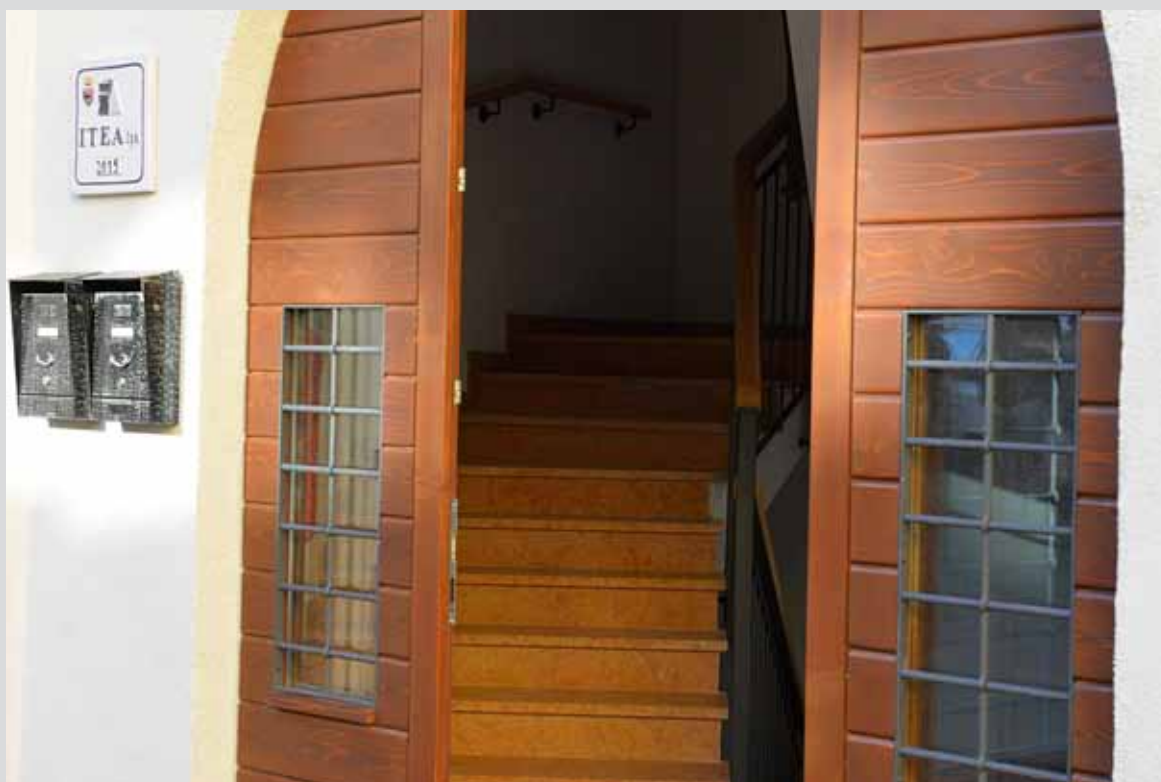


ITEA SpA

ISTITUTO TRENINO  
EDILIZIA ABITATIVA

**nuovo**

# Regolamento dei Proprietari



Approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 dicembre 2019

## **Titolo I**

### **Disposizioni generali**

#### **Articolo 1**

##### **Campo di applicazione**

Il presente documento disciplina la gestione degli edifici a proprietà mista nei quali la proprietà di una o più unità immobiliari (alloggio, garage, posto macchina, ecc.) è di privati e nei quali ITEA S.p.A. gestisce le parti comuni in qualità di comproprietario o di gestore incaricato dall'ente pubblico (Comune, Provincia, Demanio Statale) comproprietario dell'immobile.

Sono qui regolati i diritti e gli obblighi dei proprietari circa l'uso delle cose comuni, i limiti all'uso delle cose assegnate in proprietà ed in uso esclusivo in relazione alla disciplina delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio.

Il presente Regolamento è obbligatorio per tutti i singoli proprietari, per i loro eredi o aventi causa, nonché, per la parte che li riguarda, per tutti gli eventuali loro inquilini.

#### **Articolo 2**

##### **Modalità di gestione degli edifici da parte di ITEA S.p.A.**

ITEA S.p.A. assicura il massimo impegno per promuovere tutte le azioni volte a far rispettare ai propri inquilini le regole della buona convivenza come previsto dal "Regolamento delle Affittanze".

**ITEA S.p.A., nel perseguimento dei propri scopi istituzionali, non svolge attività professionale di amministratore di condominio, ma mera attività di gestore.**

Pertanto fino alla formale costituzione del condominio ed alla contestuale nomina di un amministratore, gli edifici in gestione di ITEA S.p.A. si caratterizzano per le seguenti peculiarità:

- non sono intestatari di codice fiscale;
- non sono intestatari di conto corrente bancario dedicato e quindi ITEA S.p.A., pur tenendo specifica traccia della provenienza e destinazione di ciascun versamento, fa confluire ogni entrata nel proprio conto corrente;
- non sono soggetti all'obbligo di presentazione del modello 770;
- laddove reso necessario dal numero complessivo di alloggi (> 10), e anche nei casi di edifici più piccoli in cui non sarebbe prescritto, il regolamento condominiale, come disciplinato dal capo II, titolo VII, libro III del codice civile, è sostituito dal presente Regolamento, che ciascun proprietario si impegna a rispettare.

Al presente Regolamento è allegato il "Quadro delle spese negli immobili gestiti da ITEA S.p.A.", che rappresenta il patto di cui all'art. 1609 del codice civile ed il cui scopo è stabilire, con particolare riferimento agli artt. 1576 e 1609 del codice civile, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a chi compete l'erogazione dei servizi comuni;
- a chi compete il mantenimento in buono stato delle singole unità immobiliari e delle parti comuni;
- chi deve sostenere le relative spese.

#### **Articolo 3**

##### **La proprietà esclusiva**

1. È obbligatorio rispettare la quiete dell'edificio, specialmente nelle ore notturne (ossia dalle ore 22.00 alle ore 7.00) e del pomeriggio (ossia dalle ore 14.00 alle ore 16.00), comportandosi secondo i principi della diligenza del buon padre di famiglia, assumendo sempre i più opportuni

accorgimenti e precauzioni atti a evitare disturbi e in particolare i rumori molesti.

2. All'interno dell'alloggio, dei suoi accessori e delle sue pertinenze e in generale sugli spazi comuni, è vietata comunque qualsiasi attività od operazione che, per sua natura o per i mezzi adoperati, possa provocare immissioni di fumo, calore, esalazioni, rumori, vibrazioni e altre simili propagazioni di entità superiore alla normale tollerabilità. A mero titolo esemplificativo, ricadono nelle attività vietate:
  - a) utilizzare barbecue, fatta salva l'autorizzazione di ITEA S.p.A. per specifici eventi;
  - b) spaccare legna o altri materiali all'interno dell'edificio;
  - c) lasciare motori accesi oltre il tempo strettamente necessario;
  - d) utilizzare apparecchi radiofonici, televisivi o strumenti musicali senza adottare le misure idonee a evitare disturbi ai vicini;
  - e) generare urla, schiamazzi e disturbi in generale.
3. È obbligatorio osservare, nell'ambito della conduzione degli immobili privati e degli spazi comuni, le norme di pubblico decoro e le regole di corretto rapporto di vicinato, qualora la loro reiterata inosservanza possa comportare la grave compromissione della pacifica convivenza o della vivibilità.
4. Al fine di garantire la sicurezza e la salubrità dell'intero immobile, il proprietario:
  - a) non può detenere nell'alloggio, negli spazi accessori e nelle sue pertinenze sostanze infiammabili, esplosivi o comunque pericolose;
  - b) non può detenere su balconi e terrazze oggetti o materiali pesanti o ingombranti né piscine per evitare sovraccarichi o cadute accidentali. È tuttavia consentito l'utilizzo di piccole piscine mobili da bambino (capienza massima 100 litri) nelle zone verdi di pertinenza dell'alloggio, che vanno comunque svuotate quotidianamente dopo l'uso, al fine di evitare la proliferazione di zanzare o altri insetti;
  - c) non può accumulare, anche negli spazi a uso esclusivo, immondizie o altri materiali che deturpino il decoro o immettano esalazioni maleodoranti. I bidoncini per la raccolta differenziata sono ammessi purché siano regolarmente svuotati e puliti;
  - d) non può alimentare i piani di cottura con bombole a gas gpl, qualora l'edificio sia servito dalla rete del gas metano. I piani di cottura a gas devono essere dotati di dispositivo di controllo fiamma (con termocoppia) contro le fughe accidentali di gas (Norme UNI 7129/2008-2);
  - e) non può immettere i gas di scarico di stufe di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori della cucina o comunque nei condotti non espressamente a ciò adibiti;
  - f) non può utilizzare apparecchi elettrici ed elettrodomestici non conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza;
  - g) non può gettare qualsiasi tipo di oggetto o sostanza liquida da finestre, balconi o terrazze;
  - h) non può esporre su davanzali, balconi e terrazze vasi per fiori e piante, privi di adeguato ancoraggio e protezione. In particolare i vasi devono essere ancorati in modo da evitarne la caduta e muniti di vaschetta per evitare lo stillicidio durante l'innaffiatura;
  - i) deve avere cura delle superfici scoperte in uso esclusivo e provvedere alla loro pulizia e ordinaria manutenzione, evitando lo stillicidio di liquidi o la caduta di sporcizia sugli spazi sottostanti;
  - j) non può gettare, negli scarichi dei sanitari e nel WC, oggetti o materiali che possono otturarli o danneggiarli;
  - k) non può stendere, scuotere o battere stuoie, tappeti, tovaglie e altri oggetti esternamente a finestre, balconi e terrazze che possono provocare la caduta di polvere o sporcizia sulle parti

- a uso comune o esclusivo altrui. È altresì vietato stendere biancheria e indumenti esternamente a finestre, balconi e terrazze;
- l) non può installare stenditoi fissi o mobili, tende parasole o tendaggi esterni alle finestre, ai balconi e alle terrazze, salvo autorizzazione di ITEA S.p.A.;
  - m) non può effettuare il lavaggio di veicoli negli spazi in locazione;
  - n) non può macellare animali nell'alloggio, compresi balconi o terrazze, e nelle sue pertinenze e accessori.
5. Qualora siano accertate carenze igienico-sanitarie tali da compromettere la vivibilità o l'abitabilità dell'intero immobile, il proprietario è tenuto a ripristinarne immediatamente la regolarità. Nel caso in cui si accerti che una carenza di tale genere sia grave e richieda un intervento urgente e indifferibile, ITEA S.p.A. si riserva di intervenire direttamente tramite ditta specializzata, addebitando le spese al proprietario.
6. È obbligatorio provvedere alla pulizia almeno annuale dei camini dell'unità immobiliare, avvalendosi di personale abilitato ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale 20 agosto 1954 n. 24, qualora siano utilizzate stufe a legna o ad altro combustibile. La documentazione attestante l'avvenuta pulizia dovrà essere esibita, a richiesta, al personale di ITEA S.p.A.
7. È in ogni caso obbligatorio portare rispetto al personale di ITEA S.p.A. e dalla stessa incaricato, nell'ambito dello svolgimento delle proprie mansioni, ovunque esse si svolgano.
8. È obbligatorio indicare il proprio cognome sia sulla tastiera esterna dei campanelli, sia sulle targhette all'ingresso dell'alloggio e sulla cassetta della corrispondenza.
9. È obbligatorio segnalare tempestivamente a ITEA S.p.A. tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o ad alcune parti di esso per consentire un pronto ed efficace intervento, al fine di scongiurare danni a persone, animali e a cose ed eventualmente di attivare la copertura assicurativa.

#### **Articolo 4**

##### **La proprietà comune**

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile le parti comuni come definite dall'art. 1117 C.C. ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso.

Nell'utilizzo delle parti comuni devono essere rispettate le norme di civile convivenza nell'ottica di consentire a tutti un equilibrato e pacifico godimento sia delle parti comuni che delle proprietà esclusive.

Tutti i proprietari, ai sensi del codice civile, sono tenuti a contribuire alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione di servizi nell'interesse comune e per le innovazioni. Nessun proprietario può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al pagamento delle relative quote. Le unità immobiliari sfitte o comunque non abitate per tutto o parte dell'anno non danno luogo ad esonero dalle spese condominiali.

Nessun proprietario può eseguire lavori sulle parti comuni senza la preventiva autorizzazione di ITEA S.p.A..

Nel caso di installazione di apparecchiature e/o di esecuzione lavori non autorizzati da ITEA S.p.A. o difformi da quanto preventivamente autorizzato, ITEA S.p.A. può richiedere o eseguire direttamente la riparazione dei danni e/o il ripristino dello stato originale, addebitando le relative spese ai responsabili.

Tutti i proprietari di unità immobiliari (alloggi, garage, ecc.) devono conservare e avere cura delle parti comuni, anche adibite a verde, e pertanto provvedere alla pulizia di scale, pianerottoli, corridoi,

terrazze e piazzali comuni, alla cura di prati, siepi e aiuole, nonché allo sgombero della neve. Qualora la maggioranza dei residenti abbia deciso di avvalersi di un soggetto esterno, il proprietario è obbligato ad adeguarsi a tale decisione, fornendo, al soggetto incaricato del servizio, i propri dati necessari alla fatturazione della quota di spesa spettante e procedendo al pagamento della stessa.

Qualora sia riscontrata una non corretta conservazione e cura delle parti comuni, in particolare del verde, o i proprietari non provvedessero alle manutenzioni di loro competenza, ITEA S.p.A. esegue, tramite ditte all'uopo incaricate, solo gli interventi che si renderanno necessari per garantire l'incolumità di persone e cose (ad esempio il taglio di alberi o rami pericolanti, trattamento della processionaria) o per garantire la salubrità dei luoghi, con addebito delle relative spese nei confronti di tutti gli utenti.

### **Articolo 5**

#### **Conduzione e cura delle parti comuni**

1. È fatto obbligo al proprietario mantenere il decoro delle parti comuni, non alterandone la destinazione o impedendone l'uso agli altri residenti o svolgendo qualsiasi tipo di attività che, per sua natura o per la natura dei mezzi adoperati, possa compromettere la sicurezza e la salubrità dei luoghi.
2. In particolare, nelle parti comuni:
  - a) è vietato effettuare qualsiasi adattamento o modifica al fabbricato o realizzare manufatti, anche se con lo scopo di migliorarne l'uso, in mancanza della preventiva autorizzazione di ITEA S.p.A.;
  - b) è vietato il loro utilizzo in modo esclusivo;
  - c) è vietato depositare cose, quali ad esempio mobili, materiali vari o rifiuti, biciclette e ciclomotori, masserizie di qualsiasi genere, se non negli spazi destinati a deposito;
  - d) è vietato comunque utilizzare in via continuativa spazi destinati a deposito per un periodo superiore a 15 giorni, qualora ciò precluda o limiti l'uso di tali spazi ad altri residenti; previa autorizzazione di ITEA S.p.A., è eccezionalmente tollerata, la temporanea presenza di materiali, attrezzature o altre cose che si renda necessaria per l'esecuzione di lavori manutentivi all'interno dell'alloggio o negli spazi comuni;
  - e) è vietato detenere sostanze maleodoranti, infiammabili, esplosive o comunque pericolose;
  - f) è vietato esercitare attività lavorative o hobbistiche;
  - g) è vietato l'utilizzo improprio o in contrasto con eventuali segnaletiche; in particolare è vietato effettuare il lavaggio di veicoli;
  - h) è vietato compiere qualsiasi attività od operazione che, per sua natura o per i mezzi adoperati, possa provocare immissioni di fumo, calore, esalazioni, rumori, vibrazioni e altre simili propagazioni di entità superiore alla normale tollerabilità;
  - i) è vietato utilizzare le aree adibite a verde al gioco del pallone o al passaggio di biciclette; il gioco del pallone e in generale altri giochi che possono determinare disturbi sono consentiti solo negli eventuali spazi a ciò dedicati e fuori dalle fasce orarie di rispetto della quiete (dalle ore 14:00 alle ore 16:00 e dalle ore 22:00 alle ore 7:00);
  - j) è vietato lavare tappeti, sia utilizzando impianti idrici comuni sia utilizzando impianti idrici privati. È altresì vietato sbattere e stendere tappeti o indumenti e biancheria sulle scale, sui pianerottoli e in ogni altro spazio comune non specificatamente destinato a tali operazioni;
  - k) è vietato posizionare, sui pianerottoli e lungo le scale, vasi per fiori e piante, che possono costituire intralcio al passaggio o causare pericolo a causa d'innaffiatura o caduta di terriccio;
  - l) è vietato abbandonare immondizie e altri oggetti di rifiuto; è fatto obbligo di raccogliere e versare i rifiuti negli appositi contenitori secondo le disposizioni in materia di gestione dei rifiuti urbani e in particolare di raccolta differenziata, evitando gocciolamenti e lordure delle parti comuni e in particolare l'abbandono dei rifiuti fuori dagli appositi contenitori posti negli

- spazi predisposti per la raccolta degli stessi;
- m) è vietato mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori nelle aree verdi senza la preventiva autorizzazione di ITEA S.p.A. o dell'amministratore del condominio;
  - n) è vietato fumare, anche sigarette elettroniche, in tutti gli spazi comuni chiusi dell'edificio (solai, cantine, corridoi, scale, ascensori, androni, ballatoi interni, ecc.) e gettare mozziconi di sigarette;
  - o) è vietato consumare alcoolici e sostanze vietate dalla legge;
  - p) è vietato imbrattare muri o danneggiare parti dell'edificio adibite all'uso comune o ledere il decoro estetico dell'immobile o causare danni a parti di uso esclusivo altrui;
  - q) è vietato macellare o sezionare animali già macellati;
  - r) è vietato esporre targhe e insegne visibili all'esterno del fabbricato senza l'autorizzazione di ITEA S.p.A. o di altri soggetti cointeressati;
  - s) è fatto obbligo di utilizzare gli appositi spazi o le bacheche per l'affissione di comunicazioni di interesse comune. I conduttori sono altresì tenuti a non danneggiare e/o asportare le comunicazioni affisse negli spazi e nelle bacheche all'uopo costituite;
  - t) è fatto obbligo di chiudere il portone principale di accesso all'edificio e gli eventuali cancelli di accesso alle parti comuni (ad esempio al garage interrato), fatto salvo il breve periodo in orario diurno per la necessaria areazione delle parti comuni o durante l'esecuzione delle pulizie delle stesse.

#### **Articolo 6**

##### **Installazione di impianti e antenne**

1. Ferme restando le disposizioni contenute nei regolamenti comunali, ciascun proprietario, prima di dare corso all'installazione di impianti destinati al condizionamento o destinati alla ricezione dei servizi televisivi e di radiodiffusione (antenne TV, paraboliche, ecc.) o di apparecchi riceventi – trasmettenti (CB, ecc.) o altri impianti, deve chiedere l'autorizzazione a ITEA S.p.A., la quale individua la collocazione più idonea al fine di evitare che l'impianto:
  - a) possa arrecare danno alla proprietà o ledere il diritto di altri conduttori;
  - b) impedisca, in qualsiasi modo, il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione (in particolare, l'impianto non deve avere un ingombro eccessivo);
  - c) alteri il decoro architettonico dell'edificio.

Il proprietario è tenuto, in questi casi, a uniformarsi alle disposizioni o alle direttive generali impartite da ITEA S.p.A. e l'installazione deve essere eseguita a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle norme vigenti, avvalendosi di ditta abilitata che rilasci apposita dichiarazione di conformità (in particolare, deve essere garantita l'assenza di interferenze con i servizi televisivi e di radiodiffusione, di telefonia fissa e mobile, di connessione internet). È inoltre onere del proprietario acquisire preventivamente ulteriori autorizzazioni, concessioni o licenze di competenza di altre autorità eventualmente prescritte dalla normativa in materia o dall'eventuale amministratore esterno di condominio o, in sua assenza, degli altri proprietari dell'immobile.
2. Il proprietario resta comunque responsabile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1588 del codice civile, per eventuali danni arrecati alla proprietà di ITEA S.p.A., anche successivamente alla messa in opera.
3. La Società si riserva il diritto di rimuovere eventuali impianti installati in assenza di preventiva autorizzazione qualora il proprietario non provveda alla rimozione entro il termine intimato da ITEA S.p.A., con rivalsa nei confronti del proprietario per le spese sostenute.

**Articolo 7**  
**Uso degli ascensori**

1. Nell'uso degli impianti devono essere osservate le seguenti disposizioni:
  - a) a norma dell'articolo 17 del D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162, è vietato l'uso degli ascensori ai minori di anni 12, non accompagnati da persone di età più elevata;
  - b) gli ascensori installati negli edifici di ITEA S.p.A. sono classificati di categoria A e quindi sono destinati al trasporto di persone nel rispetto dei limiti di portata. Tuttavia nella cabina di tali impianti possono essere trasportate cose non ingombranti di uso comune e animali domestici, purché nei limiti di portata e accessibilità previsti dalle norme di ciascun impianto; è sempre vietato utilizzare l'ascensore per effettuare traslochi;
  - c) è obbligo del proprietario provvedere all'immediata pulizia della cabina qualora durante l'utilizzo abbia causato lordure;
  - d) durante l'utilizzo dell'impianto è vietato saltare o fare movimenti che possano dar luogo a urti di persone e cose contro le pareti della cabina o a urti della cabina contro le pareti del vano corsa;
  - e) è vietata qualsiasi altra attività o comportamento che provochi danni e deterioramenti all'impianto. Il proprietario risponde in forza dell'articolo 1588 del codice civile, di tutti i danni e deterioramenti cagionati all'impianto, qualora non provi che siano dovuti a fatto a lui non imputabile. Egli risponde pure dei danni cagionati da persone che egli abbia ammesso anche temporaneamente, all'uso e al godimento dell'immobile;
  - f) è vietato depositare anche temporaneamente materiali nei locali tecnici dell'ascensore; eventuale materiale o qualsiasi altro tipo di oggetto è smaltito senza alcun preavviso con oneri a carico dei conduttori e dei residenti;
  - g) è vietato l'accesso alle persone non espressamente autorizzate ai locali tecnici dell'ascensore;
  - h) è vietato l'uso dell'ascensore in caso di incendio, terremoto, allagamento o altra situazione di carattere straordinario;
  - i) è sconsigliato l'uso dell'ascensore in caso di temporale;
  - j) gli animali di piccola taglia devono essere tenuti in braccio, mentre gli animali di taglia media e grande devono essere condotti e tenuti in ascensore per il collare, essendo sconsigliato l'uso del guinzaglio durante la corsa;
  - k) i cani devono indossare la museruola in ascensore e sui pianerottoli antistanti;
  - l) evitare di intralciare l'attività del personale addetto alla manutenzione;
  - m) a norma dell'articolo 51 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, nelle cabine degli ascensori vige il divieto generalizzato di fumare, a prescindere dalla presenza o meno del relativo cartello;
  - n) non è ammessa l'installazione di apparecchiature di sollevamento non autorizzate.

**Articolo 8**  
**Custodia degli animali**

1. Il proprietario può detenere all'interno dell'alloggio animali domestici.
2. È fatto assoluto divieto di detenere serpenti, aracnidi di qualsiasi specie o gli animali esotici e comunque tutti quelli proibiti dalla vigente legislazione.
3. Salvo diversa disposizione normativa o di regolamento comunale, il numero di animali deve essere rapportato alla superficie del locale di proprietà, affinché ciascun animale domestico

possa godere di uno spazio minimo.

4. È fatto divieto di svolgere, all'interno delle unità immobiliari, attività di allevamento di animali di qualsiasi specie, dovendo intendersi come "allevamento" anche il caso di reiterate cucciolate nel corso di un anno.
5. In generale la detenzione di animali d'affezione deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge provinciale 28 marzo 2012, n. 4 in materia di "Protezione degli animali d'affezione e prevenzione del randagismo", con particolare riguardo alle disposizioni in tema di responsabilità e doveri generali del detentore di animali da compagnia.
6. Il proprietario è comunque tenuto a garantire idonee condizioni igienico-sanitarie e di vivibilità sia all'interno dell'alloggio che con riferimento all'intero edificio. In particolare il proprietario, che lascia animali su balconi o terrazze o giardini, deve adottare ogni precauzione per evitare lordure oltre la normale tollerabilità e/o stillicidio di escrementi.
7. È dovere del proprietario vigilare i propri animali e adottare tutte le misure idonee affinché non producano rumori oltre la normale tollerabilità, non arrechino molestie o danni a persone, ad altri animali e a cose. Ai sensi dell'articolo 2052 del codice civile, il proprietario, poiché detentore dell'animale, è responsabile dei danni dallo stesso cagionati, anche se l'animale fosse smarrito o fuggito, salvo la prova del caso fortuito.
8. Sulle parti comuni dell'edificio il proprietario detentore di animale/i è tenuto a:
  - a) garantirne la custodia e ad assumere con diligenza idonee misure di cautela durante la conduzione dell'animale negli spazi comuni;
  - b) impedire che l'animale entri nelle aree adibite a verde o dedicate al gioco dei bambini;
  - c) provvedere immediatamente a eliminare le eventuali lordure, ripristinando le condizioni di pulizia e di igiene.

I cani, in particolare, non possono mai essere lasciati sciolti, ma devono essere condotti al guinzaglio da persona in grado di trattenerli validamente e di intervenire all'occorrenza. Il guinzaglio deve essere tenuto a una lunghezza idonea a prevenire il rischio di danni o lesioni a persone, ad altri animali o a cose e comunque non superiore a 1,50 metri. Se di grossa taglia e in ogni caso se di indole mordace, i cani devono essere muniti di idonea museruola, atta a impedire loro di mordere.

#### **Articolo 9**

#### **Parcheggi**

1. Il parcheggio sugli appositi spazi adibiti a uso comune è consentito esclusivamente e unicamente con riferimento a motoveicoli e autovetture, come definiti dalla vigente disciplina del Codice della strada, di proprietà, in disponibilità o riconducibili al proprietario o ai suoi conviventi o ai suoi ospiti. Pertanto è vietato:
  - a) il parcheggio di autocarri, trattori, caravan e autocaravan (camper e roulotte), rimorchi, semirimorchi e carrelli appendice;
  - b) il parcheggio o l'abbandono di veicoli fuori uso o non circolanti o privi di copertura assicurativa o sottoposti a fermo amministrativo.
2. Sugli spazi destinati a qualunque titolo a parcheggio è vietato il deposito, anche temporaneo, di qualsiasi materiale, nonché di veicoli in condizioni tali da poter costituire pericolo.
3. L'uso con qualsiasi frequenza dei parcheggi non comporta alcun diritto al loro utilizzo esclusivo, se non nel caso di locazione del posto macchina, laddove possibile e consentito.
4. Laddove non sia possibile la locazione di posti macchina e il loro numero sia inferiore a quello degli alloggi, l'utilizzo deve garantire la rotazione degli stessi fra tutti i conduttori in misura



- limitata a un veicolo, secondo le modalità stabilite dalla maggioranza dei residenti.
5. Laddove non sia possibile la locazione di posti macchina e il loro numero sia pari al numero degli alloggi, a ciascun proprietario spetta l'uso non esclusivo di un solo posto macchina.
  6. Laddove non sia possibile la locazione di posti macchina e il loro numero sia maggiore del numero degli alloggi, a ciascun proprietario spetta l'uso non esclusivo di un posto macchina e i posti macchina in esubero possono essere utilizzati a rotazione fra tutti i conduttori in misura limitata a un ulteriore veicolo, secondo le modalità stabilite dalla maggioranza dei residenti.
  7. Laddove sono presenti posti macchina a pagamento, ne è vietato l'utilizzo in assenza di apposito contratto di locazione.
  8. Non è consentito l'accesso al garage interrato da parte di chi non vi abbia titolo, salvo i casi di espressa autorizzazione di ITEA S.p.A.
  9. È, in ogni caso, severamente vietato parcheggiare veicoli e motoveicoli dinanzi agli accessi, sulle corsie d'emergenza, lungo i tunnel e i corridoi delle autorimesse, negli spazi a verde e nelle aree in cui è affissa la segnaletica di divieto o comunque su qualsivoglia altro spazio non destinato a tale specifico uso.
  10. L'uso dei garage deve avvenire nel rispetto delle norme di sicurezza per le autorimesse. In particolare, in base a tale normativa, nei suddetti spazi è severamente vietato:
    - a) usare fiamme libere;
    - b) depositare sostanze infiammabili o combustibili;
    - c) adibire il garage a deposito;
    - d) eseguire riparazioni o prove motori;
    - e) parcheggiare autoveicoli con perdite di carburante o lubrificanti;
    - f) fumare;
    - g) parcheggiare autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (gpl) se l'impianto non è dotato di sistema di sicurezza conforme al Regolamento ECE/ONU 67/2001. In particolare, il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (GPL), limitatamente a quelli dotati di impianto con sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU 67-2001, è consentito nei piani fuori terra e al primo piano interrato delle autorimesse, organizzate su più piani interrati, nel rispetto delle norme del Decreto del Ministero dell'Interno 22 novembre 2002 o eventuali normative successive.
  11. Negli spazi riservati ai veicoli di soggetti disabili è fatto tassativo divieto di parcheggiare veicoli che non espongono l'apposito contrassegno.

## **Titolo II**

### **Spese ordinarie e straordinarie**

#### **Articolo 10**

##### **Spese per servizi sulle parti comuni**

1. Il proprietario è obbligato al pagamento delle spese per servizi sulle parti comuni gestiti dalla Società, previste nell'allegato "Quadro delle spese negli immobili gestiti da ITEA S.p.A."
2. Il proprietario non può sottrarsi a contribuire alle spese neanche rinunciando al proprio diritto su tali parti comuni.

3. Nel caso di unità immobiliari di proprietà privata, ITEA S.p.A. si rapporta esclusivamente con il proprietario. Laddove il proprietario avesse locato a terzi l'unità immobiliare, gli accordi stabiliti tra proprietario e conduttore per la ripartizione delle spese rimangono un fatto interno al loro rapporto contrattuale.
4. Come previsto dall'art. 63 delle disposizioni attuative del codice civile, chi subentra nella proprietà di una unità immobiliare è solidalmente obbligato con il precedente proprietario al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso e a quello precedente.

#### **Articolo 11** **Spese di gestione**

1. Mensilmente i proprietari devono corrispondere ad ITEA S.p.A. una quota, stabilita dal Consiglio di Amministrazione della Società, che costituisce un contributo a parziale copertura delle spese che ITEA S.p.A. sostiene per svolgere la sua attività di "condòmino gestore". La suddetta quota comprende le spese per gestione ordinaria, assicurazione delle parti comuni e della singola unità immobiliare, tenuta dei rapporti con i fornitori, lettura dei consumi individuali ed elaborazione del rendiconto, nonché altre spese di lieve entità derivanti dall'applicazione delle normative vigenti.

#### **Articolo 12** **Assicurazione**

2. Gli edifici gestiti da ITEA S.p.A., fatte salve alcune eccezioni relative a edifici di proprietà di altri enti pubblici, sono coperti da polizza assicurativa "globale fabbricati in forma all risks" sottoscritta dalla Società, e il cui testo è pubblico e consultabile sul sito internet di ITEA S.p.A..
3. La polizza copre i rischi di danni ai beni e i rischi di danni ai terzi, relativamente sia alle parti comuni che alle unità immobiliari di proprietà esclusiva, di ITEA S.p.A. o di terzi, presenti in edifici in gestione alla Società.
4. La polizza assicurativa sottoscritta da ITEA S.p.A. non copre i danni derivanti da conduzione o da ricorso di terzi in caso di incendio. La stessa è posta a garanzia dell'intero patrimonio gestito da ITEA S.p.A. e, pertanto, non può essere vincolata a favore di istituti di credito per garantire i singoli mutui stipulati dai privati proprietari.
5. È facoltà di ciascun proprietario stipulare autonome polizze a garanzia dei rischi non coperti dalla polizza di ITEA S.p.A., rammentando che, in caso di sinistro, andranno informati tutti gli assicuratori coinvolti e che l'indennizzo complessivo, anche se fornito pro quota da più compagnie assicurative, non potrà comunque eccedere l'ammontare del danno stimato dai periti incaricati.
6. In caso di sinistro indennizzabile dalla polizza ITEA, il proprietario deve comunicare l'evento nel più breve tempo possibile ad ITEA S.p.A., allegando tutta la documentazione utile a stabilire cause ed entità dei danni (es. documentazione fotografica, preventivi di spesa, denuncia alle forze dell'ordine nel caso di atti vandalici, ecc...) in forma scritta (telematica o cartacea). Nel trasmettere la documentazione a mezzo posta elettronica, si raccomanda di contenere le dimensioni dei files allegati a ciascuna e-mail entro il limite di 10 MB.
7. La Società, accertata l'operatività delle garanzie, apre il sinistro sulla propria polizza assicurativa.
8. La riparazione dei danni subiti dalle parti comuni compete ad ITEA S.p.A., mentre il ripristino dei danni subiti dall'unità immobiliare di proprietà esclusiva compete al relativo proprietario, che deve fornire al perito assicurativo incaricato dalla compagnia i preventivi e le fatture a comprova dei costi sostenuti per la riparazione dei danni.
9. Salvo casi particolari, l'indennizzo del danno viene liquidato dalla compagnia assicuratrice direttamente al soggetto che ha sostenuto i costi di ripristino (ITEA S.p.A. - privato proprietario), previa sottoscrizione di un atto di quietanza.

### **Articolo 13**

#### **Lavori di manutenzione straordinaria**

1. I lavori di manutenzione straordinaria da eseguire sui singoli stabili sono individuati e inseriti da ITEA S.p.A. nei programmi pluriennali di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio gestito dalla Società. Tali programmi comprendono interventi per rifacimento manti di copertura ed impermeabilizzazioni, realizzazione di rivestimenti a cappotto, sostituzione di serramenti esterni, rifacimento di facciate esterne, riqualificazione degli impianti centralizzati di riscaldamento, riqualificazione e realizzazione ex novo di impianti di elevazione, rifacimento di reti di adduzione e di scarico, ecc.. Considerate la mole e la varietà del patrimonio edilizio gestito da ITEA S.p.A., gli interventi sono programmati nel tempo in base alla vetustà degli edifici ed in base al livello di priorità definito in funzione del livello di urgenza di esecuzione di ogni intervento e della disponibilità di risorse.
2. Utilizzando gli stessi criteri sopra riportati, ITEA S.p.A. valuta l'opportunità di eseguire i lavori di manutenzione straordinaria richiesti in forma scritta dalla maggioranza dei privati proprietari.
3. I lavori di manutenzione straordinaria sul patrimonio gestito da ITEA S.p.A. sono eseguiti con il contributo *pro quota* dei proprietari, determinato secondo i criteri previsti dagli artt. 1123 e seguenti del codice civile.

### **Articolo 14**

#### **Addebito spese per lavori di manutenzione**

1. I lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni sono decisi ed addebitati con modalità diverse in base all'importo della spesa a carico di ciascun proprietario:
  - A. per importo inferiore ad euro 300,00 i lavori sono eseguiti d'ufficio da ITEA S.p.A. e successivamente riaddebitati ai comproprietari come specificato nella Sezione "Rendicontazione delle spese" contenuta nel "Quadro delle spese negli immobili gestiti da ITEA S.p.A.";
  - B. per importo compreso tra euro 300,00 e 1.500,00, salvo il caso di lavori urgenti od obbligatori per legge, i lavori sono eseguiti da ITEA S.p.A. previa comunicazione scritta ai proprietari, recante la descrizione della natura dei lavori, l'importo complessivo degli stessi e la quota a carico di ciascun proprietario. Al termine dei lavori ITEA S.p.A. emette la relativa fattura;
  - C. per importo superiore ad euro 1.500,00, salvo il caso di lavori urgenti od obbligatori per legge, i lavori sono eseguiti da ITEA S.p.A. previa formale approvazione da parte della maggioranza dei proprietari, da acquisire tramite votazione in assemblea appositamente convocata ovvero mediante sottoscrizione di moduli di adesione inviati da ITEA S.p.A.. Ai soggetti tenuti a partecipare alla spesa è richiesto il pagamento, prima dell'inizio dei lavori, di una quota di acconto pari al 40% della spesa prevista. Al termine dei lavori, ogni comproprietario deve corrispondere la propria quota di saldo definita sulla base della contabilità finale.
2. Tutte le spese relative ai lavori eseguiti sono addebitate ai soggetti che, al momento di esecuzione dei lavori stessi, risultano essere proprietari delle unità immobiliari interessate.

### **Articolo 15**

#### **Rimborso spese tecniche**

1. Nel caso dei lavori di manutenzione straordinaria di cui alle lettere B. e C. dell'art. 14, unitamente alla quota delle spese per i lavori eseguiti, ai proprietari è addebitata una voce ("rimborso spese tecniche"), che comprende l'attività di progettazione, direzione e contabilità dei lavori ed il cui

ammontare è stabilito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di ITEA S.p.A. in misura percentuale dell'importo dei lavori al lordo del ribasso.

2. Nella voce "rimborso spese tecniche" non sono comprese eventuali spese per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e/o in fase di esecuzione dei lavori o per attività specifiche accessorie alla progettazione, che sono addebitate separatamente.

### **Titolo III**

#### **Disposizioni finali**

##### **Articolo 16**

###### **Modalità di comunicazione**

1. Le richieste di intervento relative alle parti comuni vanno indirizzate ai recapiti indicati sul sito internet di ITEA S.p.A. o sulla rivista "Edilizia Abitativa".

##### **Articolo 17**

###### **Inosservanza del Regolamento**

2. Per le infrazioni alle norme contenute nel presente Regolamento, ITEA S.p.A. invia formali diffide, le cui spese vive e gli onorari di competenza propri e di legali o altri professionisti cui dovesse far ricorso, saranno posti a carico dell'inadempiente. Sono fatte salve le maggiori e diverse responsabilità civili e penali dei trasgressori a termini di legge. I proprietari rispondono in solido per i conduttori, per le persone conviventi o a loro servizio.

##### **Articolo 18**

###### **Rinvio alle leggi vigenti**

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, si rinvia alle norme previste dal codice civile e dalle Disposizioni di Attuazione, alle norme di Pubblica Sicurezza, alle norme in materia di Edilizia e a quant'altro di pertinenza, oltre che al "Quadro delle spese negli immobili gestiti da ITEA S.p.A." allegato al presente Regolamento.

##### **Articolo 19**

###### **Entrata in vigore e forme di pubblicità**

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2020.
2. ITEA S.p.A. si riserva la facoltà di apportare modifiche al presente Regolamento, che avranno efficacia dal momento della sua pubblicazione sul sito internet della Società. Delle modifiche è data pubblicità anche sulla rivista periodica della Società, nel Portale degli Utenti e con altre forme di comunicazione che si riterranno utili.

**SOMMARIO**

Titolo I. Disposizioni generali

Articolo 1 - Campo di applicazione

Articolo 2 - Modalità di gestione degli edifici da parte di ITEA S.p.A

Articolo 3 – La proprietà esclusiva

Articolo 4 - La proprietà comune

Articolo 5 - Conduzione e cura delle parti comuni

Articolo 6 - Installazione di impianti e antenne

Articolo 7 - Uso degli ascensori

Articolo 8 - Custodia degli animali

Articolo 9 - Parcheggi

Titolo II. Spese ordinarie e straordinarie

Articolo 10 - Spese per servizi sulle parti comuni

Articolo 11 - Spese di gestione

Articolo 12 - Assicurazione

Articolo 13 - Lavori di manutenzione straordinaria

Articolo 14 - Addebito spese per lavori di manutenzione

Articolo 15 - Rimborso spese tecniche

Titolo III. Disposizioni finali

Articolo 16 - Modalità di comunicazione

Articolo 17 - Inosservanza del Regolamento

Articolo 18 - Rinvio alle leggi vigenti

Articolo 19 - Entrata in vigore e forme di pubblicità