



ARCA CAPITANATA
AGENZIA REGIONALE per la CASA e l' ABITARE
Via Romolo Caggese, 2 - 71121 Foggia

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI
AUTORIZZAZIONI AD ESEGUIRE INTERVENTI
EDILIZI NELLE UNITA' IMMOBILIARI ARCA
CAPITANATA**

APPROVATO CON PROVVEDIMENTO N. 202 DEL 22.12.2016

Art. 1

Le norme del presente regolamento si applicano a tutto il patrimonio immobiliare dell'Arca Capitanata, ivi compresi i locali ad uso diverso dall'abitazione, e ha per oggetto la disciplina delle "richieste di autorizzazioni" per eseguire interventi edilizi e/o opere di miglioramento all'interno degli alloggi di ERP e/o nelle parti comuni esterne al fabbricato da parte degli assegnatari.

Art. 2

Il presente regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Arca Capitanata e i singoli assegnatari; sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente regolamento ed impegna sia l'utenza che l'Agenzia al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

Art. 3

Nel caso in cui gli assegnatari intendano eseguire lavori e/o migliorie agli immobili o sue pertinenze sono tenuti a chiedere per iscritto all'ARCA Capitanata l'autorizzazione preventiva ed a fornire tutta la documentazione che sarà loro richiesta.

Art. 4

Al momento della richiesta l'assegnatario deve essere in regola con il pagamento delle bollette emesse, in caso contrario viene sospesa l'istruttoria connessa all'autorizzazione in attesa del pagamento.

Art. 5

L'istanza di autorizzazione deve contenere, oltre ai dati anagrafici, recapito telefonico e residenza del richiedente, ogni possibile e chiara indicazione dei lavori che si intendono realizzare, fotografie ed elaborati progettuali che definiscano compiutamente l'opera in ogni suo aspetto tecnico. Tutta la documentazione tecnico amministrativa richiesta deve essere redatta da un professionista di fiducia nominato dall'assegnatario stesso.

Il Tecnico incaricato dall'assegnatario, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale (consapevole di essere passibile dell'ulteriore sanzione penale nel caso di falsa asseverazione circa l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 dell'art. 19 della L. 241/90) deve obbligatoriamente asseverare la conformità delle opere oggetto di autorizzazione, descritte negli elaborati progettuali:

- agli Strumenti urbanistici approvati;
- al Regolamento Edilizio Comunale;
- al Codice della Strada;
- al Codice Civile;
- alle norme di sicurezza e igienico/sanitarie;
- alle norme vigenti in materia di urbanistica, edilizia e quanto vigente in materia;
- alle norme di legge inerenti le proprietà confinanti e distanze legali tra le costruzioni;
- alla normativa in materia sismica;
- alla normativa sul rendimento energetico nell'edilizia.

Art. 6

L'ARCA Capitanata, eseguite le necessarie verifiche, comunica per iscritto all'assegnatario se l'autorizzazione è stata concessa ed, eventualmente, a quali condizioni.

Art. 7

Nel caso in l'autorizzazione NON venga concessa, gli assegnatari non possono eseguire interventi edilizi nelle unità immobiliari e/o nelle parti comuni esterne al fabbricato. Se le opere edilizie vengono ugualmente effettuate, e le opere non sono sanabili ai sensi di legge, l'assegnatario le dovrà rimuovere e ripristinare lo *status quo ante*.

Se le opere edilizie vengono ugualmente effettuate e le opere edilizie sono sanabili ai sensi di legge, l'assegnatario potrà procedere alla regolarizzazione dell'opera abusiva previo pagamento delle sanzioni amministrative previste per legge.

Art. 8

Non sono concesse autorizzazioni per le seguenti opere:

- la realizzazione di opere interne (demolizione e creazione tramezzi) che variano radicalmente la consistenza dell'unità immobiliare o che siano realizzate in contrasto alle norme igienico sanitarie;
- mutamento della destinazione d'uso dei balconi accessori, autorimesse (anche a mezzo di realizzazione di servizi igienici al loro interno) e delle pertinenze
- tutti gli interventi che possono arrecare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato;
- interventi che alterano il decoro architettonico e che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibile all'uso o al godimento anche di un solo condomino e/o inquilino;
- opere che comportino un sovraccarico degli appartamenti, balconi e terrazze, oltre i limiti di portata dei solai;
- opere realizzate sugli spazi comuni in qualunque modo, permanente o temporaneo;
- opere in contrasto con:
 - Strumenti Urbanistici approvati;
 - Regolamento Edilizio Comunale;
 - Codice della Strada;
 - Codice Civile;
 - norme di sicurezza e igienico/sanitarie;
 - norme vigenti in materia di urbanistica, edilizia, e quanto vigente in materia;
 - norme di legge inerenti le proprietà confinanti e distanze legali tra le costruzioni;
 - normativa in materia sismica;
 - normativa sul rendimento energetico nell'edilizia.

Art. 9

L'assegnatario, nel caso di concessa autorizzazione, dovrà scrupolosamente attenersi a tutte le eventuali disposizioni e/o prescrizioni e/o condizioni dettate dall'ARCA Capitanata, oltre che a tutte le norme di legge e di regolamento vigenti, nonché ottenere le autorizzazioni, le concessioni, i permessi e/o nulla-osta, ove previsti.

In particolare l'assegnatario dovrà:

- presentare a propria cura e spesa la richiesta del titolo abilitativo edilizio presso gli Uffici Comunali preposti;
- ritenere sollevata ed indenne l'ARCA Capitanata da ogni responsabilità e da qualsiasi reclamo, spesa o pretesa da parte di terzi;

- predisporre, a propria cura e spese, a nome ARCA Capitanata, le variazioni catastali firmate da un tecnico abilitato e presentate all'Agenzia delle Entrate-Territorio, previo riscontro presso l'ARCA Capitanata (gli oneri ed eventuali sanzioni derivanti dall'accatastamento saranno a totale carico dell'assegnatario);
- inviare copia della documentazione (Titolo Abilitativo comunale, eventuale Autorizzazione sismica, nulla osta di altri Enti interessati, variazioni catastali, ecc.) all'ARCA Capitanata a perfezionamento della pratica edilizia;

Le opere eventualmente condonate saranno ritenute dall'ARCA Capitanata, gratuitamente, al termine del rapporto, ex art. 15 comma 13 legge 10/77. L'Assegnatario è direttamente responsabile di eventuali danni alle persone e alle cose, in conseguenza dell'esistenza delle opere eseguite e risponde nell'ipotesi di danni provocati alle parti comuni ed alle proprietà esclusive degli altri condomini o inquilini.

Art. 10

L'assegnatario deve comunicare per iscritto, e con congruo anticipo, la data in cui intende dare inizio ai lavori e deve trasmettere, in allegato, copia delle concessioni e/o autorizzazioni e/o permessi descritti nell'art. 9. I lavori realizzati devono essere inderogabilmente conformi a quanto autorizzato. In difformità e/o mancanza di tutto ciò, i lavori realizzati saranno considerati a tutti gli effetti come eseguiti senza autorizzazione.

Art. 11

L'esecuzione dei lavori avverrà sempre a totale cura e spese dell'assegnatario, al quale competerà anche ogni onere per manutenzione, gestione, adeguamento, variazioni catastali o altro. Ove, per qualsiasi ed inderogabile motivo, l'ARCA Capitanata fosse costretta ad intervenire sostenendo oneri, l'assegnatario interessato ne risponderà con le stesse modalità e conseguenze previste per la morosità nel pagamento del canone di locazione con facoltà dell'ARCA Capitanata di agire anche giudizialmente.

Art. 12

In caso di lavori e miglioramenti o addizioni apportati, previa autorizzazione, dagli assegnatari all'alloggio e/o ai suoi accessori ed impianti, il consenso dell'ARCA Capitanata non comporta per gli assegnatari il diritto ad alcuna indennità.

Art. 13

E' vietato eseguire opere sulle parti comuni senza il consenso degli altri condomini, espresso con delibera dell'Assemblea condominiale. Qualora le opere a realizzarsi riguardino parti comuni di un fabbricato con più proprietà non costituito in condominio, l'assegnatario deve allegare, all'istanza di autorizzazione, idoneo atto di approvazione dell'intervento da parte di tutti i comproprietari delle parti comuni, ovvero elaborati progettuali sottoscritti da parte di tutti i comproprietari. I predetti atti di assenso dovranno essere corredati da copia di documento d'identità di ciascun comproprietario. Sono oggetto di proprietà comune pro-indiviso fra i vari condomini dell'immobile e dovranno restare indivisi al servizio di tutte le unità, le parti contemplate dall'art. 1117 C.C. e i beni sotto indicati:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, la facciata, il tetto, i locali dove sono installati gli impianti e, in genere, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- b) l'ingresso, il vano scala, il vano ascensore, la rampa e la corsia accesso garage, il vano contatori e l'autoclave;
- c) qualsiasi altra parte del complesso residenziale destinata all'uso comune dei condomini/inquilini;
- d) l'area d'accesso e/o circostanti il corpo di fabbrica situato al piano terra del complesso e destinati alla sosta di persone o giardino comune condominiale.

Gi assegnatari non possono altresì eseguire, nei locali loro assegnati, lavori che possano compromettere l'aspetto architettonico dell'edificio o di parte di esso, senza il consenso dell'Assemblea Condominiale da parte di tutti i comproprietari delle parti comuni.

Art. 14

È vietato in modo tassativo e con facoltà dell'ARCA Capitanata di agire anche giudizialmente per ottenerne l'osservanza:

- l'occupazione degli spazi comuni in qualunque modo, permanente o temporaneo, con costruzioni o qualunque cosa mobile;
- lo scambio di cantine e posti auto fra assegnatari;
- l'effettuazione di scavi di qualunque genere nella cantine e nei garage; installazione di prese luce e quant'altro all'interno dei singoli garage;

Art. 15

Per quanto non previsto espressamente dal presente Regolamento trovano applicazione le vigenti norme in materia di Edilizia, Urbanistica, requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione, Edilizia Residenziale Pubblica e il Codice Civile.