C O M U N E D I O C R E

(Provincia dell'Aquila)

Cap. 67040
C.F. 80002850669
P.I. 00212170666

Tel. 0862 751413
Fax. 0862 751722
e-mail Comune: **info@comunediocre.it**
e-mail Segreteria:**segreteria@comunediocre.it**

REGOLAMENTO

PER L' UTILIZZO DEGLI ALLOGGI E GESTIONE PARTI CONDOMINALI DEI MODULI ABITATIVI PROVVISORI DENOMINATI "MAP"

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 28/09/2011

ART 1

(Sfera di applicazione del Regolamento)

Il presente Regolamento contiene le norme disciplinanti le parti comuni, le attribuzioni e il funzionamento dei complessi " Villaggi MAP " siti nelle frazioni del Comune di Ocre.

Il presente regolamento ha efficacia reale, pertanto tutti i condomini sono tenuti alla sua osservanza, non meno gli aventi causa per qualsiasi titolo.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le norme del Codice Civile in materia di condomini.

ART. 2

(Limiti ai diritti di uso esclusivo)

Il Condomino non può eseguire scavi nel sottosuolo, né può eseguire sopraelevazioni né può modificare l'attuale struttura delle sue unità immobiliari.

Il Condomino deve destinare l'unità immobiliare ad uso esclusivo di abitazione.

Il subaffitto è assolutamente vietato.

Il Condomino non può apportare modifiche che alterino l'estetica e la statica dell'edificio.

Il Condomino non può apporre targhe nei beni comuni e non può modificare la forma e il tipo delle targhette poste ad ogni ingresso di ciascuna unità immobiliare, salva preventiva approvazione dell'Amministrazione.

ART .3

(Divieti)

Ai Condomini è fatto divieto:

- di lasciare in sosta, anche temporaneamente, sulle strade interne al di fuori delle aree destinate a parcheggio, autoveicoli; di superare la velocità di 20 km. orari;
- di occupare, fuori del caso di necessità e oltre il tempo strettamente occorrente, con materiali e oggetti ingombranti, le strade e gli altri spazi di proprietà comune;
- di depositare nei giardini materiali che costituiscono pericolo per l'incolumità e igiene;
- di tenere sui davanzali delle finestre materiali e oggetti ingombranti o comunque pregiudizievoli all'estetica e al decoro;
- di danneggiare le piante, cogliere fiori e calpestare aiuole;
- di suonare, ballare, cantare dopo le ore 24.00 (primavera ed estate) e dopo le 23.00 (autunno e inverno) e di turbare, in qualsiasi ora, con schiamazzi, strepiti ed altri rumori eccessivi o ingiustificati, il riposo, la tranquillità degli altri condomini. Questa norma non si applica nel caso di eccezionali festività e ricorrenze, purchè ne siano tempestivamente preavvisati i condomini vicini.
- di tenere nei locali di proprietà condominiali o esclusiva animali domestici. I cani possono essere tenuti quando non costituiscono pericolo o particolare disturbo per gli altri condomini;
- di collocare cose o oggetti che pregiudicano l'estetica e il decoro;
- di sostituire mobili senza l'approvazione preventiva dell' Amministrazione Comunale;
- di concedere l'immobile in uso, neppure parziale, a terzi ed a qualunque titolo;
- di apportare alcuna modifica, addizione o miglioria senza il preventivo consenso scritto del Comune;
- di non compiere atti e non tenere comportamenti che possono recare molestia, disturbo o immissioni intollerabili agli altri abitanti degli stabili vicini;
- di non esercitare nell'alloggio attività incompatibili con l'uso abitativo, o pericolose o antigieniche o tali da compromettere il decoro e la sicurezza;

E' fatto assoluto divieto di manomettere le parti comuni, di installare tubature o altro, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale.

E' vietato inoltre affiggere sulle parti comuni, sulla facciata, sulla porta o sulle finestre, manifesti, volantini, targhe o scritte pubblicitarie.

ART .4

(Obblighi)

Ai Condomini è fatto obbligo:

- di custodire ed utilizzare l'immobile e le cose mobili che lo compongono e lo arredano con la diligenza del buon padre di famiglia;
- di riconsegnare l'immobile ed i mobili al suo interno nello stato medesimo in cui lo ha ricevuto, salvo il deterioramento dovuto all'uso normale;
- di risarcire direttamente al Comune per gli eventuali danni arrecati sia all'immobile sia ai beni mobili in esso contenuti e meglio specificati nell'elenco allegato;
- di corrispondere direttamente al Comune, in caso di ritardo nella riconsegna dell' immobile concesso in comodato dopo il decorso di trenta giorni dalla comunicazione dell' ordine di restituzione dell'immobile, una penale pari ad 40,00 (euro quaranta) al giorno, salvo ed impregiudicato il diritto dell'Amministrazione ad ottenere il risarcimento del danno per l'abusiva occupazione;
- ad osservare le leggi ed i regolamenti in tema di igiene, decoro, sicurezza, prevenzione degli infortuni e dei pericoli, polizia urbana e locale;
- di servirsi del bene sopra descritto, con la dovuta diligenza, esclusivamente per uso abitativo proprio e degli eventuali altri componenti del proprio nucleo familiare .

ART. 5

Ripartizione delle spese

Le spese per la fornitura delle utenze domestiche (ad es. acqua, energia elettrica, gas, telefonia fissa), previa lettura, ove del caso, dei contatori, nonché gli oneri per la gestione delle parti comuni e quelli relativi alla manutenzione ordinaria e la tassa per lo smaltimento dei rifiuti, sono a carico dell' assegnatario.

Per quanto riguarda ogni onere accessorio si riporta di seguito in una tabella l'elenco delle spese principali a carico del locatore/comodante (Comune di Ocre) e del conduttore/comodatario (assegnatario del MAP) relativamente alla manutenzione e alla gestione delle parti comuni del MAP e dell'area del villaggio.

Le spese sono ripartite fra i due soggetti e nel testo questi vengono indicati, per brevità, come proprietario e locatario.

L'elenco della ripartizione degli oneri accessori è indicativa comunque per una corretta ripartizione delle spese. Nel contratto di affitto è necessario che si faccia espresso rinvio, per la ripartizione degli oneri accessori, alla Tabella di ripartizione di seguito riportata:

TABELLA RIPARTIZIONE ONERI FRA PROPRIETARIO E INQUILINO

proprietario	locatario
Depositi cauzionali per erogazioni di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono ecc.)	Tassa per passo carraio
Rifacimento della struttura del coperto e lastrico,ivi compreso il manto	Ripassatura e riparazione del manto di copertura
Rifacimento - nei lastrici solari - del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione	Riparazioni delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso

Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali	Pulizia e sgombero neve nei lastrici pedonali agibili
Installazione parafulmine	Verniciatura grondaie
Allacciamento fognature ed acque nere alla rete comunale	Tinteggiatura di pareti interne.
Rifacimento e riparazione della rete fognante dal collettore urbano al fabbricato	Pulizia cortili e aree verdi; sgombero neve, compresi i relativi materiali d'uso
Installazione e rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree dei cortili, ivi compresi i pozzetti a sifone	Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme di pertinenza dell'abitazione
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	Derattizzazione e disinfestazione delle abitazioni
Sostituzione di grondaie. Manutenzione straordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	Manutenzione ordinaria delle grondaie e dei pluviali
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	Manutenzione ordinaria di pavimenti e
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario
Interventi di riparazione delle pavimentazioni scopertedelle aree condominiali dei vari villaggi MAP	Rifacimento di chiavi e serrature. Sostituzione di vetri
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	verniciatura di opere in legno e metallo di pertinenza delle abitazioni e degli spazi di pertinenza delle abitazioni
Rifacimento periodico della segnaletica per la	Manutenzione ordinaria di apparecchi e
delimitazione dei posti macchina all'aperto in conseguenza dell'uso	di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico di pertinenza del MAP
Manutenzione delle aree verdi; taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, annaffiature, acquisto concimi e antiparassitari, consumi d'acqua	
Sgombero neve, compresi i materiali d'uso sulla viabilità condominiale	

ART. 6
Disposizioni finali

Ciascun Condomino, a richiesta dell'Amministrazione Comunale e previo congruo avviso, deve consentire che nell' interno dei locali in concessione si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle cose comuni del fabbricato o alle cose particolari nell' interesse della comunione e dei singoli Condomini.

Ciascun Condomino è tenuto ad eseguire ai locali ed alle cose date in uso quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini o compromettere la stabilità, la uniformità estetica ed il decoro dell'edificio (manutenzione ordinaria).

L'utilizzazione dell'alloggio non può in alcun modo costituire presupposto per l'esercizio di facoltà di riscatto.

L'assegnatario ha l'obbligo di segnalare immediatamente al Comune, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, ogni variazione che sopravvenga rispetto alle dichiarazioni rese per ottenere l' assegnazione dell' obbligo provvisorio.

Ove ne ricorrano i presupposti, nel caso di morte del concessionario dell'alloggio, dovrà stipularsi, previa ogni opportuna verifica, un nuovo contratto di concessione con un altro componente del nucleo familiare, che assumerà i diritti e gli obblighi dell'attuale usuario.

La concessione si estingue di diritto nel caso di perdita dei requisiti previsti per l'assegnazione, in particolare quelli relativi agli esiti di agibilità dell'abitazione principale, senza possibilità di proroga, né bisogno di ulteriori comunicazioni da parte dell'Ente.

In caso di estinzione del rapporto di concessione l'assegnatario e l'eventuale suo nucleo familiare devono liberare l'alloggio entro e non oltre 30 giorni dalla perdita dei requisiti o dalla comunicazione della dichiarazione di decadenza o revoca dell' assegnazione.

La mancata riconsegna dell'alloggio entro il termine previsto implica turbativa del possesso che il Comune esercita sull'alloggio e comporta per l'Ente Locale la potestà di procedere in via di autotutela possessoria e petitoria ai sensi dell'art. 823 del codice civile allo sgombero forzato ed alla riacquisizione

Anche per la liquidazione e la riscossione delle eventuali spese di esecuzione forzata si procede ai sensi e dell'art. 2 del R.D. 63911910.

L'assegnatario esonera il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dall'uso dell'immobile e che non siano in relazione con vizi e difetti occulti della cosa.

L'Amministrazione si riserva, anche in relazione ad eventuali sopravvenute esigenze di migliore sistemazione dei nuclei familiari interessati, la facoltà di sostituire il modulo abitativo assegnato con altro idoneo allo scopo.