



# **A.G.I.S.**

**AGENZIA PER LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI**

**CASERTA**

**Istituzione Autonoma - Provincia di Caserta**

**c/o Stadio del Nuoto - Via Gallicola, 52 - 81100 Caserta**

## **REGOLAMENTO GESTIONALE “VILLA VITRONE”**

### *NORME GENERALI*

#### **Art. 1**

##### **Finalità**

Il presente regolamento ha lo scopo di disciplinare l'uso, da parte dei singoli affittuari, di tutte le unità immobiliari, degli impianti comuni e dei servizi d'uso comune esistenti nell'edificio.

#### **Art. 2**

##### **Obbligatorietà Regolamento**

Ogni affittuario si obbliga all'osservanza di tutte le norme ed all'assunzione di tutti gli oneri posti dal presente regolamento.

#### **Art. 3**

##### **Subentro**

Il presente regolamento si applica agli affittuari ed ai loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche in caso di subentro o cessione nel rapporto contrattuale. L'affittuario è tenuto a portare a conoscenza del cessionario/subentrante il presente regolamento, giacchè immediatamente produttivo di effetti nei suoi confronti.

#### **Art. 4**

##### **Ripartizione delle spese per la gestione delle parti comuni o di utilizzo comune**

Le spese per la gestione, il miglioramento e l'utilizzo delle parti comuni dell'edificio interno ed esterno, saranno ripartite tra gli affittuari interni in proporzione alla superficie utile occupata risultante dai rispettivi contratti di affitto, mentre per gli affittuari esterni, a qualsiasi titolo, in proporzione alla superficie totalmente occupata come da tabella allegata, la quale potrà subire variazioni solo previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione dell'A.G.I.S. Gli affittuari esterni sono esclusi solo dal costo di pulizia delle parti comuni all'interno dell'edificio Villa Vitrone. Le spese di somministrazione dell'energia elettrica e di gas/metano saranno ripartite tra gli

affittuari in base agli effettivi consumi, rilevati mediante sotto contatori; le spese per la somministrazione di acqua saranno ripartite in proporzione alla superficie occupata da ciascun affittuario, come risultante dai rispettivi contratti di locazione.

#### **Art.5**

##### **Parti ad uso comune**

Ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. sono parti comuni dell'edificio:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti ed i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili ed in genere tutte le parti dell'edificio necessari all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria, per il riscaldamento centrale e per altri simili servizi in comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali concessi in fitto in via esclusiva.

#### **Art. 6**

##### **Misura dei diritti sulle parti comuni e loro irrinunciabilità**

Il diritto di ciascun affittuario sulle parti comuni indicate dall'articolo precedente è proporzionale al valore della porzione occupata da ciascun affittuario in base al rispettivo contratto.

L'affittuario a qualsiasi titolo non può rinunciare al diritto di utilizzare le parti comuni o sottrarsi al contributo delle spese necessarie per la loro conservazione e manutenzione, secondo le norme di legge.

#### **Art. 7**

##### **Parti ad uso esclusivo**

Il diritto all'utilizzo esclusivo di ciascun affittuario si estende dalla porta d'ingresso dei locali in uso e termina con le persiane delle finestre e le ringhiere degli eventuali balconi o recinti dei giardini, comprendendo tutto l'interno della unità immobiliare, le tubazioni dell'acqua di carico e scarico, l'impianto di riscaldamento, le condutture elettriche, l'impianto televisivo, a partire e fino alle diramazioni degli impianti di uso comune.

#### **Art. 8**

##### **Regolamento d'uso**

Ciascun affittuario a qualsiasi titolo dovrà osservare nel godimento delle cose che gli appartengono, le seguenti norme:

- a) è vietato destinare qualsiasi sorta di locali ad uso deposito di materiale esplosivo, infiammabile o comunque pericoloso od emanante esalazioni nocive e sgradevoli;

**b)** non è consentito collocare piante, fioriere o vasi da fiore su finestre, davanzali e terrazze, a meno che siano muniti di opportuni accorgimenti atti ad impedire lo stillicidio e qualsiasi danno o pericolo a terzi;

**c)** è vietato tenere animali di qualsiasi genere nelle superfici o locali in comune; si possono ospitare nei locali in affitto solo animali domestici, a condizione che non arrechino pericolo, danno, molestia o comunque disturbo al pacifico godimento da parte degli altri affittuari; in ogni caso eventuali danni arrecati dagli animali alle cose comuni saranno ad esclusivo carico degli affittuari o di chi ha in custodia gli animali, ai sensi dell'art. 2052 c.c.;

**d)** è vietato gettare negli scarichi oggetti e materiali che possano ostruire le condutture;

**e)** è vietato lasciare automezzi in sosta sui marciapiedi comuni, sulle rampe di accesso ai locali interrati o nelle parti comuni non adibite a parcheggio; depositare mobili e/o cose ingombranti nei luoghi comuni; infiggere ferri, chiodi o simili nei muri esterni;

**f)** è vietato disturbare i vicini con schiamazzi, rumori, nonché usare apparecchi radio-televisivi in modo assordante e fastidioso, suonare strumenti musicali od usare elettrodomestici rumorosi nelle ore di ufficio, gettare rifiuti ed immondizia dalle finestre e dai balconi, lasciare accese lampadine nello scantinato e negli altri luoghi comuni, lasciare aperti i portoni di ingresso, recare danno ai muri, alle scale, alle finestre del fabbricato, trasportando mobili o cose senza adoperare le opportune cautele;

**g)** biciclette, passeggini per bambini, motoveicoli, veicoli a motore o elettrici e strumenti simili non possono essere lasciati negli atri dell'ingresso nè per le scale, nè sui pianerottoli o comunque nei luoghi comuni, tranne che negli spazi appositamente contraddistinti; in caso di inosservanza di tale divieto, saranno rimossi con spese a carico dell'affittuario;

**h)** le aree destinate a prato, giardino o terrazzo non potranno essere destinate ad uso diverso salvo autorizzazione del Presidente o del Direttore Agis;

**i)** Tutti gli affittuari sono tenuti ad osservare e far osservare le norme di buon vicinato con reciproco rispetto e tolleranza, evitando ogni molestia e disturbo agli altri;

## **Art. 9**

### **Esposizione di targhe e fregi**

Non si possono esporre targhe, fregi insegne o simili senza la preventiva autorizzazione del Presidente o del Direttore Agis. Le targhe già esistenti al momento del presente regolamento dovranno essere rimosse per poi essere riposizionate secondo le disposizioni predisposte dagli organi Agis.

## **Art. 10**

### **Innovazioni e costruzioni**

E' vietato erigere costruzioni e fare variazioni che interessino la stabilità e l'estetica dell'edificio; i trasgressori saranno obbligati al ripristino a proprie spese ed al risarcimento dei danni.

**Art. 11**

**Accesso alle parti ad uso esclusivo e verifiche**

Ogni affittuario a qualsiasi titolo o suo avente causa deve consentire l'accesso ai propri locali per qualsiasi giustificato motivo, previo congruo preavviso, agli Organi Agis, nonché ai suoi incaricati per l'esecuzione di lavori condominiali. L'accesso deve essere altresì consentito per la rilevazione dei consumi dei contatori divisionali, ove esistenti, che dovranno essere preventivamente resi accessibili. In caso di impossibilità della lettura dei contatori, verrà addebitato l'importo relativo al consumo dell'esercizio dell'anno precedente maggiorato nella misura del 10%, se esistente, altrimenti verrà addebitato il consumo di una unità immobiliare di simili dimensioni continuativamente utilizzata. In caso di anomalia nei consumi rilevati, l'Agis può deliberare il controllo dei contatori divisionali.

**Art. 12**

**Manutenzione delle parti ad uso esclusivo**

Ogni affittuario ha l'obbligo di eseguire prontamente nell'unità immobiliare ad uso esclusivo tutti gli interventi di ordinaria manutenzione e quelle riparazioni la cui omissione potrebbe recare danno o pregiudizio agli altri condomini o alle parti comuni.

**Art. 13**

**Obblighi d'informazione**

Ogni affittuario ha l'obbligo di avvertire l'AGIS di eventuali guasti che si dovessero verificare sia nelle parti ad uso esclusivo che nelle parti ad uso comune dell'edificio.

**Art. 14**

**Obblighi in caso di cessione a terzi**

E' vietata qualsiasi tipologia di sublocazione, cessione o subentro nel contratto di locazione, se non preventivamente autorizzata dal Presidente o dal Direttore Agis.

**Art. 15**

**Domicilio dell'affittuario**

L'affittuario deve comunicare all'Agis il proprio domicilio nel territorio italiano; in difetto, si intenderà domiciliato, ad ogni effetto e conseguenza di legge, nei locali affittati presso Villa Vitrone.

**Art. 16**

**Utilizzo Sala Conferenza, Giardino retrostante Villa Vitrone, Posti Auto**

L'utilizzo della Sala Conferenza e del Giardino retrostante l'edificio può essere autorizzato esclusivamente dal Presidente o dal Direttore Agis, previo pagamento della quota dovuta, come da allegata tabella. In casi adeguatamente motivati o di rilevanza pubblica o allorquando ne sia riscontrata l'esigenza, l'Agis potrà concedere l'utilizzo della sala Conferenza e del Giardino a titolo gratuito.

I posti auto saranno delineati ed assegnati nominativamente, pertanto è fatto divieto assoluto di parcheggiare le auto nei posti e nei luoghi non destinati al parcheggio. In caso di inosservanza, si provvederà alla rimozione dei veicoli non regolarmente parcheggiati a spese del proprietario o al blocco dei veicoli non regolarmente parcheggiati a spese del proprietario.

Ogni affittuario avrà a disposizione uno o più posti auto il cui costo è definito nella tabella allegata.

In caso di motivate necessità, quali l'organizzazione di manifestazioni ed eventi a carattere culturale, sportivo o ricreativo presso Villa Vitrone, a suo insindacabile giudizio l'AGIS potrà disporre che i posti auto siano lasciati liberi dagli assegnatari nei giorni e nelle ore destinate allo svolgimento degli eventi, dandone tempestivo e congruo avviso (almeno due giorni).

La comunicazione dell'AGIS di indisponibilità all'utilizzo dei posti auto non comporta decadenza dall'assegnazione e, per l'intero periodo di inutilizzo, calcolato a frazioni non inferiori al giorno, gli assegnatari saranno esonerati dal pagamento (per i posti a pagamento) del corrispettivo dovuto secondo il presente regolamento.

### **Art. 17**

#### **Orari apertura e chiusura Villa Vitrone**

Salvo diverse determinazioni da parte dell'Agis, gli orari di apertura e chiusura di Villa Vitrone sono:

Dal Lunedì al Venerdì dalle 9:00 alle 18:00 - Sabato dalle 9:00 alle 13:00

Diversi orari o giorni di apertura e chiusura dovranno essere autorizzati dal Presidente o dal Direttore dell'Agis. I costi per lo sfioramento degli orari prestabiliti saranno addebitati sulle spese condominiali mensili dell'affittuario che ne ha avuto necessità.

### **Art. 18**

#### **Attribuzioni dell'Agis ai fini del Regolamento**

L' Agis: deve

- 1) curare l'osservanza del presente Regolamento da parte degli affittuari;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti gli affittuari;
- 3) riscuotere i pagamenti per le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'erogazione dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

### **Art. 25**

#### **Versamento quote**

Le spese di gestione, ripartite come da tabella allegata, devono essere versate all'Agis entro il 5 di ogni mese a decorrere dal mese di entrata in vigore del presente regolamento.

**Art. 26**

**Interessi di mora**

Il ritardo nei pagamenti dovuti rispetto ai termini stabiliti comporta l'applicazione automatica degli interessi moratori al saggio previsto dalla legislazione speciale relativa ai ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali, senza necessità di preventiva costituzione in mora e fatto salvo il risarcimento del danno.

**Art. 27**

**Precedenti Regolamenti – Atti – Delibere**

Il presente regolamento annulla ogni regolamento precedente, atto delibera e tariffa o criterio di riparto delle spese previsti dai precedenti regolamenti di Villa Vitrone.

**Art. 28**

**Clausola di rinvio**

Per quanto non è espressamente previsto nel presente regolamento, si applicano le disposizioni del codice civile e leggi complementari.