

COMUNE DI CALASCIBETTA

PROVINCIA REGIONALE DI ENNA

REGOLAMENTO DEGLI INQUILINI- COMPLESSO 40 ALLOGGI C/DA CICIRELLO

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.3 del 04/02/2000.

COMUNE DI CALASCIBETTA

REGOLAMENTO DEGLI INQUILINI - COMPLESSO 40 ALLOGGI C/a CICIRELLO

(con le correzioni deliberate dal C.C. nella seduta del 04.02.2000)

ART. 1

COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA DEGLI INQUILINI ED ELEZIONE DELL' AMMINISTRATORE

Gli inquilini assegnatari degli alloggi popolari realizzati nel complesso di n° 40 Alloggi in Via Maddalena Cicirello, devono costituirsi in assemblea provvedendo all'elezione di un AMMINISTRATORE che dovrà avere cura delle opere e dei servizi di interesse comune in esecuzione di tutte le delibere dell'assemblea. Lo stesso avrà anche l'obbligo di rispettare e fare rispettare le norme del presente regolamento. L'assemblea stabilirà all'inizio di ogni anno le quote che ogni inquilino dovrà versare per la costituzione di un fondo comune che sarà amministrato e rendicontato a fine anno dall' AMMINISTRATORE, salve le eventuali integrazioni da deliberarsi quanto necessario.

La figura dell' AMMINISTRATORE di cui sopra non può essere assunta dal Comune, bensì da uno degli inquilini o da un tecnico esterno, in possesso dei requisiti di legge per la gestione dei condomini, nominato dall'assemblea dei condomini.

ART. 2

VERIFICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI LOCATE

Tutti gli inquilini hanno l'obbligo di consentire che, all'interno dei locali loro assegnati, si proceda da parte dei Funzionari del Comune o da Imprese incaricate ad

eseguire le verifiche ed i lavori sulle parti comuni necessarie all'interesse di tutti gli inquilini o del singolo inquilino.

Sono fatti salvi i diritti di rivalsa dell'assegnatario per gli eventuali danni debitamente comprovati dall'esecuzione delle verifiche e dei lavori.

ART. 3

OBBLIGO PER LA MANUTENZIONE ED IL RIPRISTINO DELLE PARTI COMUNI E DELLE UNITA' IMMOBILIARI LOCATE

Tutti gli inquilini hanno l'obbligo di sostenere le spese per la gestione e la piccola manutenzione delle parti comuni, dei servizi, degli impianti fissi realizzati nello stabile, nonché nelle unità immobiliari da loro condotte.

Le relative spese, che saranno effettuate dall'amministratore a mezzo del fondo comune, dovranno essere ripartite secondo le indicazioni riportate all'Art. 9 del presente regolamento.

Se nell'immobile assegnato subentra altro inquilino nel corso dell'anno, gli eventuali residui dei contributi versati dall'inquilino precedente nel fondo comune potranno essere restituiti solo dopo l'approvazione del rendiconto consuntivo.

Le spese di manutenzione a carico degli inquilini, oltre quelle indicate nel Codice Civile, sono:

- a)** Le spese inerenti le attività condominiali;
- b)** Impianti elettrici con sostituzioni di parti logorate dal normale uso quali campanelli, frutti elettrici, citofoni;
- c)** Impianti idrici e di scarico compresa la sostituzione delle tubazioni, dei rubinetti, degli apparecchi sanitari in genere e di quant'altro occorra per il loro normale funzionamento;
- d)** Impianto ascensore, spese di esercizio, spese di assicurazione, contratto con ditta specializzata, ecc.;
- e)** coloriture dei locali, durante la locazione, e delle loro pertinenze, compresi i locali di uso comune, androne, scale, sale riunioni, ecc.;
- f)** Il ripristino dei pavimenti e dei rivestimenti dei locali quando alcuni di essi siano rotti;
- g)** la sostituzione di vetri anche se la rottura possa attribuirsi ad accidenti straordinari e di forza maggiore;
- h)** la manutenzione degli infissi in genere ivi compresa la coloritura;
- i)** la manutenzione dell'illuminazione sui ballatoi e scale comuni, compresa sostituzione lampade e corpi illuminanti e costo dell'energia elettrica;

Nel caso che si verificano delle ostruzioni nei tubi di scarico dei servizi sanitari, qualora l'amministratore degli inquilini non dovesse intervenire per le riparazioni, il Comune potrà provvedere alle stesse, ripartendo la spesa sostenuta, maggiorata di tutti gli altri oneri comunque sopportati, in parti uguali fra gli inquilini che ne usufruiscono. Il rimborso dovrà eseguirsi immediatamente a seguito di semplice richiesta da parte del Comune. In caso di mancato rimborso il Comune procederà per le vie legali.

ART. 4

RESPONSABILITA' DELL'INQUILINO PER DANNI CAUSATI ALLE COSE COMUNI

Ogni inquilino è responsabile, a norma dell'art. 2043 e seguenti del C.C., dei danni alle cose comuni causati da lui, o da persona, animali o cose delle quali debba rispondere.

ART. 5

ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Le spese di allacciamento per le forniture dei pubblici servizi (acqua, luce telefono, ecc.) sono a carico degli inquilini i quali dovranno stipulare i contratti di utenza con le relative aziende, sia per le forniture individuali che per quelle condominiali.

ART. 6

VARIAZIONE TOPONOMASTICA

Tutti gli inquilini sono tenuti a comunicare al Comune qualsiasi variazione toponomastica che si dovesse verificare durante la localizzazione dell'immobile loro assegnato.

ART. 7

DIVIETI, FACOLTA' E OBBLIGHI SULL'USO DELLA COSA COMUNE

Agli inquilini ed ai loro aventi causa, sono posti i seguenti divieti:

- a)** Occupare, anche temporaneamente, con tende, ombrelloni, o con oggetti mobili di qualsiasi specie, le scale, i ballatoi e ripiani, l'androne, gli anditi, i cortili, i corridoi d'accesso alle cantine ed in genere, locali e spazi ad uso comune. L'occupazione degli spazi comuni è consentita soltanto quando si debbano eseguire i lavori agli appartamenti, purché siano limitati nel tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori e non impediscano l'uso delle cose stesse da parte degli altri inquilini.
- b)** Soggiornare per le scale, androni, ingresso; in tali locali non potranno essere lasciati liberi i bambini.
- c)** Tenere animali di qualsiasi specie nei locali comuni, né lasciarli liberi da custodia.
- d)** Manomettere in qualsiasi modo le apparecchiature degli impianti.
- e)** Usare l'ascensore nelle ore notturne, dalle 23.00 alle 7.00, per la difficoltà d'intervento in caso di blocco. L'uso dell'ascensore è vietato ai ragazzi non accompagnati, di età inferiore ai 12 anni. L'uso dell'ascensore dovrà essere protetto da assicurazione a cura e spese degli inquilini e resterà a rischio e pericolo di chi lo usa.
- f)** Usare l'ascensore per il trasporto di materiali durante i traslochi ed i lavori edilizi.
- g)** Apportare targhe, cartelli, insegne luminose od altro sui prospetti esterni del fabbricato, nell'androne, nelle scale, senza la preventiva autorizzazione da parte degli organi competenti.

ART. 8

DIVIETI, OBBLIGHI E FACOLTA' DELLA COSA LOCATA

Agli inquilini ed ai loro aventi causa, sono posti i seguenti divieti:

- a)** Collocare vasi con piante sui davanzali delle finestre, nei balconi e sulle balaustre delle terrazze, che non siano incassati in recipienti, che ne impediscono lo stillicidio verso il basso, e che non siano fermate da ringhiere di ferro.
- b)** Stendere stracci alle finestre, ovvero all'esterno del parapetto dei balconi, o comunque in posizione visibile dalla pubblica via; analogamente scuotere coperte, tappeti od altro dalle finestre, dai balconi, per le scale o nei cortili.
- c)** Gettare dalle finestre oggetti di qualsiasi tipo.
- d)** Tenere nei locali materiale infiammabile e maleodorante.
- e)** Usare, negli appartamenti, con forza calzature rigide e spostare suppellettili strisciandole rumorosamente sul pavimento.
- f)** Suonare strumenti musicali nelle ore notturne e durante l'ora del riposo pomeridiano (dalle ore 22.00 alle 7.00 e dalle 15.00 alle 16.00).
- g)** Fare funzionare apparecchi radio, o similari, ad alto livello sonoro, durante le ore diurne; il suono di tali apparecchi non deve arrecare disturbo neanche minimamente nelle ore notturne.
- h)** Tenere negli alloggi, nei locali accessori e pertinenze, animali, che diano molestia, danno, o fastidio agli altri inquilini per rumori, esalazioni o altro. I cani, fuori dagli appartamenti, devono essere tenuti al guinzaglio. I proprietari dei cani hanno l'obbligo di

rimuovere gli escrementi degli animali lasciati nei locali comuni e nelle immediate vicinanze dell'ingresso condominiale.

i) Tenere nei locali scantinati non destinati ad autorimessa più di una motocicletta, nella quale non è consentito accendere il motore all'interno del locale o del corridoio condominiale; tenere nei locali suddetti scorte di carburante.

Gli inquilini, ed i loro aventi causa, hanno altresì i seguenti obblighi;

- lasciare gli impianti in condizioni di sicurezza quando sono fuori di casa;
- controllare l'attività dei bambini di età inferiore ai dodici anni e non lasciarli soli in casa;
- lasciare gli impianti in condizioni di sicurezza ed in particolare i rubinetti generali del gas in posizione di chiusura, inoltre, nei periodi nei quali si allontanano dall'abitazione, dovranno avere cura di lasciare il loro recapito all'Amministratore.

ART. 9

INDICAZIONE SULLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

I criteri per la ripartizione delle spese sono contenuti nel Codice Civile degli Art. 1123 all'art. 1126. In applicazione a tali criteri si possono ricavare le seguenti tabelle;

TABELLA "A" (RIPARTIZIONE SPESE MANUTENZIONE PARTI COMUNI)
MILLESIMI DELLE UNITA' IMMOBILIARI NELL'EDIFICIO AVENTI INGRESSO DALLA SCALA.

A	B	C	D	E	F	G	SF
0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
1	1	1	1	1	1	1	1
10	10	10	10	10	10	10	10

dove :

A = superficie dell'alloggio;

B = superficie balconi dell'alloggio;

C = superficie box;

D = superficie convenzionale;

F = superficie virtuale;

G = valore millesimale si ottiene dal rapporto tra la superficie convenzionale dell'alloggio e la sommatoria delle superfici convenzionali moltiplicato per 1000.

SF= Sommatoria delle Superfici Virtuali -F-

E = coefficiente d'altezza ricavabile dalla seguente tabella;

Pao	Grasse 743724085	Sgrasse Rinfuà
Ito	05	05
Rto	09	09
Ito	1	05
Eto	10	

I valori millesimali per ogni unità sono riportati nella tabella allegata A.

TABELLA "B" (RIPARTIZIONE SPESE MANUTENZIONE SCALA E ASCENSORE)
MILLESIMI DELLE UNITA' IMMOBILIARI NELL'EDIFICIO, IN PROPORZIONE ALL'ALTEZZA DAL SUOLO E AL LORO VALORE.



dove:

H = superficie convenzionale dell'alloggio;

I = valore millesimale si ottiene dal rapporto tra la superficie convenzionale dell'alloggio e la

sommatoria delle superfici convenzionali moltiplicato 500.

O = altezza del piano, si ottiene dall'altezza del piano rispetto alla quota più bassa moltiplicata per il corrispondente coefficiente E della tabella A

L = valore del piano, si ottiene dalla sommatoria dei millesimi (I) moltiplicato l'altezza di piano e diviso la sommatoria dell'altezza di piano diviso ancora il valore I.

N = valore millesimale, si ottiene dal prodotto dei millesimi (colonna I) col valore del piano (colonna L);

M = millesimi totali, si ottiene dalla somma dei millesimi ottenuti. (colonna N + colonna I)

ART. 10

RINVIO ALLE NORME DEL CODICE CIVILE

Per quanto non previsto nel presente Regolamento il Comune si riserva di impartire, caso per caso, speciali disposizioni.

FIRMA PER RICEVUTA ED ACCETTAZIONE DELL 'INQUILINO

Sig. /Sig.ra

data