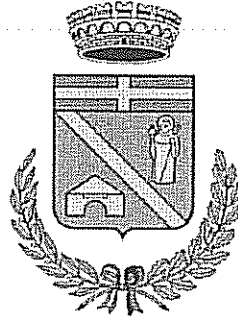


COMUNE DI SAINT-OYEN  
COMMUNE DE SAINT-OYEN



REGOLAMENTO CONDOMINIALE  
“EDIFICIO L. MELLÉ”

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_.2014

## INDICE

Art. 1 - Generalità e consistenza dell'immobile.....	3
Art. 2 - Norme comportamentali.....	3
Art. 3 - Adempimenti e competenze degli affittuari .....	3
Art. 4 - Divieti degli affittuari.....	4
Art. 5 - Consegna e rilascio degli alloggi.....	4
Art. 6 - Manutenzione ordinaria.....	5
Art. 7 - Manutenzione straordinaria.....	5
Art. 8 - Manutenzione e forniture all'interno dell'unità locata .....	5
Art. 8.1 - Impianto elettrico .....	6
Art. 8.2 - Impianto idrico sanitario .....	6
Art. 8.3 - Pareti, soffitti e pavimenti .....	6
Art. 8.4 - Serramenti e infissi.....	7
Art. 9 - Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni.....	7
Art. 9.1 - Strutture murarie-scale-atrrii-coperture .....	7
Art. 9.2 - Fognature e scarichi .....	7
Art. 9.3 - Pulizie.....	8
Art. 10 - Impianti .....	8
Art. 10.1 - Acqua potabile.....	8
Art. 10.2 - Illuminazione e suonerie parti comuni .....	8
Art. 10.3 - Centralizzato di riscaldamento e produzione acqua calda corrente.....	9
Art. 11 - Varie.....	9
Art. 12 - Amministratore e rendiconti.....	9
Art. 13 - Norme transitorie e finali .....	10

## **Art. 1 - Generalità e consistenza dell'immobile**

Forma oggetto della presente regolamentazione in condominio l'immobile sito nel Comune di Saint-Oyen, in rue du Grand Saint Bernard n. 68, adibito a civile abitazione ed eventuale locale commerciale, denominato "Edificio L. Mellé".

L'area condominiale è catastalmente individuata al Foglio 4, n. 514, del Comune di Saint-Oyen.

Si intende per alloggio, come più dettagliatamente descritto nei singoli contratti di locazione, l'intera superficie dell'unità immobiliare comprese le superfici di pertinenza specifica.

Si intendono per parti comuni, in conformità all'art. 1117 del Codice Civile:

- tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- le eventuali aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come il sottotetto, destinati per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come l'ascensore, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione del GPL e dell'energia elettrica, la centrale termica, e i relativi collegamenti fino al punto di utenza.

## **Art. 2 - Norme comportamentali**

L'immobile è destinato ad uso civile abitazione nonché, per il piano terreno, a eventuale locale uso commerciale.

Gli affittuari sono investiti di tutti i diritti e doveri sanciti dal libro IV – titolo III – capo VI del Codice Civile e dal presente Regolamento.

Nessun affittuario può godere di alloggi e/o locali rientranti nel campo di applicazione del presente Regolamento in modo contrario all'interesse degli altri affittuari e al rispetto della proprietà.

Ogni affittuario dovrà servirsi dell'alloggio e/o locale con il senso di responsabilità e di coscienza sociale che l'uso del patrimonio pubblico esige nel rispetto delle normative statali, regionali e comunali vigenti, nonché delle consuetudini e dei costumi locali.

Ogni affittuario dovrà osservare le norme di buon vicinato evitando di arrecare qualsiasi tipo di disturbo ai vicini.

## **Art. 3 - Adempimenti e competenze degli affittuari**

Gli affittuari devono:

- ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile prendere in consegna e servirsi della cosa locata con diligenza per l'uso determinato indicato nel contratto o che può altrimenti desumersi dalle circostanze;
- essere garanti del buon andamento della vita in comune con gli altri affittuari e vigilare sullo stabile, i suoi impianti, le sue pertinenze, dando tempestiva comunicazione all'Amministrazione comunale proprietaria dei danni provocati da incuria o vandalismo al bene comune;
- segnalare tempestivamente agli uffici comunali eventuali anomalie nel funzionamento degli impianti a rete negli alloggi occupati onde permettere l'individuazione e l'eliminazione di eventuali guasti. Se la riparazione del caso ricadrà tra quelle a carico dell'affittuario, quest'ultimo dovrà provvedere a sua cura e spese al ripristino nei tempi e modi indicati agli articoli 6 e successivi, onde evitare danni maggiori all'alloggio locato o più in generale allo stabile, ed incorrere quindi nelle relative responsabilità;
- comunicare all'Amministrazione comunale la persona di fiducia presso la quale, in caso di assenza prolungata, vengono custodite le chiavi dall'alloggio assegnato. Nel caso di

inottemperanza e qualora si rendesse necessario l'accesso ai locali per causa di forza maggiore o anche per riparazioni urgenti di impianti, l'Amministrazione comunale attiverà le procedure per l'accesso forzoso e tutte le relative spese e danni saranno a carico dell'affittuario;

- aver particolare cura nella chiusura dei rubinetti dell'acqua e del gas, essendo in caso diverso a carico dell'affittuario i danni di qualsiasi natura che ne derivassero, rimanendo esonerata l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- consentire, previo preavviso, l'accesso del personale incaricato dall'Amministrazione comunale che:
  - ✓ per motivi specifici abbia necessità di visionare i locali locati;
  - ✓ per conto dell'Amministrazione comunale stessa sia svolgendo eventuale visita generale all'edificio al fine di assicurarsi della buona cura nei confronti del bene locato;
  - ✓ a causa del rilascio dell'alloggio, debba constatare lo stato di conservazione dello stesso e compilare il relativo verbale.

#### **Art. 4 - Divieti degli affittuari**

Agli affittuari è fatto espresso divieto:

- di eseguire qualsiasi opera che possa recare danno od offesa alla stabilità e all'estetica del fabbricato o arrecare in qualunque modo molestia o danni a persone o cose. Nel caso in cui gli affittuari volessero intraprendere l'esecuzione di qualsivoglia lavoro dovranno richiedere all'Amministrazione comunale la preventiva autorizzazione, sempre fermo restando il disposto dell'art. 1122 del Codice Civile. Le spese per il ripristino degli eventuali danni arrecati da lavori abusivi saranno a carico di coloro che gli hanno cagionati;
- di depositare nell'edificio materie esplosive, infiammabili o comunque pericolose o che diano luogo ad esalazioni nocive e sgradevoli;
- di destinare i locali a qualsiasi uso/attività non espressamente indicati nel contratto di locazione;
- di sovraccaricare i pavimenti interni dell'alloggio o di spaccarvi legna o effettuare altre attività che potrebbero danneggiare l'edificio;
- di gettare nei lavandini e nei sanitari sostanze ingombranti o corrosive che possano quindi intasare o far deteriorare le condutture di scarico;
- di far ristagnare acque o altri liquidi corrosivi sui pavimenti che possano far deteriorare le superfici di calpestio, e provocare infiltrazioni attraverso i solai;
- di manomettere l'impianto di riscaldamento comune nei locali di specifica competenza, compresa la modificazione abusiva della superficie radiante;
- di esporre o affiggere cartelli, insegne, targhe o altri mezzi pubblicitari sulla facciata, nei vani comuni ed in qualsiasi altra parte dell'edificio, se non espressamente autorizzati;
- di occupare gli spazi comuni, quali scale e pianerottoli ed aree esterne, con biciclette, passeggini, o qualsiasi altro bene mobile;
- di mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale;
- di lasciare circolare liberamente animali che possono recare molestia al vicinato e danno all'immobile.

#### **Art. 5 - Consegna e rilascio degli alloggi**

All'atto della consegna dell'alloggio, deve essere effettuato un sopralluogo nei locali da parte dell'affittuario e di un incaricato dell'Amministrazione comunale.

Le eventuali eccezioni sullo stato dell'alloggio dovranno essere immediatamente presentate per iscritto all'Amministrazione comunale ed in mancanza di rilievi, i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni, esclusi gli eventuali vizi occulti. La consegna e la riconsegna dell'alloggio

dovranno risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio. L'affittuario è tenuto a risarcire gli eventuali danni risultanti a fine locazione.

#### **Art. 6 - Manutenzione ordinaria**

Ciascun affittuario deve contribuire alle spese di conservazione e manutenzione ordinaria per quanto inerente ai locali assegnatigli e a quelli in uso comune.

In particolar modo, per "manutenzione ordinaria" si intendono le ripartizioni di tutti i danni, manomissioni, guasti e deterioramenti causati per cattivo uso o negligenza alla cosa locata, alle sue pertinenze, alle parti comuni e verso terzi, nonché le piccole riparazioni previste dagli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile. Gli interventi posti a carico degli affittuari sono dettagliati nei successivi articoli 8 e seguenti del presente Regolamento.

Ove l'intervento di manutenzione ordinaria sia effettuato direttamente dall'inquilino, questo è tenuto a far sì che le operazioni di riparazione e/o manutenzione siano compatibili con le tipologie di installazione esistenti nell'immobile, si armonizzino con le linee architettoniche dell'edificio, seguano le tinte di fondo delle superfici esterne delle facciate, degli infissi esterni ed ogni altro accessorio del fabbricato.

Nel caso di inadeguatezza dei lavori effettuati, l'Amministrazione comunale potrà, a suo insindacabile giudizio, fare ripetere l'intervento o eseguirlo a sua cura e spese, addebitandone poi l'importo totale all'affittuario.

All'Amministrazione comunale è conferita la facoltà di ispezionare gli alloggi oggetto di lavori, per mezzo di personale tecnico incaricato, al fine di controllare l'andamento degli stessi e la corrispondenza alle eventuali direttive impartite.

Tutte le opere a carico degli affittuari dovranno essere eseguite entro il termine massimo di un mese dalla data di contestazione, ad eccezione delle situazioni di emergenza che richiedano interventi immediati.

Nei confronti degli utenti che rifiutino di provvedere all'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria poste a loro carico, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di intervenire in loro vece, addebitando poi agli stessi affittuari inadempienti l'importo totale delle spese sostenute, più gli eventuali danni arrecati alla proprietà e/o a terzi.

#### **Art. 7 - Manutenzione straordinaria**

L'Amministrazione comunale in qualità di proprietario dell'immobile, riconosce a suo carico l'onere e l'impegno alla conservazione e alla manutenzione straordinaria dell'intero edificio.

Per "manutenzione straordinaria" si intendono tutte le riparazioni e/o manutenzioni che per la loro rilevanza strutturale, funzionale ed estetica costituiscono carattere di eccezionalità e che quindi non possono essere annoverate tra le piccole ed ordinarie manutenzioni.

Nel caso in cui i lavori straordinari su strutture e/o impianti siano determinati da colpa o dall'uso che ne abbia fatto alcuno degli assegnatari, i relativi costi saranno posti a totale carico di chi li ha procurati.

Nel caso di lavori da effettuarsi a cura e spese dell'Amministrazione comunale, questa vi provvederà previa adozione degli opportuni provvedimenti, che stabiliranno modalità e tempi d'intervento. Sarà garantita in ogni caso la tempestività d'intervento nel caso di lavori che rivestano carattere di urgenza.

#### **Art. 8 - Manutenzione e forniture all'interno dell'unità locata**

Gli oneri di spesa per le opere ed i lavori di manutenzione all'interno dell'unità locata, suddivisi in 4 categorie omogenee, vengono ripartiti tra Amministrazione comunale e gli affittuari secondo

quanto disposto dagli articoli seguenti:

- 8.1 Impianto elettrico;
- 8.2 Impianto idrico sanitario;
- 8.3 Pareti, soffitti e pavimenti;
- 8.4 Serramenti ed infissi.

Restano comunque a carico dell'Amministrazione comunale tutti gli oneri per lavori derivanti da calamità naturali compresi i danni da incendio, esplosione e scoppio riconosciuti indipendenti dalla volontà degli affittuari.

#### Art. 8.1 - Impianto elettrico

A carico Amministrazione comunale	A carico affittuari
1a Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico, in conformità ad eventuali future disposizioni di legge.	1b Riparazione dell'impianto elettrico per corto-circuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi, termostati ambiente, ecc.). 2b Sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico.

#### Art. 8.2 - Impianto idrico sanitario

A carico Amministrazione comunale	A carico affittuari
1a Riparazione di tubazioni e condotte interne all'alloggio, con esclusione dei raccordi in vista, comprese le relative opere murarie. 2a Sostituzione dei contatori, per vetustà.	1b Riparazione delle apparecchiature del bagno e della cucina e sostituzione in caso di deterioramento dovuto al cattivo uso (rottura). 2b Sostituzione e manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza a manomissioni. 3b Riparazioni di tubazioni e condotte interne dell'alloggio in caso di danneggiamento da parte dell'affittuario. 4b Riparazione e sostituzione rubinetterie, raccordi di adduzione e scarico per le parti in vista.

#### Art. 8.3 - Pareti, soffitti e pavimenti

A carico Amministrazione comunale	A carico affittuari
1a Ripristino parziale o totale di intonaci, rivestimenti ceramici e pavimenti conseguenti ad interventi manutentivi degli impianti, ed in ogni caso a causa di forza maggiore e non per cattivo uso.	1b Ripristino di intonaci, rivestimenti ceramici e pavimenti deteriorati a causa del cattivo uso o danneggiamenti da parte degli affittuari. 2b Rinnovi periodici delle finiture nelle pareti e nei soffitti, verniciatura delle opere in legno e ferro. 3b Innovazioni e migliorie nel corso della locazione, preventivamente concordati ed autorizzati dall'Amministrazione comunale. 4b Spese relative ai lavori di ripristino su opere realizzate dagli assegnatari senza

	l'autorizzazione comunale.	dell'Amministrazione
--	-------------------------------	----------------------

#### Art. 8.4 - Serramenti e infissi

A carico Amministrazione comunale	A carico affittuari
1a Sostituzione di porte, telai, finestre e scuri non riparabili per fatiscenza.	1b Riparazioni delle porte, dei telai, delle finestre e degli scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, ed ogni altra sostituzione conseguente all'uso, a negligenza o colpa, esclusi gli inconvenienti dovuti a fatiscenza. 2b Verniciatura di porte e telai finestre. 3b Duplicati di chiavi.

#### Art. 9 - Manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni

Gli oneri di spesa per la manutenzione e le forniture in genere relative alle parti comuni, suddivisi in 3 categorie omogenee, vengono ripartiti tra l'Amministrazione comunale e gli affittuari secondo quanto disposto dagli articoli seguenti:

9.1 – strutture murarie, scale, atrii, coperture;

9.2 – fognature e scarichi;

9.3 – pulizie.

In caso di disaccordo da parte degli affittuari sulla necessità di interventi a loro carico, di qualunque genere, relativi alle parti comuni, interverrà l'Amministrazione comunale che, verificata l'effettiva necessità di intervento, provvederà direttamente ed addebiterà agli affittuari le relative spese, comprensive del tempo dedicato all'attività da parte del personale comunale.

#### Art. 9.1 - Strutture murarie-scale-atrrii-coperture

A carico Amministrazione comunale	A carico affittuari
1a Interventi sulle strutture dello stabile. 2a Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni (cornicioni, marciapiedi, intonaci esterni, rivestimenti). 3a Ripristino di tetti e camini in tutti quei casi non previsti nel punto 1b. 4a Riparazioni o sostituzioni di grondaie, pluviali e tutto quanto inerente opere da lattoniere, in tutti quei casi non previsti nel punto 2b.	1b Riparazioni del tetto e camini per danni causati da negligenza ed in particolare per colpa dovuta alla installazione di antenne private, che potranno essere comunque posizionate esclusivamente sul tetto stesso. 2b Riparazioni di grondaie, pluviali, e tutto quanto previsto inerente opere di lattoniere per danni causati dagli assegnatari. 4b Ripristino di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'assegnatario o da terzi per servizi forniti allo stesso (es. trasporto mobili, ecc.). 5b Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne (scale, corridoi, infissi di uso comune, ecc.).

#### Art. 9.2 - Fognature e scarichi

A carico Amministrazione comunale	A carico affittuari
-----------------------------------	---------------------

1a Ripristino di tubazioni e condutture costituenti colonne comuni di carico e scarico acque bianche e nere. 2a Rifacimento e ripristino della rete di fognatura e pozzetti cortilivi. 3a Sostituzione di chiusini e caditoie.	1b Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa. 2b Disostruzione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni, conseguenti all'uso, e nel caso di otturazioni dovute ad uso improprio degli apparecchi sanitari. 3b Disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi.
--	--

### Art. 9.3 - Pulizie

A carico Amministrazione comunale	A carico affittuari
	1b Materiali e detergenti per la pulizia di tutte le parti comuni. Nei casi di ripetuta inadempienza nel servizio di pulizia, l'Amministrazione comunale può provvedere d'ufficio, ripartendo gli oneri tra gli assegnatari interessati. 2b Salario, contributi previdenziali ed assicurativi del personale addetto alla pulizia di tutte le parti comuni, nel caso in cui gli assegnatari vogliano servirsi di idonee imprese di pulizie ed autogestire il servizio. 3b Sgombero di materiali e rifiuti abbandonati nelle soffitte, scale, ingressi,.... 4b Servizio di disinfezione e derattizzazione, se necessario

### Art. 10 - Impianti

Gli oneri di spesa per la manutenzione degli impianti, suddivisi in 3 categorie omogenee, vengono ripartiti tra l'Amministrazione comunale e gli affittuari secondo quanto disposto dagli articoli seguenti:

10.1 Acqua potabile;

10.2 Illuminazione e suonerie parti comuni;

10.3 Centralizzato di riscaldamento e produzione acqua calda corrente.

#### Art. 10.1 - Acqua potabile

A carico Amministrazione comunale	A carico affittuari
1a Sostituzione di colonne di adduzione, sostituzione e revisione di pressione in caso di vetustà.	1b Consumo, come da bolletta dell'Amministrazione comunale, rilevato sulla base dei singoli contatori installati negli alloggi. 2b Pulizia periodica dei filtri dei riduttori di pressione.

#### Art. 10.2 - Illuminazione e suonerie parti comuni

A carico Amministrazione comunale	A carico affittuari
-----------------------------------	---------------------



1a Installazione e sostituzione per vetustà dell'impianto elettrico, compresi gli impianti citofonici.	1b Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico, suoneria, illuminazione parti comuni, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovute ad uso improprio. 2b Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza all'uso: lampade, lampadine, interruttori, starters, relais, reattori, porta lampade, plafoniere, ecc.
--	--

### Art. 10.3 - Centralizzato di riscaldamento e produzione acqua calda corrente

L'impianto di riscaldamento è a GPL centralizzato e dotato di un conta-calorie generale. Ogni alloggio, altresì, è dotato di conta calorie per riscaldamento e acqua calda.

Le spese di riscaldamento e acqua calda, anticipate dal Comune e rendicontate ai sensi del successivo art. 12, saranno così ripartite:

- il 20% di ogni fattura verrà ripartito tra tutti gli affittuari, in base ai millesimi di possesso, a titolo di quota di dispersione energetica dell'impianto;
- il restante 80% di ogni fattura sarà suddivisa in proporzione ai consumi rilevati dagli appositi conta calorie (acqua calda e riscaldamento) dei singoli alloggi.

Sarà inoltre a carico degli affittuari, in base ai millesimi di possesso, la spesa relativa alla conduzione dell'impianto in base alla normativa vigente, inclusi i controlli periodici, la pulizia della caldaia, del bruciatore, della canna fumaria, la pulizia periodica del locale centrale termica, la verifica e la ricarica periodica degli estintori e la loro sostituzione in caso di furto e/o danneggiamento. Sarà inoltre a carico degli affittuari la spesa necessaria al controllo e all'eventuale ripristino dei contacalorie eventualmente danneggiati e/o non funzionanti, la spesa di ricarica vasi di espansione a circuito chiuso e l'acqua fredda meccanica per il riempimento degli impianti; lo svuotamento dell'impianto su richiesta dei singoli affittuari verrà autorizzato, tranne casi indifferibili, esclusivamente a fine stagione di riscaldamento, ed i relativi oneri saranno a totale carico degli interessati.

### Art. 11 - Varie

A carico Amministrazione comunale	A carico affittuari
1a Per gli interventi manutentivi in cui è prevista la compartecipazione tra l'Amministrazione comunale ed affittuari saranno definite consensualmente le quote sulla base di preventivi specifici.	1b Per gli interventi manutentivi in cui è prevista la compartecipazione tra l'Amministrazione comunale ed affittuari saranno definite consensualmente le quote sulla base di preventivi specifici. 2b Opere di modifica o innovazione effettuate su specifiche richieste di assegnatari.

### Art. 12 - Amministratore e rendiconti

Essendo le unità abitative meno di 8, non vi è l'obbligo di procedere alla nomina di un amministratore di condominio. Peraltro svolge funzioni analoghe a quelle di amministratore il Comune proprietario dell'edificio, il quale anticiperà il pagamento, per conto degli affittuari, delle spese relative all'impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda e delle eventuali altre spese di manutenzione che dovesse sostenere per conto o in sostituzione degli affittuari.

L'Amministrazione comunale invierà agli affittuari i rendiconti delle spese sostenute per loro conto

entro il termine di 60 giorni dal ricevimento delle relative fatture.  
Il pagamento dovrà essere effettuato entro i successivi 30 giorni.

### **Art. 13 - Norme transitorie e finali**

Il presente Regolamento entra in vigore dal 01.11.2014.

Il presente Regolamento viene rilasciato, in copia, ad ogni assegnatario, ed è fatto obbligo a tutti loro di uniformarsi, senza eccezione alcuna, alle norme in esso sancite ed alle eventuali modifiche che l'Amministrazione comunale potrà apportare allo stesso.

L'Amministrazione comunale tutelerà con tutti i mezzi a disposizione l'osservanza del presente Regolamento a difesa di una vita comunitaria civile ed ordinata nei propri fabbricati e nel rispetto dei singoli e del patrimonio pubblico.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento ed al richiamato contratto di locazione, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni in materia di locazione e alle norme del Codice Civile.