

**REGOLAMENTO TIPO DEL FABBRICATO NON E.R.P. PER LA
GESTIONE DEI SERVIZI, DEGLI SPAZI COMUNI E DEGLI
ONERI ACCESSORI**

(Approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di Acer Ferrara
n...)

**PARTE I
DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1

Ambito e Applicazione del Regolamento

Il presente regolamento disciplina la gestione dei servizi e degli spazi comuni nonché gli oneri accessori del fabbricato come definiti nei successivi articoli, compresi gli obblighi della proprietà in ordine ai lavori di manutenzione, alle imposte e tasse sul fabbricato e sugli alloggi e le altre incombenze di legge.

Art. 2

Spazi Comuni

Devono intendersi spazi comuni tutte le parti dell'edificio, le aree, le opere ed impianti necessari all'uso comune, come previsto dall'art. 1117 C.C. Per l'uso, la conservazione e la manutenzione degli spazi comuni del fabbricato si fa espresso riferimento agli allegati A) e B) del presente Regolamento.

Art. 3

Servizi accessori

Gli oneri accessori sono riferiti ai seguenti servizi;

- pulizia delle scale, delle parti comuni del fabbricato, degli spazi comuni destinati a verde e a cortile, nonché degli spazi a percorsi comuni per parcheggio autoveicoli;
- consumi di acqua e di energia elettrica relativa alle parti comuni del fabbricato;
- pulizia ed espurgo periodico delle vasche biologiche;
- disotturazione delle colonne di scarico, della rete fognaria cortiliva e dei relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso;
- spese relative all'uso dell'ascensore;
- tutte quelle spese inerenti la gestione dei servizi e degli spazi comuni decise dall'Assemblea dei Conduttori come indicate nella Parte III del presente Regolamento.

Art. 4

Oneri accessori

Gli oneri accessori relativi ai servizi di cui all'art. 3 di competenza dei conduttori sono ripartiti in misura corrispondente ai millesimi dell'unità immobiliare locata, come risultano dalle tabelle millesimali del fabbricato debitamente predisposte dalla proprietà e visionate dall'Assemblea dei Conduttori.

Art. 5

Conduttore associato nella gestione degli oneri accessori del fabbricato

La qualità di associato nella gestione degli oneri accessori del fabbricato è

un diritto connesso esclusivamente alla titolarità della locazione dell'alloggio e delle pertinenze. La qualità di Conduttore associato è irrinunciabile e termina solo al momento della cessazione della locazione. Le relative funzioni possono comunque essere delegate in forma scritta ad un familiare o ad altro Conduttore del fabbricato, con il limite massimo di due deleghe per ciascun delegato.

Art. 6

Intestazione dei servizi

I servizi a contatore, le forniture di energia e le prestazioni dei servizi saranno intestati al fabbricato con le modalità da convenire con gli Enti o soggetti erogatori e con domicilio di esazione presso ACER soggetto gestore.

Art. 7

Obblighi economici a carico del conduttore

Le spese relative alla gestione dei servizi, degli spazi comuni e degli oneri accessori sono ripartite nel rispetto dell'apposita tabella riportata come allegato B) "Regolamento di suddivisione tra Locatore e Conduttore delle spese accessorie" al presente regolamento.

Art. 8

Morosità del Conduttore

I Conduttori che si rendessero morosi nel pagamento delle quote dei servizi ed oneri accessori, sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione, con conseguente facoltà per l'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara di pronunciare la risoluzione espressa dal contratto stesso nelle ipotesi di morosità grave o reiterata. La morosità può essere sanata con il pagamento di tutte le somme dovute, comprese le eventuali spese legali e gli interessi sulla base del tasso ufficiale di sconto.

PARTE II ORGANIZZAZIONE

Art. 9

Organi

Gli organi del fabbricato per la gestione degli oneri accessori sono:

- l'Assemblea dei conduttori;
- l'ACER soggetto gestore.

Art. 10

Compiti e poteri dell'Assemblea dei conduttori

L'Assemblea è composta dai Conduttori che hanno la titolarità della locazione delle unità immobiliari che compongono.

Ogni Conduttore può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo familiare o un altro Conduttore del fabbricato.

Non è ammessa la delega a terzi da parte del delegato.

La delega deve in ogni caso essere in forma scritta, in calce al foglio d'invito, ed è valida unicamente per l'assemblea a cui quell'invito si riferisce.

L'Assemblea dei Conduttori provvede:

- a) all'approvazione dei preventivi annuali di spesa, del piano di ripartizione

di servizi e degli oneri accessori tra i Conduttori, nonché alle modalità di pagamento di detti oneri accessori da parte dei conduttori stessi, da ripartirsi, come criterio generale, in millesimi;

b) all'approvazione dei rendiconti annuali di spesa per servizi e oneri accessori;

c) a disciplinare l'uso delle parti comuni e le prestazioni dei servizi comuni;

Art. 11

Convocazione dell'assemblea

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 180 giorni dal termine della gestione, mentre qualora se ne presenti la necessità, l'ACER soggetto gestore di sua iniziativa o dietro richiesta di almeno un quarto dei conduttori, dovrà convocare l'assemblea straordinaria.

L'invito deve pervenire al domicilio di ciascun conduttore, mediante recapito di avviso individuale, almeno 5 giorni prima della data fissata.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della riunione, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea, e della data e ora della riunione in seconda convocazione.

Nell'ordine del giorno non può essere inclusa la voce "varie ed eventuali", perché improduttiva di effetti.

Ogni volta l'assemblea elegge un presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, deve constatare la validità dell'assemblea e coordinare la discussione degli argomenti all'ordine del giorno.

Ad ACER soggetto gestore viene affidata la funzione di segretario, che ha il compito di redigere il verbale.

Art. 12

Validità delle assemblee ordinaria e straordinaria

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento della maggioranza dei conduttori, che rappresentino almeno i due terzi del valore millesimale dell'edificio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre dieci giorni.

L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di almeno un terzo dei conduttori, che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

Sono valide le deliberazioni approvate dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Fanno eccezione le delibere concernenti modifiche del presente Regolamento, che devono essere proposte alla proprietà con l'unanimità del consenso di tutti i conduttori.

L'assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno, e in violazione di quanto previsto dal presente regolamento.

Art. 13

Verbale dell'assemblea

Nel libro dei verbali deve essere trascritto, a cura di ACER soggetto gestore, quanto segue:

- 1) il luogo, l'ora di inizio e termine, l'ordine del giorno dell'assemblea;
 - 2) l'elenco degli intervenuti di persona o per delega e rispettive quote millesimali;
 - 3) il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere, con indicazione dei proponenti.
- Il verbale deve essere firmato dal presidente dell'assemblea e dal segretario.

Per le impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea si applicano le norme previste dall'art. 1137 del Codice Civile.

Copia del verbale verrà esposta nell'apposito spazio riservato alle comunicazioni di interesse comune, e copia verrà trasmessa ai conduttori assenti.

Ogni conduttore presente all'assemblea può richiedere copia del verbale pagando il costo delle fotocopie.

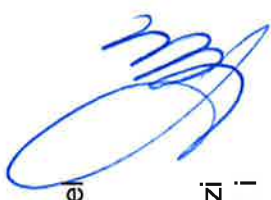


Art. 14

Compiti, attribuzioni e funzioni di ACER soggetto gestore

ACER quale soggetto gestore delle parti comuni e dei servizi del fabbricato, deve:

- eseguire le delibere dell'assemblea dei conduttori;
- curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, col fine di assicurare il miglior godimento a tutti i conduttori;
- compiere tutti gli atti conservativi nei diritti inerenti le parti comuni;
- provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro cassa, ai rapporti con i fornitori, all'intestazione delle utenze;
- predisporre il preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo conduttore; detto bilancio preventivo dovrà essere approvato dall'assemblea; tale approvazione darà titolo ad ACER soggetto gestore di procedere alla riscossione delle stesse;
- presentare all'assemblea, per l'approvazione, il bilancio consuntivo;
- gestire le situazioni di gravi violazioni alle norme regolamentari da parte dei conduttori;
- svolgere in ogni assemblea le funzioni di segretario verbalizzante.



PARTE III NORME TRANSITORIE E FINALI Art. 15

Modifica del Regolamento

Il presente Regolamento non può essere modificato dall'assemblea dei conduttori. Eventuali modifiche possono essere fatte dalla proprietà, anche

su proposta dell'assemblea dei conduttori all'unanimità.

Art. 16

Norme finali

Il presente Regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Azienda Casa Emilia-Romagna (Acer) Ferrara e gli inquilini di alloggi locati a sensi art. 2, comma 3° della Legge 9/12/1998 n. 431 e sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente regolamento, impegnando le parti contraenti al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, le parti fanno espresso riferimento al Codice Civile ed alle vigenti norme in materia. Allegato A): Regolamento per l'uso degli alloggi non erp e delle parti comuni;

Allegato B): Regolamento per la suddivisione tra Locatore e Conduttore delle spese accessorie negli stabili non e.r.p. di proprietà dell'Azienda.

Allegato A)

REGOLAMENTO PER L'USO DEGLI ALLOGGI NON-ERP E DELLE PARTI COMUNI

Art. 1

Uso dell'alloggio

I Conduttori di alloggi non-erp sono tenuti a:

- servirsi dell'abitazione, ai sensi dell'art. 1587 del C.C. col senso di responsabilità e coscienza sociale, rispettando i Regolamenti emanati dagli Enti locali in materia di: sanità, nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi, urbanistica;
- mantenere in buon ordine l'alloggio, i locali e gli spazi di uso comune;
- osservare le norme di buon vicinato;
- servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalle vigenti Leggi e Regolamenti. Non è consentito altresì l'utilizzazione dell'alloggio per scopi illeciti o immorali. È fatto divieto di sublocare in tutto o in parte l'alloggio e le relative pertinenze. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, di sublocazione ovvero di uso dell'alloggio per scopi illeciti o immorali, il Locatore procederà alla risoluzione espressa del contratto di locazione;
- sorvegliare con la massima cura i propri bambini perché non abbiano a recare danni o disturbi, e a tutela della loro sicurezza. I conduttori sono tenuti a rispettare le indicazioni date da ACER soggetto gestore in merito all'utilizzo degli spazi comuni eventualmente riservati a favore dei bambini;
- chiudere accuratamente, dopo l'uso, rubinetti dell'acqua e del gas: in caso diverso i danni di qualsiasi specie derivanti da tale incuria sanno posti a carico dei responsabili e il Locatore sarà esente da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- segnalare tempestivamente al Locatore, indipendentemente che l'onere di intervento sia a carico dello stesso o del Conduttore, tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o ad alcune parti di esso per consentire un pronto ed efficace intervento, al fine di scongiurare pericoli a persone e cose. In ogni caso qualora l'evento dannoso si verificasse, ciascun Conduttore è tenuto a darne subito comunicazione al Locatore,

- anche al fine della copertura assicurativa;
- attenersi alle norme impartite da ACER soggetto gestore per la pulizia e la manutenzione delle scale di accesso all'appartamento, degli spazi comuni e delle aree scoperte;
 - provvedere agli interventi di manutenzione, posti a loro carico, per gli alloggi e le parti comuni dal Codice Civile, dal contratto e dal Regolamento di suddivisione delle spese accessorie.
- Ai Conduttori è fatto divieto di:
- sublocare in tutto o in parte l'alloggio assegnato;
 - scuotere e battere dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, tovaglie, stuoie, lenzuola, materassi, cuscini, e capi di vestiario. Tale operazione è permessa solo nella parte interna dei balconi oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia Urbana;
 - installare stenditoi alle finestre e negli spazi comuni che non siano a ciò espressamente adibiti;
 - depositare nei luoghi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, fatte salve diverse disposizioni di ACER soggetto gestore su proposta dell'unanimità dei Conduttori;
 - depositare nei luoghi di uso comune materie ingombranti, esplosive o comunque pericolose, anche per breve tempo;
 - gettare nei W.C. e nei lavabi materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
 - tenere depositi di materie nocive all'igiene ovvero infiammabili, esplosive o comunque pericolose all'interno dell'abitazione, nelle pertinenze e negli spazi comuni;
 - lasciare aperto il portone e gli ingressi dopo la chiusura notturna;
 - abbandonare immondizie ed altri generi di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;
 - tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi, sui solai e nelle soffitte;
 - recare disturbo al vicinato con esalazioni, rumori o suoni molesti di qualsiasi natura;
 - depositare sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi per fiori e piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiammento deve essere fatto in modo e in ore tali da non riuscire incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno all'edificio;
 - infiggere, sia all'esterno che nell'interno dei locali, paletti, ferri e simili;
 - tenere nell'alloggio, nelle cantine, nelle soffitte, nei garages e nei luoghi di uso comune, animali che possano arrecare molestia o pericolo al vicinato o danni all'immobile;
 - percorrere i cortili con qualsiasi tipo di veicolo e parcheggiare al di fuori degli spazi a ciò destinati;
 - deturpare in qualsiasi modo l'estetica dello stabile;
 - effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso del Locatore e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze;
 - immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei

tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente previsti;

- costruire manufatti, recinzioni, verande o altre opere senza il preventivo assenso;
- utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma;
- installare antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti senza le preventive autorizzazioni del Locatore, al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti.

Art. 2

Uso delle parti comuni

La pulizia delle aree di uso comune annesse ai fabbricati spetta a tutti i Conduttori residenti.

Le modalità di attuazione saranno decise dall'assemblea che potrà stabilire di delegarla ad apposite imprese.

I Conduttori dovranno avere cura anche delle piante poste sulle aree comuni. La potatura delle piante e delle siepi, nonché il taglio dell'erba, spetta ai conduttori del fabbricato stesso che dovranno eseguire il lavoro a loro cura e spese.

Qualora gli alberi venissero tagliati senza autorizzazione, ai Conduttori responsabili saranno addebitate le spese sia di rimozione che di ripristino.

Se il Locatore, per l'igiene e per il decoro, sarà costretto ad intervenire, le relative spese verranno addebitate in parti uguali a tutti coloro che abbiano dato causa all'intervento.

Nel caso di impossibilità di identificare i responsabili, le spese saranno addebitate a tutti i Conduttori residenti nell'edificio o negli edifici.

Art. 3

Consegna e riconsegna dell'alloggio

I Conduttori hanno diritto alla consegna dell'alloggio in buono stato locativo, e comunque idoneo all'uso, completo di tutti i servizi e gli accessori. All'atto della consegna dell'alloggio e comunque non oltre 30 giorni dall'occupazione, il Conduttore dovrà esporre per iscritto le eccezioni che egli intenda eventualmente sollevare sullo stato dell'alloggio stesso, in mancanza di che i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni.

La consegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con un incaricato del Locatore e consegnato in copia al Conduttore, completo di planimetria vistata dalle parti.

Nel caso di rilascio per qualsiasi causa dell'alloggio, verrà redatto un verbale di riconsegna in contraddittorio tra l'incaricato del Locatore e del Conduttore. L'alloggio dovrà essere restituito, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo, salvo il normale deperimento d'uso.

Nel caso in cui il Conduttore uscente rifiuti di firmare il verbale, questo sarà firmato, oltre che dal rappresentante del Locatore, da due testimoni.

Con detto verbale verranno constatate le condizioni dell'alloggio e verranno addebitati al Conduttore uscente tutti i lavori necessari per il ripristino di quanto dell'alloggio risultasse danneggiato per sua colpa.

In generale saranno addebitati tutti i lavori occorrenti per rimettere in pristino l'alloggio modificato dal Conduttore senza la preventiva autorizzazione e tutti quei lavori che avrebbero dovuto essere eseguiti dal conduttore stesso secondo quanto prescritto dal presente Regolamento e che invece non sono stati eseguiti per sua incuria o negligenza.

Ai fini di cui sopra potrà essere utilizzato in modo parziale o totale l'eventuale deposito cauzionale richiesto al conduttore all'inizio della locazione.

Art. 4

Danni cagionati all'alloggio, pertinenze e parti comuni

Saranno addebitati ai Conduttori le spese occorrenti per riparare i danni causati volontariamente o per colpa, negligenza e cattivo uso degli appartamenti, degli impianti e delle parti comuni.

I Conduttori risponderanno altresì dei danni causati dai componenti il nucleo familiare o da persone che, a qualsiasi titolo, occupino l'alloggio.

Nel caso di danni ai locali o impianti di uso comune, ove non fosse possibile identificare il responsabile, espletati gli opportuni accertamenti e, salvo che gli stessi siano ascrivibili a eventi delittuosi di altra natura, la spesa occorrente per la riparazione sarà addebitata d'ufficio a tutti i Conduttori del fabbricato o dei fabbricati interessati.

Nel caso di danni ascrivibili alla mancata tempestiva esecuzione di interventi di competenza dei Conduttori, il Locatore farà eseguire i lavori necessari e porrà a carico dei Conduttori inadempienti tutte le spese.

Sono altresì a carico dei conduttori le spese connesse a danni causati per impedimento all'esecuzione dei lavori disposti dal Locatore negli alloggi occupati.

La constatazione dei danni avverrà in contraddittorio con gli interessati.

Il Locatore per i casi sopraindicati provvederà ad addebitare non solo le spese di ripristino ma anche gli oneri dei servizi aggiuntivi prestati.

Gli incaricati del Locatore e le maestranze delle imprese appaltatrici, potranno accedere negli alloggi in qualsiasi momento, previo preavviso anche telefonico, per i necessari sopralluoghi, per gli accertamenti tecnici o amministrativi e per l'esecuzione dei lavori predisposti.

La violazione del presente Regolamento si configura come inadempimento contrattuale, perseguibile nei termini e nei modi precisati dal contratto di locazione.

Uniat Ferrara
via Quindici, 42 - 44122-Ferrara
class. Verde Possipollai



Sindacato Inquilini Casa e Territorio - Ferrara
Corso Piave, 60 - 44121 Ferrara (FE)
Tel. 0532777611 / Fax 0532777625
E-mail: ferrara@psicet.it - C.F.: 03025620381

