



REGOLAMENTO DI BUON VICINATO E DI USO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
Regolamento approvato con delibera n. 6739 del 22/12/2015

Art. 1 – *I residenti/occupanti le unità immobiliari sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.*

Art. 2 – *E' obbligatorio:*

- a) *mantenere rapporti di buon vicinato con gli altri residenti/occupanti lo stabile, usare tutti i riguardi necessari a garantire una convivenza pacifica, evitare ogni motivo di disturbo ed, in particolare, qualsiasi rumore dalle ore 22.00 (23.00 estive) alle ore 7.00 e dalle ore 13.00 alle ore 15.00 (16.00 estive), vigilando sui propri familiari o frequentatori affinché non rechino disturbo alle persone o danni alle cose. Non è consentito l'esercizio delle attività di gioco su scale, pianerottoli, corridoi ecc.;*
- b) *mantenere l'alloggio, le relative pertinenze e le sue parti esterne nella massima pulizia ed in perfetto ordine;*
- c) *stipulare i contratti per la fornitura dei servizi ad uso esclusivo dell'unità immobiliare (energia elettrica, acquedotto, gas, ecc.) presso le Aziende erogatrici;*
- d) *mantenere pulite le parti comuni (scale, pianerottoli, ingresso, scantinati, cortili, marciapiedi, punti di raccolta immondizie ecc.) e provvedere al taglio dell'erba, alla potatura ed alla innaffiatura delle piante secondo i turni stabiliti e concordati con gli altri inquilini;*
- e) *rimborsare, in solido con gli altri inquilini/condòmini, le spese per i deterioramenti o danni che fossero stati apportati a parti o impianti comuni, qualora non sia possibile individuare i responsabili;*
- f) *ottemperare alle disposizioni vigenti per la raccolta dei rifiuti e per il funzionamento degli impianti di depurazione;*
- g) *vigilare sugli animali da appartamento posseduti affinché non arrechino disturbo e non lordino le parti comuni del fabbricato. Le eventuali spese di pulizia sono a carico dei proprietari degli stessi;*
- h) *installare antenne radiotelevisive o di ogni altro tipo esclusivamente sulla copertura del fabbricato e previa autorizzazione dell'Amministratore/Gestore e nel rispetto delle normative sulla sicurezza.*

Art. 3 - *E' assolutamente vietato:*

- a) *detenere all'interno degli alloggi animali molesti e pericolosi per le persone e detenere animali nelle parti comuni o lasciarli circolare liberamente;*
- b) *stendere la biancheria sulle finestre, sulle terrazze o sui balconi;*
- c) *scuotere e sbattere dalle finestre, dalle terrazze e dai balconi tappeti, stuoie, coperte, ecc.. Tale operazione è permessa solo (nelle ore convenute tra i residenti) da balconi e finestre poste sul retro del fabbricato o negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana;*
- d) *gettare immondizie e/o altri oggetti o versare liquidi nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze;*
- e) *lavare terrazzi con abbondanti quantità d'acqua;*
- f) *depositare qualsiasi cosa, anche per breve tempo (ivi compresi vasi da fiori, biciclette, ciclomotori, mobili, immondizie, ecc.) nelle parti comuni del fabbricato (scale, pianerottoli, ingresso, scantinato, cortili, marciapiedi, ecc.) non destinate all'uso;*
- g) *collocare vasi da fiori od altri oggetti sui davanzali delle finestre, sui balconi e loro parapetti se non sicuramente ancorati e comunque sistemati in modo che l'acqua per l'innaffiamento non possa defluire ed arrecare danno o disturbo alle proprietà sottostanti;*

- h) apporre nelle parti comuni targhe o insegne senza il preventivo benestare scritto dell'Amministratore/Gestore;*
- i) tenere in deposito combustibile o altro materiale in quantità superiore a quella consentita dalle vigenti leggi;*
- j) utilizzare in modo improprio tutti gli scarichi dell'alloggio;*
- k) mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Amministratore/Gestore;*
- l) modificare in qualsiasi modo l'estetica del fabbricato (chiusura terrazzi, ecc.) e costruire baracche, garages, ecc. nei cortili senza la preventiva autorizzazione dell'Amministratore/Gestore;*
- m) lavare automezzi;*
- n) annaffiare il proprio orto usufruendo dell'acqua comune senza preventivo accordo della maggioranza dei residenti;*
- o) parcheggiare fuori dai posti assegnati e abbandonare automezzi o motomezzi nelle parti comuni;*
- p) lasciare aperto il portoncino d'ingresso e la porta di accesso allo scantinato;*
- q) fumare nelle parti comuni interne del fabbricato (ascensori, corridoi, scale);*
- r) occupare le zone adibite a verde condominiale con tavoli, sedie e quant'altro possa costituire danneggiamento del manto erboso o possa precludere l'uso delle stesse da parte di altri residenti.*

Art. 4 – Rapporti tra i residenti/ occupanti e l'Amministratore/Gestore.

E' facoltà nominare tra i residenti/occupanti un capofabbricato/consigliere che assumerà le funzioni di collegamento tra gli stessi e l'Amministratore/Gestore nelle problematiche relative alle parti comuni del fabbricato. Il capofabbricato/consigliere viene eletto dalla maggioranza degli inquilini/condòmini residenti, dura in carica per un anno e viene rinnovato tacitamente, salvo diversa determinazione dell'assemblea degli inquilini/condòmini che dovrà essere convocata dal capofabbricato almeno una volta l'anno. La nomina dovrà essere immediatamente comunicata all'Amministratore/Gestore.

La funzione di capofabbricato/consigliere è gratuita.

Il capofabbricato/consigliere avrà i seguenti compiti:

- a) segnalare eventuali malfunzionamenti, guasti, deterioramenti riscontrati nelle parti comuni e negli impianti centralizzati;*
- b) provvedere, secondo l'orientamento della maggioranza, alla predisposizione dei calendari per i turni delle pulizie delle parti comuni e per il mantenimento delle aree verdi o richiedere l'intervento dell'Amministratore/Gestore per l'esecuzione degli interventi di pulizia/manutenzione. Le relative comunicazioni dovranno venire esposte negli appositi spazi o bacheche.*
- c) richiedere l'intervento del Terzo Responsabile per la variazione degli orari di funzionamento dell'impianto centralizzato di riscaldamento, ove presente, in ottemperanza alle vigenti disposizioni di Legge e secondo l'orientamento della maggioranza dei residenti.*

Art. 5 – Disposizioni varie e transitorie.

Nel caso di trasgressione alle norme del presente Regolamento, l'Amministratore/Gestore ha facoltà di applicare ai residenti/occupanti ed esigere dagli stessi l'importo di una penalità, oltre al risarcimento degli eventuali danni, anche per le infrazioni commesse da familiari ed occupanti delle loro unità immobiliari, con le seguenti modalità: in caso di infrazione l'Amministratore/Gestore invierà una diffida; alla seconda diffida l'Amministratore/Gestore applicherà una penale pari ad euro 50,00 che verrà aumentata di ulteriori euro 50,00 per ogni successiva diffida fino ad un massimo di euro 800,00.

Per quanto non contemplato dal presente Regolamento si rinvia alle disposizioni del Codice Civile ed alle Leggi che disciplinano la materia.

Pordenone, 22 dicembre 2015