

REGOLAMENTO
SULL'ORDINE INTERNO NEGLI EDIFICI

Oggetto del Regolamento

Articolo 1

Il presente Regolamento disciplina le regole generali dell'ordine interno relative all'uso delle parti comuni dell'edificio, al livello di rumore consentito nell'uso delle parti esclusive dell'edificio, alla prevenzione dell'accumulo di rifiuti nelle parti esclusive dell'edificio, agli orari di quiete domestica, nonché alle deroghe nei casi eccezionali, agli obblighi dei proprietari di appartamenti che concedono in locazione i propri immobili e ad altre questioni.

Responsabilità per il rispetto dell'ordine interno

Articolo 2

- (1) Tutte le persone che in qualsiasi modo utilizzano o si servono delle parti esclusive o comuni dell'edificio (di seguito: Utenti) sono tenute a rispettare le regole dell'ordine interno.
- (2) Il comproprietario è responsabile del rispetto dell'ordine interno da parte di tutte le terze persone che utilizzano la sua parte esclusiva dell'edificio o che si trovano presso di lui in visita.
- (3) Il mancato rispetto delle regole dell'ordine interno è considerato un inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di comproprietà.
- (4) Ogni comproprietario è tenuto a fornire al rappresentante dei comproprietari il nome, il cognome e i recapiti dei propri conduttori.

Uso delle parti comuni ed esclusive dell'edificio

Articolo 3

- (1) Gli Utenti sono tenuti a utilizzare le parti dell'edificio con la diligenza del buon padre di famiglia, avendo cura di non disturbare gli altri Utenti nel loro utilizzo.
- (2) Gli Utenti sono tenuti a utilizzare le parti e gli impianti comuni dell'edificio, nonché le pertinenze esterne dell'edificio, conformemente alla loro destinazione e alla normativa vigente, in modo da preservare l'ordine, la quiete e la pulizia.
- (3) Le parti e gli impianti comuni dell'edificio sono quelli definiti dalla legge che disciplina la gestione e la manutenzione degli edifici, ovvero quelli individuati come parti comuni dal contratto di comproprietà.
- (4) Gli spazi comuni quali cortili, sale riunioni, locali stenditoio, lavanderie, piscine, depositi per biciclette e simili possono essere utilizzati esclusivamente in conformità alla loro destinazione, ovvero secondo la decisione dei comproprietari circa le modalità di utilizzo.

(5) Gli Utenti sono tenuti a mantenere la pulizia delle parti comuni dell'edificio e a proteggerle da danneggiamenti.

(6) Gli Utenti sono tenuti ad avere cura delle parti esclusive dell'edificio che utilizzano, affinché non si arrechino danni agli altri comproprietari.

Immissioni

Articolo 4

(1) È vietato disturbare l'abitabilità o mettere in pericolo la salute degli utenti mediante fumo, polvere, odori sgradevoli, inquinamento luminoso o qualsiasi altra forma di immissione.

(2) Le parti comuni o esclusive dell'edificio in cui si producano fumo, polvere, odori, rumore, inquinamento luminoso o altre immissioni devono essere adeguatamente isolate o sistemate in modo da non disturbare l'abitabilità né mettere in pericolo la salute degli utenti, nonché da impedire la diffusione delle immissioni.

Impianti idrici e altri impianti

Articolo 5

(1) Gli Utenti sono tenuti a mantenere gli impianti idrici e i dispositivi sanitari nelle parti esclusive dell'edificio in stato di corretto funzionamento e di ordine, in conformità alla normativa vigente.

(2) Gli Utenti sono tenuti ad adottare, durante il periodo invernale, misure contro il congelamento dell'acqua negli impianti idrici e negli altri impianti e dispositivi.

(3) Gli Utenti non devono gettare rifiuti nei servizi igienici, nei lavelli, nei lavabi o in altri scarichi.

Prevenzione del rumore, quiete diurna e notturna

Articolo 6

(1) Gli Utenti non devono, mediante urla, ascolto o riproduzione di musica o in altro modo, creare o consentire la creazione di rumori inappropriati né disturbare l'ordine e la quiete dell'edificio.

(2) In particolare, gli Utenti non devono compiere attività che disturbino l'ordine e la quiete nei giorni feriali dalle ore 15:00 alle 17:00 e dalle ore 22:00 alle 7:00, nonché nei giorni non lavorativi, nei fine settimana e nei giorni festivi dalle ore 13:00 alle 17:00 e dalle ore 22:00 alle 9:00.

(3) Durante i periodi di cui al comma 2 del presente articolo, il livello di rumore deve essere limitato in modo tale da non essere udibile al di fuori dell'appartamento o del locale.

(4) In occasione di feste o celebrazioni, gli Utenti possono derogare alle disposizioni dei commi 1 e 2 del presente articolo, purché la celebrazione sia annunciata due giorni prima e non si protragga oltre la mezzanotte.

(5) Con decisione dei comproprietari adottata a maggioranza semplice, è possibile disciplinare diversamente gli orari di quiete diurna e notturna di cui al comma 2 del presente articolo, nonché lo svolgimento delle celebrazioni di cui al comma 4.

Lavori nelle parti esclusive dell'edificio

Articolo 7

(1) Nell'esecuzione di lavori nelle parti esclusive dell'edificio, gli Utenti sono tenuti a rispettare le norme in materia di pianificazione territoriale ed edilizia, la Legge sulla gestione e manutenzione degli edifici e le disposizioni del presente Regolamento.

(2) Nell'esecuzione di lavori nelle parti esclusive dell'edificio, gli Utenti sono tenuti a informare in modo adeguato, almeno due giorni prima dell'inizio dei lavori, gli altri comproprietari e utenti circa il tipo di lavori, l'inizio e la durata prevista degli stessi.

(3) Durante l'esecuzione di lavori nelle parti esclusive dell'edificio non si applicano le disposizioni dell'articolo 6 del presente Regolamento in materia di prevenzione del rumore.

(4) L'esecuzione di lavori nelle parti esclusive, salvo interventi urgenti, è consentita esclusivamente nei giorni feriali dalle ore 8:00 alle 20:00 e il sabato dalle ore 9:00 alle 19:00.

(5) La domenica, nei giorni festivi e nelle festività, salvo interventi urgenti, non è consentita l'esecuzione di lavori edili nelle parti esclusive dell'edificio.

(6) Durante l'esecuzione dei lavori nell'edificio, può essere temporaneamente occupata una parte adeguata del cortile comune per il deposito di materiali edili o di altro tipo, previo accordo con il rappresentante dei comproprietari.

(7) Con decisione dei comproprietari adottata a maggioranza semplice, è possibile disciplinare diversamente gli orari in cui è consentita l'esecuzione dei lavori edili.

Animali domestici

Articolo 8

(1) Nelle parti esclusive dell'edificio è consentita la detenzione di animali domestici in conformità alle norme che disciplinano la protezione degli animali, agli atti generali degli organi rappresentativi delle unità di autogoverno locale e al contratto di proprietà.

(2) Gli Utenti sono tenuti a pulire qualsiasi tipo di deiezione o altro residuo lasciato dai propri animali domestici in tutte le parti dell'edificio e nelle pertinenze esterne, nonché a fare in modo che i loro animali non disturbino gli altri utenti.

(3) Non è consentito tenere o lasciare animali domestici incustoditi nelle parti comuni dell'edificio.

(4) Nelle parti comuni dell'edificio non è consentito introdurre né alimentare animali privi di proprietario.

(5) Con decisione dei comproprietari adottata a maggioranza semplice, è possibile disciplinare diversamente le regole relative alla detenzione e alla permanenza degli animali domestici, nonché all'introduzione e all'alimentazione di animali privi di proprietario nelle parti comuni dell'edificio.

Combustibile, legna e sostanze pericolose

Articolo 9

(1) Nelle parti comuni dell'edificio non è consentito detenere sostanze o oggetti facilmente infiammabili o pericolosi dai quali potrebbero derivare danni irreparabili.

(2) La legna, il carbone o il combustibile liquido possono essere conservati esclusivamente nelle parti comuni appositamente destinate a tale scopo o nelle parti esclusive dell'edificio.

(3) La spaccatura della legna è consentita nelle pertinenze esterne dell'edificio, tenendo conto della sicurezza di tutti gli utenti dell'edificio e di un livello di rumore adeguato, nonché in un locale appositamente destinato a tale attività.

(4) Gli Utenti sono tenuti a utilizzare i dispositivi di combustione e i gas liquidi esclusivamente in conformità alle norme che disciplinano la prevenzione incendi.

Installazione successiva di tende, tapparelle o schermature sulla facciata dell'edificio

Articolo 10

(1) Sulle facciate dell'edificio, sui balconi, sulle logge e sulle terrazze è consentita l'installazione di tende, tapparelle o schermature fissate alla facciata comune, a condizione che il loro aspetto sia stato deciso con deliberazione adottata a maggioranza semplice dei comproprietari.

(2) Il comma 1 del presente articolo non si applica alle tende, tapparelle o schermature installate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Smaltimento dei rifiuti

Articolo 11

(1) I rifiuti devono essere conferiti esclusivamente negli appositi bidoni, contenitori o locali comuni destinati a tale scopo.

(2) È vietato depositare rifiuti in locali comuni non destinati a tale uso.

(3) È vietata la raccolta di rifiuti nelle parti esclusive dell'edificio, nonché di oggetti o materiali che, per il loro odore sgradevole, disturbino altri Utenti o rappresentino un pericolo per la sicurezza, la vita o la salute delle persone.

(4) È vietato versare liquidi, scuotere tovaglie, biancheria da letto, tappeti, stracci e simili, nonché gettare oggetti, mozziconi e simili attraverso finestre, porte, balconi e logge dell'edificio.

Collocazione di fiori nelle parti esclusive e comuni dell'edificio

Articolo 12

(1) I fiori, nonché altre piante e vegetazione presenti su balconi, terrazze, logge, giardini o in altre parti esclusive o comuni dell'edificio, devono essere tenuti in contenitori che trattengano l'acqua e siano fissati in modo da impedirne la caduta.

(2) I fiori e le piante di cui al comma 1 del presente articolo devono essere annaffiati in modo tale che l'acqua non danneggi balconi, finestre, marciapiedi e la facciata dell'edificio.

(3) Gli Utenti sono tenuti a garantire che i fiori e le piante non danneggino balconi, terrazze o logge.

(4) Nelle parti comuni dell'edificio possono essere collocati vasi con fiori ordinatamente disposti, purché siano cumulativamente soddisfatte le seguenti condizioni:

- che sia stata adottata una decisione a maggioranza semplice dei comproprietari che lo consenta
- che lo spazio per il libero passaggio sia di almeno 1,25 metri
- che i luoghi in cui sono collocati i vasi non siano previsti come vie di evacuazione
- che siano rispettate tutte le norme relative all'accessibilità degli edifici per le persone con disabilità e mobilità ridotta
- che siano rispettate tutte le norme previste dalla normativa in materia di prevenzione incendi.

Rimozione di neve e ghiaccio dalle parti comuni dell'edificio

Articolo 13

Gli Utenti sono tenuti a organizzare la pulizia della neve e del ghiaccio dai tetti e dai marciapiedi, ovvero ad adottare le misure necessarie per prevenire danni agli altri utenti dell'edificio e a terzi in relazione alla neve e al ghiaccio su tutte le superfici situate sul lotto dell'edificio.

Porte e finestre

Articolo 14

(1) Le porte d'ingresso dell'edificio e del cortile comune devono rimanere costantemente chiuse e protette da serratura elettrica o chiuse a chiave in modo da impedire l'accesso di terzi non autorizzati all'edificio o al cortile comune.

(2) Gli Utenti sono tenuti a garantire che le porte d'ingresso dell'edificio siano chiuse.

(3) Le porte, le finestre o gli scuri che si aprono verso la pubblica via non devono ostacolare il passaggio dei pedoni.

(4) In caso di precipitazioni e vento, gli Utenti sono tenuti a garantire che le porte e le finestre delle parti comuni dell'edificio siano chiuse.

Uso dell'ascensore

Articolo 15

(1) Gli Utenti sono tenuti a prendersi cura delle modalità di utilizzo dell'ascensore dell'edificio, a proteggerne le parti e gli impianti da danni e a mantenerne la pulizia.

(2) Durante il trasporto di materiali edili, oggetti pesanti o voluminosi, gli Utenti devono utilizzare l'ascensore nel rispetto della sua portata.

Cortile comune e pertinenze esterne

Articolo 16

(1) Salvo diversa disposizione del contratto di comproprietà o deliberazione adottata a maggioranza semplice dei comproprietari, tutti gli Utenti hanno diritto di utilizzare il cortile comune e le pertinenze esterne dell'edificio.

(2) Gli Utenti sono tenuti a mantenere il cortile comune e le pertinenze esterne puliti e ordinati.

(3) Il cortile comune e le pertinenze esterne non possono essere utilizzati per:

- il deposito permanente di materiali edili o di altro tipo, rifiuti e simili
- la detenzione o lo stoccaggio di rifiuti urbani o di qualsiasi altro tipo, salvo negli appositi contenitori, cassonetti e punti di raccolta, conformemente al progetto principale o alla decisione dei comproprietari adottata a maggioranza semplice
- il deposito permanente di automobili, motocicli o altre macchine non funzionanti
- disturbare altri utenti dell'edificio mediante la produzione di rumore inappropriato
- il lavaggio dei veicoli, salvo diversa decisione adottata a maggioranza semplice dei comproprietari
- il parcheggio dei veicoli in modo da impedire l'ingresso e l'uscita di altri veicoli
- la recinzione o il blocco arbitrario di una parte comune per il parcheggio personale dei veicoli o il deposito di oggetti
- lasciare animali domestici incustoditi.

Ingressi, scale, soffitte, corridoi comuni e terrazze praticabili

Articolo 17

(1) Gli Utenti non devono lasciare negli ingressi, nei passaggi, nei corridoi comuni, nelle terrazze, nelle soffitte e nelle scale, nonché nelle pertinenze esterne dell'edificio, biciclette, scooter, motocicli, monopattini, mobili, macchinari, elettrodomestici, scatole, sacchi,

calzature, rifiuti o altri oggetti che possano provocare incendi o compromettere l'aspetto dell'ambiente circostante.

(2) In deroga al comma 1 del presente articolo, può essere stabilito che biciclette e monopattini possano essere lasciati in luoghi previamente destinati nel seminterrato comune, nella soffitta, nelle pertinenze esterne o nei corridoi, purché siano cumulativamente soddisfatte le seguenti condizioni:

- che sia stata adottata una decisione a maggioranza semplice dei comproprietari che lo consenta
- che il passaggio libero nei corridoi destinati al deposito degli oggetti sia in ogni momento di almeno 1,25 metri
- che i luoghi destinati al deposito non siano previsti come vie di evacuazione
- che siano rispettate tutte le norme relative all'accessibilità degli edifici per le persone con disabilità e mobilità ridotta
- che siano rispettate tutte le norme previste dalla normativa in materia di prevenzione incendi.

(3) I passeggini per bambini e le sedie a rotelle possono essere lasciati negli spazi comuni in modo da non ostacolare il libero passaggio, nel rispetto di tutte le norme relative all'accessibilità degli edifici per le persone con disabilità e mobilità ridotta, nonché di tutte le norme previste dalla normativa in materia di prevenzione incendi.

(4) Negli spazi di cui al comma 1 non è consentito gettare rifiuti né sporcarli in alcun modo.

(5) Gli ingressi, le scale, i passaggi e i corridoi comuni devono essere illuminati.

(6) Gli Utenti delle parti esclusive possono utilizzare le terrazze comuni praticabili conformemente alla decisione dei comproprietari adottata a maggioranza semplice.

Seminterrato comune e soffitta attrezzata

Articolo 18

(1) Le porte di accesso al seminterrato comune e alla soffitta attrezzata devono rimanere chiuse a chiave, salvo che i comproprietari, con decisione adottata a maggioranza semplice, stabiliscano diversamente.

(2) Si considera soffitta attrezzata quella soffitta in cui si trovano i locali di deposito dei comproprietari.

(3) Nel garage sotterraneo comune, gli utenti sono tenuti a parcheggiare i veicoli negli spazi contrassegnati e in modo da non ostacolare il transito degli altri veicoli.

(4) Nei luoghi di cui al comma 1 del presente articolo che costituiscono parti comuni dell'edificio, è consentito il deposito di oggetti conformemente alla decisione dei comproprietari adottata a maggioranza semplice.

Parti comuni dell'edificio non destinate alla permanenza quotidiana delle persone

Articolo 19

- (1) Le parti comuni dell'edificio non destinate alla permanenza quotidiana delle persone sono il locale macchine dell'ascensore, il tetto, le terrazze non praticabili, le soffitte non attrezzate e i rifugi.
- (2) L'accesso ai luoghi di cui al comma 1 del presente articolo è consentito esclusivamente alle persone autorizzate, ai locatari di tali spazi e al rappresentante dei comproprietari, salvo che i comproprietari, con decisione adottata a maggioranza semplice, stabiliscano diversamente.
- (3) Sono considerate persone autorizzate quelle che svolgono interventi di eliminazione di guasti, difetti o lavori di ricostruzione sulla base di decisioni speciali o contratti di manutenzione.
- (4) I terzi possono accedere ai luoghi di cui al comma 1 del presente articolo solo se accompagnati dalle persone di cui al comma 2 del medesimo articolo.
- (5) Le chiavi delle porte di accesso ai luoghi di cui al comma 1 del presente articolo sono custodite dal rappresentante dei comproprietari, salvo che i comproprietari, con decisione adottata a maggioranza semplice, stabiliscano diversamente.
- (6) I comproprietari sono tenuti a mantenere i rifugi dell'edificio, iscritti come parti comuni dell'edificio, in stato funzionale, in conformità alle norme che disciplinano il settore della protezione civile.
- (7) Nei luoghi di cui al comma 1 del presente articolo è consentito detenere esclusivamente gli oggetti necessari alla manutenzione di tali parti comuni dell'edificio, salvo che i comproprietari, con decisione adottata a maggioranza semplice, stabiliscano diversamente.

Violazioni dell'ordine interno

Articolo 20

Per il mancato rispetto delle disposizioni dell'ordine interno sono previste sanzioni pecuniarie in conformità alle disposizioni della Legge sulla gestione e manutenzione degli edifici e del contratto di proprietà.