

PRONTUARIO INTERCULTURALE DI CONDOMINIO

Come facilitare la comunicazione tra vicini di casa,
amministratori di condominio, proprietari e inquilini,
istituzioni del territorio e associazioni dell'abitare

Il Prontuario Interculturale è stato realizzato dal Comune di Reggio Emilia - Assessorato Coesione e Sicurezza Sociale nell'ambito del progetto "Territori in Rete per l'Accesso all'Alloggio (TRAA)" finanziato dal Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali - Fondo per l'inclusione sociale degli immigrati Anno 2007.

Si ringrazia per la realizzazione: Centro di Ricerca e Studi Sociali - Emilia-Romagna (CERISS), ASPPI di Reggio Emilia, ANACI di Reggio Emilia, SICET e SUNIA di Reggio Emilia, la Questura di Reggio Emilia, il Comitato di Via Melato.

La segnaletica multilingue è stata realizzata da Gianni Carino.
Le traduzioni dei testi sono a cura dello Studio Ligabue di Reggio Emilia
L'immagine in copertina è di Eleonora Albanese che si ringrazia per la gentile concessione.
Sono inoltre state utilizzate le informazioni presenti nei seguenti siti web:
HYPERLINK "<http://www.tutelati.it>" www.tutelati.it; HYPERLINK "<http://www.apu.it>" www.apu.it

Per info: segreteria assessore corradini
tel: 0522.456737
mail: segreteria.assessorecorradini@municipio.re.it

Grafica e stampa: Tipografia San Martino snc - San Martino in Rio (RE)

Stampato su carta proveniente da foreste sostenibili,
con inchiostri vegetali e matrici ecologiche prodotte senza bagni chimici.

Il Patto per la convivenza, le regole, la responsabilità, siglato nel quartiere della zona stazione tra i cittadini residenti e l'Amministrazione comunale, oltre a voler offrire un'opportunità d'innovazione e recupero urbano e sociale, ha voluto calarsi negli aspetti più importanti della vita quotidiana delle persone, ove più difficile è il dialogo e il confronto.

Consapevoli di iniziare un cammino in salita, il progetto di mediazione sociale all'interno dei condomini, promosso dall'Amministrazione comunale e finanziato dal Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali rappresenta una tappa rilevante, la volontà dell'Amministrazione di essere vicina ai cittadini e di offrire idee, soluzioni, risorse umane al fine di migliorare le condizioni di vita in un'area della città per certi aspetti problematica.

Sono diversi i temi che in quest'anno abbiamo incontrato nel lavoro di contatto diretto con i cittadini all'interno dei condomini. Talvolta si sono palesate condizioni in cui è stato necessario segnalare alle forze dell'ordine casi di violazione della legge. Ma a mettere in crisi le situazioni sono stati anche gli usi e i costumi diversi delle persone, e ancora, il dato economico, le morosità (sia reali che intenzionali). Talvolta la presenza contemporanea di più di un fattore ha reso il nostro lavoro più difficile ed è stata necessaria la presenza di più competenze.

Diverse sono le iniziative che ad oggi sono in campo, dal tavolo delle associazioni di inquilinato, ai piccoli proprietari e amministratori condominiali per gestire al meglio gli esposti e le segnalazioni alle forze dell'ordine, dai gruppi di lavoro per l'ammodernamento tecnologico degli edifici, fino al gruppo di lavoro per monitorare la situazione delle morosità.

La presenza dei mediatori, di fondamentale aiuto per avviare a soluzione diversi casi attinenti la convivenza e per comprendere meglio le necessità dei cittadini, così come il progetto di riportare residenza nuova (studenti e giovani famiglie) sono molto di più di singole azioni in quanto inserite all'interno del Patto cioè di un progetto di governance dell'intera area stazione che spazia dall'urbanistica, al sociale, alla mobilità.

Questo prontuario segue il vademecum della convivenza condominiale ove sono indicate in più lingue linee guida di comportamento civico e di rispetto delle regole.

Seguirà un'ulteriore azione: la definizione di un nuovo progetto di mediazione sociale e dei conflitti che sappia tenere in rete le diverse esperienze fin qui condotte e che stanno diventando un punto di riferimento per l'intera città.

Grazie dunque a tutti i cittadini e alle associazioni che hanno deciso di compiere insieme all'Amministrazione comunale questo percorso nella consapevolezza che solo camminando insieme si può andare lontano.

Franco Corradini

Assessore Coesione e Sicurezza Sociale del Comune di Reggio Emilia

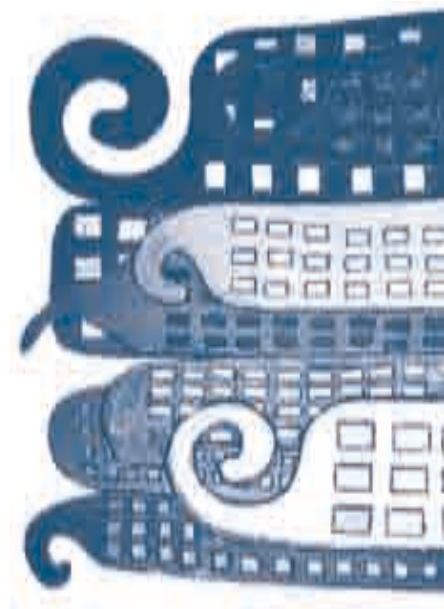
Il Prontuario Interculturale è stato concepito come un "kit di lavoro" ove tutti coloro che quotidianamente hanno a che fare con il condominio (amministratori, rappresentanti delle associazioni dell'abitare, caposcala e semplici condomini) possono trovare strumenti comunicativi multilingue per facilitare la condivisione di regole e più in generale la relazione tra gli abitanti di un condominio multiculturale. Il Prontuario è costituito da diverse sezioni che comprendono: cartellonistica e comunicazioni di base per la gestione condominiale, modelli di contratti di locazione ad uso abitativo, procedure e modelli di atto per la compravendita di immobili ad uso abitativo e modelli di possibili segnalazioni alle forze dell'ordine in caso di problemi di vicinato o legalità nei condomini.

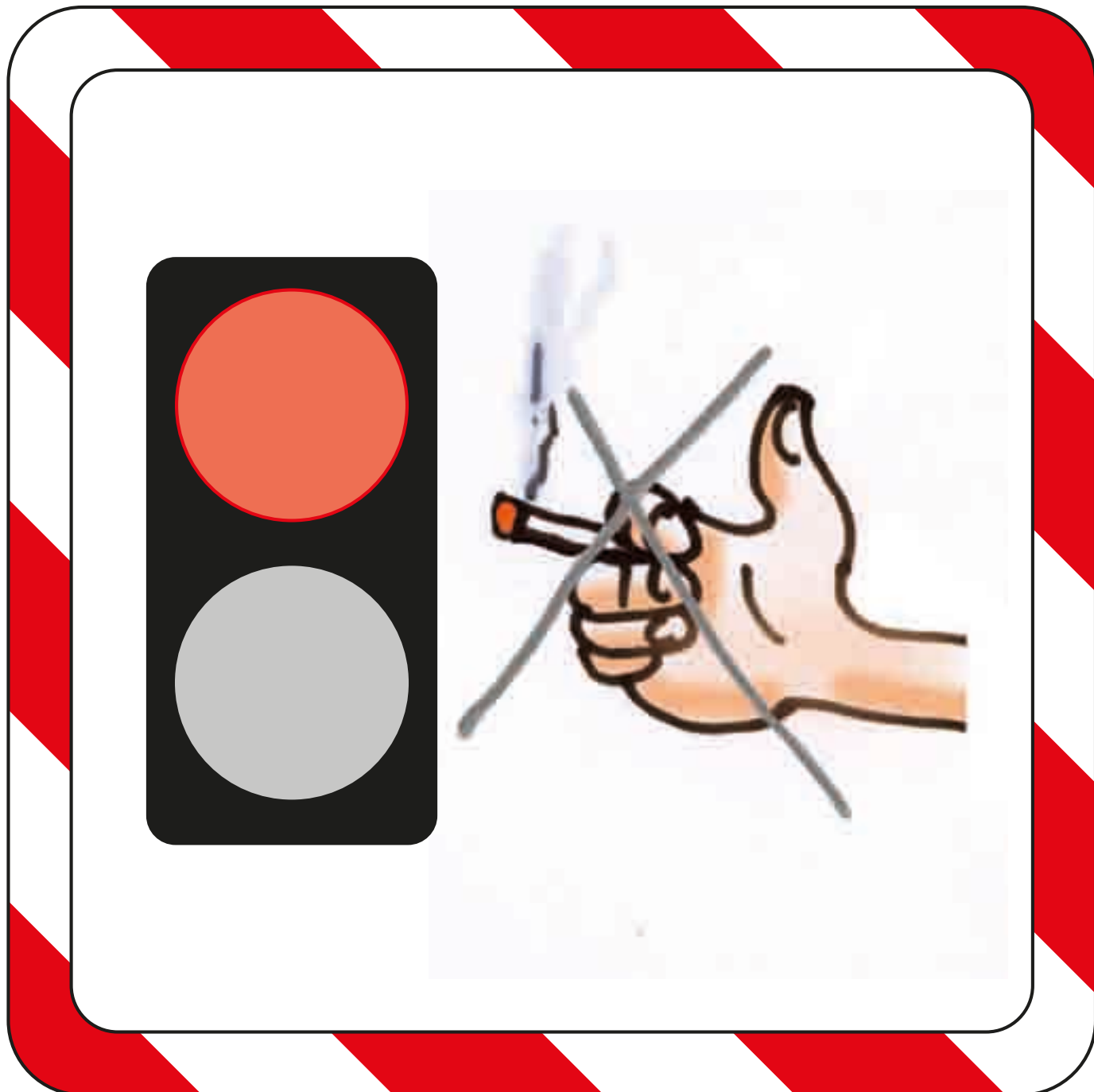


◦ CARTELLONISTICA DI BASE	7
Vietato fumare	9
Non lasciare i passeggini nell'ingresso	11
Lasciare le biciclette nell'apposito deposito	13
Chiudere sempre la porta di ingresso	15
Servizio di spurgo	17
Il montacarichi va utilizzato solo per merci pesanti o mobilio	19
È vietato l'utilizzo dell'ascensore ai bambini non accompagnati	21
È vietato l'utilizzo con animali pericolosi, bagagli, merci e mobili pesanti	23
Lo stenditoio va utilizzato solo per stendere i panni	25
Rispettare il limite delle persone in ascensore	27
Accertarsi che l'ascensore sia chiuso	29
Vietato sputare	31
Lasciare puliti gli spazi comuni	33
Vietato calpestare le aiuole	35
Rispettare gli orari del silenzio	37
Interruzione elettricità	39
Interruzione riscaldamento	41
Interruzione gas	43
Interruzione acqua	45
Lasciare pulito l'ambiente	47
Posteggiare negli appositi spazi	49
Lasciare libero il posteggio	51
Vietato giocare e fare schiamazzi	53
◦ COMUNICAZIONI	55
Convocazione assemblea di condominio ordinaria	57
Convocazione assemblea di condominio straordinaria	58
Richiesta di pagamento contributi condominiali	59
Sollecito di pagamento di spese condominiali	59
Richiesta di comunicazione numero persone presenti nell'immobile	60
◦ CONTRATTUALISTICA	61
Modello contratto standard di locazione a canone libero	63
Modello contratto di locazione a canone concertato ad uso abitativo	67
Tabella oneri accessori fra locatore e conduttore-ripartizione spese	71
Procedura di compra vendita immobili	73
Modello atto preliminare di compravendita	75
◦ SEGNALAZIONI ED ESPOSTI	79
Problemi di vicinato o di legalità	81
Modello segnalazione - sospetta prostituzione	82
Modello segnalazione - degrado urbano	83

Cartellonistica di base

Come rendere efficaci le comunicazioni ed i regolamenti nei condomini in cui gli abitanti non parlano bene l'italiano? Questa sezione propone una segnaletica multilingue di supporto per gli amministratori di condominio e i caposcala sulle principali comunicazioni da apporre in bacheca o negli spazi comuni del condominio.





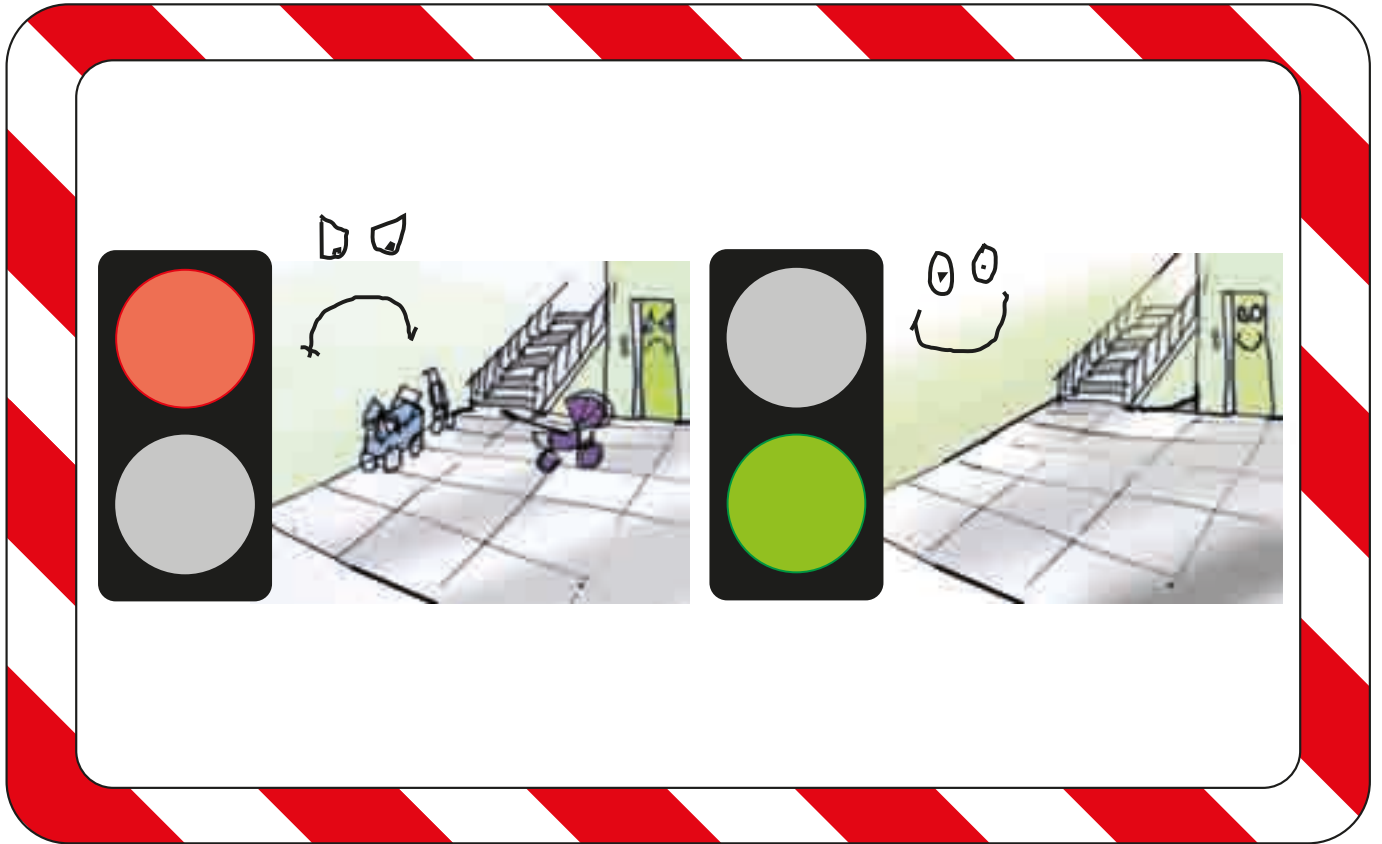
VIETATO FUMARE
NO SMOKING

ممنوع التدخين

INTERDICTION DE FUMER

禁止吸烟





**NON LASCIARE
I PASSEGGINI
NELL'INGRESSO**

**DO NOT LEAVE BUGGIES
AT THE ENTRANCE**

عدم ترك عربات الأطفال على المدخل

**NE PAS LAISSER LES
POUSSETTES DANS L'ENTRÉE**

不要将儿童手推车停放在入口处





**LASCIARE LE BICICLETTE
NELL' APPOSITO DEPOSITO**

**CYCLES MUST BE LEFT
IN THE APPROPRIATE
STOREROOM**

يتوجب ترك الدرجات الهوائية في الموقف المخصص لها

**LAISSER LES VÉLOS À
L'EMPLACEMENT QUI
LEUR EST RÉSERVÉ**

将自行车停放在指定停放处





**CHIUDERE SEMPRE
LA PORTA DI INGRESSO**

**ALWAYS CLOSE
THE MAIN DOOR**

يتوجب دائما إغلاق باب المدخل

**TOUJOURS FERMER
LA PORTE D'ENTRÉE**

请随手关门





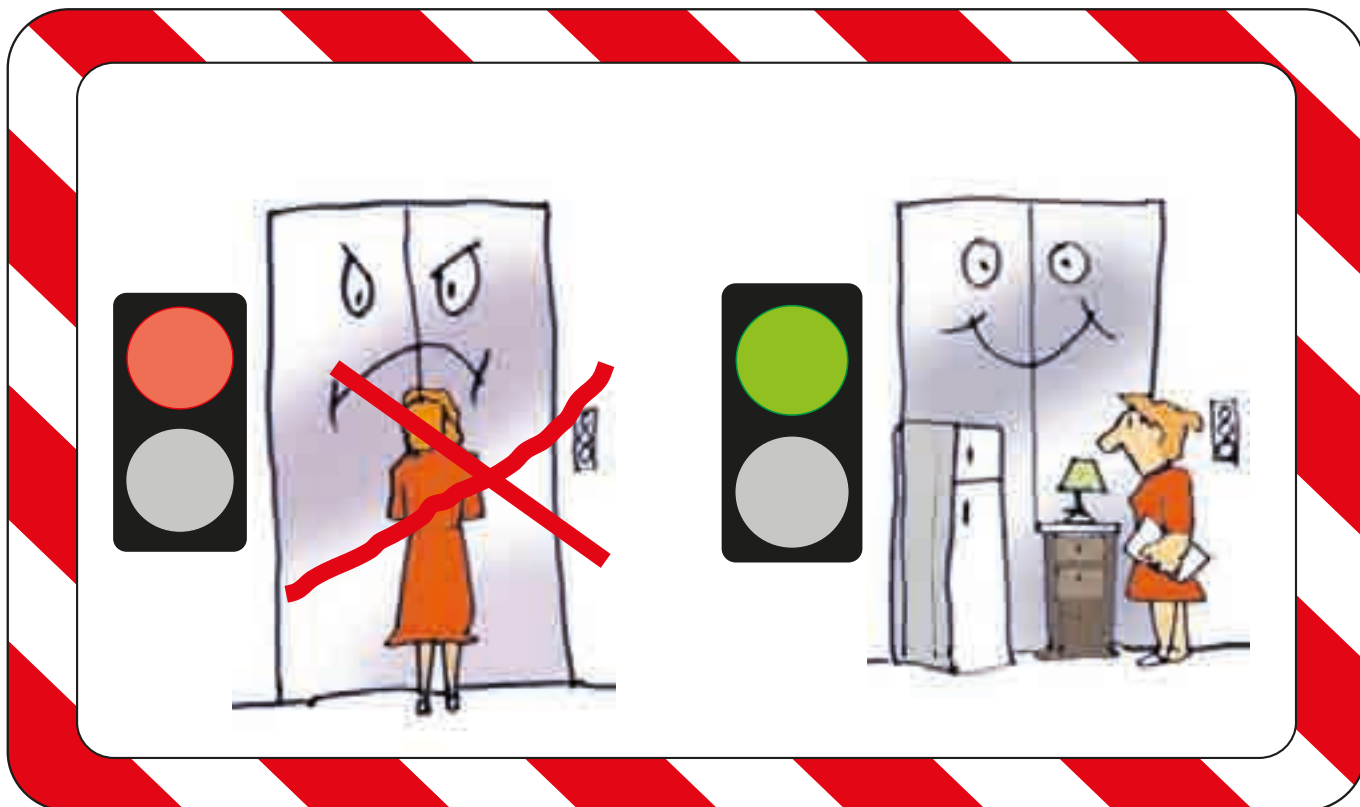
SERVIZIO DI SPURGO DRAIN CLEANING SERVICE

خدمات التصريف

SERVICE DE CURAGE DES EGOUTS

下水道清理服务





**UTILIZZARE
IL MONTACARICHI SOLO PER
MERCİ PESANTI O MOBILIO**

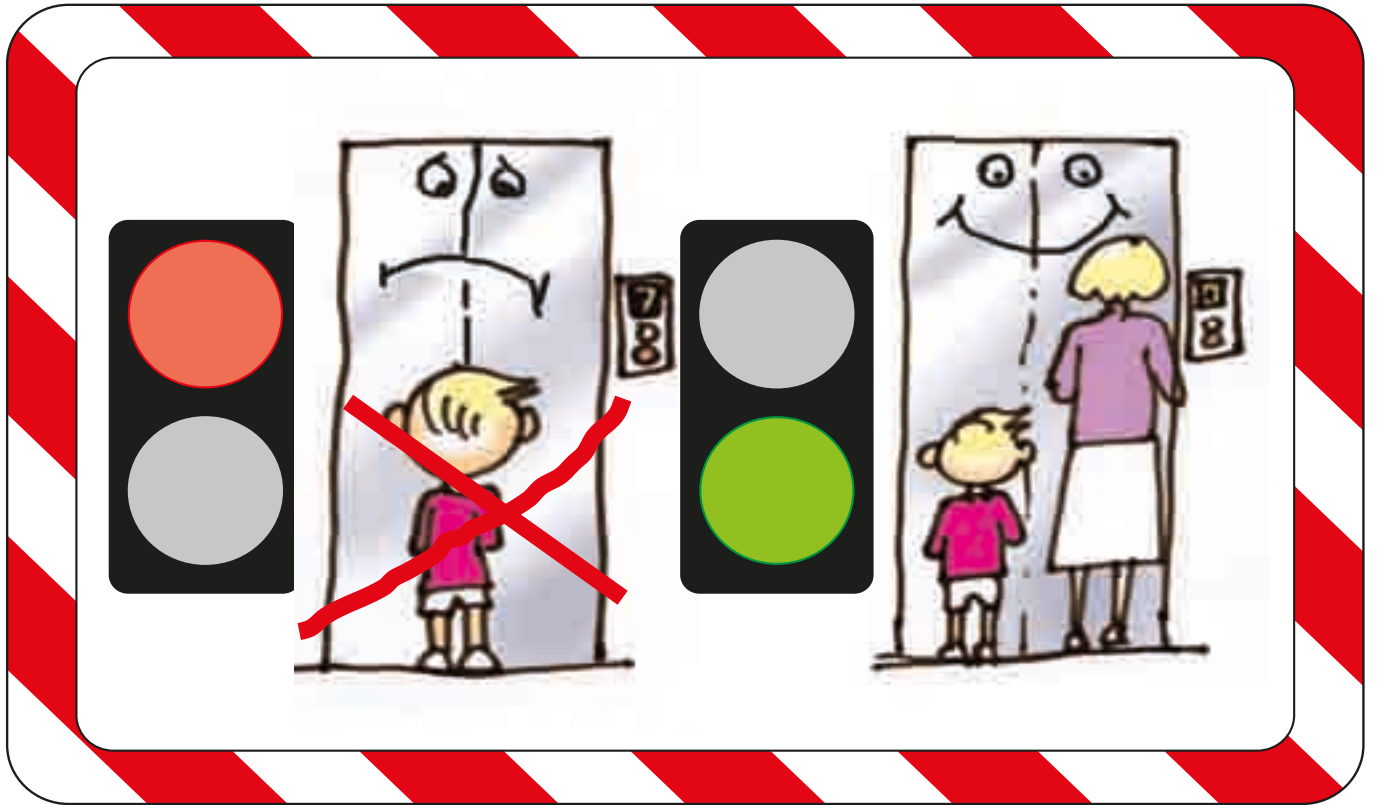
**USE THE SERVICE LIFT
ONLY FOR HEAVY GOODS OR
FURNITURE**

یتوجب استعمال مصعد رفع البضائع لنقل البضائع الثقيلة
و الأثاث فقط

**N'UTILISER LE MONTE-CHARGE
QUE POUR TRANSPORTER DES
OBJETS LOURDS OU DU MOBILIER**

升降机只用于吊升沉重的货物或家具





**È VIETATO L'UTILIZZO
DELL'ASCENSORE AI BAMBINI
NON ACCOMPAGNATI**

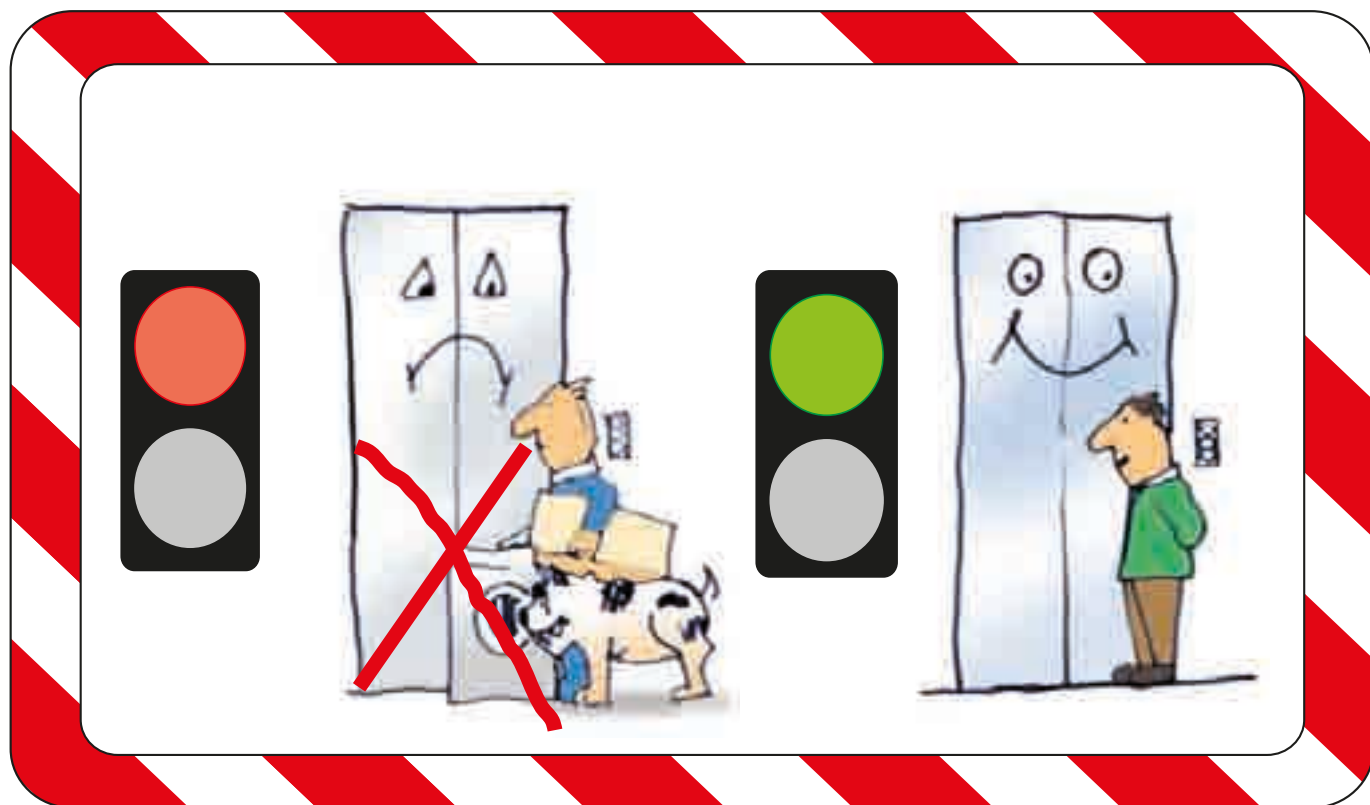
**UNACCOMPANIED CHILDREN
MUST NOT USE THE LIFT**

ممنوع استعمال الأطفال للمصعد دون مرافق

**L'ASCENSEUR EST INTERDIT
AUX ENFANTS NON
ACCOMPAGNES PAR UN ADULTE**

禁止无人看管的小孩使用电梯





**È VIETATO L'UTILIZZO
DELL'ASCENSORE CON ANIMALI
PERICOLOSI, BAGAGLI, MERCI E
MOBILI PESANTI**

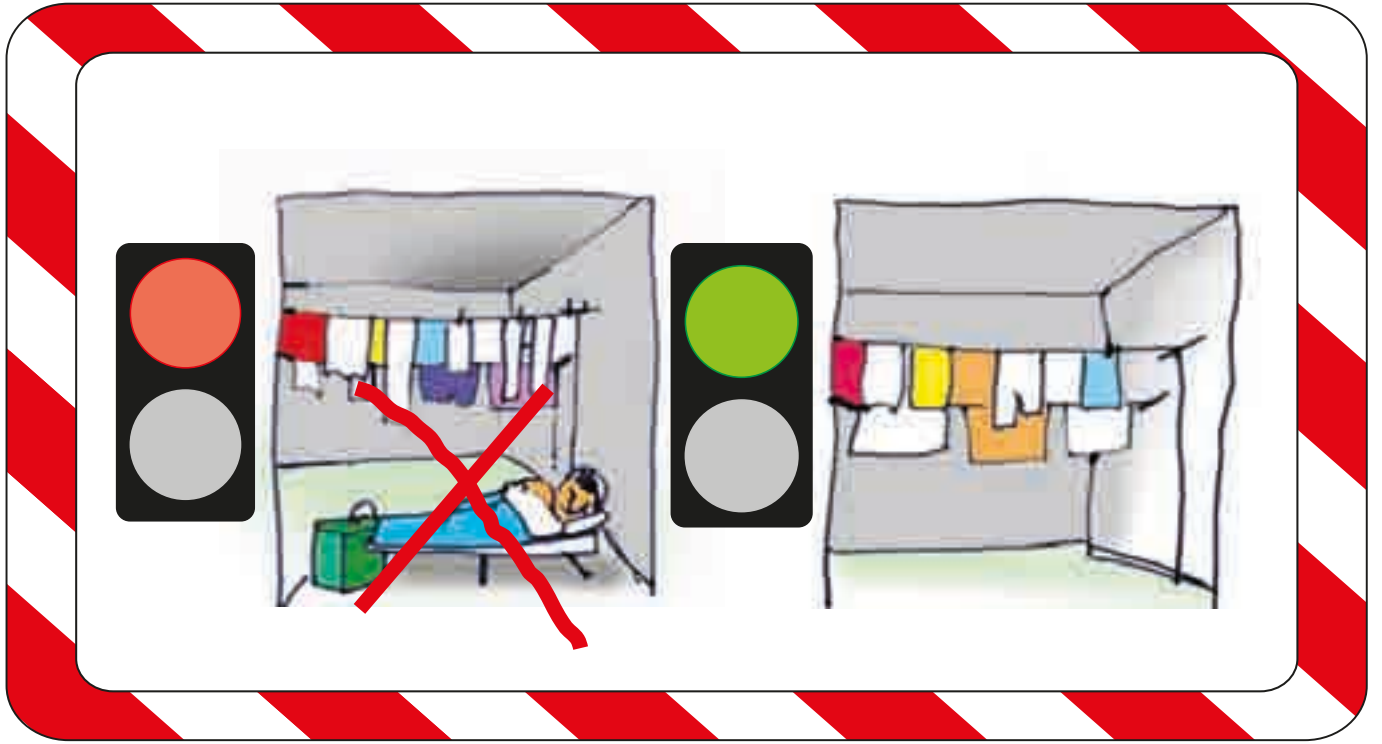
**DANGEROUS ANIMALS, LUGGAGE,
HEAVY FURNITURE AND GOODS MUST
NOT BE TRANSPORTED IN THE LIFT**

ممنوع استعمال المصعد باصطحاب حيوانات، أمتعة، بضائع
و أثاث ثقيلة

**INTERDICTION DE PRENDRE
L'ASCENSEUR AVEC DES ANIMAUX
DANGEREUX ET DES POIDS EXCESSIFS
(BAGAGES, OBJETS, MEUBLES, ETC.)**

禁止使用电梯搬运危险动物、行李、货物和沉重家具





**LO STENDITOIO VA
UTILIZZATO SOLO PER
STENDERE I PANNI**

**THE CLOTHES-HORSE MUST
BE USED FOR HANGING UP
CLOTHES ONLY**

يتوجب استعمال المنشر لنشر الغسيل فقط

**LA BUANDERIE EST
EXCLUSIVEMENT RESERVÉE AU
SECHAGE DU LINGE**

晾衣房只用于晾衣服





**RISPETTARE IL LIMITE
DELLE PERSONE IN
ASCENSORE**

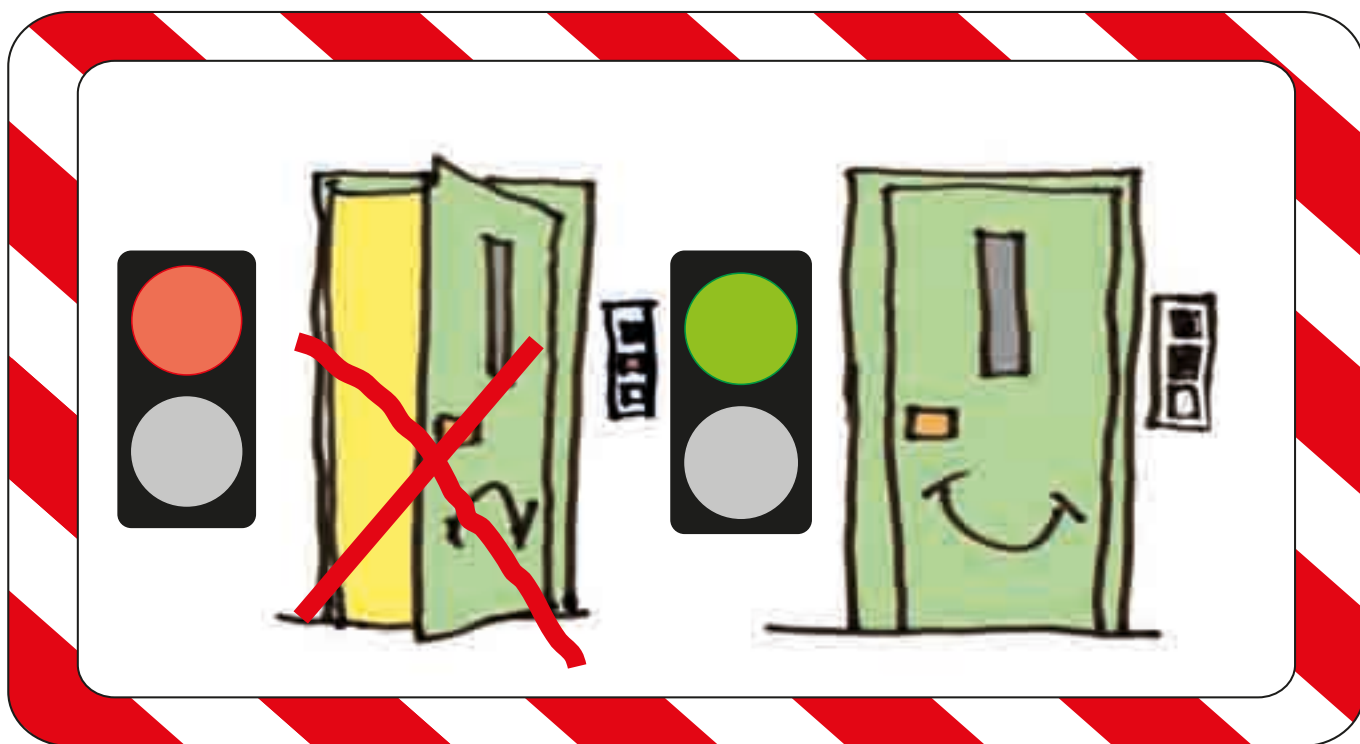
**DO NOT EXCEED THE MAXIMUM
NUMBER OF PEOPLE WHEN
USING THE LIFT**

يتوجب الالتزام بعدد و وزن الأشخاص المحدد للمصعد

**RESPECTER LE NOMBRE
DE PERSONNES POUVANT
PRENDRE L'ASCENSEUR**

遵守电梯中的限制人数规定





**ACCERTARSI CHE
L'ASCENSORE SIA CHIUSO**

**MAKE SURE THE LIFT
DOOR IS CLOSED**

التأكد من إغلاق المصعد

**VEILLER À CE QUE LA
PORTE DE L'ASCENSEUR
SOIT BIEN FERMÉE**

确认电梯已关闭





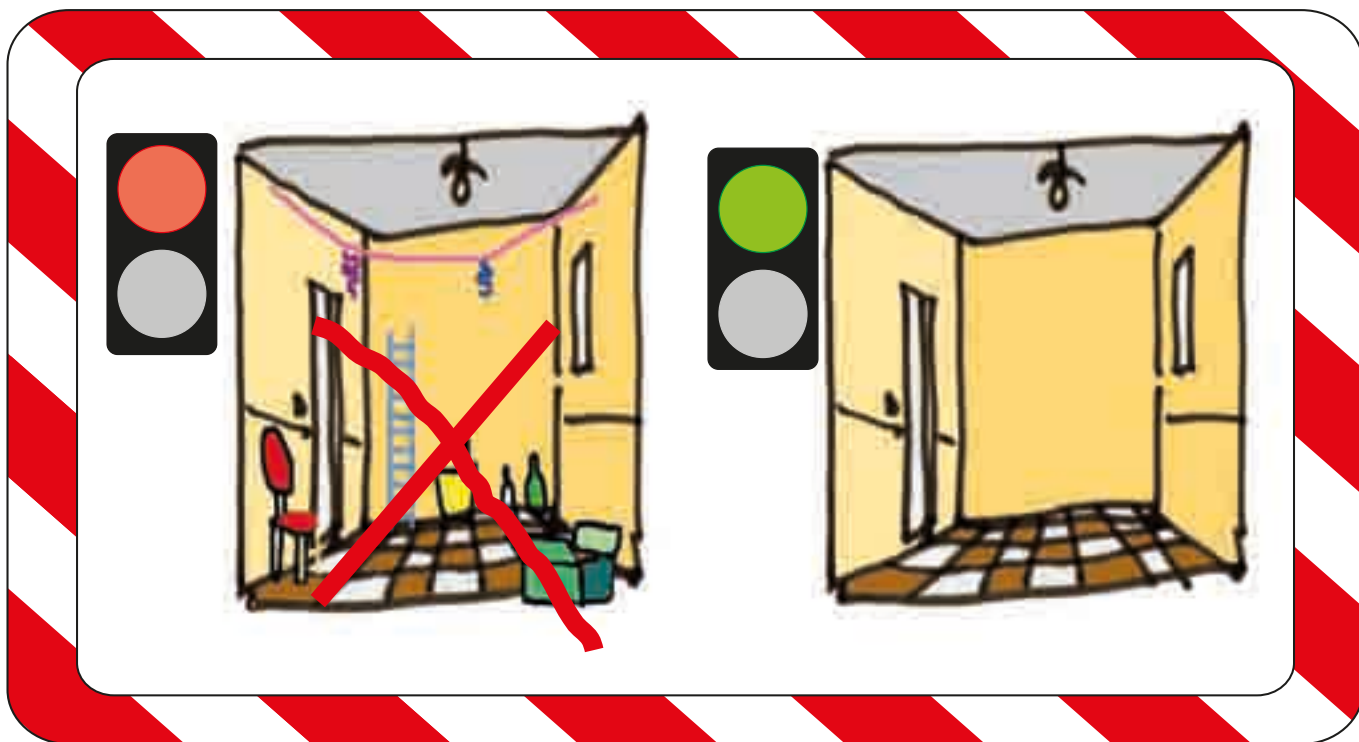
VIETATO SPUTARE
SPITTING IS FORBIDDEN

ممنوع البصق

INTERDICTION DE
CRACHER

禁止随地吐痰





**LASCIARE PULITI
GLI SPAZI IN COMUNE**

**LEAVE THE COMMUNAL
AREAS CLEAN**

يتوجب المحافظة على نظافة الأماكن المشتركة

**VEILLER À LA PROPRETÉ
DES ESPACES EN COMMUN**

保持公共地方干净清洁





NON CALPESTARE LE AIUOLE

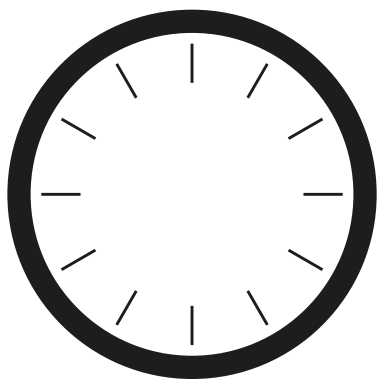
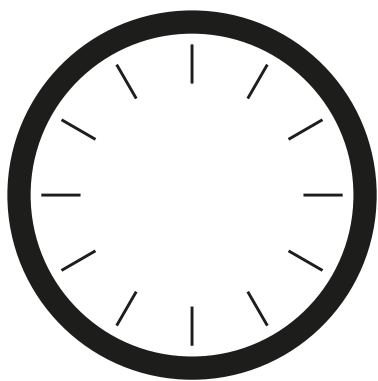
**DO NOT STEP ON THE
FLOWERBEDS**

عدم الدوس على أحواض الزهور

**NE PAS PIÉTINER
LES PLATES-BANDES**

不要践踏花坛





**RISPETTARE GLI ORARI DEL
SILENZIO DALLE..... ALLE.....**

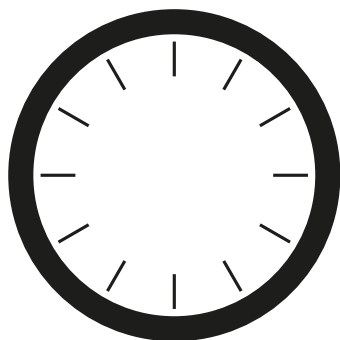
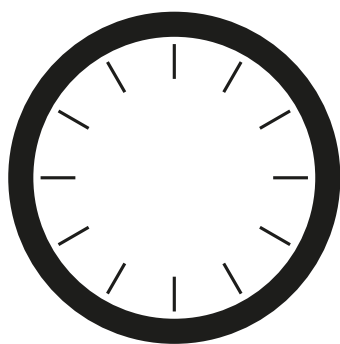
**KEEP SILENT
FROM..... TO.....**

يتوجب الالتزام بمواعيد المحافظة على الهدوء و عدم
إزعاج الآخرين من الساعة و حتى الساعة

**RESPECTER LES HORAIRES
DURANT LESQUELS LE SILENCE
EST EXIGÉ (DE..... À.....)**

遵守安静时间(从……至……)





**INTERRUZIONE ELETTRICITÀ
IL.....**

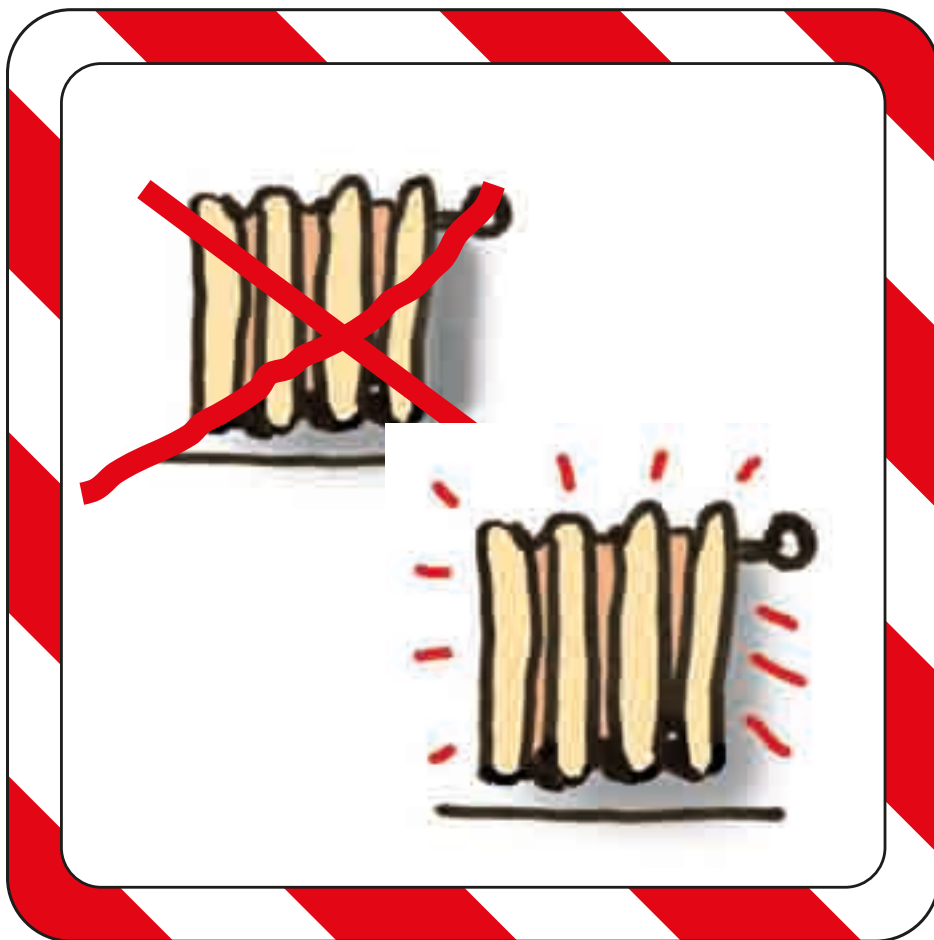
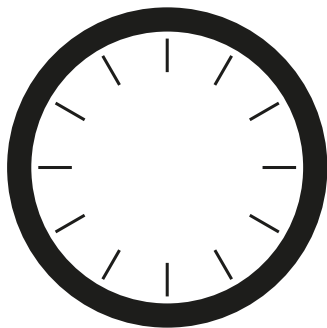
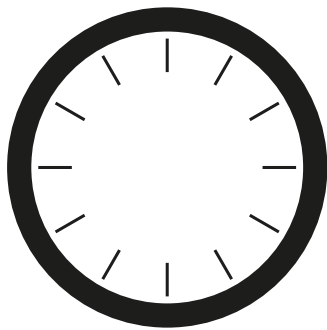
**ELECTRICITY CUT
OFF.....**

انقطاع الكهرباء

COUPURE DE COURANT.....

电源中断





**INTERRUZIONE
RISCALDAMENTO IL**

HEATING CUT OFF

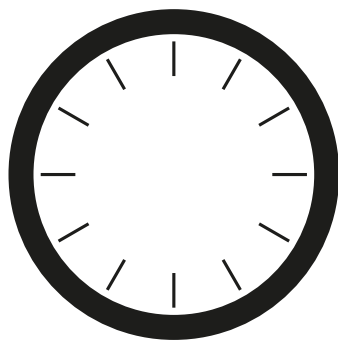
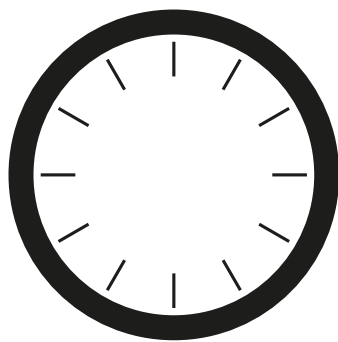
انقطاع التدفئة

COUPURE DE CHAUFFAGE

.....

暖气中断





**INTERRUZIONE GAS
IL**

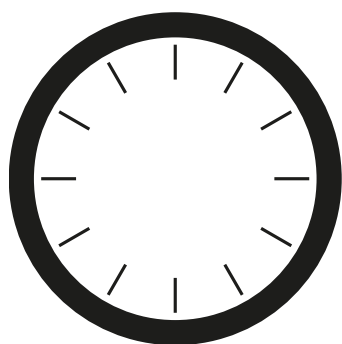
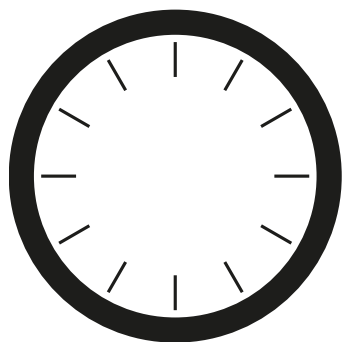
GAS CUT OFF

انقطاع الغاز

COUPURE DE GAZ

气源中断





**INTERRUZIONE ACQUA
IL**

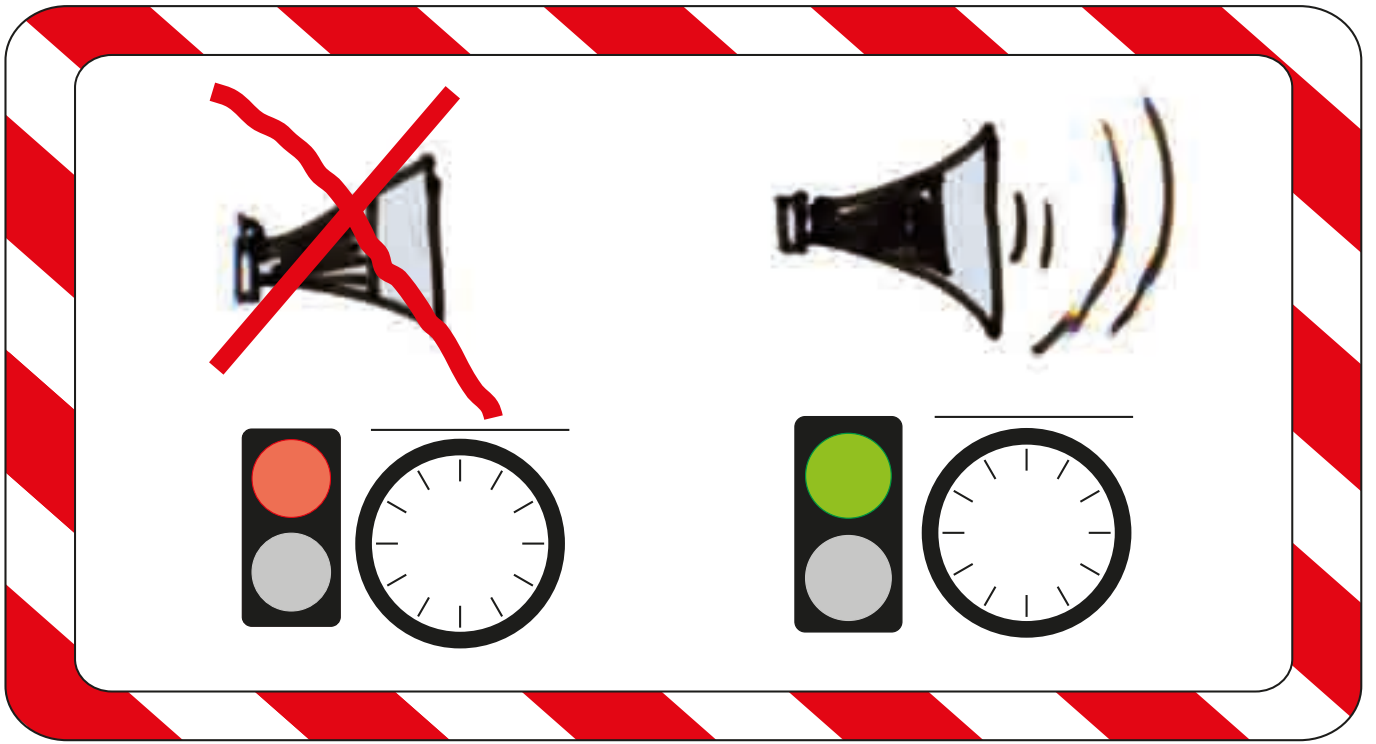
WATER CUT OFF

انقطاع الماء

COUPURE D'EAU

水源中断





**RISPETTARE GLI
ORARI DEL SILENZIO
DALLE..... ALLE.....**

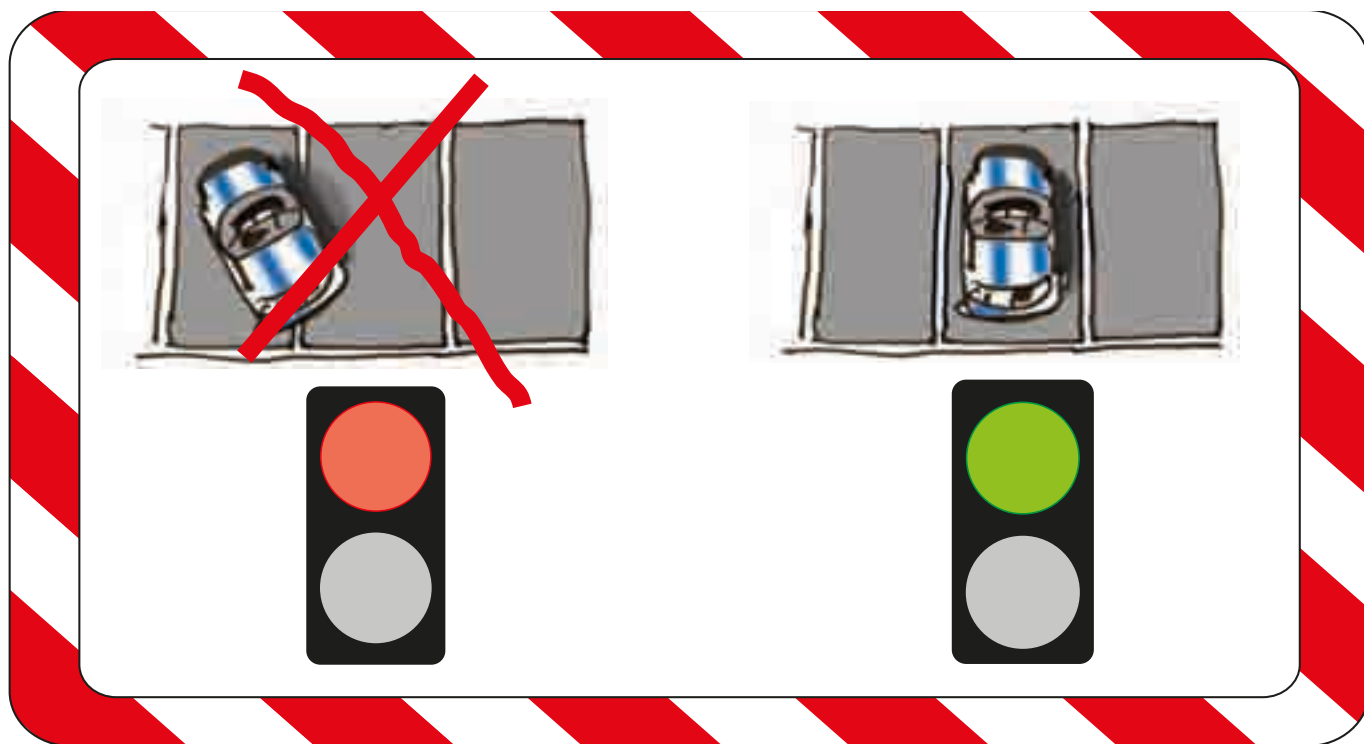
**KEEP SILENT BETWEEN.....
AND.....**

الالتزام بمواعيد المحافظة على الهدوء و عدم إزعاج
الآخرين من الساعة و حتى الساعة

**RESPECTER LES HORAIRES
DURANT LESQUELS LE SILENCE
EST EXIGÉ (DE À**)

遵守安静时间(从.....至.....)





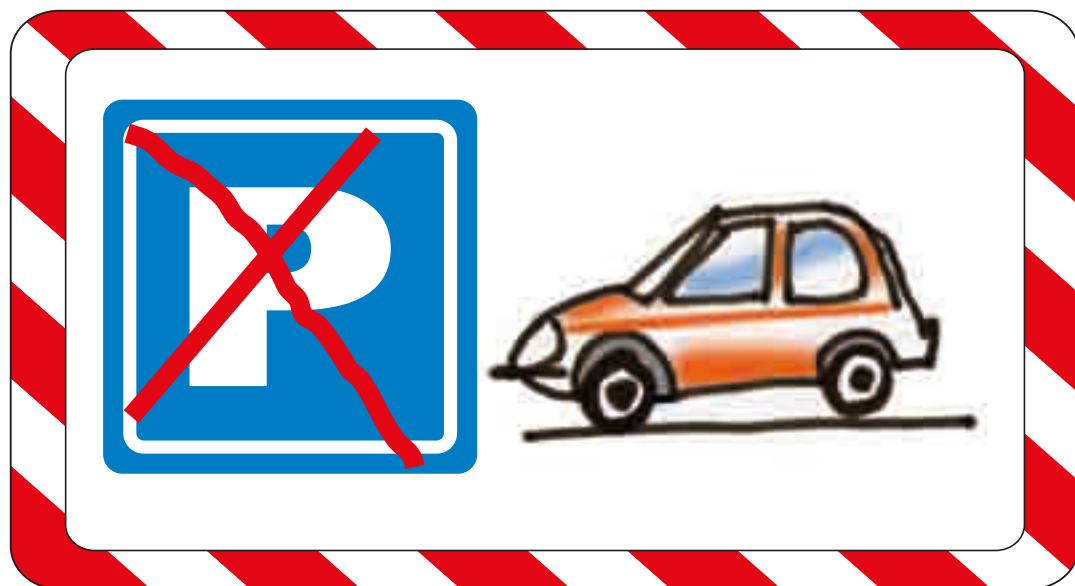
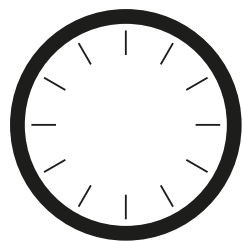
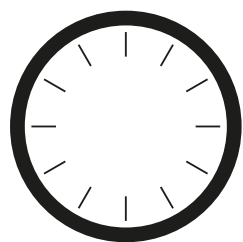
**POSTEGGIARE
NEGLI APPOSITI SPAZI
PARK IN THE SPACES
PROVIDED FOR THE
PURPOSE**

إيقاف وسائل النقل في الأماكن المخصصة لها

**SE GARER DANS LES
ESPACES PRÉVUS À CET
EFFET**

在指定空间停放车辆





**LASCIARE LIBERO
IL POSTEGGIO IL**

**PARK IN THE SPACES
PROVIDED FOR THE
PURPOSE**

المحافظة على الموقف خالي من الساعة ... و حتى
الساعة ...

**LAISSER LA PLACE LIBRE
ENTRE ET**

从……至……不得在停车场停放车辆





**VIETATO GIOCARE
E FARE SCHIAMAZZI**

**PLAYING AND MAKING
NOISE FORBIDDEN**

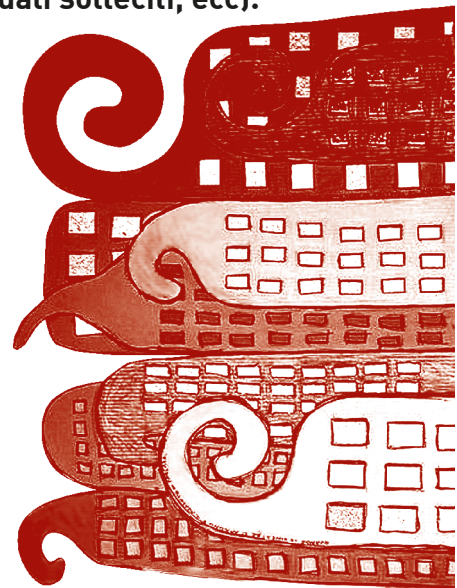
ممنوع اللعب و إصدار ضوضاء

**INTERDICTION DE JOUER
ET DE FAIRE DU TAPAGE**

禁止游戏和制造噪音

Comunicazioni

Questa sezione presenta in diverse lingue (vedi cd allegato) i principali avvisi che l'amministratore di condominio invia ai condomini durante l'ordinaria gestione condominiale (convocazione assemblee, avvisi pagamento utenze, eventuali solleciti, ecc).



AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

CONDOMINIO DI VIA

Si porta a conoscenza di tutti i condomini, degli usufruttuari e dei nudi proprietari, che l'assemblea del condominio di via n. viene convocata in prima convocazione per il giorno alle orepresso i localied in seconda convocazione per il giorno alle ore presso i medesimi locali per deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) nomina o riconferma dell'amministratore
- 2) approvazione del bilancio consuntivo gestione e relativo riparto
- 3) approvazione del bilancio preventivo gestione e relativo riparto
- 4) interventi manutenzione straordinaria
- 5) adeguamento dell'impianto di riscaldamento
- 6)

Considerata l'importanza dell'assemblea si pregano tutti i condomini di partecipare personalmente alla medesima.

Si allega copia del rendiconto e della relativa ripartizione e si ricorda ai Sigg. Condomini che i documenti giustificativi del medesimo sono a loro disposizione presso lo studio dell'amministratore nei 5 giorni precedenti l'assemblea.

Si rammenta a tutti i condomini che hanno concesso in locazione l'appartamento di loro proprietà che ai sensi dell'art. 10, legge n. 392/1978 dovranno convocare in assemblea per quanto attiene la gestione e le modalità di pagamento del servizio di riscaldamento centralizzato e dell'aria condizionata il proprio conduttore.

Distinti saluti

(Firma)



Nell'impossibilità di partecipare alla suddetta assemblea ciascun condomino può farsi rappresentare conferendo la delega in calce:

DELEGA

Io sottoscritto sig....., condomino dell'edificio di viadelego il sig..... a rappresentarmi all'assemblea di condominio del(1a conv.) o del(2° conv.), accettando tutte le decisioni del mio rappresentante e dandone per valido ed approvato l'operato per le materie indicate nell'ordine del giorno.

(Firma)

.....

AVVISO DI CONVOCAZIONE ASSEMBLEA STRAORDINARIA

CONDOMINIO DI VIA

Egr. Signor condomino.

La invito ad intervenire all'assemblea straordinaria che si terrà in viapresso,
il giorno.....alle orein prima convocazione, ed, eventualmente, in seconda convocazione
nello stesso luogo, il giornoalle ore per discutere il seguente ordine del giorno:
per.....

Data

L'amministratore, firma

.....
Nell'impossibilità di partecipare alla suddetta assemblea ciascun condomino può farsi rappresentare con-
ferendo la delega in calce:



DELEGA

Io sottoscritto sig....., condomino dell'edificio di viadelego il
sig..... a rappresentarmi all'assemblea di condominio del(1a conv.) o del
.....(2° conv.), accettando tutte le decisioni del mio rappresentante e dandone per valido ed ap-
provato l'operato per le materie indicate nell'ordine del giorno.



RICHIESTA DI PAGAMENTO CONTRIBUTI CONDOMINIALI

CONDOMINIO DI VIA.....

Egr. Sig. ...

Con riferimento alla delibera di approvazione del bilancio preventivo/consuntivo inerente alla gestione La invito al versamento entro il sul c/c intestato al condominio di via ...
..... della somma di € relativa alla rata per spese di esercizio e al saldo della gestione precedente.

InvitandoLa a provvedere puntualmente al versamento dell'importo sopra indicato, distintamente La saluto.

Data

L'amministratore (Firma)

.....

SOLLECITO DI PAGAMENTO DI SPESE CONDOMINIALI

Raccomandata a.r.

Egr. Sig.

CONDOMINIO DI VIA

Con riferimento alla delibera di approvazione del bilancio preventivo/consuntivo in data
Le comunico che è scaduto il termine di pagamento della rata di spese condominiali di Sua competenza.
La invito pertanto a provvedere con cortese sollecitudine al versamento dell'importo di €.
Nel protrarsi della Sua morosità, mi vedrò costretto ad agire per vie legali.

Distinti saluti

Data

L'amministratore (Firma)

.....

RICHIESTA DI COMUNICAZIONE NUMERO PERSONE PRESENTI NELL'IMMOBILE

CONDOMINIO VIA

Egr. Sig.

Per una migliore ripartizione delle spese condominiali relative all'acqua.

La invito a comunicare entro il il numero di persone attualmente presenti nel suo appartamento.

Distinti saluti

L'Amministratore (Firma)

.....



(Da ritagliare e restituire all'Amministratore)

CONDOMINIO VIA

Sig.

Nell' appartamento – piano.....; interno.....- attualmente sono presenti:

numero persone:

Data

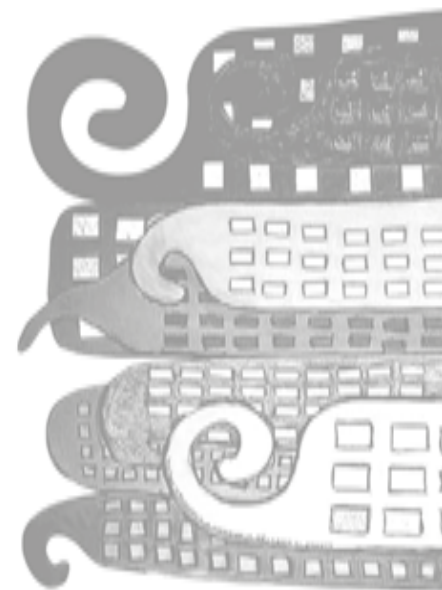
Firma

.....



Contrattualistica

Questa sezione presenta in più lingue (vedi CD allegato) alcuni modelli diffusi di contratti e atti finalizzati nella locazione e compravendita degli immobili.



Contratto di locazione ad uso abitativo – modello standard (concordato tra Confedilizia, Asppi e Sunia-Sicet-Uniat)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

(con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3, stessa legge)

concordato tra Confedilizia, Asppi e Sunia-Sicet-Uniat

Il/La Sig./Soc. (1).....

di seguito denominato/a locatore

.....

(assistito/a dall'Associazione territoriale di

in persona di.....)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) di seguito denominato/a conduttore identificato/a mediante (2) (assistito/a dal Sindacato in persona di

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n. civico piano scala int.

composto di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà.....

riscaldamento.....

acqua.....

altre.....

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE del locatore

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

.....
.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

.....
.....

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni (3) dal al e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1996, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno 12 mesi prima della scadenza. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

3) Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

4) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:.....

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

5) Il conduttore potrà (col consenso scritto del locatore)/non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Ove il consenso di cui sopra sia dato, al conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al locatore) farà carico ogni obbligo stabilito dall'art. 12 D.L. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla L. 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del D.L.vo 25 luglio 1998, n. 286. Lo stesso conduttore dovrà trasmettere al locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

6) Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione - è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, scadenti il

Il canone non sarà/sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, a richiesta del locatore.

7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.

8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, di quanto segue

10) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

In caso di costituzione del Fondo depositi cauzionali da parte di Confedilizia, Asppi e Sunia-Sicet-Uniat, il locatore deciderà se avvalersi del Fondo medesimo, secondo le modalità che saranno stabilite.

13) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori Confedilizia, Asppi/Sunia-Sicet-Uniat" registrata il ... a ..., che le stesse parti dichiarano di aver letta e di ben conoscere. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente), anche tramite le Organizzazioni sindacali SUNIA-SICET-UNIAT, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

14) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulla delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

15) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

16) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:.....

17) Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

18) Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

19) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

20) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

21) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

22) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

23) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n° 392, della legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

24) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra Confedilizia, Asppi e Sunia-Sicet-Uniat.

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 5) 7), 10), 11), 12), 13), 16), 21), 22) e 25).

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

(3) La durata minima è di anni quattro.



Contratto di locazione concertata ad uso abitativo

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2)..... in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)..... (assistito/ a da (2)in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n. Piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.).....

..... non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) codice fiscale del locatore

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

.....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

.....
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (5), dal al , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra e depositato il presso il Comune di , è convenuto in euro , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro..... ciascuna, alle seguenti date:(4)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, Comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispon-

dere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n.....
rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date (4).....
Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del,che comunque non può superare il 75% della variazione Istat. (6)

Articolo 3

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro..... pari a mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:
..... (4)

Articolo 4

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n.392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza

della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:.....
ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 10

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12

(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

Articolo 13

(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....(4)

Articolo 14

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 15

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., lì

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.



TABELLA ONERI ACCESSORI

CONCORDATA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE (L) E CONDUTTORE (C)

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali L

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione C
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio L
Ispezioni e collaudi C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.) L
Manutenzione ordinaria C
Imposte e tasse di impianto L
Forza motrice C
Ricarico pressione del serbatoio C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale C
Lettura dei contatori C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.) C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa) C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto L
Acquisti degli estintori L
Manutenzione ordinaria C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi C

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C

Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L
 Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari C
 Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L
 Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti C
 Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere L
 Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni C
 Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni C
 Installazione e sostituzione di serrature L
 Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati C
 Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo L
 Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo C
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO
 Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L
 Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C
 Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C
 Rifacimento di chiavi e serrature C
 Tinteggiatura di pareti C
 Sostituzione di vetri C
 Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico C
 Verniciatura di opere in legno e metallo C
 Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento L
PORTIERATO
 Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. L10% C90%
 Materiale per le pulizie C
 Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.). L.10 % C 90%
 Manutenzione ordinaria della guardiola L 10 % C 90%
 Manutenzione straordinaria della guardiola L
PULIZIA
 Spese per l'assunzione dell'addetto L
 Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. C
 Spese per il conferimento dell'appalto a ditta L
 Spese per le pulizie appaltate a ditta C
 Materiale per le pulizie C
 Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia L
 Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia C
 Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie C
 Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti C
 Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva C
 Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori L
 Sacchi per la preraccolta dei rifiuti C
SGOMBERO NEVE
 Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso C
 Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.



Compravendita di immobili

COME AVVIENE LA COMPRAVENDITA

Fino a non molti anni fa, la compravendita di immobili era segnata da una prassi contrattuale molto semplificata, contenuta nelle fasi essenziali del contratto preliminare e del definitivo che coinvolgevano in modo diretto venditore e acquirente. Questa prassi è andata via via dilatandosi in conseguenza della evoluzione della funzione e figura di un nuovo soggetto commerciale, il mediatore immobiliare (attività regolata dalla legge 3 febbraio 1989, n°39), che opera per fasi successive e che possono così riassumersi:

Incarico di vendita: l'aspirante venditore sottoscrive un modulo prestampato che consegna all'agente immobiliare, impegnando per un certo tempo un determinato bene immobile ai fini di una futura vendita;

Proposta d'acquisto: quando finalmente, da soli o con l'aiuto dell'agenzia immobiliare, viene raggiunto un accordo sul prezzo, il primo passo è la sottoscrizione di una proposta irrevocabile d'acquisto: Il compratore invia la proposta al venditore (sotto forma di telegramma o di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno), impegnandosi ad acquistare la casa alle condizioni e al prezzo che è stato concordato verbalmente in precedenza. Questa proposta impegna solo l'acquirente.

Nella proposta irrevocabile d'acquisto devono essere presenti i seguenti elementi indispensabili:

- dati di venditore e acquirente;
- indirizzo, descrizione e prezzo della casa;
- termine entro il quale il venditore deve accettare la proposta;
- tempi dei pagamenti, data e luogo del futuro rogito.

Accettazione della proposta di acquisto: il venditore è libero di rifiutarla, ma se l'accetta (sempre con telegramma o raccomandata) l'acquirente è obbligato a tenere fede alla sua offerta. Se il venditore non risponde entro il termine fissato dall'acquirente, quest'ultimo non ha assolutamente alcun obbligo. In genere viene richiesto di accompagnare la proposta irrevocabile con un acconto sul prezzo di vendita: si tratta di una libera scelta, dato che l'impegno viene assunto con la proposta stessa e non con la consegna di una somma.

Contratto preliminare (promessa di vendita o compromesso): è un atto che precede il rogito vero e proprio. Si tratta di un documento di carattere privato (non deve, infatti, essere redatto da un notaio obbligatoriamente) fra le parti, nel quale però sono già individuati tutti gli aspetti che saranno inseriti nell'atto finale di compravendita vero e proprio, detto "rogito". Tutto, cioè, deve essere già deciso con il compromesso, per questo si consiglia di redigerlo nella forma più dettagliata possibile. Può essere redatto in carta semplice, ma si consiglia in bollo per poterlo eventualmente registrare con più facilità. Con questo contratto l'acquirente acquisisce il diritto che la vendita venga portata a termine alle condizioni stabilite. Normalmente al momento del compromesso viene pagato il 20% del prezzo pattuito, ma gli importi sono assolutamente liberi. È anche possibile trascriverlo nei registri immobiliari, pagando tasse ridotte anziché le imposte piene. Il vantaggio è quello di evitare che la casa venga venduta a qualcun altro contemporaneamente perché sono fatti comunque salvi i diritti di chi li ha registrati per primo. Lo svantaggio è che questa operazione ha dei costi (notaio e imposta di registrazione).

Gli elementi fondamentali da indicare nel compromesso sono i seguenti.

1. I dati completi dei contraenti.

2. Prezzo dell'immobile.
3. I mezzi di pagamento (assegno, cambiale, eccetera) e le relative scadenze.
4. La descrizione della casa (risultanze catastali, vani, pertinenze) e degli altri immobili confinanti.
5. La data del rogito.
6. Presenza di eventuali vincoli (come ipoteche o servitù varie).
7. Regolarità rispetto alle norme edilizie.
8. Eventuali clausole
9. Il titolo del possesso con la data di inizio ed eventuali limitazioni.
10. La clausola dell'arbitrato (che eviterà o accorcerà i tempi giudiziari) da utilizzare in caso di rescissione.
11. Data e firma dei contraenti.

Atto di compravendita - Rogito

Il Rogito è generalmente redatto da un notaio. Nel rogito vengono, in sostanza, ripetuti gli accordi già trascritti nel compromesso, con qualche aggiunta che si sia resa necessaria nel frattempo. Al notaio spettano i controlli sull'esistenza di ipoteche, altri vincoli, o irregolarità edilizie (a meno di non aver già provveduto di persona). A partire dal 1 gennaio 1998 al rogito va allegata la "dichiarazione di conformità" dell'immobile alle norme sulla sicurezza (legge 46/1990), relativamente agli impianti elettrici, rilasciata da tecnici abilitati. Se la casa risulta già in regola, il venditore potrà inserire nel rogito una dichiarazione sulla regolarità dell'immobile, con valore di atto notorio. È compito del venditore fornire tutta la documentazione che il notaio richiede. L'acquirente al momento del rogito dovrà presentarsi, di regola, con il denaro necessario al saldo. Si ricorda che al momento del rogito di solito viene saldato anche il conto delle mediazioni, viene pagata l'IVA, l'imposta di registro e la parcella del notaio.



SCRITTURA PRIVATA PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

TRA

....., nato a ... il, c.f., residente ined in seguito denominato “parte promittente venditrice”

E

....., nato a ... il, c.f., residente ined in seguito denominato “parte promittente acquirente”

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) Parte promittente venditrice promette di vendere a parte promittente acquirente che promette di acquistare per sè o per persona da nominare avanti la stipulazione del rogito notarile, l'unità immobiliare sita in e più precisamente: (descrizione dell'immobile)

L'unità immobiliare in oggetto si vede meglio identificata al NCEU di detto Comune alla partita.....

La porzione in oggetto è qui presa in considerazione nella sua consistenza descrittiva senza riferimento alla superficie.

Parte promittente venditrice dichiara che quanto qui promesso in vendita le è pervenuto per effetto dei seguenti titoli:.....

Parte promittente venditrice dichiara che l'unità immobiliare è attualmente:

- libera da locazioni e la parte promittente venditrice si impegna a consegnarla libera da persone e cose per il rogito notarile di compravendita; ovvero

- locata a..... e con data di esecuzione di rilascio fissata al; ovvero

- locata a : la parte promittente acquirente dichiara, all'uopo, esserle noto il regime normativo del rapporto di locazione in atto, ed ogni sua condizione, essendole stata consegnata copia del relativo contratto.

A scopo indicativo si allega una planimetria dei confini esterni della porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

2) Parte promittente venditrice dichiara che la porzione immobiliare in oggetto sarà trasferita all'atto del rogito libera da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

In particolare, la parte promittente venditrice si impegna ad estinguere entro la data del rogito notarile di compravendita il residuo mutuo contratto con la Banca di attuali €in linea capitale e ad ottenere, a propria cura e spese, l'assenso alla cancellazione della relativa ipoteca, provvedendo altresì alla cancellazione definitiva nei più brevi tempi tecnici necessari.

La parte promittente venditrice si impegna a rendere all'atto del rogito la dichiarazione di cui all'art.3, comma 13 ter, del DL. n.90/1990 convertito dalla legge 26.06.1990 n.165 (dichiarazione dalla quale risulti che il reddito fondiario dell'immobile è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data dell'atto; ovvero di-chiarazione di indicazione del motivo per cui il reddito non è stato dichiarato).

La parte promittente venditrice dichiara di aver assolto ogni obbligo fiscale relativo all'imposta comunale sugli immobili (ICI) e si impegna ad effettuare il pagamento dell'imposta medesima relativamente al periodo compreso fra la data odierna e la data del rogito notarile di compravendita.

3) La porzione immobiliare sarà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte promittente acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, così come pervenuta a parte promittente venditrice in forza dei relativi titoli di proprietà e del possesso. Alla porzione immobiliare in oggetto compete una quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (Even-

tuale: quali risultanti dal regolamento di condominio e dalla relativa tabella millesimale di cui la parte promittente acquirente dichiara aver ricevuto copia e che si impegna ed obbliga a rispettare).

4) Proprietà e possesso passeranno a parte promittente acquirente al momento del rogito notarile e da tale data diritti ed oneri faranno capo alla stessa. La parte promittente venditrice si impegna ad adempiere ad ogni onere condominiale pendente a proprio carico sino alla data del rogito.

5) Il rogito sarà stipulato entro il....., presso lo studio notarile che verrà designato dalla parte promittente acquirente.

Le spese per l'atto notarile, tecniche e per imposte di registro e/o IVA, nonché quelle connesse e dipendenti, saranno interamente a carico di parte promittente acquirente, mentre l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, come prescritto dal D.P.R. 26/10/1972, n.643, sarà a carico di parte promittente venditrice.

6) Il prezzo è convenuto in €(.....Euro) che parte promittente acquirente si impegna a pagare nei modi e nei termini seguenti:

€ ... (.....Euro) sono versate contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. / acconto prezzo alla parte promittente venditrice che con la firma della presente ne rilascia quietanza.

€ ... (.....Euro) saranno pagati al momento del rogito con

7) La parte promittente venditrice dichiara:

- che le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate nel

- che la costruzione dell'immobile in oggetto è stata regolarmente autorizzata con provvedimento del Sindaco di (conc. ed. n.....) rilasciato in data

- che l'immobile non ha subito modifiche richiedenti apposito provvedimento amministrativo.

8) Ai sensi e per gli effetti della legge 19/5/75, n.151, le parti si impegnano a rendere, al momento della stipulazione dell'atto notarile, le dichiarazioni riguardanti il proprio stato civile.

9) La parte promittente acquirente dichiara di aver ricevuto la documentazione indicata all'allegato A alla presente scrittura.

10) (Eventuale) La parte promittente acquirente dichiara che l'acquisto verrà effettuato fruendo dei benefici "prima casa" e di essere in possesso dei requisiti per usufruire delle relative agevolazioni fiscali.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO.

Data

*DOCUMENTI: *

Le parti sottoscritte convengono che i documenti da consegnare sono esclusivamente quelli espressamente contrassegnati:

- o atto di provenienza
- o nota di trascrizione
- o denuncia di successione recante gli estremi della registrazione
- o ultima dichiarazione dei redditi dalla quale risulti che l'immobile è stato denunciato ai fini IRPEF
- o copia della licenza di costruzione, solo se l'immobile sia stato edificato in epoca posteriore al 1° set-

tembre 1967

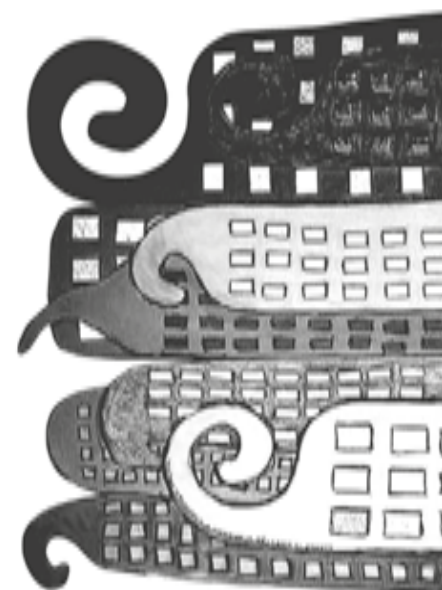
- concessione in sanatoria (provvedimento consequenziale alla domanda condono oppure, in mancanza di tale provvedimento domanda di sanatoria ed allegati + ricevute di pagamento delle oblazioni, se del caso
- art. 48, 26, 8 L. 47/85 D.I.A. relativi alle opere interne + successiva dichiarazione di fine lavori, se del caso
- concessione o autorizzazione (anche in sanatoria) o nulla osta per opere successive al 1° settembre 1967, se del caso
- planimetria catastale aggiornata comprensiva di eventuale denuncia di variazione catastale
- certificazione di adeguamento degli impianti/locali alle leggi 46/90
- regolamento condominiale o di fabbricato, se esistenti, e attestazione di pagamento spese condominiali dell'ultimo esercizio precedente quelle in corso
- regolamento per gli inquilini, se esistente
- regolamento di portierato, se esistente
- documento di identità non scaduto
- certificato di attribuzione del codice fiscale
- certificato di nascita
- certificato penale-carichi pendenti
- documento di identità del procuratore/mandatario, se del caso
- procura/mandato notarile, se del caso
- certificato di esistenza in vita del rappresentato, se del caso
- decreto giudiziale di nomina del tutore/curatore, se del caso
- documento di identità del tutore/curatore, se del caso
- autorizzazione del Tribunale alla vendita, se del caso
- certificato di attribuzione della partita IVA, se del caso
- certificato CCIAA aggiornato, se del caso

Firma

Firma

Segnalazioni ed esposti

Cosa si può fare in caso di problemi di vicinato o legalità nel condominio? Questa sezione orienta i cittadini e i condomini su quali autorità e servizi interpellare in relazione ai diversi problemi che si incontrano.



Segnalazioni ed esposti – problemi di vicinato e legalità

Quando si riscontrano situazioni che possono riguardare problemi di irregolarità o illegalità nell'ambito della vita condominiale è possibile fare una segnalazione scritta alle autorità competenti. La segnalazione può essere sottoscritta da chiunque sia testimone di una situazione che si ritiene irregolare o illegale: un singolo cittadino, un gruppo di cittadini, un'associazione, un amministratore di condominio. E' sconsigliabile la forma anonima, ed è invece opportuno lasciare i propri recapiti per potere eventualmente essere contattati dalle autorità chiamate ad intervenire.

Quando si scrive una segnalazione, uno dei principi è quello di cercare di motivare molto bene il fatto che si espone, fornire il maggior numero di informazioni e dettagli, corredare la descrizione, ove possibile e necessario, anche con materiale fotografico.

Le segnalazioni vanno indirizzate ai diversi organi competenti a seconda della tipologia e della gravità del problema. Prima di fare ciò è sempre opportuno valutare se la situazione in questione non possa essere risolta attraverso l'intervento dell'amministratore di condominio o di servizi come la mediazione dei conflitti, la mediazione interculturale, ecc.

L'**esposto** è un atto con cui l'interessato chiede all'Autorità di Pubblica Sicurezza (Questore nei capoluoghi di provincia, Sindaco nei comuni ove non sono istituiti commissariati), la composizione di un privato dissidio o contrasto, che può essere causa di turbamento dell'ordine pubblico, sempre che non sia stato commesso alcun reato per il quale l'Ufficiale di Pubblica Sicurezza è obbligato per legge a trasmettere la notizia all'autorità giudiziaria (reato perseguibile d'ufficio). In seguito alla richiesta d'intervento, l'ufficiale di Pubblica Sicurezza provvede ad invitare le parti in ufficio per tentare la conciliazione e redigere un verbale. Nella circostanza le parti vengono informate delle questioni di fatto e dei principi di diritto, senza che venga imposto alcun giudizio. Il tentativo di conciliazione presuppone, ovviamente, un minimo di volontà partecipativa delle parti.

Elenchiamo di seguito quali Autorità è possibile coinvolgere per cercare di risolvere alcuni problemi di illegalità/irregolarità che si possono riscontrare nella vita condominiale o di quartiere:

In caso di problemi legati al degrado urbano viene inviata una segnalazione scritta indirizzata al Comandante della Polizia Municipale attraverso una dettagliata **segnalazione scritta** e per conoscenza al Sindaco del Comune di riferimento, all'Assessore di riferimento, e al Presidente della Circoscrizione ed eventualmente anche ai responsabili di ASL (sanità), ARPA (ambiente).

In caso di sospetto esercizio della prostituzione o di spaccio di sostanze stupefacenti occorre inviare una **segnalazione** ad una delle seguenti Autorità: Questore, Comandante dei Carabinieri, Comandante della Guardia di Finanza.

In caso di sospetto esercizio di attività economiche irregolari all'interno dei condomini ("alberghi", "servizi di ristorazione" ecc..) l'autorità a cui inviare la **segnalazione** è: Questore, Comandante dei Carabinieri, Comandante della Guardia di Finanza, Comandante della Polizia Municipale.

In caso di **segnalazioni** in materia sanitaria ed alimentare (dai ristoranti alle rivendite di pane passando per i negozi etnici, piscine, alberghi, feste di quartiere), le autorità preposte ad intervenire sono il SIAN (Servizio di Igiene degli Alimenti) della ASL ed in casi più gravi il NAS (Nucleo Antisofisticazioni e Sanità), dei Carabinieri. Solo il personale di questi due enti ha la qualifica di ispettore sanitario che li abilita formalmente al controllo in materia di igiene ed all'erogazione di sanzioni, denunce e soprattutto adozione di provvedimenti di sospensione dell'attività in casi gravi ed urgenti. Per conoscenza è opportuno inviare la segnalazione anche al Sindaco del Comune di riferimento, all'Assessore di riferimento e al Presidente della Circoscrizione.

In caso di **segnalazione** in ambito ambientale è invece opportuno chiedere l'intervento dell'ARPA – Sezione provinciale – servizio qualità e Ambiente. Per conoscenza è opportuno inviare la segnalazione anche al Sindaco del Comune di riferimento, all'Assessore di riferimento sulle tematiche ambientali e al Presidente della Circoscrizione e ASL (se la situazione segnalata comporta pericoli anche per la salute e l'igiene pubblica).

SEGNALAZIONE TIPO

(Sospetto esercizio della prostituzione)

Ill.mo Sig. Prefetto di
Questore di
Comandante dei Carabinieri di
Comandante della Guardia di Finanza di
Comandante della Polizia Municipale di

Oggetto: segnalazione

Il sottoscritto/ L'associazione .../ il Comitato di cittadini

SEGNALA CHE

- 1) In Via XXXX, n X, al piano/ all'appartamento XXX abitato da persone di sesso femminile di provenienza (specificare), si assiste da molto tempo (se possibile specificare) al frequente e costante ingresso di persone di sesso maschile in ore notturne/diurne. Il civico in questione è accatastato come.....
- 2) La situazione è stata segnalata nel mese di all'Amministrazione condominiale. Si è inoltre provveduto ad informare il proprietario e, tramite suo, l'inquilina.

SI PAVENTA CHE

- 1) le segnalazioni esposte siano riconducibili al fenomeno della prostituzione, eventualmente collegato a persone od organizzazioni che ne possano trarre vantaggio (reclutamento e sfruttamento della prostituzione, proibito dall'art.3. Legge 75/58). Una siffatta ipotesi risulterebbe, inoltre, contraria al senso di decoro del condominio e del quartiere nonché al rispetto e alla tutela dei minori e potrebbe rappresentare una minaccia per la sicurezza dei cittadini e per la salute pubblica;
- 2) si presentino fenomeni di irregolarità dei residenti, degli alloggi e dei contratti di locazione;

CHIEDE

Che siano adottate iniziative coordinate, in funzione delle specifiche competenze degli organi preposti, e provvedimenti rivolti al perseguimento di eventuali reati ipotizzabili, quali:

- 1) Controlli sulla regolarità dei residenti/occupanti gli immobili di cui sopra;
- 2) Controlli sulla coerenza della destinazione d'uso degli immobili di cui sopra;
- 3) Controlli sulla regolarità dei contratti di locazione;
- 4) Verifica della sussistenza del fenomeno dello sfruttamento della prostituzione;
- 5) Verifica della sussistenza di tale attività in associazione ad organizzazioni nazionali o estere;
- 6) Verifica della sussistenza di una locazione consapevole al sopra citato scopo

DICHIARA

La propria disponibilità a collaborare nelle forme e nei modi ritenuti utili e rimane a disposizione di questa Autorità

Data e Firma

Referente: Nome, Cognome
Indirizzo, telefono



SEGNALAZIONE TIPO

(Degrado urbano)

Ill.mo Sig. Sindaco di
Assessore
Assessore
Presidente della circoscrizione n. di
Direttore Generale AUSL
Direttore Sanitario AUSL
Responsabile del Dipartimento di Sanità Pub-
blica AUSL

ARPA – Sezione provinciale
ENIA – servizio qualità e Ambiente

OGGETTO: segnalazione

Il sottoscritto/ L'associazione / il Comitato di cittadini
Sulla base delle segnalazioni dei cittadini che risiedono in Via XXXXXX e zone limitrofe, come pure dalla documentazione fotografica allegata al presente esposto

SEGNALA CHE

- 1) In Via XXX, nei pressi di/ al numero civico X, si verificano abbandoni di rifiuti nell'area posta sul retro/ antistante il suddetto numero civico, ritrovamenti di escrementi solidi umani nelle cantine/ nella stanza deposito per le biciclette situata al piano terra, utilizzo del porticato, servitù di passaggio pedonale pubblico quale orinatoio, presenza di coperte nelle soffitte; ritrovamenti di siringhe nei sottopassi recanti ai garage, abbandono di rifiuti negli stessi, deturpazione dei muri con graffiti, imbrattamenti del suolo pubblico e condominiale con rifiuti anche ingombranti
- 2) Nel parco giochi XXXX si verificano fenomeni di vagabondaggio con abbandono di rifiuti ed imbrattamenti del suolo e degli alberi ad opera di necessità corporali
- 3) Le aree pubbliche e private ad uso pubblico (marciapiedi, illuminazione, aiuole, pavimentazione, soffitti dei porticati) risultano alquanto deteriorate

PAVENTA CHE

- 1) le condotte che determinano tali situazioni divengano sistematiche e diffuse e finiscano per radicalizzarsi nel territorio generando forti disagi nonché ulteriore degrado ambientale, pericolo igienico sanitario, problemi per la sicurezza dei cittadini
- 2) le segnalazioni esposte siano riconducibili a situazioni di irregolarità e/o illegalità (occupazione abusiva di spazi non ad uso abitativo, irregolarità amministrativa e fiscale dei residenti, spaccio e consumo di sostanze stupefacenti, prostituzione, ecc) con presumibili ripercussioni sulla sicurezza dei cittadini;
- 3) la svalutazione degli immobili conseguente alle situazioni esposte nonché al deterioramento delle aree pubbliche e private ad uso pubblico arrechi ulteriore peggioramento ed intensificazione del degrado ambientale e delle condotte incivili/illecite

CHIEDE

Che siano adottate iniziative coordinate, in funzione delle specifiche competenze degli organi preposti, e provvedimenti rivolti alla soluzione delle problematiche evidenziate ed in particolare:

- 1) vigilanza costante (diurna e notturna) nelle aree suddette

- 2) Videosorveglianza nelle aree suddette
- 3) Repressione dei comportamenti contrari all'igiene pubblica
- 4) Verifica ed eventuale repressione dei presunti illeciti (occupazione abusiva di spazi non ad uso abitativo, irregolarità amministrativa e fiscale dei residenti, spaccio e consumo di sostanze stupefacenti, prostituzione)
- 5) Controllo regolarità degli esercizi pubblici
- 6) Potenziamento dell'illuminazione nelle zone XXXXX
- 7) Interventi di manutenzione (marciapiedi, aiuole, pareti e soffitti portici, ecc) rivolti alla riqualificazione del quartiere
- 8) Intensificazione pulizia delle aree pubbliche

DICHIARA

La propria disponibilità a collaborare nelle forme e nei modi ritenuti utili e rimane a disposizione di codesta Autorità

Data e Firma

Referente: Nome, Cognome
Indirizzo, telefono

