

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

**DETERMINA N. 8 DEL 9 GENNAIO 2018**

<b>OGGETTO</b>	Approvazione Regolamenti di Condominio e Tabelle Millesimali edifici siti a Noto in Via Giantommaso n. 7, scale B-C, a proprietà mista.
----------------	---

**Il Direttore Generale**

nella funzione di DIRIGENTE dell'Area Gestionale

**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 acquisite le richieste di acquisto, 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'interno 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 nei plessi a totale proprietà pubblica è opportuno redigere ed approvare il regolamento di condominio e relative tabelle millesimali di tipo contrattuale;
- 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 la U.O. Gestione Condomini e Autogestioni ha predisposto i Regolamenti di Condominio e le Tabelle Millesimali degli edifici siti a Noto in Via Giantommaso n. 7, scale B-C-D trasmessi ai proprietari privati, con nota prot. n. 10894 del 23/10/2017;

- Che con le predette note i soggetti privati: Marini Francesca, scala B, Cutrali Marco, scala C e Barone Rosaria, Africano Giuseppe, Africano Paolo, scala D, sono stati invitati a volere approvare o meno gli elaborati trasmessi;
- Che i sigg. Barone Rosaria, Africano Giuseppe, Africano Paolo, scala D hanno fatto pervenire il proprio dissenso all'approvazione, rendendo quindi impossibile l'approvazione secondo le maggioranze di legge.

### **Ritenuto**

- 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 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, non lede i diritti dei soggetti privati interessati che sono stati adeguatamente informati sull'evolversi del procedimento, fatte salve le eventuali azioni di tutela cui potranno adire.

### **DETERMINA**

- **Di approvare** i Regolamenti di Condominio e le Tabelle Millesimali degli edifici siti a Noto in Via Giantommaso n. 7, limitatamente alle scale B-C, allegati all'atto di determina e trasmessi ai soggetti privati con nota prot. n. 10894 del 23/10/2017;
- **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 e ai futuri acquirenti la quota per diritti di redazione come previsto dal vigente regolamento economale dell'Ente.

IL DIRETTORE GENERALE  
nella funzione di DIRIGENTE dell'Area Gestionale  
f.to Marco Cannarella