

**Fondazione Real Monte ed Arciconfraternita di San Giuseppe dell'Opera di vestire i Nudi**  
**REGOLAMENTO DI FABBRICATO**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1**

**Premessa**

Premesso che questa Fondazione (di seguito detto anche "Ente") è unica proprietaria del fabbricato sito in Napoli alla Via .....,;

Il presente Regolamento, approvato dal Consiglio di Governo di questa Fondazione nelle sedute del 7 febbraio 2017 e del 24 ottobre 2017

- vincola i conduttori dei singoli appartamenti dell'edificio, nonché dei locali concessi in locazione ad uso diverso dall'abitazione,
- disciplina:
  - a) i diritti e gli obblighi degli inquilini circa l'uso delle cose comuni
  - b) i limiti all'uso delle cose
  - c) la ripartizione delle spese
  - d) la tutela del decoro dell'edificio

**Art. 2**

**Descrizione del fabbricato**

Il fabbricato è composto da n. \_\_\_ piani, per complessivi n. \_\_\_ appartamenti, oltre all'eventuale alloggio del portiere; dal giardino, i viali, le fioriere, il belvedere, i locali di pulizia e tutti gli altri spazi compresi nell'area del fabbricato entro il perimetro del lotto \_\_\_

Il fabbricato è composto da:

- piano interrato destinato a garages e cantine degli alloggi;
- piano terra destinato a porticato, a locale delle riunioni condominiali e ad atrio per l'accesso agli appartamenti (1);
- primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto piano, con appartamenti su ogni piano (1);
- piano di copertura con terrazza e locali comuni ad uso lavanderia e stenditoio (1).

**Art. 3**

**Cose comuni e indivisibili del fabbricato**

Per il fabbricato, sono parti comuni quelle considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

l'area su cui sorge la costruzione, le fondazioni, i muri maestri, il tetto i cornicioni;

la centralina termica del fabbricato con relativo impianto di alimentazione (ove esistente);  
la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque delle materie di rifiuto, nonché i tubi e le canalette delle acque piovane, escluse quante di pertinenza di ciascun appartamento;  
le colonne montanti dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas fino ai punti di diramazione ai locali dei singoli condomini;  
le fontane, la lavanderia e lo stenditoio comune con le relative vasche (ove esistente);  
gli androni, i portici e tutti i corridoi, i viali e le scale di accesso ai garages (ove esistente);  
gli impianti degli ascensori, i locali macchine degli ascensori (ove esistente);  
i vani scala, le scale ed i loro ripiani, i ballatoi di accesso agli appartamenti, le scale e i corridoi di accesso alle cantine, gli spazi e i locali del piano interrato non assegnati ai singoli appartamenti.  
I lastrici solari.

#### **Art. 4**

##### **Cose comuni divisibili**

Costituiscono parti comuni, ma utilizzabili soltanto tra i condomini dei piani compresi nel fabbricato, ad eccezione di quelli che siano stati assegnati in tutto o in parte in uso a ciascuno dei condomini stessi, i lastrici solari e le terrazze che non siano state originariamente destinate ai servizi comuni.

#### **Art. 5**

##### **Quote del condominio**

L'entità delle rispettive quote di utilizzo dei singoli conduttori del fabbricato è espressa in millesimi nelle Tabelle allegate al presente Regolamento.

## **TITOLO II - NORME DI USO ED ESERCIZIO DELLE PARTI COMUNI**

#### **Art. 6**

##### **Norme generali**

Il conduttore deve astenersi dall'usare le parti comuni in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri conduttori.

Deve, inoltre, rispettare la pulizia dei locali di uso comune ed osservare con reciproca tolleranza le norme di buon vicinato.

## **Art. 7**

### **Uso degli impianti e locali comuni**

#### **Uso dei lavatoi e terrazze**

L'uso dei lavatoi e delle terrazze per stendere è riservato ai conduttori dei soli immobili locati per uso abitativo.

Dopo l'uso ogni condomino dovrà provvedere alla pulizia delle vasche e dei locali, al trasporto dei residui, nonché assicurarsi, sotto la propria personale responsabilità, che i rubinetti siano ben chiusi e gli impianti non ostruiti.

#### **Uso dell'ascensore**

Il conduttore risponde dell'osservanza delle norme di uso e funzionamento dell'ascensore personalmente e per i suoi familiari, visitatori e fornitori.

Per la manovra devono essere osservate le apposite disposizioni contenute nel regolamento affisso nella cabina.

In particolare, è vietato:

- l'uso dell'ascensore ai bambini minori di dodici anni non accompagnati da un adulto;
- l'introduzione nella cabina di animali pericolosi, bagagli e merci pesanti in genere.

Ogni guasto dipendente da qualsiasi inosservanza delle disposizioni suddette sarà riparato, se accertato, a spese del conduttore alla cui famiglia (o cerchia di relazioni) appartiene colui che ha causato il danno.

#### **Uso delle autorimesse e cantine**

Ogni conduttore è tenuto:

a chiudere le porte ed i cancelli di accesso;

a spegnere l'illuminazione comune;

a non effettuare il lavaggio degli autoveicoli nei disimpegni, nonché nell'autorimessa allorché il sistema di lavaggio possa comunque deteriorare i locali o causare umidità alle pareti;

a non sostare con gli autoveicoli nelle parti comuni e a non disporre gli stessi in modo che siano di intralcio ad altri; a non sostare con gli autoveicoli con combustibile a GPL nelle aree coperte del Fabbricato;

a non arrecare danni alla pavimentazione ed alle pareti delle parti comuni e non produrre rumori molesti.

### **TITOLO III - NORME DI COMPORTAMENTO**

#### **Art. 8**

##### **Obblighi**

I conduttori, tenuti ad osservare il presente Regolamento, sono altresì soggetti ai seguenti obblighi:

- consentire a richiesta dell'Amministratore, che all'interno della propria abitazione si proceda ai controlli necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e dei relativi impianti e servizi;
  - non eseguire alcun lavoro senza la preventiva autorizzazione scritta da parte dell'Ente;
  - dare preventiva notizia all'Amministratore di lavori di ordinaria manutenzione da intraprendere nella propria unità abitativa, per la necessaria autorizzazione;
- provvedere, qualora i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, alla chiusura delle prese d'acqua e di energia elettrica, comunicando altresì all'Amministratore il recapito del detentore delle chiavi per il caso che si verifichi la necessità di accedere nell'unità abitativa.

#### **Art. 9**

##### **Divieti**

Ogni conduttore è, inoltre, tenuto ad osservare i seguenti particolari divieti:

è proibito l'uso delle unità immobiliari contrario al decoro ed al buon costume del Fabbricato;

- è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti dell'edificio, e comunque, quelle che ne alterino l'aspetto architettonico;
- è vietata qualsiasi modificazione al fabbricato, anche quando non ne guasti l'estetica e la simmetria esteriore, senza la preventiva approvazione dell'Ente;
- è vietato tenere nelle unità immobiliari mobili e oggetti di peso superiore alla portata dei solai, ritenendosi il conduttore responsabile per i danni che da tale inosservanza dovessero derivare all'edificio ed alle persone;
- è vietato realizzare, sia all'interno che all'esterno delle singole unità immobiliari, qualunque modifica agli impianti di uso generale, senza l'autorizzazione dell'Ente;
- è vietata la destinazione degli appartamenti in maniera difforme da quella prevista nel contratto di locazione;
- è vietato occupare con costruzioni provvisorie o ingombrare con oggetti mobili le scale, le terrazze comuni, gli anditi, il giardino, il belvedere, i viali. L'occupazione delle cose comuni è, tuttavia, consentita quando, previa approvazione dell'Ente, si debbano eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini, purché sia limitata allo spazio e dal tempo strettamente indispensabili e, non impedisca l'uso delle cose stesse da parte di altri conduttori;
- è vietato collocare piante o vasi di fiori sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi, senza che siano muniti di riparo fisso in ferro e sistemati in apposite fioriere;

- è vietato chiudere, sia pure parzialmente, i balconi e le terrazze dell'edificio; l'eventuale applicazione di tende o grate è subordinata ad un progetto unitario da sottoporre alla approvazione dell'Ente;
- è vietata l'apposizione di insegne luminose e dipinte e in genere, di mezzi pubblicitari sulla facciata. L'apposizione di insegne e targhe professionali negli androni e nelle scale è subordinata alla autorizzazione dell'Ente che deve tendere, per quanto possibile, alla uniformità dei caratteri e del materiale impiegato;
- è vietata, in ogni caso, l'applicazione di insegne di qualsiasi genere o contenuto sui balconi e aree visibili all'esterno di ciascuna unità immobiliare;
- è vietato mantenere ed allevare animali che possano costituire pericolo a causa della loro aggressività;
- è vietato arrecare disturbo agli altri condomini, specie nelle ore di riposo diurno e notturno. Il volume degli apparecchi radio e televisivi, dopo le ore 22, dovrà essere attenuato in modo da non arrecare disturbo ai vicini;
- è vietato gettare nei tombini, negli scarichi dei gabinetti e nei condotti della spazzatura, materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico ; le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, e quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri ed accessori, si intendono a carico di chi le ha provocate;
- è vietato gettare acqua e qualsiasi altro dalle finestre e dai balconi;

#### **TITOLO IV - RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LA CONSERVAZIONE ED IL GODIMENTO DELLE COSE E DEI SERVIZI COMUNI**

##### **Art. 10**

##### **Manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorie**

Lo stato di conservazione ed efficienza delle parti comuni del fabbricato e dei relativi impianti è mantenuto mediante l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioria. Le opere di manutenzione ordinaria comprendono qualsiasi tipo di riparazione che si renda necessaria per deterioramenti derivanti dall'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle che si riferiscono a lavori di più ampia portata ed avente carattere strutturale.

Le opere di miglioria sono quelle che apportano sostanziali modifiche alla consistenza, al tipo, alla destinazione delle parti comuni e dei servizi delle unità immobiliari.

##### **Art. 11**

##### **Esecuzione dei lavori**

Per i lavori di manutenzione ordinaria provvede l'Amministratore.

Per i lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere d'urgenza, l'Ente dovrà provvedere, comunicandolo anche informalmente, al conduttore dell'unità immobiliare, che dovrà consentire l'accesso per la manutenzione.

Di norma è da considerare urgente l'esecuzione dei lavori resi necessari:

- da eventi eccezionali, imprevisti ed imprevedibili, aventi carattere di pericolosità e che possano danneggiare persone o cose, cosicché, ove gli effetti di tali eventi non fossero prontamente eliminati, ne deriverebbero danni per la proprietà, nonché eventuali responsabilità verso terzi;
- da ordinanze prefettizie o comunali o da disposizione di Enti a ciò autorizzati per legge, sempre che le stesse impongano la immediata esecuzione dei lavori.

## **Art. 12**

### **Ripartizione spese**

Le spese necessarie per la conservazione, il mantenimento e l'uso delle parti comuni sono ripartite tra inquilini del Fabbricato ai sensi dell'art. 1125 C.C. in misura proporzionale al valore delle singole unità immobiliari di ciascuno, espresse in millesimi ed indicate nell'allegata Tabella.

## **Art. 13**

### **Assicurazione**

L'Ente eventualmente stabilisce la misura in cui il fabbricato dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da fuoco, acqua, fulmini e scoppio per perdite di gas.

La spesa per l'assicurazione del fabbricato è ripartita tra i conduttori degli immobili ubicati nel fabbricato stesso, nella misura espressa nell'allegata tabella di proprietà.

Alla denuncia dei sinistri che interessano le parti comuni provvederà l'Ente fornendo all'assicuratore la descrizione dei danni ed ogni altra notizia prevista dalla polizza assicurativa.

I danni relativi agli appartamenti dovranno essere denunciati tempestivamente, con raccomandata AR, a cura dei singoli conduttori all'Ente, che provvederà a comunicarlo, alla Compagnia assicurativa.

Ogni conduttore è direttamente responsabile delle conseguenze derivanti dall'omissione o dalla non tempestiva presentazione della denuncia.

## **Art. 14**

### **Acqua**

Le spese per il consumo dell'acqua, eccetto quelle risultanti dai contatori installati nei singoli appartamenti e locali, sono a carico dei singoli conduttori, usufruttori della fornitura.

## **Art. 15**

### **Custodia**

Il servizio di custodia e di vigilanza, ove istituito, è rimesso all'Ente che ha le più ampie facoltà per quanto riguarda la nomina, la revoca ecc. dei custodi o guardiani.

Il rapporto di lavoro dei custodi o guardiani è disciplinato dal contratto nazionale di lavoro vigente per la categoria, dai contratti integrativi, dalle norme di legge in materia, nonché da apposito regolamento di servizio e da eventuali regolamenti interni dell'Ente.

Le spese di custodia o vigilanza sono ripartite tra i condomini in base ai millesimi in godimento.

## **Art. 16**

### **Pulizia - Servizi particolari ed ausiliari**

La gestione dei servizi di pulizia delle parti comuni e dei servizi particolari ed ausiliari (manutenzione giardini, conduzione impianto di riscaldamento, ecc.) è curata dall'Ente, il quale può, a suo giudizio e secondo gli opportuni criteri di convenienza, affidare i servizi a terzi.

Per quanto riguarda il servizio dell'ascensore, l'Amministratore provvederà in particolare, oltre che al pagamento dei canoni di manutenzione ed accessori:

- ad assicurare il regolare svolgimento del servizio per quanto riguarda gli obblighi contrattuali a carico della ditta manutentrice;
- a provvedere direttamente, o a mezzo della ditta incaricata della manutenzione degli impianti, all'assicurazione contro i rischi della responsabilità civile verso i terzi.

## **Art. 17**

### **Quote condominiali - Modalità di corresponsione**

Ogni inquilino è obbligato a corrispondere, mensilmente ed in via anticipata all'Amministratore, le quote previste per l'esercizio ed il mantenimento delle cose comuni e per la costituzione di un fondo, nonché l'eventuale conguaglio risultante a debito in sede di rendiconto.

## **Art.18**

### **Mancato o ritardato pagamento delle quote**

In caso di mancato o ritardato pagamento, anche solo in parte, delle quote, come dell'importo eventualmente dovuto a conguaglio, saranno dovuti gli interessi convenzionali del 2% annuo.

Nei casi di reiterato ritardo nel pagamento delle spese condominiali, l'Amministratore può iniziare l'azione giudiziaria nei confronti dei condomini morosi arrivando fino alla sospensione, nei confronti degli stessi, dell'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Le spese sostenute per il distacco dell'utenza e per il successivo ripristino sono a carico del condomino moroso.

A norma dell'art. 63 del Disposizioni di attuazione del Codice Civile, l'Amministratore può ottenere, a carico del condomino moroso, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

#### **Art. 19**

##### **Esercizio Condominiale**

L'esercizio condominiale inizia il giorno 1 del mese di gennaio e termina il giorno 31 del mese di dicembre.

Fino alla comunicazione, da parte dell'Amministratore, di variazione delle quote mensili dovute per l'anno in corso, i condomini sono tenuti a corrispondere gli importi delle quote mensili dell'anno precedente.

#### **Art. 20**

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme previste dal Codice Civile e dalle Disposizioni di Attuazione, alle norme di Pubblica Sicurezza, alle norme in materia di Edilizia economica.

.

.