di ordinaria amministrazione;

4. le immondizie devono essere contenute negli appositi sacchetti che, accuratamente chiusi, saranno depositati nei cassonetti del servizio di nettezza urbana nel rispetto degli orari imposti dal Comune;

5. al di sotto del porticato del palazzo non è ammesso il parcheggio, nemmeno temporaneo, delle auto dei conduttori, nè il deposito, anche momentaneo, di oggetti di qualsiasi genere.

Diritti dei conduttori sulle cose comuni.

Art. 10

Il diritto di ciascun conduttore sulle cose indicate nell'art. 4 del presente Regolamento condominiale è proporzionato al valore del piano o porzione di piano condotto in locazione salvo che il contratto di locazione non disponga altrimenti.

Il conduttore non può, rinunciando al diritto di godimento sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

Contributo alle spese di ordinaria manutenzione per le cose e i servizi comuni.

Art. 11

Tutti i conduttori devono contribuire alle spese necessarie per la conservazione e la manutenzione, anche riguardo alla comodità e al decoro del godimento delle parti comuni condominiali elencate nel presente Regolamento.

In particolare i conduttori sono tenuti a contribuire alle spese di ordinaria amministrazione riguardanti: le porte delle cantinole, il portone dell'androne, le lampade di illuminazione delle scale, gli impianti di illuminazione esterna del parco, l'espurgo della vasca biologica e il cancello elettrico esterno.

I predetti oneri, calcolati in via presuntiva dal Servizio Gestione Patrimonio Imm.re, saranno ripartiti per competenza in base ai millesimi di ogni appartamento condotto in locazione, e addebitati in bolletta insieme al canone di fitto.

Annualmente il Servizio medesimo appronterà il bilancio consuntivo relativo alle spese e lo sottoporrà all'Assemblea degli inquilini per l'approvazione sì da rendere esecutivi gli eventuali congruagli che ne risulteranno.

Spese di straordinaria amministrazione per le cose e i servizi comuni.

Art. 12

Le spese di straordinaria amministrazione relative ai beni in godimento comune sono a carico esclusivo dell'Amministrazione proprietaria.

Ripartizione delle spese impianto Tv centralizzata.

Art. 14

Le spese di manutenzione e di intervento nell'impianto TV centralizzato saranno ripartite in parti uguali fra tutti i conduttori interessati al servizio.

Ripartizione spese di manutenzione impianto citofoni.

Art. 15

Le spese di manutenzione ordinaria nell'impianto citofoni saranno ripartite dal **Servizio Gestione Patrimonio Imm.re** in parti uguali fra tutti i conduttori che usufruiscono del servizio e addebitati in bolletta insieme al canone di fitto.

Le spese di manutenzione straordinaria dei citofoni sono, invece, a carico dell'Amministrazione proprietaria

Divieti.

Art. 16

È vietato:

- a) destinare gli appartamenti ed i locali locati aventi accesso dall'androne comune, ad uso di ufficio che comportino afflusso eccessivo di estranei, di sanatorio, di gabinetto di cura ed ambulatorio per malattie infettive e contagiose, di locanda, pensione od albergo, di scuola di musica o di canto o di ballo nonché esercitare nei locali industrie od arti di qualsiasi tipo o natura ed in genere di qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei conduttori o sia contrario all'igiene ed al decoro dell'edificio o che comunque, urti contro l'estetica del fabbricato;
- b) fermo restando quanto disposto dal divieto di cui alla lett. a), è fatto divieto di destinare gli appartamenti e loro pertinenze ad uso diverso dall'abitazione o da ufficio professionale privato salvo espressa autorizzazione dell'Ente proprietario;
- c) occupare stabilmente con costruzioni provvisorie o con oggetti o mezzi mobili di qualsiasi specie, le scale, i ripiani, gli androni, ed in genere i locali e gli spazi di uso comune.

o) cantare, suonare, tenere riunioni e fare funzionare apparecchi radio e televisivi, a meno che l'intensità dei suoni e dei rumori non sia regolata in modo da non giungere ai vicini;

p) fare pulizia ai pavimenti, spostare mobili o generare altri rumori molesti nelle ore notturne;

q) fare ristagnare acqua o altri liquidi sui pavimenti che possono infiltrarsi attraverso i solai;

r) lasciare aperto il portone durante la notte;

s) esporre sul pianerottolo in qualsiasi ora del giorno o della notte, la pattumiera o sacchetti a perdere della spazzatura;

t) nessuna finestra prospiciente aree pubbliche può essere ingombrata con panni spese.

Art. 17

Sono vietate le innovazioni delle cose comuni e qualsiasi opera che modifichi l'architettura, l'estetica e la simmetria del fabbricato non preventivamente decise dall'Ente proprietario.

L'infrazione di questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate e l'eventuale risarcimento dei danni all'Amministrazione.

Regolamento interno e sanzioni.

Art. 18

Per l'infrazione alle norme circa l'uso delle cose comuni, il **Comune di San Giorgio a Cremano – Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare** potrà stabilire una sanzione pecuniaria non superiore a lire _____.

Il tipo di infrazione e le modalità di pagamento verranno indicate dall'Amministrazione con apposita comunicazione scritta da recapitarsi all'interessato a mezzo di raccomandata.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, il **Comune di San Giorgio a Cremano – Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare** è autorizzato a sospendere, al conduttore, moroso l'utilizzazione del godimento dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Nell'ipotesi in cui venissero violati i punti a) e b) dell'art. 16 del presente Regolamento condominiale e precisamente l'immobile o il locale condotto in locazione sia destinato ad un uso diverso da quello pattuito, il **Comune di San Giorgio a Cremano – Servizio Gestione Patrimonio**

Immobiliare ai sensi dell'art. 80 della L. n. 392/78 può chiedere la risoluzione del contratto di locazione.

Diritti particolari dell'Amministrazione proprietaria.

Art. 19

Il Comune di San Giorgio a Cremano, durante la locazione, ha facoltà di fare visitare i locali affittati per accertarne lo stato di manutenzione.

Due mesi avanti la cessazione del contratto per scadenza del termine o per disdetta, il conduttore è tenuto a consentire la visita dei locali affittati ai nuovi aspiranti tutti i giorni in un'ora da concordare fra le 10,00 e le 12,00.

Diritti dei conduttori.

Art. 20

I conduttori potranno eleggere tra loro uno o più rappresentanti con il compito di fare rispettare le norme del presente Regolamento.

Allo stesso (o agli stessi) potrà essere affidato il compito di tenere i rapporti con il Comune di San Giorgio a Cremano in qualità di rappresentante – portavoce – dei conduttori.

Il nominativo del (o dei) rappresentante dovrà essere immediatamente comunicato al **Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare del Comune**.

Art. 21

Funzioni del rappresentante dei conduttori.

Le funzioni del rappresentante dei conduttori sono le seguenti:

- 1) tutelare gli interessi dei conduttori;
- 2) redimere, se possibile, le eventuali divergenze fra i conduttori;
- 3) accertare che i conduttori nel godimento delle cose comuni nonché nel godimento esclusivo delle cose, si attengano alle disposizioni sancite dal presente Regolamento, senza recare nocumento all'Amministrazione proprietaria nonché agli altri conduttori;
- 4) presenziare all'assemblea degli inquilini.

Atti e documenti del rappresentante dei conduttori.

Art. 22

Il rappresentante dei conduttori deve tenere:

- a) una copia del registro dei verbali dell'assemblea degli inquilini;
- b) ~~un elenco dei conduttori con le loro generalità e la indicazione del domicilio e delle residenze,~~
qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;
- c) un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile;
- d) un inventario delle cose mobili in godimento comune.

Assemblea degli inquilini e diritto di voto.

Art. 23

Ogni conduttore ha diritto di voto in luogo dell'Amministrazione proprietaria nelle delibere dell'assemblea dei conduttori relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

In tali ipotesi i conduttori si riuniscono in assemblea convocati dall'Amministrazione proprietaria o da almeno tre conduttori.

Convocazione dell'assemblea degli inquilini da parte del Comune di San Giorgio a Cremano

Art. 24

Il Comune di San Giorgio a Cremano Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare, di propria iniziativa, ogni qualvolta lo ritenga necessario, potrà convocare l'assemblea dei conduttori, previo avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza nonché delle materie da sottoporre all'attenzione dell'assemblea.

Verbale dell'assemblea.

Art. 25

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige un processo verbale il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei conduttori intervenuti;
- c) un sommario resoconto della discussione e l'eventuale testo delle delibere prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;

d) qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato dal rappresentante dei conduttori, ~~dal rappresentante del Comune di San Giorgio a Cremano e da uno o più conduttori a~~ tale scopo delegati dall'assemblea e deve rimanere a disposizione dei conduttori presso il rappresentante dei conduttori nei successivi quindici giorni.

La comunicazione delle deliberazioni ai conduttori assenti deve farsi a cura del **Comune di San Giorgio a Cremano Servizio Gestione Patrimonio Imm.re** o del rappresentante dei conduttori al domicilio dichiarato dal conduttore.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dal **Comune di San Giorgio a Cremano Servizio Gestione Patrimonio Imm.re** al conduttore che ne faccia richiesta, entro cinque giorni dalla richiesta stessa, col solo rimborso delle spese.

Obbligatorietà delle deliberazioni prese dall'assemblea.

Art. 26

Nell'ipotesi di cui all'art. 23 del presente Regolamento Condominiale le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti.

Comunicazioni all'Amministrazione proprietaria.

Art. 27

Qualsiasi richiesta formulata dai conduttori all'Amministrazione proprietaria deve essere fatta con lettera raccomandata, in caso contrario l'Amministrazione non prenderà in considerazione le richieste dei conduttori.

I conduttori potranno far valere le loro istanze previa telefonata solo ed esclusivamente in caso di grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Rinvio alle disposizioni di legge

Art. 28

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si osservano le norme sulla comunione in generale di cui al codice civile.

L'amministrazione può tuttavia autorizzare l'occupazione delle cose in godimento comune, quando si debbano eseguire lavori negli appartamenti ed ai locali locati dai singoli conduttori, nel quale caso, però, deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve

impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri conduttori;

d) fare tutto ciò che possa arrecare danno o molestia ai conduttori ed ai terzi;

e) installare casotti, pollai, moschiere sui balconi, nei giardini e sui terrazzi ed in genere di fare ciò che possa nuocere all'estetica del fabbricato;

f) tenere in qualsiasi locale in godimento comune, animali di qualsiasi specie.

È fatto obbligo ai detentori di cani, di tenere i medesimi al guinzaglio quando escono dall'appartamento e di evitare con ogni mezzo che abbaiando rechino disturbo ai vicini, sia di giorno che di notte. Ogni proprietario di animali quali cani, gatti, ecc. è responsabile di tutti i danni, sporcizie ed inconvenienti che l'animale stesso potrà arrecare alle parti in godimento comune ed ai singoli appartamenti o locali locati;

g) gettare immondizie ed oggetti dai balconi e finestre, di esporre o battere i panni, tappeti e vestiari in genere oltre le ore dieci antimeridiane e prima delle ore sette. È vietato stendere la biancheria dai balconi, è consentito di sciorinare o stendere la stessa in appositi stenditoi posti all'interno dei balconi stessi in modo da non arrecare fastidi ai proprietari dei balconi sottostanti o creare motivi antiestetici nei prospetti;

h) lasciare bambini per le scale, nei cortili, negli anditi dello stabile;

i) apporre targhe, dischi indicatori, cartelli ed insegne nelle facciate dell'edificio, nell'androne, nelle scale, sui terrazzi, ad eccezione per le insegne relative agli ingressi di magazzini eventualmente ubicati al piano terra, in tale caso, detti cartelli vanno apposti sulla parete all'interno dei porticati;

l) accendere fuochi, tenere deposito di materie infiammabili in quantità eccedente il fabbisogno domestico, o materie producenti esalazioni moleste;

m) introdurre o installare oggetti di notevole peso in modo da compromettere la stabilità delle strutture murarie e dei pavimenti o comunque provocare danni;

n) trasferire i servizi degli appartamenti e cioè cucina, bagni, gabinetti, ecc., in vani fuori della verticale nella quale i servizi stessi sono stati sistemati nella costruzione del fabbricato;