



**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA
AREA GESTIONALE**

Il Direttore Generale

nella funzione di DIRIGENTE dell'Area Gestionale

DETERMINA N. 200 DEL 25 SETTEMBRE 2017

OGGETTO	Approvazione Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali edificio sito a Priolo Gargallo in Via De Gasperi n. 36 pal. 2 scale A/B (gruppo 83 alloggi) a proprietà mista.
----------------	--

<p>Il sottoscritto Dirigente Area Organizzativa</p> <p align="center">ATTESTA</p> <p>la regolarità contabile e la copertura della complessiva spesa di €. sul Cap.</p> <p align="center">PRENOTAZIONE IMPEGNO</p> <p align="center">N. DEL</p> <p>Siracusa,</p>	<p align="center">Bilancio di Previsione Esercizio 2017</p> <p align="center">IMPEGNO DEFINITIVO</p> <p align="center">N. DEL</p> <p align="center">Il Dirigente Area Organizzativa</p> <p>Siracusa,</p>
---	---

Destinatari:

Presidente	<input type="checkbox"/>	Segreteria (originale)	<input checked="" type="checkbox"/>
Direttore Generale	<input checked="" type="checkbox"/>	U.O. Gestione contabile, utenze e URP	<input type="checkbox"/>
Dirigente Area Organizzativa	<input type="checkbox"/>	U.O. Gestione Tecnica e Amm.va	<input type="checkbox"/>
Dirigente Area Tecnica	<input type="checkbox"/>	U.O. Assegnazioni e contratti	<input type="checkbox"/>
U.O. Affari Legali	<input type="checkbox"/>	U.O. Gestione Condomini ed Autogestioni	<input checked="" type="checkbox"/>

IL DIRETTORE GENERALE
(dott. Marco Cannarella)

VISTO DI ESECUTIVITÀ DEL DIRETTORE GENERALE



VISTO
SI RENDE ESECUTIVA

LA DETERMINA N° 200 DEL 25/09/2017
DEL DIRIGENTE DELL'AREA GESTIONALE

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Marco Cannarella)

(Handwritten signature)

**Premesso:**

- Che l'IACP di Siracusa gestisce vari gruppi di alloggi di E.R.P. di sua proprietà o della Regione Sicilia;
- Che, in base ai piani di vendita attuati ai sensi della Legge n. 560/93, l'Ente acquisisce le richieste di acquisto e determina il prezzo di cessione delle unità immobiliari da alienare, nel quale devono essere inserite anche le quote per eventuali lavori di manutenzione eseguiti nell'ultimo quinquennio, decorrente dalla richiesta di acquisto, sia all'interno dell'u.i., che nelle parti comuni condominiali;
- Che, per determinare le predette quote, è necessario che l'Ente si doti di un metodo di ripartizione oggettivo basato sul valore dell'unità immobiliare in rapporto al valore dell'intero edificio;
- Che tale metodo è rappresentato dalle tabelle millesimali, previste e disciplinate dagli artt. 68 e 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile e che sono allegate al regolamento di condominio, obbligatorio nei condomini con più di dieci partecipanti (art. 1138 c.c.);
- Che le predette tabelle esprimono in millesimi il valore di ciascuna proprietà esclusiva in rapporto al valore dell'intero edificio, che è ipotizzato come pari al numero 1.000 (da cui deriva il nome);
- Che le tabelle millesimali sono altresì necessarie per una corretta gestione dell'eventuale futuro condominio, sia per stabilire i quorum costitutivi e deliberativi delle assemblee, che per ripartire le spese comuni.

Considerato

- Che gli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica, di proprietà dell'IACP di Siracusa e della Regione Sicilia, realizzati nel corso degli anni, nella stragrande maggioranza dei casi, sono sprovvisti di regolamento di condominio e relative tabelle millesimali;
- Che anche nei condomini a proprietà mista è necessario redigere i predetti elaborati da sottoporre a successiva approvazione dell'assemblea, secondo le maggioranze previste dall'art. 1136 del c.c.;
- Che l'approvazione degli elaborati in questione, ancorché necessaria, è propedeutica per la corretta gestione dei rapporti di natura condominiale, ma soprattutto per la corretta determinazione delle quote per lavori straordinari da attribuire alle unità immobiliari da alienare;
- Che la U.O. Gestione Condomini e Autogestioni ha predisposto i Regolamenti di Condominio e le Tabelle Millesimali degli edifici siti a Priolo Gargallo in Via De Gasperi n. 36 pal. 2, scale A/B, a proprietà mista;
- Che l'Ente ha trasmesso i predetti elaborati ai proprietari privati, con nota prot. n. 8201 del 07/07/2017, per acquisire l'eventuale approvazione, evitando di indire una formale assemblea, che avrebbe determinato gli inevitabili disagi;
- Che il sig. Giuliana Salvatore, con nota acquisita con prot. n. 8783 del 26/07/2017, non ha approvato i suddetti elaborati;
- Che gli altri soggetti non hanno fatto pervenire alcuna determinazione in merito;
- Che è stato quindi necessario indire una formale assemblea per procedere all'eventuale approvazione con le maggioranze qualificate di cui all'art. 1136 del c.c., convocata dall'Ente con nota prot. n. 9526 del 01/09/2017, per i giorni 15 o 18 settembre 2017;
- Che l'assenza dei proprietari privati, in entrambe le sedute, non ha consentito di approvare gli elaborati in questione.

Ritenuto

- Che l'approvazione degli elaborati in questione, ancorché necessaria, è propedeutica per la corretta gestione dei rapporti di natura condominiale, ma soprattutto per l'esatta determinazione delle quote per lavori straordinari da attribuire alle unità immobiliari da alienare;
- Che un'ulteriore convocazione dei soggetti interessati sarebbe inefficace e improduttiva, con un inevitabile rallentamento dell'iter di vendita degli alloggi con un danno economico per l'Ente;



- Che l'approvazione degli elaborati, da parte dell'Ente, proprietario di 24 unità immobiliari, su 28, non lede i diritti dei soggetti privati interessati che sono stati adeguatamente informati e coinvolti nel procedimento, fatte salve le eventuali azioni di tutela cui potranno adire.

DETERMINA

- **Di approvare** il regolamento di condominio e le tabelle millesimali dell'edificio sito a Priolo Gargallo in Via De Gasperi n. 36 pal. 2 scale A/B (gruppo 83 alloggi) a proprietà mista, allegati all'atto di determina e trasmessi ai soggetti privati con nota prot. n. 8201 del 07/07/2017, nonché oggetto di assemblea condominiale indetta per i giorni 15 o 18 settembre 2017, andate entrambe deserte;
- **Di allegare** i predetti elaborati ai futuri rogiti, affinché ne facciano parte integrante e sostanziale, che l'acquirente accetterà espressamente, con dichiarazione riportata nell'atto di compravendita;
- **Di richiedere** ai proprietari ed ai futuri acquirenti la quota per diritti come previsto dal vigente regolamento di economato dell'Ente.
- **Di trasmettere** ai soggetti privati copia della determina, per opportuna conoscenza.