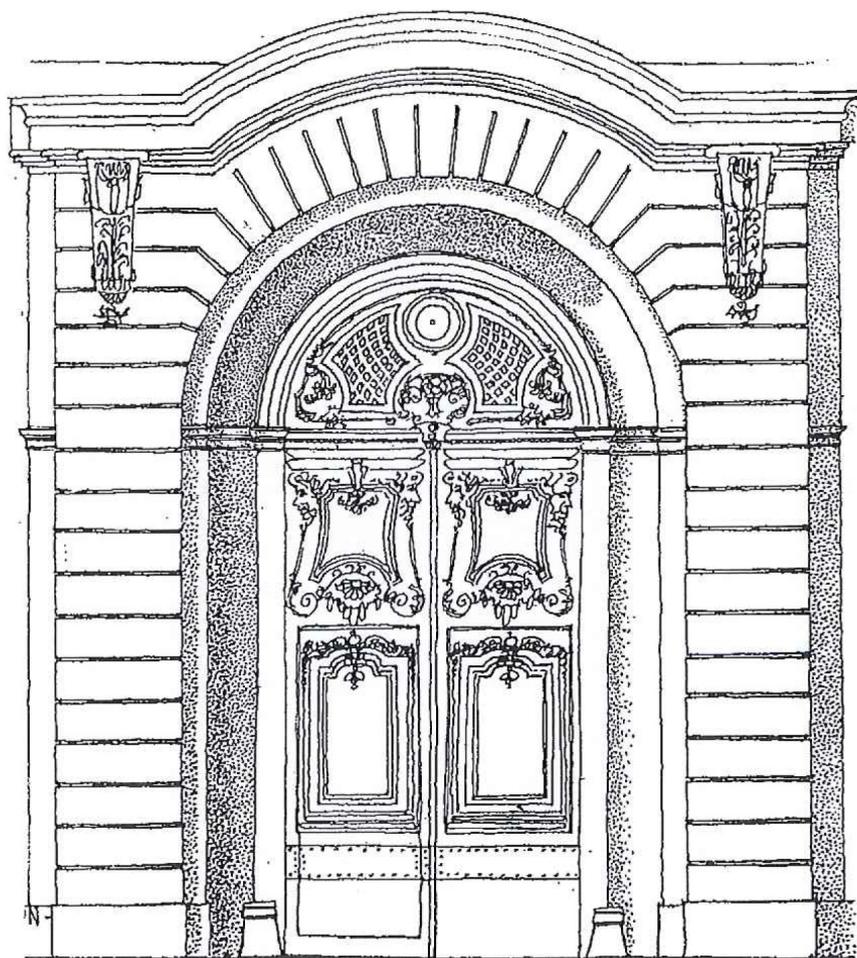


BUGIARDINO DELLE RISTRUTTURAZIONI



STUDIO JOVINO



STUDIO JOVINO

STUDIO DI AMMINISTRAZIONE DAL 1923

Oggetto: indicazioni utili in caso di ristrutturazione dell'unità immobiliare.

Qualora dovesse dar luogo a dei lavori di ristrutturazione della sua unità immobiliare la prego di leggere attentamente quanto segue al fine di agevolare l'esecuzione delle opere limitando dubbi e disagi.

A premessa devo indicarle che la legge 220 del 11/12/2012, comunemente conosciuta come "riforma sul condominio", ha previsto una serie di adempimenti, in parte già richiamati dalla disciplina precedente ed oggi meglio dettagliati definendo il quadro di responsabilità.

Articolo 1122: "Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero sulle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino **non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinano pregiudizio sulla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.**

In ogni caso è data preventiva notizia l'amministratore che ne riferisce all'assemblea".

Inoltre si ribadisce:

Articolo 1117 quater: "In caso di attività che incidono negativamente in modo sostanziale sulla destinazione d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tale attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile".

Facendo riferimento alle indicazioni normative ritengo di fare cosa utile offrendo gli strumenti che possano agevolare i soggetti che si apprestano ad affrontare le attività che spesso sono riconducibili a recenti acquisti.

Nell'augurare a Lei il pieno conseguimento dei suoi progetti, le allego il semplice ed intuitivo "bugiardino delle ristrutturazioni" sottolineando che lo stesso è consultabile nel sito Internet – www.studiojovino.it - nella sezione – **UTILITÀ – BUGIARDINO DELLA RISTRUTTURAZIONE.**



Studio di Amministrazione Federico Jovino

Via Recchi, 14 - 22100 Como - Italy - tel. 031 576188

Amministrazione stabili e condomini

P. IVA 01708510134 - www.studiojovino.it



BUGIARDINO DELLE RISTRUTTURAZIONI

Capo 1 – Pubblicità ed iscrizione delle opere al sito internet dello studio

Almeno quindici giorni prima dell'avvio dei lavori nel punto di maggior passaggio dovrà essere esposto il cartello di cantiere – fornito dallo studio che potrà ritirare presso di noi. Detto cartello dovrà indicare l'inizio e la data di fine dei lavori, il nome degli operatori con gli stremi per la loro rintracciabilità nel corso delle opere. Tale cartello determina la pubblicità dei lavori.

Prima di avviare i lavori di riqualificazione della sua unità immobiliare la prego di informare lo studio di amministrazione.

Capo 2 – Le installazioni

Il colore e la forma dei serramenti e per essi si intendono le finestre, tapparelle o persiane, la porta di accesso dell'appartamento, le ringhiere dei balconi, la porta dell'autorimessa, delle cantine, dei solai e di altri locali di esclusiva proprietà non potranno essere modificati né nella forma né nei colori. Le zanzariere dovranno essere monate alle spalle delle tapparelle.

Qualora sussistano dei dubbi contatti l'ufficio di amministrazione. La normalizzazione in altezza della balaustra dei balconi, qualora necessaria, dovrà rispecchiare il disegno di quella esistente.

I tendoni dovranno essere installati dello stesso materiale, colore e disegno di quelli già diffusi presso gli altri appartamenti.

Qualora ne fossero in essere più tipologie vorrete richiedere all'Amministratore consiglio. È vietato installare antenne sui balconi di qualsiasi tipo.

Sui balconi e alle finestre i porta-vaso dovranno essere collocati all'interno della balaustra.

Gli avvisatori luminosi e sonori degli allarmi potranno essere collocati in facciata e il cavo di collegamento non dovrà essere visibile. La dimensione del corpo dell'avvisatore non dovrà superare la dimensione di cm 25 x 25.

Non potranno essere installati ai muri fili tesi tra parete e parete per stendere i panni; così non potranno essere esposti stendini anche se poggiati sul pavimento di balcone e terrazze di altezza superiore alla balaustra. Rispetto a tale tema, è opportuno prendere visione del regolamento di condominio. I panni non dovranno mai essere esposti oltre la balaustra.

La tipologia delle strutture finalizzate a generare l'ombreggiatura dovrà essere omogenea (tapparelline o veneziane o tende). Eventuali griglie alle finestre dovranno essere sempre concordate con l'assemblea.

Capo 3 – I lavori e le unità prossime a quella oggetto dell'intervento

Non dovranno essere praticate modifiche ai muri portanti neppure di carattere con interventi limitati.

Qualora si rendesse necessaria la demolizione di muri divisorii interni o di altri manufatti (esempio pavimenti, intonaci) le chiedo di rivolgersi preventivamente ai suoi vicini di piano e del piano superiore e inferiore al suo (qualora esistenti) al fine di constatare la situazione delle superfici interne del loro alloggio (muri, pavimenti, finiture); in tale occasione è opportuno stilare un verbale di constatazione dei luoghi corredato da allegati fotografici.





Spesso detti interventi possono dar luogo alla formazione di crepe o cavillature. Potrà essere utile quindi accertare la situazione prima dell'inizio dei suoi lavori.

Capo 4 – Materiali e macerie

È vietato parcheggiare gli automezzi delle imprese all'interno delle parti comuni. Di volta in volta potranno essere valutate eventuali deroghe a condizione che detti mezzi non occupino aree di transito e non siano collocate su aree verdi condominiali, aiuole e simili. E dovranno sempre essere documentate con uno scritto dell'amministratore.

Le parti comuni non potranno essere occupate con il materiale destinato alla ristrutturazione (sabbia, cemento, mattoni, serramenti e tutto quanto concerne i lavori). Non potrà essere impastato il cemento su superfici condominiali; non dovrà permanere alcuna attrezzatura di cantiere nelle parti comuni; gli automezzi per il carico e lo scarico dell'impresa che effettua la ristrutturazione dell'immobile non potranno sostare nelle parti comuni se non per il tempo necessario al solo carico e scarico dei materiali di cantiere e senza intralciare il passaggio. Qualora per ragioni connesse ai luoghi e alla dimensione dei mezzi ciò non potesse essere garantito i veicoli dell'impresa dovranno essere spostati ogni volta che si renderà necessario.

L'ascensore potrà essere impiegato in modo limitato e solo per carichi sporadici per un peso complessivo non superiore di 80 chili; la cabina (pareti e pavimento) dovrà essere foderata fino all'altezza di carico, con del materiale antiurto (cartone, cellophane, carta-bolle). In particolare si chiede un uso responsabile dell'ascensore per evitarne il suo danneggiamento; non potrà essere impiegato il tubo a bidoni telescopici per il convogliamento delle macerie sul piano di carico del camion.

Dovrà essere invece prediletto l'utilizzo del verricello per l'allontanamento delle macerie per il rifornimento dei materiali dal pianale del camion.

Si raccomanda di curare che le lavorazioni oggetto della ristrutturazione siano condotte limitando rumori e emissione di polvere sia internamente all'alloggio che all'esterno dello stesso. Sulle modalità di limitare la produzione di polvere impiegare apparati aspiranti, bagnatura nebulizzata delle macerie e tutto quanto sia utile a tale scopo. Se si utilizza il verricello con cariole occorre vigilare affinché queste distanziano ad almeno 1,5 mt dalla facciata.

Capo 5 – Orari del cantiere - rumore

I lavori potranno avere luogo dalle 8.15 alle ore 12.00 e dalle ore 13,00 alle ore 17.00 – sabato e domenica e festivi sono tassativamente vietati i lavori che producono rumore, vibrazioni e polvere. Il martello pneumatico o la mazza per le demolizioni non potranno essere impiegati per più di quattro ore al giorno e non prima delle ore 9.00.

È sospeso l'uso del martelletto dalle ore 12.00 alle 14.30.

Si specifica che le lavorazioni particolarmente rumorose (abbattimento di muri, pavimenti, formazione di scanalature) ricorrendo a mazze o martelli dovranno essere condotte in modo continuativo per massimo mezza giornata evitando le fasce destinate normalmente al riposo.

Capo 6 – I servizi comuni

Sospensione Idrica – Almeno tre giorni prima dovrà essere esposto il cartello nei luoghi di maggiore passaggio per la sospensione idrica che potrà avvenire nelle fasce orarie seguenti: dalle ore 9.30 alle ore 11.00 o dalle ore 15.00 alle ore 17.00, escludendo sabato, domenica ed i giorni festivi.





STUDIO JOVINO

STUDIO DI AMMINISTRAZIONE DAL 1923

Qualora nell'edificio vi fossero attività che impiegano l'acqua quale elemento dell'attività (parrucchiere, bar ecc.), il richiedente o il tecnico che effettuerà l'intervento sempre nell'ambito delle fasce orarie di cui sopra, la sospensione dovrà essere concordata direttamente con il titolare delle attività.

Il tecnico incaricato dal committente nell'espone il cartello di avviso della sospensione dell'acqua dovrà aver cura di dare la dovuta pubblicità affiggendolo nel punto di maggior passaggio e se il condominio fosse costituito da più fabbricati o dotato di più ingressi dovrà essere collocato dove la sospensione dell'acqua ha effetto. La chiusura del contatore o della saracinesca centrale dovrà essere realizzata a cura della ditta incaricata dal committente; l'operazione deve essere effettuata riducendo il più possibile l'eventualità di determinare la circolazione di sospensioni che occludano i filtri compresi tutti quelli della rubinetteria, depuratori o delle caldaie private.

Qualora ciò avesse luogo, l'idraulico del committente, deve dar luogo alla loro manutenzione. Sull'avviso esposto ai portoni dovrà sempre essere indicato il nome dell'idraulica e il riferimento telefonico della stessa. Lo studio dispone dello specifico cartello di avviso che potrà essere da noi ritirato.

Sospensione del riscaldamento – rammento che gli gli interventi che comportano la necessita' dello svuotamento dell'impianto termico non potranno essere effettuati nel corso dell'esercizio dell'impianto (15 ottobre / 15 aprile comprese deroghe sindacali).

L'autorizzazione allo svuotamento a stagione del riscaldamento avviata e in corso, può avvenire solo se ricorrono urgenti motivi che giustifichino l'interruzione del servizio la gravità verrà di volta in volta valutata dall'amministratore. Fin d'ora, qualora la richiesta fosse eccezionalmente accolta il costo relativo allo svuotamento e al riempimento dell'impianto è a carico del richiedente. Inoltre l'idraulico che realizza le manutenzioni necessarie deve garantire, di concerto con il conduttore della caldaia, lo sfogo ai piani, dei caloriferi, dell'aria messa in circolazione e imprigionatasi negli elementi scaldanti. L' deve impegnarsi formalmente a garantire tale disponibilità; se tale disponibilità verrà prestata parzialmente o non prestata il costo per l'effettuazione cadrà in capo al committente dell'intervento.

Impegno dell'energia condominiale – Il prelievo di energia elettrica condominiale non è consentito.

Qualora per ragioni molto particolari che di volta in volta verranno valutate dall'amministratore e qualora sia consuetudine consentirla, l'erogazione di energia condominiale è richiedibile per un solo giorno.

Capo 7 – Conservazione delle parti comuni

I pavimenti, se arredati con tappeti e passatoie dovranno essere coperti in modo idoneo affinché non vengano danneggiati. La protezione dovrà permanere per la durata dei lavori e rimossa, a cura dell'impresa appaltatrice, ogni venerdì sera e riposata il lunedì mattina. Tale attività deve essere realizzata per le festività nazionali e altre festività.

Capo 8 – Pulizia delle parti comuni

Prima dell'avvio dei lavori di ristrutturazione della sua unità immobiliare il committente dovrà assumere contatti con l'impresa di pulizia del condominio per concordare, per la durata delle opere (qualora si generassero discontinuità del livello di pulizia garantito dalla stessa impresa) azioni di ricalzo ed integrazione del servizio con onere a carico del committente o dell'impresa che esegue le stesse.



Studio di Amministrazione Federico Jovino

Via Recchi, 14 - 22100 Como - Italy - tel. 031 576188

Amministrazione stabili e condomini

P. IVA 01708510134 - www.studiojovino.it

Capo 9 – Targhette delle cassette postali e del citofono

Le targhette sulla cassettera postale e sul citofono dovranno rispettivamente essere fornite e montate dai seguenti artigiani:

Targhetta Cassetta postali – Timbri & Co. Tel. 031/570189

Targhetta citofoni – telecomandi - Balzaretti Michele tel.348/2615617

Copia Chiavi locali ed accessi comuni – Studio Jovino servizio Guasti 031/57.11.88

(non disponiamo delle chiavi cassette postali)

L'esposizione di targhe professionali o insegne pubblicitarie dovrà sempre essere concordata con l'amministratore e in casi specifici con l'assemblea di condominio.

Capo 10 – Valvole termostatiche e impianto termico

Qualora si rendesse necessario smontare i caloriferi occorre prestare la massima attenzione alla conservazione delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori. Tale operazione dovrà essere effettuata o coordinata dall'agenzia addette alle letture dei consumi. Qualora nel corso della ristrutturazione si rendesse necessaria la sostituzione di uno o più caloriferi, i nuovi dovranno essere mappati dall'agenzia incaricata dal condomino e indicata nell'elenco dei tecnici condominiali (per mappatura si intende espressione termica degli stessi). Il calorifero deve essere dimensionato in base ad una valutazione termotecnica certificata documentando di ciò l'amministrazione. L'intero onere dell'intervento è a carico del proprietario (caloriferi, valvole, rilevatore consumi, mappatura, valutazione termica)



Studio di Amministrazione Federico Jovino

Via Recchi, 14 - 22100 Como - Italy - tel. 031 576188

Amministrazione stabili e condomini

P. IVA 01708510134 - www.studiojovino.it



STUDIO JOVINO

STUDIO DI AMMINISTRAZIONE DAL 1923

CONTENUTO DELLA EMAIL DI INFORMAZIONE DEI LAVORI (INVIATA A INFO@STUDIOJOVINO.IT)

Il sottoscritto _____

Relativamente all'unita' immobiliare di via _____

Vi comunica che il giorno _____ come indicato con il cartello esposto presso il condominio dara' corso all'avvio dei lavori.

I lavori avranno una durata DA _____ A _____

I professionisti e le imprese che effettueranno l'intervento sono le seguenti:

Professionisti

(sicurezza, progettista, direzione lavori)

A _____ nella persona del Sig. _____ funzione _____ recapito cell _____

B _____ nella persona del Sig. _____ funzione _____ recapito cell _____

C _____ nella persona del Sig. _____ funzione _____ recapito cell _____

Imprese

A _____ nella persona del Sig. _____ categoria _____ recapito cell _____

B _____ nella persona del Sig. _____ categoria _____ recapito cell _____

C _____ nella persona del Sig. _____ categoria _____ recapito cell _____

Dichiaro quanto segue:

- Di aver ricevuto in data _____ dall'amministratore il "**bugiardino della ristrutturazione**" che mi impegno integralmente a rispettare.
- che i lavori dovranno essere effettuati nel pieno rispetto delle normative con particolare riguardo a quelle urbanistiche, d'igiene e del regolamento di condominio. Le opere non devono compromettere in alcun modo la sicurezza della struttura né incidere negativamente sull'incolumità pubblica e al decoro condominiale. Nell'eventualità di danno causato sia alle cose mobili che agli immobili, derivante dai lavori di cui trattasi, il danno sarà risarcito al committente in solido con l'impresa;
- la piena disponibilità di consentire all'amministratore e/o al personale del suo studio di verificare periodicamente il cantiere al fine di accertare il pieno rispetto del presente regolamento nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1122 del c.c.
- Esposizione sul portone o lungo la via di accesso più utilizzata di un cartello ulteriore ove vengono riportati gli estremi della segnalazione alla pubblica amministrazione, il nome del committente, il nome del progettista e direttore lavori, il nome il numero di telefono dell'impresa esecutrice delle opere e i loro recapiti.
- La copertura assicurativa delle opere e contratta con la compagnia _____ numero polizza _____
- Inoltre dispongo RC del capofamiglia contratta con la compagnia _____ numero polizza _____



Studio di Amministrazione Federico Jovino

Via Recchi, 14 - 22100 Como - Italy - tel. 031 576188

Amministrazione stabili e condomini

P. IVA 01708510134 - www.studiojovino.it

Disciplinare della ristrutturazione della proprietà in condominio

Qualora dovesse dar luogo a delle opere di ristrutturazione della sua unità immobiliare la prego di leggere attentamente quanto segue al fine di agevolare l'esecuzione dell'opera riducendo i disagi per i suoi vicini.

In caso di lavori di ristrutturazione, dovranno essere comunicati all'amministrazione ricorrendo alla sezione presente in questa pagina. La compilazione del form dovrà avvenire con anticipo di almeno 15 giorni .

La scheda proposta in questa pagina deve essere compilata a cura del proprietario dell'unità immobiliare o da persona da lui delegata alla gestione dell'opera di ristrutturazione.

Compilazione scheda

1. IL SOTTOSCRITTO (Committente)

Nome: _____

Cognome: _____

Numero di telefono: _____

E-mail: _____

2. DATI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Indirizzo: _____

Città: _____

Estremi catastali dell'unità: _____

Piano: _____

Intermediario/delegato della locazione (se esistente): _____

Vi comunica che il giorno:

.. /.. /....

come indicato con il cartello esposto presso il condominio darà corso all'avvio dei lavori.

I lavori avranno una durata da:

.. /.. /....

a

.. /.. /....

Si segnala di realizzare presso l'unità immobiliare quanto segue: _____

I professionisti e le imprese che effettueranno l'intervento sono le seguenti:

Professionisti (sicurezza, progettista, direzione lavori)

A - nella persona del Sig.

Nome e cognome: _____

Funzione: _____

E-mail: _____

Cellulare: _____

IMPRESE

A - nella persona del Sig. _____ impresa: _____

Nome e cognome: _____

Categoria: _____

E-mail: _____

Cellulare: _____

B - nella persona del Sig. _____ impresa: _____

Nome e cognome: _____

Categoria: _____

E-mail: _____

Cellulare: _____

C - nella persona del Sig. _____ impresa: _____

Nome e cognome: _____

Categoria: _____

E-mail: _____

Cellulare: _____

3. DICHIARO QUANTO SEGUE:

- Di aver visionato “il vademecum della ristrutturazione” che mi impegno integralmente a rispettare*
- che i lavori dovranno essere effettuati nel pieno rispetto delle normative con particolare riguardo a quelle urbanistiche, d’Igiene e del regolamento di condominio. Le opere non devono compromettere in alcun modo la sicurezza della struttura né incidere negativamente sull’incolumità degli astanti e sul decoro condominiale di qualunque danno*
- causato si sa alle cose mobili a agli immobili, derivante dai lavori di cui trattasi, sarà risarcito al committente in solido con l’impresa*
- la piena disponibilità di consentire all’amministratore e/o al personale del suo studio di verificare periodicamente il cantiere al fine di accertare il pieno rispetto del presente regolamento nel rispetto di quanto previsto dall’art. 1122 del c.c.*
- Esposizione del cartello sul portone o lungo la via di accesso più utilizzata di un cartello ulteriore ove vengono riportati gli estremi della segnalazione alla pubblica amministrazione, il nome del committente, il nome del progettista e direttore lavori, il nome il numero di telefono dell’impresa esecutrice delle opere e i loro recapiti.*

* Spuntando la casella e accettando le clausole proposte, sono consapevole della responsabilità penale e delle sanzioni cui posso essere sottoposto qualora ricorrano le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni non veritiere.

4. AUTORIZZATIVI

Titolo abilitativo dell’ente:

Data:

.. /.. /....

Estremi: _____

Sanzioni

Si precisa che per le infrazioni di questo regolamento è equiparata al mancato rispetto di qualsiasi altra norma prevista dal regolamento di condominio ed è proposta a titolo di sanzione il pagamento di una somma fino a € 200 e in caso di recidiva fino a concorso di € 800 (articolo 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile).

Qualora le locazioni brevi determinino impieghi contrari all’ordine pubblico e alla morale il condominio promuoverà a mezzo dell’amministrazione le debite denunce alle forze dell’ordine.

INVIA A: info@studiojovino.it