



Comune di Montecatini Val di Cecina

Provincia di Pisa



***CENTRO POLIVALENTE – VIA ROMA N. 38
56040 MONTECATINI VAL DI CECINA (PI)***

**REGOLAMENTO CONDOMINIALE
INTEGRATIVO DEL REGOLAMENTO DI
GESTIONE**

INDICE



Art. 1 OGGETTO E FINALITA'

Art. 2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Art. 3 NORME DI UTILIZZO DEGLI APPARTAMENTI AL PRIMO PIANO CON
LE RELATIVE AREE COMUNI E ACCESSORI DI PERTINENZA

Art. 4: NORME DI UTILIZZO DEGLI APPARTAMENTI AL PIANO TERRA
ASSEGNATI QUALI EMERGENZA ABITATIVA CON LE RELATIVE
AREE COMUNI

Art. 5: NORME DI UTILIZZO DELLE AREE/SPAZI COMUNI

Art. 6: LOCALI RISERVATI AD ATTIVITA' SOCIO SANITARIA

Art. 7: NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 8: ESTREMI E RIFERIMENTI PER LE COMUNICAZIONI

ART. 1: OGGETTO E FINALITA'

Il presente regolamento norma e disciplina l'utilizzo degli appartamenti e dei locali comuni presenti all'interno dell'immobile identificato con il nome di "Centro Polivalente" e delle aree pertinenziali, sito in Via Roma n. 38 a Montecatini Val di Cecina, ad integrazione del Regolamento di Gestione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 14.02.2018.

Art. 2: DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile denominato "Centro Polivalente" sito in Montecatini Val di Cecina – Via Roma n. 38 è così costituito:

- 1) n. 7 appartamenti indipendenti di cui n. 2 riservati ad emergenza abitativa, situati al piano terra, e n. 5 concessi in locazione a privati, al piano primo dell'immobile.
- 2) locali comuni situati al piano terreno sono così distinti:
 - Loggiato chiuso con strutture a vetri denominato "Giardino d'Inverno";
 - Atrio di ingresso con spazio di attesa e servizi igienici;
 - Area a disposizione per la lettura con divani e mobili a vista denominata "Biblioteca";
 - Locale cucina completamente arredato;
 - Sala gioco/tv arredata con servizi igienici annessi;
 - Ascensore interno per accesso al piano primo;
 - Vano scale di accesso al piano primo;
- 3) locali destinati ad attività socio sanitaria, situati al piano terreno, costituiti da sala attesa, ufficio, 2 ambulatori, servizi igienici;
- 4) locale centrale termica esterna al piano terreno relativa al riscaldamento delle zone a comune e dei locali socio sanitari;
- 5) locale lavanderia, asciugatura, corridoi e disimpegni ad uso comune per gli assegnatari degli appartamenti, al primo piano,
- 6) area esterna comune:
 - Ampia area circostante il fabbricato attrezzata con vialetto, lampioncini, panchine, area a verde con vegetazione naturale e sintetica;
 - Ascensore esterno con relative scale di accesso al piano terreno del fabbricato;
 - Vani alloggiamento contatori in corrispondenza dell'ingresso da Via Roma.

Art 3: NORME DI UTILIZZO DEGLI APPARTAMENTI AL PRIMO PIANO CON LE RELATIVE AREE COMUNI E ACCESSORI DI PERTINENZA

I locatari non possono destinare gli appartamenti loro assegnati ad uso diverso da quello abitativo, né farne comunque uso diverso da quello consentito dal presente Regolamento o dalle norme previste nel contratto di affitto, oppure uso contrario alla tranquillità, alla decenza, all'igiene, al decoro generale dell'edificio.

I locatari non possono sub locare l'appartamento a loro assegnato.

Nessun locale può essere utilizzato come deposito di materiali nocivi o pericolosi né come laboratorio.

Nel caso che gli appartamenti rimangano disabitati per periodo superiori a 30 giorni, i locatari devono provvedere preventivamente alla chiusura delle prese dell'acqua, del gas e dell'elettricità e sono tenuti ad comunicare per iscritto all'Amministrazione Comunale la loro assenza. Con tale comunicazione è considerata implicita l'autorizzazione per l'accesso ai locali in caso di impellente necessità o pericolo.

Ogni locatario è tenuto ad eseguire a propria cura e spese tutte le riparazioni attinenti alla manutenzione ordinaria dell'appartamento assegnatogli al fine di tutelare l'immobile ed evitare qualsiasi danno agli altri occupanti, alle strutture comuni o comunque compromettere la stabilità e il decoro dell'edificio.

Ogni locatario è tenuto ad informare l'Amministrazione Comunale prima di apportare modifiche ai propri locali. Qualsiasi modificazione interna che interessi le strutture di proprietà comune non può essere eseguita senza la preventiva approvazione dell'Amministrazione Comunale nei casi dovuti.

In caso di infrazione alle norme di cui sopra l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di costringere il contravventore al ripristino dei locali o all'eventuale risarcimento dei danni arrecati procedendo con le istruttorie necessarie.

Gli appartamenti vengono consegnati completi degli impianti di riscaldamento, idrico ed elettrico debitamente funzionanti e corredati dalle certificazioni di legge.

E' tassativamente vietata ogni modifica agli stessi.

Sarà cura dell'assegnatario dell'alloggio mantenere la sicurezza e funzionalità degli impianti con particolare riferimento alla caldaia dell'impianto termo-sanitario occupandosi regolarmente di tutti gli adempimenti manutentivi periodici e delle verifiche previste dalla legge.

Gli appartamenti sono locali con tinteggiatura delle pareti e dei soffitti di colore bianco e gli stessi dovranno essere ritinteggiati con due mani del medesimo colore al momento della eventuale cessazione del rapporto di locazione.

E' vietato inoltre :

- a) far uso della propria unità immobiliare in modo che possa derivarne nocumento o danno, ovvero semplicemente pericolo di guasti, allo stabile o agli abitanti dello stesso;
- b) svolgere attività che per rumori, esalazioni o simili eccedono la normale tollerabilità; le operazioni di carico e scarico, movimento materiali o altra attività che preveda l'utilizzo delle aree comuni, potranno essere svolte dalle ore 8.00 alle ore 20.00 dei soli giorni feriali;
- c) apporre targhe, che non siano approvate dall'Amministrazione oppure porre sui davanzali delle finestre o negli spazi antistante l'ingresso principale, vasi di fiori, gabbie, recipienti, oggetti che deturpino l'aspetto dell'edificio e che possano essere causa di pericolo;
- d) occupare in qualsiasi modo locali, aree, spazi di interesse comune, salvo quanto regolamentato nello specifico;
- e) depositare passeggini, biciclette, materiali ingombranti, etc. nelle aree di pertinenza comune;
- f) scuotere o battere sui ripiani delle scale tappeti, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario; tale operazione è permessa solo dalle finestre in orari che non interferiscano con le altre attività svolte negli immobili;
- g) gettare nei vasi igienici e negli acquai materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico;
- h) gettare immondizie od altri oggetti di rifiuto nell'area esterna, nella strada e nelle altre adiacenze;
- i) infiggere all'esterno degli alloggi paletti o ferri di sostegno, tende, ganci;
- l) tenere animali di qualsiasi genere e razza;
- l) recare disturbo agli altri locatari con schiamazzi, canti, suoni, danze od altro, far funzionare apparecchi radio, di riproduzione suoni, televisori ad alta tonalità, con la precisione che dopo le ore 23:00 suoni e canti sono proibiti;

m) sovraccaricare oltre misura i pavimenti dei propri alloggi;

E' consentito:

- a) Posizionare stendibiancheria mobili sul retro del fabbricato nell'area a verde (sintetico) preoccupandosi di togliere quanto posizionato appena terminato l'uso implicito.
- b) Il posizionamento di n. 1 lavatrice ciascuno per il lavaggio personale della biancheria nel locale "Lavanderia Comune" sito al primo piano. L'utilizzo della lavatrice dovrà avvenire nella fascia oraria 8:00 – 23:00.
- c) L'uso dell'ascensore interno di collegamento tra il piano terra e il piano primo agli stessi assegnatari dei cinque appartamenti ed ai relativi ospiti e familiari e i minori di dodici anni dovranno essere obbligatoriamente accompagnati da un adulto. All'interno dell'ascensore sono presenti i normali dispositivi di sicurezza oltre all'apparecchiatura telefonica da utilizzare in caso di emergenza qualora si verificasse l'arresto improprio dell'ascensore medesimo, componendo il numero indicato e collegato alla ditta manutentrice.
- d) Installare cassette della posta, possibilmente di tipologia e colore identico per tutti gli occupanti dell'immobile, nel vano antistante le scale principali di accesso all'immobile sopra lo sportello dei contattati del gas.

Il cancello esterno di ingresso all'area ed il portoncino d'ingresso al fabbricato dovranno rimanere aperti dalle ore 8:00 alle ore 23:00 e al di fuori di tale orario la chiusura e l'apertura rimane a discrezione dei condomini.

All'interno degli appartamenti sono predisposti i corrugati per il passaggio dell'impianto telefonico che rimane, eventualmente, a cura e spese dei locatari qualora lo attivassero.

Qualsiasi nuova eventuale installazione di impianti per la ricezione di segnale audiovisivo e digitale dovrà essere sempre preventivamente autorizzata dall'amministrazione comunale che si riserva la facoltà di valutare la fattibilità dell'intervento proposto, che comunque dovrà essere eseguito da impresa specializzata nel settore previa presentazione di piano tecnico di realizzazione e nel rispetto della normativa antinfortunistiche vigenti. In caso di installazione autorizzata, le successive operazioni di manutenzione dovranno essere comunicate al proprietario dell'immobile ed eseguite secondo le medesime modalità sopra previste, a cura e spese del richiedente.

Le pulizie delle scale, del corridoio di accesso agli appartamenti al primo piano, del locale lavanderia e asciugatura e dell'ascensore interno, sono a carico dei locatari degli appartamenti posti al primo piano che sono liberi di effettuarle secondo una propria organizzazione, al bisogno e comunque almeno una volta alla settimana.

Qualora non venga rispettata la regolarità di tale disposizione, l'Amministrazione provvederà direttamente ad affidare a ditta di fiducia l'esecuzione delle pulizie di cui trattasi, imputando le spese, maggiorate delle quote opportune, ai locatari trasgressori.

SEGNALAZIONE DEI GUASTI

Qualsiasi tipo di problematica dovesse insorgere nelle zone comuni di competenza degli appartamenti (impianto ascensore, luci, infissi, etc.) dovranno essere resi noti agli uffici comunali addetti mediante segnalazione formale scritta ben circostanziata di quanto rilevato.

Gli uffici addetti, preso atto di tali segnalazioni e a seguito di opportuna valutazione, intraprenderanno le procedure riservate all'amministrazione comunale per la risoluzione dei problemi nei tempi ritenuti necessari.

Resta inteso che qualsiasi tipo di guasto o interruzione di servizio (luce, acqua, gas, etc.) si verifichi all'interno degli appartamenti, rimane a esclusiva cura e spese del locatario.

Art 4: NORME DI UTILIZZO DEGLI APPARTAMENTI AL PIANO TERRA ASSEGNATI QUALI EMERGENZA ABITATIVA CON LE RELATIVE AREE COMUNI

I due appartamenti assegnati a nuclei familiari in emergenza abitativa, sono stati arredati e dotati degli impianti tecnologici consueti a cura dall'Amministrazione Comunale pertanto in caso di guasti e necessità di interventi manutentivi relativi agli impianti (acqua, luce, gas e riscaldamento) ad esclusione delle manutenzioni dovute all'usura degli accessori di uso quotidiano ed alle pulizie che restano a totale carico degli occupanti, gli occupanti dovranno effettuare idonea segnalazione formale scritta ben circostanziata di quanto rilevato.

Gli uffici addetti, preso atto di tali segnalazioni e a seguito di opportuna valutazione, intraprenderanno le procedure riservate all'amministrazione comunale per la risoluzione dei problemi nei tempi ritenuti necessari.

Si disciplina inoltre quanto segue:

- Gli occupanti non possono destinare gli appartamenti loro assegnati ad uso diverso da quello abitativo, né farne comunque uso diverso da quello consentito dal presente Regolamento o dalle norme vi, oppure uso contrario alla tranquillità, alla decenza, all'igiene, al decoro generale dell'edificio.
- Gli occupanti non possono locare a loro volta l'appartamento assegnatogli.

- Nessun ambiente può essere utilizzato come deposito di materiali nocivi o pericolosi né come laboratorio.
- Nel caso che gli appartamenti rimangano disabitati per periodo superiori a 30 giorni, gli assegnatari dovranno provvedere preventivamente alla chiusura delle prese dell'acqua, del gas e dell'elettricità e sono tenuti ad comunicare per iscritto all'Amministrazione Comunale la loro assenza. Con tale comunicazione è considerata implicita l'autorizzazione per l'accesso ai locali in caso di impellente necessità o pericolo.
- Gli occupanti sono tenuti ad evitare qualsiasi danno agli altri occupanti, alle strutture comuni o comunque compromettere la stabilità e il decoro dell'edificio.
- Gli alloggi vengono consegnati completi degli impianti di riscaldamento, idrico ed elettrico debitamente funzionanti e corredati dalle certificazioni di legge. E' tassativamente vietata ogni modifica agli stessi.
- l'assegnatario dell'alloggio dovrà garantire l'uso corretto degli impianti con particolare riferimento alla caldaia dell'impianto termo-sanitario e delle altre attrezzature in dotazione.
- Gli appartamenti sono locali con tinteggiatura delle pareti e dei soffitti di colore bianco e gli stessi dovranno essere mantenuti tali.

E' vietato:

- a) far uso della propria unità immobiliare in modo che possa derivarne nocumento o danno, ovvero semplicemente pericolo di guasti, allo stabile o agli abitanti dello stesso;
- b) svolgere attività che per rumori, esalazioni o simili eccedono la normale tollerabilità; le operazioni di carico e scarico, movimento materiali o altra attività che preveda l'utilizzo delle aree comuni, potranno essere svolte dalle ore 8.00 alle ore 20.00 dei soli giorni feriali;
- c) apporre targhe, che non siano approvate dall'Amministrazione oppure porre sui davanzali delle finestre o negli spazi antistante l'ingresso principale, vasi di fiori, gabbie, recipienti, oggetti che deturpino l'aspetto dell'edificio e che possano essere causa di pericolo;

- d) occupare in qualsiasi modo locali, aree, spazi di interesse comune, salvo quanto regolamentato nello specifico;
- e) depositare passeggini, biciclette, materiali ingombranti, etc. nelle aree di pertinenza comune;
- f) scuotere o battere tappeti, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario; tale operazione è permessa solo dalle finestre in orari che non interferiscano con le altre attività svolte negli immobili;
- g) gettare nei vasi igienici e negli acquai materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico;
- h) gettare immondizie od altri oggetti di rifiuto nell'area esterna, nella strada e nelle altre adiacenze;
- i) infiggere all'esterno degli alloggi paletti o ferri di sostegno, tende, ganci;
- l) tenere animali di qualsiasi genere e razza;
- m) recare disturbo agli altri occupanti con schiamazzi, canti, suoni, danze od altro, far funzionare apparecchi radio, di riproduzione suoni, televisori ad alta tonalità, con la precisone che dopo le ore 23:00 suoni e canti sono proibiti;

E' consentito:

- a) Posizionare stendibiancheria mobili sul retro del fabbricato nell'area a verde (sintetico) preoccupandosi di togliere quanto posizionato appena terminato l'uso implicito.
- b) Installare cassette della posta, possibilmente di tipologia e colore identico per tutti gli occupanti dell'immobile, nel vano antistante le scale principali di accesso all'immobile sopra lo sportello dei contatori del gas.

Il cancello esterno di ingresso all'area ed il portoncino d'ingresso al piano terra del fabbricato dovranno rimanere aperti dalle ore 8:00 alle ore 23:00 e al di fuori di tale orario la chiusura e l'apertura rimane a discrezione degli occupanti.

All'interno dei due alloggi sono predisposti i corrugati per il passaggio dell'impianto telefonico che rimane, eventualmente, a cura e spese degli occupanti qualora lo attivassero e comunque previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Qualsiasi nuova eventuale installazione di impianti per la ricezione di segnale audiovisivo e digitale dovrà essere sempre preventivamente autorizzata dall'amministrazione comunale che si riserva la facoltà di valutare la fattibilità dell'intervento proposto, che comunque dovrà essere eseguito da impresa specializzata nel settore previa presentazione di piano tecnico di realizzazione e nel rispetto della normativa antinfortunistica vigenti. In caso di installazione autorizzata, le successive operazioni di manutenzione dovranno essere comunicate al proprietario dell'immobile ed eseguite secondo le medesime modalità sopra previste, a cura e spese del richiedente.

Le pulizie delle aree esterne di competenza di ogni singolo alloggio sono a carico degli occupanti che sono liberi di effettuarle secondo una propria organizzazione, al bisogno e comunque almeno una volta alla settimana.

La cura e pulizia interna degli alloggi e degli arredi è a totale carico dell'occupante che inoltre deve garantirne un corretto stato di mantenimento pena la revoca dell'assegnazione dell'alloggio.

In caso di infrazione alle norme di cui sopra l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di costringere il contravventore al ripristino dei beni/locali o all'eventuale risarcimento dei danni arrecati procedendo anche eventualmente alla revoca dell'assegnazione.

SEGNALAZIONE DEI GUASTI

Qualsiasi tipo di problematica dovesse insorgere nell'appartamento (impianto elettrico, termosanitario, gas, infissi, etc.) dovrà essere resa nota agli uffici comunali addetti mediante segnalazione formale scritta ben circostanziata di quanto rilevato.

Gli uffici addetti, preso atto di tali segnalazioni e a seguito di opportuna valutazione, intraprenderanno le procedure riservate all'amministrazione comunale per la risoluzione dei problemi nei tempi ritenuti necessari.

Art. 5: NORME DI UTILIZZO DELLE AREE/SPAZI COMUNI

Le parti aree/comuni situate al piano terreno e di seguito specificate:

- Loggiato chiuso con strutture a vetri denominato "Giardino d'Inverno";
- Atrio di ingresso con spazio di attesa e servizi igienici;
- Area a disposizione per la lettura con divani e mobili a vista denominata "Biblioteca";
- Locale cucina completamente arredato;
- Sala gioco/tv arredata con servizi igienici annessi;
- Vano scale di accesso al piano primo;

- Ampia area circostante il fabbricato attrezzata con vialetto, lampioncini, panchine, area a verde con vegetazione naturale e sintetica;
- Ascensore esterno con relative scale di accesso al piano terreno del fabbricato;
- Vani alloggiamento contatori in corrispondenza dell'ingresso da Via Roma;

sono a disposizione degli occupanti, dell'Amministrazione Comunale degli aventi titolo opportunamente autorizzati dalla medesima amministrazione.

Non possono normalmente essere occupate od ingombrate dai singoli Condomini neppure temporaneamente e con opere di carattere provvisorio; le aree esterne dovranno essere tenute sgombre e riservate all'utilizzo a cui sono destinate; in deroga a quanto sopra, l'eventuale utilizzo per i singoli occupanti è riservato in caso di necessità impellente e previo benestare dell'Amministrazione Comunale che comunque deve constatare ed approvare tale necessità.

Per consentire l'accesso alle persone autorizzate nella fascia oraria 8:00 – 23:00 i cancelli e gli accessi all'area esterna dovranno essere mantenuti aperti.

Solamente in tale fascia oraria è possibile utilizzare le aree comuni e le attrezzature installate nella Sala TV e nell'adiacente locale cucina.

Al di fuori di tali orari i cancelli e le uscite potranno essere chiusi e quindi non sarà possibile garantire né l'accesso né l'uscita.

I medesimi fruitori dovranno accertarsi, al momento dell'abbandono dei locali, che le luci e le attrezzature utilizzate (tv, cucina, etc.) siano state debitamente spente e scollegate dall'impianto elettrico.

Dopo l'uso i locali, gli arredi e gli accessori dovranno essere riconsegnati in perfetto stato di ordine e pulizia.

Il rispetto di tali accorgimenti sarà tenuto in considerazione in occasione di un eventuale ulteriore richiesta di utilizzo da parte del medesimo fruitore.

Il locale cucina è ad esclusivo uso dei fruitori esplicitamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale che per usi istituzionali si riserva la facoltà insindacabile di concederla a terzi comunque sempre a seguito di precedente richiesta scritta opportunamente motivata.

L'uso dell'ascensore esterno rimane a disposizione dell'Amministrazione Comunale che gestirà l'impianto secondo le reali necessità che si manifesteranno.

Gli impianti elettrici e termoidraulici nelle zone a comune sono di esclusiva competenza e gestione dell'Amministrazione comunale e pertanto la stessa sarà l'unico soggetto incaricato del loro corretto funzionamento e manutenzione. In particolare non è consentito accedere ai quadri elettrici e di comando degli impianti per modificarne le impostazioni di funzionamento.

Inoltre, non è consentito sovraccaricare con dispositivi di prese multiple e/o relativi dispositivi sovradimensionati, le prese di corrente poste nei suddetti ambienti.

SEGNALAZIONE DEI GUASTI

Qualsiasi tipo di problematica dovesse insorgere nelle zone comuni (impianto ascensore, luci, infissi, etc.) dovrà essere resa nota agli uffici comunali addetti mediante segnalazione formale scritta ben circostanziata di quanto rilevato.

Gli uffici addetti, preso atto di tali segnalazioni e a seguito di opportuna valutazione, intraprenderanno le procedure riservate all'amministrazione comunale per la risoluzione dei problemi nei tempi ritenuti necessari.

Art. 6: LOCALI RISERVATI AD ATTIVITA' SOCIO SANITARIA

L'uso e la relativa regolamentazione dei locali siti al piano terra e adibiti attività ambulatoriali dell'Azienda Sanitaria Locale sarà effettuata a seguito degli accordi che dovranno essere conclusi tra la medesima Azienda e l'Amministrazione Comunale.

Art. 7: NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI GENERALI

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di utilizzare e gestire in piena autonomia l'immobile nella sua complessità, compresi tutti gli impianti, locali non esplicitamente assegnati e quant'altro per pubblica utilità.

Ogni locale chiuso rimane ad esclusiva disponibilità dell'amministrazione comunale. Per quanto non disciplinato nel presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti in materia oltre a quanto previsto nel Codice Civile, negli atti di assegnazione individuale, nonché negli altri atti comunali in vigore che dovranno essere scrupolosamente rispettati dagli occupanti con l'atteggiamento del "*buon padre di famiglia*".

Art. 8: ESTREMI E RIFERIMENTI PER LE COMUNICAZIONI

Il recapito per la formulazione delle richieste è quello dell'Ufficio Protocollo:

Tel: 058831611 – Mail: info@comune.montecatini.pi.it – Pec: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it.

Il referente è il Segretario Comunale Responsabile dell'Area Tecnica: Dott. Andrea Martelli.