



## CITTÀ DI SIRACUSA

SETTORE - PIANIFICAZIONE URBANISTICA,  
PROGRAMMAZIONE E PROGETTAZIONE OO. PP. -  
VALORIZZAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE E QUALITÀ  
DELL'ABITARE  
SERVIZIO *Qualità dell'abitare- Ufficio espropri*



REGOLAMENTO DEI RAPPORTI LOCATIVI DEGLI ALLOGGI E.R.P. DI PROPRIETA' COMUALE DEL COMUNE  
DI SIRACUSA- MANUTENZIONE

Approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 16 del 30/03/2023

TITOLO IV  
AUTOGESTIONE E CONDOMINIO

TITOLO I  
NORME GENERALI

Art. 1) Oggetto del presente Regolamento

Il presente Regolamento è redatto secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti e dal codice civile e disciplina le modalità di gestione dei rapporti tra il Comune di Siracusa quale Ente gestore degli Alloggi E.R.P. del territorio, gli inquilini e, ove costituite, le entità condominiali interessate.

La gestione che riguarda i servizi accessori e degli spazi comuni, è attuata o in forma di autogestione o in amministrazione condominiale.

L'Autogestione vuol essere espressione formale dell'esigenza di costruire un nuovo rapporto tra l'Ente gestore e gli utenti, fondato sulla reale partecipazione di quest'ultimi alla gestione e conservazione del patrimonio abitativo pubblico.

Gli inquilini sono tenuti all'osservanza delle norme contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento, che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso. Il presente Regolamento è valido per tutti gli alloggi di E.R.P. in qualunque tempo e modo assegnati ed ha validità anche per i contratti già stipulati.

Gli obblighi previsti nel presente Regolamento, ancorché espressamente riferiti agli assegnatari, valgono, in quanto non incompatibili, nei confronti di tutti coloro che comunque detengono alloggi di E.R.P.

TITOLO II  
RAPPORTO LOCATIVO

Art. 2) - Utilizzo alloggio assegnato

Gli alloggi sono assegnati per essere adibiti al solo uso di abitazione, pertanto, non sono consentiti altri usi a nessun titolo.

Art. 3) - Obblighi dell'Assegnatario nell'uso dell'alloggio e le sue pertinenze

Gli assegnatari devono servirsi dell'alloggio e delle sue pertinenze con ogni cura e diligenza, ai sensi dell'art. 1587 c.c. Essi devono, altresì:

- Attenersi al presente Regolamento e, per quanto non espressamente in esso previsto, alla normativa vigente sugli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica;
- Occupare stabilmente l'alloggio. Qualora l'assegnatario abbia necessità, giustificata da gravi motivi, di abbandonare l'alloggio, per un periodo di tempo non superiore a 3 (tre) mesi, è obbligato a chiedere la preventiva autorizzazione dell'Ente Gestore;
- Notificare tempestivamente all'Ente, tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia;
- Provvedere a proprio carico agli interventi di manutenzione ordinaria previsti dal Codice Civile e dal presente regolamento, che li specifica dettagliatamente all'art. 16 e nell'allegato "A";
- Osservare le deliberazioni dell'Ente gestore, degli organi dell'autogestione del condominio;
- Osservare le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo;
- Controllare il corretto funzionamento di tutti gli impianti individuali con particolare riguardo per gli impianti a gas, idrico, elettrico. Qualora venissero rilevati danni alle parti comuni dovuti a comportamenti negligenti degli inquilini o di terzi, le spese sostenute dall'Ente gestore per le

conseguenti riparazioni verranno addebitate all'autogestione, o al condominio, in qualità di custode di detti beni. Ferma la responsabilità solidale di tutti gli inquilini nei confronti dell'Ente gestore o di terzi, il Comune si riserva la facoltà di addebitare le spese sostenute direttamente a coloro che saranno individuati come responsabili dei danneggiamenti;

- Provvedere alla pulizia delle scale, e delle parti comuni. Qualora l'alloggio sia dotato di spazi comuni (giardino, cortile, portico, posto auto, etc....) gli assegnatari dovranno:
- Mantenere in buon ordine gli spazi di uso comune;
- In particolare, i genitori si impegnano a sorvegliare i propri figli onde schiamazzino o arrechino danni e/o disturbo agli altri inquilini e soprattutto nelle ore stabilite al riposo di ognuno. Per eventuali danni arrecati a persone o cose saranno i genitori a risponderne;
- Non effettuare variazioni a strutture presenti o crearne di nuove senza preventiva autorizzazione dell'Ente gestore e delle Autorità competenti.

Gli inquilini rispondono di tutti i deterioramenti prodotti all'alloggio, all'edificio e loro pertinenze per colpa loro o di persone, da essi ammesse, anche temporaneamente, all'uso dell'alloggio. Ne sono esonerati, ai sensi dell'art. 1588 Codice Civile, solo nel caso in cui provino che i danni sono derivati da cause non a loro imputabile. Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà dall'apposito verbale sottoscritto dalle parti al momento dell'assegnazione.

#### Art. 4) - Termini di Revoca - Annullamento-Decadenza contrattuale

I termini per la revoca, annullamento, decadenza dell'assegnazione, oltre che di eventuale obbligo di risarcimento danni, avvengono per le motivazioni a seguire:

- Non utilizzo dell'alloggio assegnato ad uso esclusivo di abitazione;
- Effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza di previe autorizzazioni formali e comunque utilizza ad uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze;
- È moroso per almeno 6 mesi nel pagamento delle quote accessorie (cosiddetti servizi a rimborso); contro gli assegnatari inadempienti l'Ente gestore procederà comunque al recupero, anche giudiziale, delle somme non corrisposte. È precisato che costituisce inadempimento anche il pagamento parziale delle quote accessorie.

A norma di legge gli assegnatari non potranno compensare il pagamento delle quote con propri pretesi crediti nei confronti dell'Ente gestore, se non nel caso in cui tali crediti siano stati accertati giudizialmente o *espressamente autorizzati e riconosciuti dall'Ente*;

- Compia atti o si trovi in situazioni non consentite dal contratto di locazione stipulato o dal presente Regolamento e non ottemperato ad intimazioni dell'Ente gestore per la rimessa in pristino e/o per la cessazione del comportamento illecito, nei termini assegnati;
- Arrechi danni materiali alla proprietà esclusiva ed alle parti comuni e la conduzione dell'alloggio sia tale da ledere i diritti degli altri condomini, non si attiene alle regole buon vicinato con reciproca tolleranza e rispetto, o che sia causa di molestie o disturbo.

Costituisce altresì causa di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio la reiterata violazione delle norme del presente Regolamento, nonostante la formale contestazione dell'Ente gestore;

#### Art. 5) – Divieti

È fatto divieto agli inquilini di:

1. Variare la destinazione d'uso degli alloggi e delle parti comuni;
2. Sovraccaricare i lastrici di copertura, i tetti, i pavimenti e i balconi o comunque pregiudicare la stabilità e la consistenza di qualsiasi parte di edificio;

3. Usare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo ai coinquilini;
4. Occupare, anche temporaneamente, gli spazi di proprietà e di uso comune. Eventuali specifiche autorizzazioni, potranno essere concesse dall'Ente Gestore previa formale richiesta, per motivazioni legate a condizioni oggettive (Es: "Rampa per disabili" ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche);
5. Depositare moto, bici e quant'altro, negli spazi comuni (atrio d'ingresso, vano scale, corridoi, etc). Su richiesta di terzi, l'Ente gestore ha la facoltà di rimuovere i beni depositati nelle parti comuni, addebitandone le spese della rimozione ai proprietari degli stessi, o qualora gli stessi non siano identificabili, a tutti gli inquilini coabitanti.
6. Destinare a proprio uso, qualsiasi parte dei locali comuni, come cortili, portici, giardini, terrazze, muri esterni e finestre;
7. Lasciare aperti i portoni d'ingresso;
8. Fare un uso personale delle utenze condominiali ed in particolar modo è vietato ogni allacciamento abusivo ad utenze condominiali;
9. Costruire manufatti, recinzioni, baracche e quant'altro, senza la preventiva autorizzazione dell'Ente, delle Autorità preposte, dal Condominio/Autogestione;
10. Recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualsiasi natura con particolare riguardo alle ore, di norma preposte al riposo, ovverosia dalle ore 14,00 alle ore 16,00 e dalle ore 22,30 alle ore 7,30.
11. Tenere comportamenti incompatibili con la tranquillità ed il decoro del fabbricato o contrari alle norme di legge e di regolamenti municipali o altri provvedimenti amministrativi in materia.
12. Nei casi di presenze di animali, i proprietari ne sono, direttamente responsabili, ai sensi dell'art. 2052 del Codice Civile. In alcun modo devono arrecare disturbo e/o danni a persone o cose. Negli spazi comuni vanno sempre accompagnati e adottate tutte le misure di cautela, sicurezza e norme dell'igiene.
13. Esercitare attività o mestieri che risultino rumorosi e/o pericolosi tanto da arrecare disturbo o danno ai coinquilini;
14. Esporre in modo non consono e/o pericolanti, oggetti di qualunque genere che possano arrecare danno all'altrui persona o a cose;
15. Recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore, ed alle finiture della casa (Trasportando, ad esempio, senza alcuna attenzione mobili o cose.)
16. Stendere, scuotere, e/o battere ovvero, esporre dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale, biancheria, tappeti ed altro materiale. Tale operazione è permessa solo balconi, finestre o spazi affini appositamente creati ma non esposti sui portoni d'ingresso e dovrà essere effettuata in ore mattutine entro e non oltre le ore 12,00. Attenzione anche a limitare la caduta di polvere e sporcizia verso i piani sottostanti!
17. Gettare oggetti di qualunque natura da porte, finestre e/o balconi, e/o depositare immondizia al di fuori delle destinazioni preposte;
18. Potare, recidere o abbattere piante senza la preventiva autorizzazione del Condominio/Autogestione o dell'Ente proprietario.
19. Gettare nei sanitari materiali che possano otturarli o danneggiarli e qualunque atto sarà debitamente addebitato all'eventuale responsabile;
20. Tenere nell'alloggio o sue pertinenze materiale infiammabile o combustibili in quantità maggiore di quella che possa occorrere per i normali usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza;
21. Circolare con mezzi motorizzati o parcheggiare, all'interno dei Condomini, in spazi non preposti a tale uso;
22. Fumare nella cabina ascensore ed in qualunque parte comune a tutti i condomini (androne, scale, etc) e gettarne mozziconi e quant'altro nelle parti comuni;
23. Introdurre in ascensore animali, bagagli, merci pesanti che possano sporcare e/o arrecare danno

al vano ascensore.

24. Eseguire o fare eseguire riparazioni di qualunque genere senza la preventiva autorizzazione del Condominio/Autogestione o dell'Ente proprietario;
25. Installare tipi vari di antenne radio-Tv che arrechino disturbo e senza preventiva autorizzazione;
26. Lavare veicoli nei cortili o parti comuni del fabbricato, salvo aree apposite già individuate all'uopo;
27. Effettuare iscrizioni o affissioni nelle scale ed in qualsiasi parte del fabbricato, fatte salve le comunicazioni condominiali da affiggere in appositi spazi (es: Bacheche);

### TITOLO III MANUTENZIONE

#### Art. 6) - Interventi a carico dell'Ente Gestore

L'Ente gestore eseguirà le opere e manutenzioni di propria competenza in conformità delle vigenti normative e secondo le priorità indicate nei programmi di manutenzione approvati a norma di legge. Qualora i lavori si rendano necessari per vizi originari di costruzione od installazione, l'Ente gestore, ove ricorrono i presupposti di legge, si attiverà contro l'impresa appaltatrice per ottenere l'esecuzione dei lavori ovvero affinché siano rimborsate agli assegnatari le spese sostenute dai medesimi. L'assegnatario che si renda moroso, per almeno sei mesi, del pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie non ha diritto alla effettuazione della manutenzione straordinaria fino a quando non avrà adempiuto al pagamento delle quote sopra descritte, salvo i casi ove siano presenti pericoli per la privata e/o pubblica incolumità.

#### Art. 7) - Interventi a carico dell'Assegnatario

Gli assegnatari devono provvedere agli interventi utili alla conservazione dell'alloggio per la parte posta a loro carico dalla legge e dal presente Regolamento.

Poiché l'immobile assegnato è stato dotato di impianti strutturati secondo le normative e regole di esecuzione vigenti al momento della costruzione, fatti salvi gli adeguamenti di legge, a carico dei soggetti proprietari (Ente o acquirenti), gli assegnatari dovranno verificare che l'utilizzazione degli impianti sia compatibile con le caratteristiche tecniche e di sicurezza degli impianti stessi.

#### Art. 8) - Manutenzione ordinaria e procedure per la straordinaria

Il presente Regolamento disciplina la ripartizione degli oneri relativi agli interventi di manutenzione da effettuarsi sugli stabili di proprietà dell'Ente Comune destinati alla locazione redatta in conformità agli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile che prevedono per l'inquilino l'obbligo della manutenzione ordinaria rimanendo a carico del proprietario la manutenzione straordinaria. La ripartizione indicata nell'allegato "A", si intende indicativa e non esaustiva. Pertanto ai fini della ripartizione degli oneri per lavori di manutenzione non espressamente previsti dal Regolamento si procederà in base ai criteri sopraindicati ponendo a carico degli assegnatari gli interventi effettuati in conseguenza del deterioramento dovuto al normale uso. Oltre a quanto sopra, saranno a carico dell'inquilino gli interventi che dovessero rendersi necessari in dipendenza di cattivo uso o negligenza o nella conduzione sia degli appartamenti che delle parti comuni.

L'esecuzione di tutte le riparazioni necessarie e straordinarie, eccetto quelle a carico del conduttore sono eseguiti su segnalazione ufficiale dell'inquilino, attraverso apposito modulo scaricabile sul sito ufficiale del Comune di Siracusa, o inviando una mail con le specifiche dell'intervento richiesto agli indirizzi istituzionale di competenza.

Nei fabbricati dove vi è Condominio con Amministrazione e/o Autogestione, le richieste di piccole manutenzioni relative alle parti comuni, al funzionamento dei servizi accessori o impianti condominiali vanno indirizzate all'amministrazione o al Responsabile dell'Autogestione. L'inquilino deve indicare il tipo

di guasto avvenuto, l'indirizzo, nome e cognome del titolare del contratto, il recapito telefonico e gli orari in cui poter effettuare il sopralluogo nell'alloggio. Un tecnico del Comune eseguirà un sopralluogo per verificare il guasto e far eseguire la messa in sicurezza, qualora sia indispensabile ed improrogabile e successivamente, previa le relative autorizzazioni, provvederà alla esecuzione dei lavori.

I lavori potranno essere a totale o parziale carico dell'Ente o dell'inquilino in base alla normativa vigente. Per quanto riguarda i guasti agli impianti, l'inquilino è tenuto a comunicarli tempestivamente al Comune Gestore in quanto può essere ritenuto responsabile di eventuali danni provocati alle parti comuni degli edifici o degli alloggi stessi imputabili alla mancata o intempestiva segnalazione del guasto.

L'inquilino è tenuto, inoltre, in presenza di eventuali danni, ad adoperarsi per limitarne al massimo

#### l'entità Art. 9) - Visite Alloggio

L'Ente gestore ha il diritto di far visitare dai propri dipendenti ed altri incaricati gli alloggi assegnati e loro pertinenze e di eseguire le opere ritenute necessarie, previo accordo con gli inquilini. Gli stessi sono conseguentemente tenuti a consentire l'accesso all'immobile all'Ente gestore e ai suoi incaricati.

#### Art. 10) - Autorizzazioni per lavori diversi dalla manutenzione

Nel caso in cui gli assegnatari intendano eseguire lavori nell'alloggio o nelle sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a loro carico a norma degli articoli precedenti, sono tenuti a richiedere per iscritto all'Ente gestore, tramite il responsabile dell'autogestione o l'Amministratore del condominio ove presenti, l'autorizzazione preventiva fornendo la documentazione che sarà loro richiesta. Nell'eseguire i lavori autorizzati o assentiti in forza del comma precedente, gli assegnatari dovranno attenersi a tutte le eventuali disposizioni date dall'Ente gestore, oltre che a tutte le norme di legge e di regolamento vigenti, nonché ottenere le autorizzazioni, le concessioni, i nulla osta, ove previsti. In mancanza di ciò, i lavori saranno considerati a tutti gli effetti come eseguiti senza autorizzazione. L'esecuzione dei lavori avverrà a totale cura e spese degli assegnatari, cui competerà anche ogni onere per manutenzione, gestione o altro.

#### Art. 11) - Miglioramenti o addizioni apportati all'alloggio

In caso di miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dagli inquilini all'alloggio, ai suoi accessori ed impianti, il consenso dell'Ente gestore non comporta per gli assegnatari il diritto ad alcuna indennità, ed i suddetti miglioramenti ed addizioni verranno ritenuti gratuitamente dall'Ente gestore al termine della locazione.

Le migliorie e le addizioni apportate dagli assegnatari non danno luogo a modificazioni delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'alloggio ai fini della valutazione del costo convenzionale per la determinazione del canone di locazione.

#### Art. 12) - Uso dell'Ascensore

Nel caso che gli alloggi siano serviti da ascensore, l'inquilino dovrà, nell'uso del medesimo, uniformarsi al regolamento esposto in cabina ed alle norme consuetudinarie vigenti in materia, esonerando l'Ente da ogni responsabilità a riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisti e conseguenti.

#### Art. 13) - Ripartizione spese tra proprietario e inquilino

L'Allegato "A" al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, indica come vanno ripartiti secondo equità tra i soggetti interessati, gli oneri accessori, servizi, prestazioni, ed altri tipi di spese.

## TITOLO IV AUTOGESTIONE E CONDOMINIO

### Art. 14) - Costituzione condominio di gestione

Gli inquilini sono obbligati a costituire il condominio di gestione.

L'Autogestione regolarmente costituita dagli assegnatari è un soggetto giuridico autonomo, rispetto all'Ente gestore, che opera secondo schemi corrispondenti a quelli del condominio in senso tecnico ed in conformità alle norme generali del codice civile e dalle relative disposizioni in materia di condominio.

L'Autogestione provvede alla gestione dei costi diretti, degli altri oneri corrispondenti alle spese di amministrazione, di funzionamento dei servizi accessori, degli spazi comuni e della piccola manutenzione. Gli inquilini, pertanto, hanno l'obbligo di provvedere in proprio alla gestione dei servizi comuni.

Qualora più unità di autogestione insistano sullo stesso complesso e siano interessate da servizi e opere di manutenzione comuni, i rispettivi amministratori possono riunirsi in conferenza degli amministratori della unità di autogestione al fine di decidere in ordine a questioni di comune interesse.

### Art. 15) - Compiti dell'Autogestione

Dal momento della costituzione del condominio di gestione, spetta all'assemblea di autogestione il potere di deliberare sull'uso o godimento delle parti comuni nel rispetto della destinazione d'uso ed, inoltre, provvedere in proprio o tramite il proprio Amministratore alla:

- a) gestione e manutenzione ordinaria dei servizi comuni;
- b) ripartizione degli oneri e delle spese relativi alla gestione dei servizi, e di ogni altra spesa fra gli assegnatari, tenendo conto di quanto disposto dal Codice Civile. Nel caso in cui l'Autogestione dovesse decidere la ripartizione della spesa attraverso la formazione delle tabelle millesimali l'onere della relativa spesa ricadrà sulla stessa autogestione senza alcun diritto di rivalsa nei confronti dell'Ente;
- c) riscossione delle quote condominali dovute dagli assegnatari;
- d) stipula dei contratti con gli uffici e/o le ditte preposte per la fornitura dell'acqua, energia elettrica, manutenzione degli impianti ascensori, la conduzione dei depuratori e ogni altro servizio, secondo le procedure standardizzate;
- e) al rendiconto dell'esercizio della gestione.

La conduzione e la manutenzione ordinaria degli impianti dovranno comunque essere affidati dall'autogestione a ditte o a persone competenti e specializzate secondo procedure standardizzate;

I documenti della compiuta gestione dovranno restare a disposizione degli assegnatari che volessero prenderne visione presso l'amministratore dell'autogestione nei 10 gg. precedenti l'Assemblea, nelle ore e nel luogo indicati dallo stesso Amministratore. Insieme all'avviso di convocazione di ogni assemblea che si riferisce a conti di gestione, l'Amministratore deve inviare agli assegnatari ed all'Ente gestore copia del rendiconto e del preventivo sul quale l'assemblea è chiamata a decidere. L'Autogestione non potrà pretendere indennità o rimborsi per eventuali esecuzioni di addizioni senza il prescritto nulla osta da parte dell'Ente gestore e/o Autorità competenti.

### Art. 16) - Organi dell'Autogestione

Gli Organi dell'unità di autogestione sono:

- L'Assemblea degli inquilini
- L'Amministratore dell'Autogestione

### Art. 17) - Assemblea degli assegnatari

L'Assemblea degli assegnatari è l'organo deliberante. Hanno diritto a partecipare all'Assemblea tutti i

legittimi locatari di ciascun'unità di autogestione e l'Ente gestore per gli alloggi non locati.

L'Assemblea degli assegnatari provvede:

- a) Alla nomina, conferma e revoca dell'Amministratore dell'Autogestione;
- b) All'approvazione dei preventivi annuali di spesa e del piano di ripartizione tra i componenti dell'autogestione, nonché del criterio di erogazione degli acconti proposti dall'Amministratore;
- c) All'approvazione dei rendiconti annuali del complesso e dell'unità di autogestione presentati dall'Amministratore di autogestione, nonché al recupero ed all'impiego degli eventuali residui attivi e passivi di gestione;
- d) A deliberare i programmi delle opere di gestione e manutenzione dei servizi accessori e spazi comuni;
- e) A deliberare, su proposta dell'Amministratore, l'esperimento di eventuali azioni giudiziali nei confronti degli assegnatari inadempienti nel pagamento degli oneri accessori;
- f) A deliberare l'apertura del conto corrente dell'autogestione da utilizzare per i versamenti delle quote dovute dagli assegnatari e per i prelievi di somme da parte dell'Amministratore, per i pagamenti effettuati per conto del condominio;
- g) A disciplinare l'uso delle cose assegnate in godimento comune e la prestazione dei servizi all'interno dell'area di autogestione.

L'Assemblea è convocata dall'Amministratore dell'Autogestione. Questi ha l'obbligo di convocarla, oltre che alle scadenze previste dal presente regolamento, ogni qualvolta ne facciano richiesta un gruppo di assegnatari rappresentanti almeno 1/3 del valore dell'edificio.

L'Avviso di convocazione deve essere inviata agli assegnatari in conformità a quanto previsto dalle vigenti disposizioni.

La comunicazione può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo, e può essere provata da univoci elementi dai quali risulti, anche in via presuntiva, che l'inquilino ha, in concreto, ricevuta la notizia della convocazione. Gli avvisi di convocazione debbono contenere la data, l'ora, il luogo e l'indicazione degli argomenti da trattare (Ordine del Giorno).

Una copia dell'avviso della convocazione deve essere inviata anche all'Ente gestore. L'Assemblea non può deliberare se non constata la regolarità della comunicazione dell'avviso di convocazione degli aventi diritto.

L'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti aventi diritto che rappresentino la maggioranza del fabbricato (anche in millesimi se determinati) o dell'insieme di parti di immobili costituenti l'unità di autogestione.

Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea di seconda convocazione delibera il giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre 10 gg. dalla medesima.

L'Amministratore, constata la regolarità dell'assemblea, nomina 1 Presidente ed 1 Segretario, scelti fra i partecipanti all'adunanza. Il segretario avrà il compito di annotare sull'apposito registro dei verbali le deliberazioni dell'Assemblea e le eventuali dichiarazioni di cui venisse richiesta l'inserzione a verbale.

Il verbale dei lavori dell'Assemblea è firmato dal Presidente e dal Segretario. Copia del Verbale viene trasmessa all'Ente Gestore.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti.

Nessun assegnatario può sottrarsi dal pagamento delle spese comuni deliberato in sede di Assemblea. Per le impugnazioni delle deliberazioni dell'Assemblea si applica quanto previsto dall'Art. 1137 del C.C.

#### Art. 18) - Amministratore Condominio/Autogestione

Le deliberazioni riguardanti la nomina, revoca e riconferma dell'Amministratore sono adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti aventi diritto al voto (Art. 1136 c.c. comma 2°). Può essere attribuito tale compito anche ad un assegnatario. Nel caso in cui nessuno degli assegnatari residenti accetti l'incarico di amministrare il fabbricato, oppure, non sia possibile proseguire l'esperienza dell'Autogestione, la gestione dei servizi comuni è affidata ad un Amministratore scelto dagli

stessi assegnatari.

L'Amministratore dura in carico 1 anno e può essere riconfermato. Qualora difetti di gestione, tali da essere ritenuti pregiudizievoli per il proseguimento della corretta conduzione della stessa gestione, l'assemblea dell'autogestione, con un atto scritto e motivato, può disporre la revoca, provvedendo alla nomina di un nuovo Amministratore.

All'Amministratore spetta un'indennità nella misura determinata dall'Assemblea dell'autogestione, con onere a carico degli assegnatari, se espressamente deliberato.

L'Amministratore è obbligato a dare comunicazione all'Ente, relativamente a ciascun Condominio, il codice fiscale, la denominazione, l'indirizzo completo e lo specifico codice di natura giuridica.

I poteri dell'Amministratore sono quelli di un comune mandatario, ed è tenuto a seguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia.

Spetta all'Amministratore:

- eseguire le deliberazioni dell'Assemblea, disciplinare l'uso delle cose comuni in maniera da assicurare le più ampie soddisfazioni a tutti i partecipanti al condominio e curare l'osservanza del Regolamento. L'Amministratore non può, senza espressa autorizzazione dell'Assemblea, contrarre mutui in nome dell'Autogestione ancorché per il pagamento delle spese di gestione, atteso che il potere di rappresentanza dell'Amministratore può essere esercitato nei limiti delle facoltà conferitogli e quindi nell'ambito delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 c.c.;
- non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, in quest'ultimo caso deve riferirne alla prima assemblea e comunque deve sempre, in ogni caso, fare espressa richiesta all'Ente proprietario;
- è tenuto a convocare e presiedere sia l'Assemblea ordinaria che quella straordinaria degli assegnatari;
- riscuotere le quote di partecipazione alle spese, degli assegnatari;
- erogare le spese occorrenti per l'attività di autogestione.

Alla fine di ciascun anno deve rendere conto, della sua gestione e l'Assemblea provvede all'Approvazione del rendiconto annuale e predisporre il preventivo per la gestione per l'anno successivo.

È tenuto, a richiesta di ogni singolo assegnatario che può chiedere a sue spese le relative copie, ad esibire i documenti contabili. In ogni caso, il diritto di esaminare la documentazione contabile e amministrativa deve essere riconosciuto all'assegnatario in misura e con larghezza tale da consentirgli un controllo effettivo sull'operato dell'Amministrazione e tutte le spese siano dimostrate da validi elementi giustificativi;

L'Amministratore è tenuto a conservare per tutto il tempo del suo mandato la seguente documentazione:

- Regolamento degli inquilini
- Pianta dell'edificio (a seguito richiesta formale all'Ente proprietario)
- Atti relativi alla convocazione dell'Assemblea
- Registro dei verbali
- Libretto ascensore
- Certificati di conformità impianti
- Documenti contabili: libro cassa, libro spese, libro conti individuali.
- Contratti: ditta manutenzione ascensore, organismo notificato verifiche periodiche impianto ascensore.

Riguardo all'impianto ascensore, l'Amministratore è tenuto:

- Assicurare la disponibilità del libretto d'immatricolazione aggiornato dalle verifiche di controllo dovute alle eventuali modifiche costruttive introdotte;
- Consegnare al competente ufficio comunale la dichiarazione di conformità dell'impianto alle norme vigenti, comunicando inoltre, l'indirizzo dello stabile ove è installato l'ascensore, le caratteristiche tecniche dell'impianto, il nominativo dell'installatore, l'indicazione della ditta abilitata alla manutenzione e l'organo incaricato delle verifiche periodiche.
- Tenere il libretto dell'ascensore, contenente l'analisi delle modifiche straordinarie e costruttive,

- l'analisi dei verbali degli organi di controllo;
- Far eseguire le verifiche secondo le scadenze periodiche, non dimenticando che la verifica periodica di impianto è obbligatoria ogni 2 anni;
- Controllare periodicamente il funzionamento in sicurezza dell'impianto, avvalendosi delle dichiarazioni del manutentore, che, ai sensi dell'art. 15, ogni 6 mesi deve verificare:
  - l'integrità e l'efficienza del paracadute;
  - del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;
  - le funi, le catene ed i loro attacchi;
  - l'isolamento dell'impianto elettrico e l'efficienza dei collegamenti con la terra;
  - annotare i rischi di tutte le verifiche sul libretto;
  - fermare l'impianto qualora risulti essere pericoloso;
  - trasmettere copia dei contratti stipulati con la ditta abilitata alla manutenzione e l'Organismo notificato incaricato delle verifiche.

L'Amministratore risponde dei danni cagionati dalla sua negligenza e dall'eccesso dei limiti delle sue attribuzioni, dal cattivo uso dei suoi poteri ed in genere da qualsiasi inadempimento delle obbligazioni legali o regolamentari. A titolo esemplificativo, ipotesi di responsabilità contrattuale dell'Amministratore, possono avere origine dalla mancata osservanza delle formalità descritte dalla legge per la convocazione dell'Assemblea (Avviso di convocazione, termine, comunicazione a tutti i condomini, etc....), qualora il condomino contro interessato ricorra al giudice per ottenere, e l'ottenga, l'annullamento delle delibere con la dichiarazione di nullità, per vizio di forma delle relative Assemblee. In questi casi l'amministratore può essere chiamato a rispondere verso i condomini delle spese giudiziali che questi siano stati condannati a pagare al condomino che ha impugnato l'Assemblea, dichiarata nulla, per negligenza. Nei casi più gravi l'Amministratore potrà rispondere anche dei danni nei confronti di coloro che tali danni dovessero subire per effetto dell'annullamento predetto.

All'amministratore possono derivare responsabilità extra contrattuale in conseguenza dei danni cagionati dall'impiego di combustibili proibiti dall'art. 13 Legge n. 615/33, dall'omesso controllo delle condizioni di sicurezza a salvaguardia dell'incolinità dei lavoratori.

L'Amministratore dovrà vigilare sull'andamento del condominio e riferire, tempestivamente all'Ente Comune ogni notizia circa fatti e circostanze al verificarsi delle quali si potrebbero determinare danni al patrimonio dell'Ente, compreso il rilascio di alloggi non comunicato preventivamente dall'inquilino o l'occupazione abusiva degli stessi.

All'amministratore sono notificate le citazioni ed i provvedimenti dell'Ente gestore.

#### Art. 19) - Obblighi ed oneri degli assegnatari - Inadempimenti e morosità

L'Assegnatario o comunque chi detenga a vario titolo l'alloggio è tenuto al pagamento degli oneri accessori, anche rinunciando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di uso comune, nelle forme richieste alle scadenze fissate e, comunque, non oltre 10 gg. dal ricevimento dell'avviso di pagamento.

In caso di mancato pagamento, anche parziale, da parte di ciascun assegnatario, degli oneri accessori, il responsabile dell'autogestione sollecita all'assegnatario moroso il pagamento delle somme dovute, assegnando un congruo termine per l'adempimento, trascorso il quale, emette nei suoi confronti atto di diffida. Qualora anche l'atto di diffida non avrà riscontro, il responsabile dell'autogestione informerà l'Ente che non potrà anticipare le somme non versate, ma potrà esercitare azione di rivalsa, a supporto del responsabile stesso.

Il mancato pagamento delle quote consente all'Ente di attivare le procedure per la decadenza dall'assegnazione, ai sensi delle vigenti disposizioni.

L'Autogestione e/o l'Amministratore non potranno in alcun modo agire in rivalsa nei riguardi dell'Ente Gestore in caso di insolvenza degli assegnatari stante che lo stesso Ente non risponderà in alcun modo per i mancati pagamenti degli oneri accessori a carico degli assegnatari morosi, nonché di ogni altra somma posta a carico degli stessi dal presente Regolamento, ovvero da norme di legge o di altri

provvedimenti amministrativi.

Può essere costituito, a carico degli assegnatari, un adeguato fondo di riserva, reintegrabile, per assicurare la copertura delle spese di gestione anche in presenza di eventuali insolvenze degli assegnatari.

L'Ente, in caso di alloggi vuoti da persone e cose (in attesa di assegnazione, ristrutturazione, etc..) si fa integralmente carico delle spese relative agli oneri accessori.

Sono tenuti all'osservanza del Regolamento di Autogestione, per la parte spettante, anche i conduttori di locali vari che sono compresi nel fabbricato.

#### Art. 20) - Vigilanza dell'Ente

All'Ente Gestore è riconosciuta la facoltà di procedere in qualunque momento ad ispezioni e controlli per la tutela del patrimonio immobiliare.

Ove si rendano necessari interventi sullo stabile o sugli impianti per ovviare alle carenze riscontrate dall'Ente proprietario anche in ordine ai bilanci delle gestioni comuni (autogestioni e/o condomini), questi stabilirà un termine entro il quale la gestione autonoma dovrà provvedere.

Decorso inutilmente tale termine, l'Ente vi provvederà a propria cura, con successivo addebito delle spese agli assegnatari.

#### Art. 21) - Costituzione Condominio

Il Condominio viene costituito con la vendita di uno o più alloggi e di conseguenza con il frazionamento delle parti comuni. Con la costituzione del condominio l'Ente muta la posizione giuridica da un unico proprietario a Condominio. La natura pubblica è pertanto ininfluente dovendo lo stesso Ente soggiacere a tutte le norme e a tutti i diritti e gli obblighi che derivano dal rapporto condominiale privatistico.

Dalla data della formale costituzione del condominio l'Amministrazione dello stabile in cui sono compresi gli alloggi, sia in locazione che ceduti, passa direttamente al condominio stesso.

Saranno, comunque, sempre ed in ogni caso a carico dell'assegnatario acquirente le spese per la manutenzione dello stabile, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno sugli alloggi, gli accessori, e parti comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte.

#### Art. 22) - Assegnatari di Alloggi in Amministrazione Condominiale

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili in amministrazione condominiale hanno il diritto di voto, in luogo dell'Ente gestore, per le delibere relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi, ivi compreso il riscaldamento. Le spese relative a tali servizi devono essere versate direttamente all'Amministrazione del condominio, cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi. In questi casi l'Ente potrà anticipare tali somme, su espressa richiesta dell'Amministratore, che dovrà dimostrare di avere messo in mora, nei modi stabiliti dalle vigenti normative, i soggetti inadempienti. Tale adempimento consentirà all'Ufficio Casa di esercitare, nei confronti di detti soggetti, eventuali azioni di rivalsa previsti per legge.

#### Art. 23) - Vigilanza del Regolamento

È compito primario degli inquilini, nonché dell'Amministratore dell'Autogestione vigilare sul rispetto del presente regolamento da parte degli inquilini. Segnalazioni o denunce relative a presunte violazioni del Regolamento dovranno essere inviate all'Ente gestore in forma scritta, firmate dal rappresentante o dagli stessi assegnatari e corredate da idonea documentazione (precedenti richiami del rappresentante, verbali di assemblea, fotografie, etc...)

Art. 24) - Sottoscrizione ed accettazione del Regolamento

L'Assemblea degli assegnatari è onerata, al momento della nomina dell'Amministratore, di consegnare copia del presente Regolamento a quest'ultimo, il quale dovrà sottoscrivere il predetto regolamento in duplice copia per piena accettazione.

Una copia, debitamente firmata, dovrà essere inviata all'Ente gestore, in uno alla nota con la quale viene data informativa dell'avvenuta nomina.

Art. 25) - Disposizioni finali

Le disposizioni del presente Regolamento costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto di locazione ed annullano ogni precedente forma di amministrazione. Per quanto non specificatamente previsto nel presente regolamento, vigono le vigenti disposizioni di legge in materia di condominio negli edifici e di locazione in quanto applicabili ed in particolare per gli alloggi di E.R.P. si fa espresso richiamo alle norme sulla comunione di cui all'art. 1100 e seguenti del Codice civile.

Letto e sottoscritto dalle parti:

ALLEGATO "A" - ATTRIBUZIONE COMPETENZE INTERVENTI

<b>COPERTI E LASTRICI</b>		
Rifacimento della struttura del coperto ivi compreso il manto impermeabilizzante ed eventuale sovrastante pavimentazione	P	
Ripassatura e riparazione del manto di copertura di piccola entità (scollatura, abrasioni sigillature, etc.)		I
Sostituzioni grondaie, convesse e pluviali	P	
Pulizia, sigillatura e verniciatura grondaie		I
Pulizia lastrico solare e torrino scala		I
<b>CORTILI - GIARDINI - PORTICI</b>		
Sostituzione e riparazione di recinzione già esistente	P	
Manutenzione ordinaria inferriate esterne		I
Esecuzione di pavimentazione di cortili e portici	P	
Acquisto alberi, piante, attrezzatura, nonché la manutenzione		I
Pulizia cortili, aree verdi e portici		I
Riparazioni pavimentazioni esterne		I
Taglio erba, siepi, innaffiature etc.		I
Derattizzazioni, disinfestazioni		I
<b>FOGNATURE E SCARICHI</b>		
Allacciamento rete comunale per scarico acque nere e bianche	P	
Rifacimento e riparazione della rete fognaria del collettore urbano al fabbricato ed all'interno dello stesso	P	
Rifacimento e riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque (Pluviali e canali)	P	
Pulizia, spурgo di pozzi e latrine	P	
Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa	P	
Riparazione e sostituzione di parti dell'impianto di sollevamento in conseguenza all'uso	P	
Pulizia pozzetti di ispezione ai piedi della palazzina e condotti, comprese caditoie acque bianche		I
Tasse gestione ciclo integrato delle acque e rifiuti solidi urbani		I
<b>FORNITURE IN GENERE</b>		
Consumi acqua per servizi comuni		I
Canone acqua		I
Derattizzazione e disinfezione in genere		I
Consumi elettrici parti esclusive e comuni		I
<b>IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTO</b>		
Manutenzione straordinaria e/o rifacimento integrale dell'impianto elettrico	P	
Riparazione dell'impianto elettrico per corto circuito non dovute a fatti e/o colpe imputabili all'inquilino	P	
Riparazione degli impianti di suoneria, citofono, interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti.		I
Sostituzione degli impianti di suoneria, citofono, interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti non dovute a fatti e/o colpe imputabili all'inquilino	P	
Contratto per la fornitura energia elettrica		I
<b>IMPIANTO IDRICO-SANITARIO APPARTAMENTO</b>		
Rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas	P	
Manutenzione ordinaria impianto idrico, sanitario, gas, rubinetterie, serbatoio idrico in conseguenza all'uso o imputabile a negligenza		I
Sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque compreso serbatoio idrico	P	
Riparazioni di tubazione interne alle murature o interrate di adduzione agli impianti	P	
Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda		I
Installazione, sostituzione e riparazione contatori idrici nel serbatoio acqua di pertinenza all'alloggio		I
Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti (braghe)		I

P = PROPRIETARIO (ENTE GESTORE) I = INQUILINO

SCALA			
Ricostruzione struttura portante delle scale, dei gradini, dei pavimenti dei pianerottoli		P	
Sostituzione di corrimano e ringhiere di scale, balconi e locali comuni		P	
Sostituzione di scala retrattile come da progetto		P	
Manutenzione ordinaria di corrimano, e ringhiere di scale e locali comuni			I
Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua), di bacheche, targhetta nominativi, casellari postali			I
Sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico		P	
Riparazione in conseguenza all'uso di parti dell'impianto elettrico			I
Adeguamento impianto elettrico		P	
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo		P	
Applicazione targhette nominative personali			I
Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudi porta a braccio o a pavimento) con relative chiavi			I
Sostituzione di portone d'ingresso alla palazzina, infissi e relativi vetri		P	
Sostituzione del portone d'ingresso alla palazzina, infissi e relativi vetri, imputabili a negligenza			I
Installazione, riparazione e sostituzione di portalampade, plafoniere, lampade			I
Consumo energia elettrica			I
Servizio di pulizia scale			I
Derattizzazioni e disinfestazioni			I
SERRAMENTI E INFISSI APPARTAMENTO			
Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, comprese le parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, cornici) non dovute a fatti e /o colpe imputabili all'inquilino		P	
Riparazione di porte, telai finestre e delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, ganci, rullo, cordelle d'attacco al rullo, molle nelle serrande avvolgibili comprese le parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature vetri e cornici)			I
Verniciatura di serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane e parapetti balconi			I
Verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre			I
TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI			

Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili		I
Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili		I
Consumo di Sali, Resine, forza motrice etc...		I

NOTA: Le opere riportate nel presente allegato, attribuite alla competenza dell'inquilino, sono da intendersi adempimenti obbligatori anche nei confronti delle autogestioni e/o condomini costituiti. Si precisa che le opere di competenza dell'Ente proprietario, riguardano la manutenzione straordinaria, mentre quelle di competenza dell'inquilino, riguardano quella ordinaria, ai sensi e per gli effetti delle norme del codice civile e delle leggi speciali in materia.

L'inquilino

Il Dirigente di Settore

Il Resp. del Servizio  
(Geom. A. Spatola)

SPATOLA  
A  
ANDREA

Firmato  
digitalmente da  
SPATOLA ANDREA  
Data: 2023.03.27  
11:38:46 +02'00'

Il Dirigente  
(Arch. M. Dimartino)

  
Marcello  
Dimartino  
27.03.2023  
12:10:09  
GMT+01:00

