

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO –
REGOLAMENTO TIPO PER I FABBRICATI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

TITOLO I –

DISPOSIZIONI GENERALI ED ELEMENTI COMUNI

Art. 1

Il presente Regolamento è redatto in ottemperanza ai disposti delle norme del Titolo VII Capo II del Codice Civile, degli artt. 9 e 10 della Legge n. 392/78, dell'art. 23 della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.¹, e della legge 220/2012, e disciplina le modalità di gestione condominiale nei fabbricati di erp a proprietà mista secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti e dal Codice Civile.

Art. 2

Entro il mese successivo alla data di stipula dei contratti di compravendita o dei contratti preliminari di vendita, il Comune/Ente gestore a ciò delegato promuove gli atti preliminari per la costituzione dell'Amministrazione condominiale negli edifici di erp a proprietà mista, indipendentemente dal numero degli alloggi ceduti provvedendo anche a convocare apposita assemblea. Dal momento della formale costituzione del condominio cessa per i proprietari e promittenti acquirenti l'obbligo di corrispondere al Comune/Ente gestore le quote per spese generali di amministrazione e manutenzione dell'edificio.

Art. 3

La partecipazione al condominio degli assegnatari in locazione di alloggi di erp compresi negli edifici gestiti in regime condominiale è obbligatoria. Essi hanno diritto di voto in luogo del Comune/Ente gestore per le deliberazioni relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi e per quelle relative agli interventi di manutenzione, in tutto o in parte, a carico degli assegnatari, ad eccezione di quelle aventi ad oggetto: lavori di straordinaria manutenzione sulle parti comuni e sugli impianti tecnologici, lavori di innovazione e di manutenzione e ricostruzione ex artt. 1120, 1121, 1124 e 1125 Codice Civile, esperimento di azioni giudiziali nei confronti di Condomini, Assegnatari o Conduttori, modifica del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali. Dal

momento della formale costituzione del condominio gli assegnatari in locazione sono tenuti a versare direttamente all'Amministratore le quote di propria competenza per i servizi a rimborso, per i servizi accessori e per la gestione degli spazi comuni.

Gli oneri di cui sopra relativi agli alloggi non assegnati, ai fini del presente Regolamento, competono al Comune/Ente gestore per tutto il periodo in cui gli stessi rimarranno vuoti, nella misura prevista dagli articoli seguenti.

Art. 4

Gli oneri connessi alla gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni, relativamente agli alloggi di proprietà del Comune, sono determinati in misura corrispondente ai millesimi come risultanti dalle tabelle millesimali e competono agli assegnatari e al Comune nella misura prevista dal vigente Regolamento per la ripartizione degli oneri fra Comune e assegnatari, che qui si richiama quale parte integrante e sostanziale. Nelle more dell'acquisizione delle tabelle millesimali, ove mancanti, gli oneri vanno ripartiti in proporzione all'uso che ciascun condomino può fare delle parti comuni.

Art. 5

In caso di inadempimento da parte degli assegnatari delle obbligazioni nei confronti del condominio e degli altri condomini, il Comune/Ente gestore risponde in via subordinata dell'adempimento, fermo restando il diritto di rivalsa.

Art. 6

Nei fabbricati di erp non è ammessa la costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio. E' pertanto fatto espresso divieto ai proprietari dell'ultimo piano dell'edificio di elevare nuovi piani. Il divieto di costruire nuovi piani in sopraelevazione vale anche nei confronti del proprietario esclusivo del lastrico solare.

TITOLO II –

DISCIPLINA DEI RAPPORTI DI PROPRIETA'

Art. 7

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo, tutte le parti dell'edificio, le aree, le opere ed impianti necessari all'uso comune, come previsto dall'art. 1117

C.C. Rispetto alle modificazioni delle destinazioni d'uso ed alla tutela delle destinazioni d'uso, si richiamano le disposizioni rispettivamente dell'art. 1117-ter e art. 1117-quater C.C..

Art. 8

Per tutti gli effetti di cui all'art. 1123 del Codice Civile i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini sono quelli di cui alle tabelle millesimali redatte in conformità alle vigenti norme in materia.

Art. 9

Gli alloggi dei condomini dovranno essere destinati all'uso esclusivo di abitazione. Non è consentito l'impianto di uffici professionali, né esercizio di industrie e commerci, fatto salvo il lavoro a domicilio secondo le modalità previste in materia dalla Leggi e dai Regolamenti vigenti. I condomini dovranno servirsi della cantina, della soffitta del garage e di ogni altro spazio accessorio e/o pertinenziale all'alloggio esclusivamente per gli usi cui sono destinati. E' proibito adibire tali locali/spazi ad attività lavorative o ad abitazione o comunque mutarne la destinazione d'uso.

Art. 10

Ogni condomino ed il Comune per conto dei propri assegnatari in locazione semplice, è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri condomini e delle parti comuni e deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle riparazioni e ai lavori ritenuti necessari dall'Amministratore o dall'Assemblea per la conservazione o il miglioramento delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento del danno conseguente.

Art. 11

L'Amministratore deve obbligatoriamente assicurare in modo adeguato l'intero stabile contro gli incendi e la responsabilità civile per le parti condominiali, senza il bisogno di particolare autorizzazione da parte dell'Assemblea e deve provvedere a contrarre, a nome del condominio, la relativa polizza.

Nel caso in cui parte dello stabile risulti già assicurato l'Amministratore, senza il bisogno di particolare autorizzazione da parte dell'Assemblea, deve provvedere in accordo con i proprietari, a contrarre una adeguata polizza di assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile per le parti del fabbricato condominiale non assicurato.

Art. 12

Salvo diversa decisione, da deliberarsi da parte della Assemblea con la maggioranza prevista dal I° comma dell'art. 1136 del Codice Civile, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per l'assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile

dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini, assegnatari e conduttori in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno così come individuato nelle tabelle millesimali. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del condomino, o del gruppo di condomini, che ne trae specifica utilità.

Nella suddivisione degli oneri che riguardano il condominio, i rapporti tra Comune ed assegnatari sono disciplinati dal vigente Regolamento per la ripartizione degli oneri tra Comune ed assegnatari,

Per quanto riguarda i criteri di ripartizione delle spese, si precisa che:

- a) le spese di manutenzione e di ricostruzione dei soffitti, dei solai, delle volte e dei lastrici solari, si dividono secondo le regole stabilite dagli artt. 1125 e 1126 del Codice Civile;
- b) le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale si dividono tra tutti i condomini secondo le regole stabilite dall'art. 1124 del Codice Civile;
- c) le spese per la pulizia delle scale e per il consumo dell'acqua condominiale si dividono in parti uguali tra i condomini, salvo diversa decisione dell'Assemblea;
- d) le spese per il consumo dell'acqua potabile vanno ripartite sulla base delle letture dei contatori divisionali ovvero, in mancanza dei detti contatori e previa decisione dell'Assemblea, in proporzione al numero dei componenti il nucleo familiare dei condomini, assegnatari o conduttori;
- e) le spese per il funzionamento, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ricostruzione dell'impianto acqua e quant'altro necessario al regolare funzionamento dell'impianto, saranno ripartite in proporzione ai millesimi risultanti dalle tabelle millesimali del fabbricato;
- f) le spese per il riscaldamento dell'alloggio e per la produzione di acqua calda sono ripartite sulla base delle letture dei contatori e dei millesimi risultanti dalle tabelle millesimali del fabbricato tenendo conto degli usi;
- g) le spese di manutenzione degli accessori esterni, dei cortili, delle aiuole, saranno divise tra i condomini, secondo la quota millesimale di pertinenza;
- h) le spese per il consumo della luce necessaria per illuminare androni, scale, il lastrico solare, i cortilivi e ogni altra spesa relativa alle parti comuni, vanno ripartite in parti uguali tra i condomini;
- i) i consumi di energia elettrica nonché le tasse, le spese di revisione e di manutenzione dell'ascensore saranno ripartite tra tutti i condomini dei rispettivi fabbricati secondo i criteri che saranno stabiliti dalla Assemblea condominiale;
- j) sono interamente a carico del condomino le spese di competenza degli alloggi vuoti per tutto il periodo in cui gli stessi non sono occupati.

Art. 13

Ai sensi dell'art. 1118 del Codice Civile nessun condomino può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni. Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese di conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali. Il condomino non può rinunciare all'utilizzo dell'impianto di riscaldamento o condizionamento, se dal suo distacco derivano notevoli squilibri di funzionamento

o aggravii di spesa per gli altri condomini. Il rinunziante è comunque tenuto a concorrere al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

TITOLO III –

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 14

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- 1) l'Assemblea dei condomini e assegnatari;
- 2) l'Amministratore.

Art. 15

L'Assemblea dei condomini e assegnatari ha i poteri e le attribuzioni di cui all'art. 1135 del Codice Civile e in particolare provvede:

- a) alla nomina, conferma e revoca dell'Amministratore, il cui incarico ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata;
- b) all'approvazione del preventivo annuale di spesa occorrente durante l'anno, del piano di riparto tra i condomini e gli assegnatari, nonché delle modalità di pagamento di dette spese;
- c) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione e dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) alla quantificazione della retribuzione annuale a favore dell'amministratore, sulla base del tariffario definito da ACER Ferrara ente gestore del patrimonio comunale, il cui importo va ripartito in parti uguali tra i condomini. Per gli alloggi di erp di proprietà del Comune l'onere del pagamento del compenso compete all'assegnatario;
- e) a deliberare, su proposta dell'amministratore, l'esperimento delle eventuali azioni giudiziali nei confronti dei condomini inadempienti nel pagamento delle spese di competenza;
- f) a deliberare l'apertura del conto corrente del condominio da utilizzare per i versamenti delle quote dovute da condomini e assegnatari e per i prelievi di somme da parte dell'amministratore, per i pagamenti da effettuare per conto del condominio;
- g) a disciplinare l'uso delle parti comuni e le modalità di fruizione dei servizi d'interesse comune;
- h) all'eventuale nomina del consiglio di condominio, composto da almeno tre persone negli edifici di almeno 12 unità immobiliari, da scegliere tra i condomini, gli assegnatari o i conduttori, con funzioni consultive e di controllo.

Art. 16

L'amministratore, le cui funzioni sono attribuite dal presente Regolamento e per quanto ivi non derogate, dagli artt. 1129, 1130, 1131 e 1133 del Codice Civile, ha la rappresentanza degli interessi dei condomini e assegnatari e, in particolare, deve:

- a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130-bis C.C. e curare l'osservanza del presente Regolamento;
- b) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento per ciascuno dei condomini;
- c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- d) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- e) eseguire gli adempimenti fiscali;
- f) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale di cui all'art. 1130 C.C.;
- g) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità;
- h) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
- i) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- j) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 gg.;
- k) agire in giudizio per il recupero dei crediti nei confronti dei condomini, assegnatari e conduttori morosi;
- l) svolgere le funzioni di segretario verbalizzante nelle assemblee;
- m) ordinare lavori di pronto intervento, in caso di urgente indifferibilità, dandone comunicazione nella prima assemblea.

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

Art. 17

L'assemblea ordinaria, così come quelle straordinarie, è convocata dall'amministratore con apposito avviso di convocazione da far pervenire almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani. Gli avvisi di convocazione devono contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione, gli argomenti da trattare e vanno recapitati ai condomini e/o conduttori ed agli assegnatari. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art. 1137 C.C. su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati. E' vietata la trattazione e la decisione di argomenti non indicati nell'avviso di convocazione o indicati in modo generico con le espressioni: "varie ed eventuali", "comunicazioni dell'amministratore" o altre analoghe a meno che l'assemblea con la

presenza di tutti i soggetti aventi diritto al voto non decida unanimemente di trattare argomenti non posti all'ordine del giorno. L'assemblea ordinaria per la trattazione degli argomenti di cui alle lettere a) b) c) d) e) dell'art.16 deve essere convocata entro centoottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario. La mancata convocazione entro detto termine costituisce valido motivo di revoca dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129 del Codice Civile.

Art. 18

L'assemblea ordinaria e le assemblee straordinarie in prima convocazione sono regolarmente costituite con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120 – secondo comma, 1122-ter nonché 1135 – terzo comma – del Codice Civile, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 C.C.. Le deliberazioni di cui all'art. 1120 – primo comma e all'art. 1122-bis – terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

I conduttori partecipano alle adunanze:

- con diritto di voto in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria;
- senza diritto di voto, ma con diritto di intervenire, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Gli assegnatari partecipano alle adunanze con diritto di voto in luogo del Comune, per le materie indicate al precedente art. 3; senza diritto di voto, ma con diritto di intervenire, sulle delibere relative a tutti gli altri argomenti.

Art. 19

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione, per cui prima dell'inizio dei lavori l'amministratore fa constatare la regolare convocazione e costituzione dell'assemblea e propone la nomina di un presidente.

Nominato il presidente, l'amministratore assume le funzioni di segretario ed annota sull'apposito libro verbali la discussione, le deliberazioni assunte con le relative votazioni e le eventuali osservazioni e dichiarazioni di cui venisse richiesta l'inserzione a verbale.

Il verbale dei lavori dell'assemblea verrà firmato dal presidente e dal segretario seduta stante o nella successiva prima adunanza.

Per le impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea si applicano le norme previste dall'art. 1137 del Codice Civile. L'eventuale azione di annullamento della delibera non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

TITOLO IV –

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 20

I condomini devono comunicare il proprio domicilio all'amministratore. In difetto di detta comunicazione il condomino si intenderà domiciliato, agli effetti del presente Regolamento, nell'alloggio di sua proprietà.

In caso di trasferimento di proprietà, oltre gli obblighi di legge, il condomino è tenuto:

- a) a comunicare all'amministratore le generalità e il domicilio del nuovo proprietario;
- b) a far recepire espressamente al nuovo proprietario nell'atto di compravendita, tanto il contenuto del presente Regolamento, quanto le tabelle millesimali del fabbricato;
- c) a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dell'eventuale fondo di riserva.

Art. 21

In caso di mancata nomina dell'amministratore nella prima e nella seconda assemblea di costituzione del condominio, convocate dal Comune/Ente gestore, vi provvederà, a suo insindacabile giudizio, il Comune/Ente gestore.

Art. 22

I condomini, anche per conto dei propri conduttori, e gli assegnatari si obbligano a rispettare integralmente le norme del presente Regolamento e del Regolamento d'uso e di abitazione.

Art. 23

Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento si fa espresso richiamo alle norme di legge e di regolamento ivi richiamate e alle disposizioni sulla comunione e sul condominio dettate dal Codice Civile.

TITOLO V –

REGOLAMENTO D'USO E DI ABITAZIONE (PER I FABBRICATI DI PROPRIETA' MISTA)

Art. 24

I condomini e gli assegnatari sono tenuti ad osservare le norme del buon vicinato, con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo.

In particolare i genitori dovranno sorvegliare i figli minori perchè non abbiano a schiamazzare o recare guasti o disturbi, vietando loro di trattenersi negli anditi di ingressi, sulla scale, nelle terrazze, nel sottotetto e nel cortile, nelle ore stabilite per i vari periodi stagionali.

Art. 25

Nessuna macchina o attrezzatura rumorosa dovrà essere introdotta negli appartamenti, nei garages e nelle cantine.

Art. 26

I condomini e gli assegnatari sono tenuti a :

- servirsi dell'abitazione, ai sensi dell'art. 1587 del C.C. con senso di responsabilità e coscienza sociale, rispettando i Regolamenti emanati dagli Enti locali in materia di: sanità, igiene urbana, gestione dei servizi collettivi, urbanistica;
- mantenere in buon ordine l'alloggio, i locali e gli spazi di uso comune;
- osservare le norme di buon vicinato evitando, o comunque limitando, le occasioni di conflittualità tra condomini, assegnatari ed anche verso terzi, sia per ragioni attinenti al rispetto del presente Regolamento, sia per quanto attiene a qualsiasi altra motivazione di ogni natura ed origine, tale da pregiudicare il quieto vivere di condomini e assegnatari anche se estranei al fatto;
- garantire adeguata vigilanza sui minori su cui esercitano potestà o tutela o custodia al fine di impedire che con il loro comportamento, sia all'interno degli alloggi che negli spazi comuni, arrechi danni o disturbi alle cose ed alle persone. Ai bambini sono riconosciuti spazi specifici per i loro giochi. Le attività di gioco e ricreative sono vietate comunque su scale, pianerottoli ed in genere in luoghi pericolosi per l'incolumità delle persone;
- attenersi alle decisioni assunte in assemblea in ordine alla pulizia e la manutenzione delle scale di accesso all'appartamento, degli spazi comuni e delle aree scoperte, nonché per la corretta raccolta e smaltimento dei rifiuti;

- collocare il nome del conduttore nella tastiera esterna dei campanelli, nella targhetta a fianco della porta di accesso all' appartamento e nella cassetta della corrispondenza;
- pulire periodicamente le fosse biologiche, i pozzetti degrassatori e le colonne di scarico.

Art. 27

Ai condomini e agli assegnatari è fatto divieto di:

- scuotere e battere dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale tappeti, tovaglie, stuoie, lenzuola, materassi cuscini, ed oggetti di vestiario. Tale operazione è permessa solo nella parte interna dei balconi oppure negli spazi appositamente creati e dovrà effettuarsi nell'osservanza del regolamento di Polizia Urbana.
- installare stenditoi alle finestre e negli spazi comuni che non siano a ciò espressamente adibiti;
- installare tendaggi esterni, o altri ausili ombreggianti (gazebo – ombrelloni – finte siepi – teli in plastica – arella ecc...) alle finestre, sui balconi e sulle terrazze, senza preventiva, espressa autorizzazione del Comune/Ente gestore (solo per gli assegnatari) e dell'amministratore;
- depositare nei luoghi e negli spazi di uso comune biciclette, motocicli, autoveicoli, utensili, attrezzi e comunque materiali di qualsiasi tipo anche per breve periodo fatte salve diverse disposizioni decise dal condominio all'unanimità;
- lavare auto e moto negli spazi comuni o utilizzando impianti idrici comuni; lavare le vetture all'interno del fabbricato o nelle autorimesse non munite di apposito scarico o di allaccio autonomo all'impianto idrico, o nei vani di disimpegno macchine o altri spazi comuni salvo diverse disposizioni decise dal condominio all'unanimità;
- trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio veicoli e motocicli; un particolare rispetto deve essere mantenuto riguardo agli scivoli ed ai corrimano installati per la mobilità di persone disabili. E' pertanto fatto divieto assoluto di parcheggio di cicli e veicoli in genere sugli scivoli ed in aderenza ai corrimano a tal fine installati. Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di sistema di sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU/67-01 è consentito nei piani fuori terra ed al primo piano interrato delle autorimesse, anche se organizzate su più piani interrati, nel rispetto delle norme del Decreto del Ministero dell'Interno 22.11.2002;
- parcheggiare al di fuori degli spazi a ciò destinati o in violazione delle modalità stabilite dal condominio. E' dovuto rispetto assoluto agli spazi destinati al parcheggio riservato ai veicoli autorizzati al trasporto di persone con disabilità;
- parcheggiare nell'area comune, o anche negli spazi a ciò destinati, veicoli non regolarmente immatricolati ed assicurati. I veicoli parcheggiati non regolarmente immatricolati ed assicurati verranno rimossi a spese del proprietario;
- detenere nei luoghi di uso comune, nell'alloggio o nelle relative pertinenze sostanze maleodoranti, materiali ingombranti, infiammabili, esplosivi o comunque pericolosi, anche per breve tempo;
- detenere depositi di gas metano in bombole e altro materiale combustibile;
- gettare nei sanitari materie che possano otturare o danneggiare le tubazioni di scarico;
- lasciare aperto il portone e gli accessi di uso comune;
- gettare o abbandonare immondizie ed altri generi di rifiuto nei cortili, nella strada e nelle altre adiacenze;
- tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi, sui solai e nelle soffitte;

- recare disturbo al vicinato con rumori o suoni molesti di qualsiasi natura. In particolare, è fatto obbligo di rispettare scrupolosamente gli orari del silenzio, così definiti: il pomeriggio dalle ore 14.00 alle 16.00 e dalle 23.00 di sera fino alle 8.00 del mattino;
- recare molestia al vicinato con esalazioni, fumo, odori persistenti di cucina. Non è consentito l'utilizzo di barbecue o altri dispositivi a fiamma libera, nell'appartamento, sulle terrazze/balconi/davanzali, nelle pertinenze e nelle parti comuni. Le porte degli appartamenti devono essere tenute chiuse;
- depositare sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi. I vasi per fiori e piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo ed in ore tali da non riuscire incomodo ai coinquilini ed ai passanti o di danno all'edificio;
- recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore ed alle finiture della casa, trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;
- tenere nell'alloggio, nelle cantine, nelle soffitte, nei garage e nei luoghi di uso comune, animali che arrechino molestia o pericolo al vicinato o danni all'immobile. I proprietari degli animali sono tenuti oltre all'accompagnamento, ad adottare le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. In generale la detenzione di animali domestici può essere effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R.5/2005 recante norme a tutela del benessere animale, con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da compagnia. I proprietari degli animali sono comunque responsabili dei danni arrecati a persone o cose ai sensi dell'art. 2052 del codice civile e sono tenuti a pulire le parti comuni e le aree verdi dalle deiezioni dei loro animali. Negli spazi comuni i cani devono essere tenuti al guinzaglio;
- percorrere i cortili e i giardini con qualsiasi tipo di veicolo ad eccezione dell'accesso ai garages e ai posti auto; stazionarvi con i propri mezzi o farvi stazionare persone estranee al condominio;
- effettuare qualsiasi tipo di lavorazione o attività nelle parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, balconi o soffitte;
- deturpare in qualsiasi modo l'estetica del fabbricato, realizzare innovazioni nell'immobile, costruire baracche nei cortili, installare targhe ed insegne visibili all'esterno del fabbricato;
- effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo, anche se con lo scopo di migliorarle, e comunque utilizzare per uso esclusivo parti comuni del fabbricato o delle pertinenze;
- immettere gas di scarico di stufe di riscaldamento di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori di cucina, o comunque nei condotti non espressamente a ciò adibiti, ovvero a parete;
- utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma;
- installare antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento ed altri impianti senza la preventiva autorizzazione del Comune/Ente Gestore (solo per gli assegnatari) e dell'amministratore, e al di fuori delle leggi e dei regolamenti esistenti.

Art. 28

Sarà preciso dovere del condomino vincolare il proprio inquilino o assegnatario agli obblighi del presente Regolamento, restando il proprietario responsabile di fronte al condominio di tutte le infrazioni al presente Regolamento, che il proprio inquilino o assegnatario dovesse commettere.

Art. 29

Le infrazioni al presente Regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria fino a 200 euro e, in caso di recidiva, fino ad 800 euro. Le somme sono devolute al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. Nel caso in cui la violazione del Regolamento condominiale, da parte degli assegnatari di alloggi erp, riguardi azioni sanzionate anche dal Regolamento del contratto di locazione degli alloggi erp, l'amministratore ha l'obbligo di informare il Comune/Ente gestore, il quale provvederà a perseguire tali azioni secondo le modalità stabilite dal Regolamento del contratto di locazione.

Art. 30

Eventuali modifiche al presente Regolamento dovranno essere approvate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 C.C..

Art. 31

Sul/i luogo/luoghi di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibili anche ai terzi, è affissa una targa con la denominazione del condominio e l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore o di chi ne faccia le funzioni.

ⁱ Art. 23 Edifici a proprietà mista

1. Negli edifici e nei complessi edilizi a proprietà mista, il Comune o il soggetto gestore a ciò delegato, attuano le modalità di gestione condominiale stabilite dalle leggi vigenti e dal codice civile, anche nel caso in cui permane la maggioranza pubblica della proprietà.

2. A tale scopo il Comune o il soggetto gestore convoca, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, l'assemblea dei condomini, ai sensi dell'art. 1135 del codice civile. Qualora mantenga la maggioranza del valore dell'intero edificio, il Comune o il soggetto gestore a ciò delegato può assumere la funzione di amministratore del condominio.

3. Gli assegnatari di alloggi erp compresi negli stabili a regime condominiale hanno diritto di voto, in luogo del Comune o del soggetto gestore, per le deliberazioni relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi e per quelle relative agli interventi di manutenzione, in tutto o in parte, a carico degli assegnatari. A tal fine il Comune o il soggetto gestore o l'amministratore condominiale, nei casi previsti dalla normativa vigente, provvede alla necessaria convocazione della assemblea.

4. In caso di inadempimento da parte degli assegnatari delle obbligazioni nei confronti del condominio e degli altri condomini, il Comune o il soggetto gestore risponde in via subordinata dell'adempimento, fermo restando il diritto di regresso.

5. Nell'ambito dei documenti contabili del soggetto gestore sono evidenziate le situazioni di proprietà mista per singoli edifici o complessi immobiliari e le relative quote di partecipazione alle spese condominiali.