

Regolamento condominiale

La convivenza in una comunità abitativa esige il rispetto reciproco da parte di tutti i condomini. Per garantire una convivenza pacifica è fatto obbligo di rispettare il seguente Regolamento condominiale in quanto parte integrante e vincolante del contratto di locazione.

È fatto obbligo di mantenere in ogni abitazione un comportamento tollerabile, tranquillo e disponibile. A tal fine si invitano tutti i condomini ad evitare di fare rumori, liti e litigi, sbattere le porte, correre rumorosamente per le scale e intrattenersi nel vano scale più del dovuto. L'ordine, la tranquillità, la pulizia e la riservatezza mantengono la pace domestica. Le divergenze di opinione vanno ad ogni modo chiarite tra i condomini interessati con un atteggiamento comprensivo e rispettoso al fine di evitare scontri aperti.

I. SILENZIO

Orari di silenzio generali: 13.00-15.00 e 22.00-7.00. La domenica e nei giorni festivi è fatto obbligo di prestare una particolare attenzione al bisogno di riposo dei condomini. Tenere sempre gli apparecchi televisivi, radio e di riproduzione acustica a basso volume.

Se a causa di lavori domestici o artigianali nell'edificio, nel cortile o nel giardino non fosse possibile evitare rumori molesti (battitura di tappeti, utilizzo di aspirapolvere, lavori di fai da te e simili), tali operazioni vanno svolte nei giorni feriali tra le 8.00 le 12.00 e tra le 15.00 e le 18.00.

Evitare di fare il bagno e la doccia tra le 22.00 e le 6.00.

Giochi tra bambini

I bambini dovrebbero giocare possibilmente negli appositi parchi gioco. In caso di giochi e sport all'interno delle strutture condominiali, bisogna tener conto dei vicini e delle piantumazioni. È vietato fare giochi e praticare sport rumorosi (ad es. calcio) nelle aree immediatamente adiacenti all'edificio, nel vano scale e negli altri locali di servizio.

I festeggiamenti per particolari occasioni che si protraggono oltre le ore 22.00 vanno comunicati per tempo ai condomini interessati.

II. SICUREZZA

Per motivi di sicurezza è fatto obbligo di tenere sempre chiusi portoni d'ingresso, accessi alle cantine e portoni del cortile. Chi apre portoni d'ingresso, porte di accesso alle cantine e portoni del cortile è tenuto a chiuderli subito dopo il loro utilizzo.

Gli accessi all'edificio e al cortile, i corridoi e le scale adempiono alla loro funzione di via di fuga ed evacuazione solo se mantenuti liberi. È fatto divieto pertanto di parcheggiarvi davanti o di bloccarli con veicoli, motociclette, passeggini, ecc. È vietato parcheggiare motorini, scooter e motociclette all'interno dell'edificio.

È vietato depositare nei locali delle cantine o del piano terra sostanze infiammabili, facilmente infiammabili o che producono odori. È fatto divieto di depositare oggetti nello stenditoio comune.

È fatto divieto di introdurre nell'edificio o nell'immobile esplosivi e sostanze esplosive. Per il deposito dell'olio combustibile è fatto obbligo di rispettare le disposizioni delle autorità competenti.

In caso di perdite o altri difetti alle tubature del gas e dell'acqua è fatto obbligo di informare immediatamente la ditta Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH e l'Amministratore di condominio. In caso di odore di gas in uno dei locali è fatto divieto di accedervi con la luce accesa. Non accendere gli interruttori elettrici. Aprire le finestre. Chiudere il rubinetto principale.

Non tappare le griglie di areazione dei bagni o delle porte delle cucine perché l'uso di apparecchi a gas comporta il pericolo di morte.

In caso di guasto alle luci generali dell'ingresso, del corridoio o delle scale è fatto obbligo di informare subito l'Amministratore. Fino a quando il guasto non sarà riparato, bisogna garantire agli inquilini un'illuminazione sufficiente delle scale che portano all'abitazione e del relativo corridoio. La sostituzione delle lampadine è di competenza dei condomini.

È vietato cuocere alla griglia con combustibili solidi o liquidi su balconi, loggiati e nelle aree immediatamente adiacenti all'edificio.

È vietato fumare nei corridoi, nel vano scala, nelle cantine e negli altri locali comuni.

III. PULIZIA

È fatto obbligo ad ogni condomino di garantire la pulizia maggiore possibile dell'edificio e dell'immobile e a chi sporca di pulire immediatamente lo sporco causato.

Edificio e immobile vengono puliti regolarmente da parte dei condomini in base a turni settimanali. In caso di assenza o malattia, i condomini interessati sono tenuti a garantire che qualcun altro adempia agli obblighi del loro turno. La settimana di turno va dalla mattina di domenica alla sera di sabato! D'accordo con l'amministrazione condominiale è possibile adottare disposizioni speciali.

Turno settimanale breve

Spetta ai condomini tenere pulite le scale. Scale, ringhiere, pianerottoli, fonti di illuminazione e finestre del vano scala vanno puliti a turno dai condomini del relativo piano. Se sullo stesso piano ci sono due o più abitazioni, i condomini si alternano come stabilito per il turno settimanale lungo. I condomini del piano terra devono tenere pulito anche l'ingresso dell'edificio. Negli edifici con camere da letto nel sottotetto la pulizia dell'atrio, della toilette e delle scale che portano all'ultimo piano spetta ai condomini che hanno una camera. Ove necessario saranno stabilite disposizioni speciali.

Turno settimanale lungo

Il turno settimanale lungo si alterna di continuo tra un'abitazione e l'altra. È fatto obbligo di pulire e tenere puliti i seguenti locali e impianti ad uso comune:

il marciapiede lungo la strada e dalla strada al portone d'ingresso incluso il pianerottolo d'ingresso;

i viottoli fino allo stenditoio e alla sbarra per stendere i tappeti;

le aree verdi, i parchi gioco per i bambini e la piazzola dei cassonetti;

le scale che portano al seminterrato e le scale d'uscita posteriori incluse le porte d'uscita;

le scale e i corridoi del seminterrato e i locali comuni comprese le porte;

le scale inclusi i pianerottoli dall'ultimo piano fino al sottotetto non ristrutturato, i passaggi del sottotetto e le finestre delle scale e del sottotetto;

i portoni d'ingresso e le cassette della posta.

La pulizia va eseguita all'occorrenza quotidianamente, se necessario anche più volte al giorno, e almeno una volta di sabato.

Gli oggetti che minacciano la sicurezza dei passanti e dei condomini vanno rimossi immediatamente.

In inverno bisogna spargere all'occorrenza prodotti antigelo e rimuovere neve e ghiaccio. Le misure contro il fondo scivoloso vanno eseguite in conformità al Regolamento per la pulizia, lo sgombero neve e lo spargimento di prodotti antigelo dei marciapiedi in vigore nella città extracircondariale di Ulma. Spetta a ciascun condomino procurarsi i prodotti antigelo. Nel rispetto dell'ambiente si prega di utilizzare meno sale possibile e di prediligere altri prodotti antigelo neutralizzanti. Spetta al proprietario stabilire la zona del turno settimanale. Ove necessario saranno stabilite disposizioni speciali.

I rifiuti e la spazzatura vanno gettati esclusivamente negli appositi cassonetti. Si prega di non sporcare con immondizie e rifiuti l'edificio, le vie di accesso o la piazzola dei cassonetti.

La lavanderia e gli stenditoi sono a disposizione di tutti i condomini. Se necessario, il proprietario provvederà a ripartire gli spazi. Una volta concluso il bucato è fatto obbligo di pulire bene la lavanderia e tutti gli arredi. Le chiavi della lavanderia e degli stenditoi vanno consegnate puntualmente all'utente successivo. Il bucato può essere steso ad asciugare sui balconi solo al di sotto del parapetto.

I tappeti vanno puliti solo nell'apposito spazio. È vietato pulire tessuti e scarpe alle finestre, sopra i parapetti dei balconi o nel vano scale. È vietato sbattere panni polvere, scope e simili sopra i balconi e fuori dalle finestre.

Le fioriere possono essere appese solo sul lato interno di loggiati e balconi in modo corretto e sicuro. Quando si innaffiano i fiori su balconi e davanzali delle finestre bisogna fare attenzione che l'acqua non scorra giù per il muro dell'edificio né su finestre e balconi di altri condomini.

È fatto divieto di gettare rifiuti domestici e di cucina, articoli igienici, pannolini e simili nelle toilette e/o nei lavabi.

Le abitazioni vanno arieggiate sufficientemente anche nella stagione fredda. A tal fine si devono aprire le finestre per un breve lasso di tempo. È vietato arieggiare l'abitazione e soprattutto la cucina sulle scale. Si tenga presente che arieggiare più volte per un breve lasso di tempo è più efficace e utile che tenere sempre aperte le finestre ad anta-ribalta. Ciò vale in particolare per le abitazioni con finestre dotate di vetri isolanti.

Nella stagione fredda è fatto obbligo di tenere chiuse le finestre delle cantine, le finestre a pavimento e le finestre del vano scale. In caso di pioggia e brutto tempo è fatto obbligo di chiudere e serrare i lucernari.

Se la temperatura esterna scende al di sotto dei 0°C, bisogna adottare tutte le misure necessarie a prevenire il congelamento degli impianti sanitari.

I veicoli possono essere parcheggiati solo negli spazi previsti. È vietato lavare i veicoli all'interno del complesso. All'interno del complesso residenziale è altresì vietato cambiare l'olio ed effettuare riparazioni ai veicoli. È fatto obbligo di mantenere sempre libere le vie di fuga ed evacuazione.

IV IMPIANTI COMUNI

Per gli impianti comuni si applicano i relativi regolamenti, istruzioni per l'uso e indicazioni. È fatto obbligo di rispettare le suddivisioni stabilite.

Ascensori

I bambini possono usare l'ascensore solo se accompagnati da un adulto.

Sugli ascensori è possibile caricare oggetti pesanti e ingombranti, mobili e simili solo se non si supera il carico massimo dell'ascensore.

L'uso dell'ascensore per i traslochi va comunicato preventivamente al competente custode indicando la ditta di traslochi. A tal fine la cabina dell'ascensore va protetta adeguatamente. Eventuali tracce di sporco vanno rimosse immediatamente.

Antenna comune e allacciamento alla banda larga

L'allacciamento alla presa per l'antenna dell'apparecchio ricevente all'interno dell'abitazione deve essere effettuato con il cavo di allacciamento prescritto. È vietato l'allacciamento con altri cavi perché possono disturbare la ricezione degli altri utenti.

I condomini sono tenuti a comunicare immediatamente all'Amministratore eventuali danni all'antenna comune o disturbi alla ricezione che fanno pensare ad un guasto o a un difetto all'antenna comune. È consentito effettuare lavori all'impianto solo al personale appositamente incaricato dal proprietario.

Il montaggio di antenne satellitari, parabole e altri sistemi di ricezione al di fuori dei locali locati chiusi non è ammesso o è soggetto ad autorizzazione in conformità agli accordi di locazione.

Lavanderia comune

L'utilizzo della lavanderia comune è a proprio pericolo. Il risarcimento per capi danneggiati o rovinati è espressamente escluso. L'impianto va trattato con cura. In caso di guasti, interrompere subito il funzionamento e avvisare immediatamente l'Amministratore.

È fatto obbligo di tenere lontani gli animali domestici dai giochi, in particolare dai recinti di sabbia.

V. AMMINISTRAZIONE

L'Amministratore agisce nell'interesse del proprietario e dei condomini ed è tenuto a verificare il rispetto del contratto di locazione e del regolamento condominiale. È fatto obbligo a tutti i proprietari di supportarlo nello svolgimento dei suoi compiti.

Ultimo aggiornamento: giugno 2015