

**“La buona convivenza al Grattacielo”**  
è a cura del  
Centro di Mediazione,  
Servizio Sicurezza Comune di Ferrara  
Viale Cavour 177/179  
Tel. 0532 770504

# LA BUONA CONVIVENZA AL GRATTACIELO



A Ferrara, come in tante altre città, sempre più spesso avvengono contatti quotidiani tra persone e famiglie di diversa provenienza, diversa cultura, diverse abitudini, diverse convinzioni. Inevitabilmente, controversie e discussioni nascono dalla coesistenza di diversi punti di vista, abitudini, modi di fare. Il Grattacielo rappresenta l'esempio più chiaro, a livello cittadino, di convivenza interculturale all'interno di uno stesso edificio. Persone di oltre 20 nazionalità si trovano ogni giorno a condividere spazi comuni e problematiche differenti. Per prevenire e risolvere i normali problemi e conflitti tra vicini di casa, spesso non sono sufficienti le semplici regole di condominio. Non tutti sono abituati ed informati sul rispetto di certi principi e certe convenzioni, né a costumi ed usanze diversi dalle proprie. E' necessaria la disponibilità di ognuno a mettere in gioco le proprie esperienze e le proprie convinzioni. Comprendere la diversità e confrontare la pluralità delle prospettive è fondamentale per rendere la convivenza interculturale una possibilità di arricchimento delle proprie esperienze, una fonte positiva di interesse per una gestione responsabile e condivisa della vita condominiale stessa. Informarsi sulle regole, sui doveri e sui limiti richiesti dal condominio è un passo importante da affrontare, insieme alla comprensione delle diverse esigenze di tutti. La buona convivenza al Grattacielo ha l'obiettivo di facilitare la vita tra vicini di appartamento, chiarendo le regole da rispettare, ma anche i diritti da esercitare, per una migliore vivibilità degli uni accanto agli altri, insieme.

Ecco un breve indice degli argomenti trattati da questo piccolo manuale di vita condominiale, a cura del Centro di Mediazione – Servizio Sicurezza del Comune di Ferrara.

### 1. L'ORGANIZZAZIONE DEL CONDOMINIO

Il Condominio e le parti comuni

L'Amministratore e l'Assemblea

Spese condominiali, ripartizioni e pagamenti

Regolamento

### 2. PRINCIPI DI CONVIVENZA CONDOMINIALE

Impianti e decoro dell'immobile

Ospitalità negli appartamenti

Pulizia e manutenzioni

Spazi comuni

Principali divieti

Abitudini a confronto

Resoconto dei principali divieti e doveri

### 3. MEDIAZIONE DEI CONFLITTI: DOVE RIVOLGERSI

15. destinare qualsiasi sorta di locali per uso deposito di materiale esplosivo o comunque pericoloso, od emanante esalazioni nocive e sgradevoli;

16. manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, del gas, di riscaldamento, di depurazione dell'acqua, dell'antenna centralizzata TV, delle colonne verticali di scarico;

17. gettare qualsiasi tipo di oggetto dalle finestre e dai balconi; gettare nei tombini, negli scarichi dei gabinetti e nei condotti della spazzatura, negli scarichi delle cucine materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico;

18. stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e delle finestre visibili dalla strada;

19. lasciare aperti i portoni di ingresso e altre porte di accesso a locali comuni;

20. sono vietate emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli o nocive all'interno dello spazio condominiale.

### E' obbligatorio:

1. battere i tappeti solo all'interno dei balconi o in luogo privato, non dalle finestre o sulle scale;

2. tenere i cani al guinzaglio quando si esce di casa e rimuovere gli escrementi dei propri animali;

3. richiedere l'approvazione all'assemblea prima di applicare tende esterne o grate;

4. sorvegliare i propri minori affinché non facciano danni o disturbi nelle parti comuni;

5. osservare e far osservare le norme di buon vicinato con reciproco rispetto evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri.

## 3. MEDIAZIONE DEI CONFLITTI: DOVE RIVOLGERSI

La convivenza condominiale può rivelarsi molto spesso fonte di contrasti e di incomprensioni dovute a differenti abitudini di vita o al non rispetto delle regole di buona convivenza.

In tali casi risulta utile ed opportuno rivolgersi allo sportello di **Mediazione dei Conflitti**, in **viale Cavour 177/179** dove, con il reciproco confronto e col supporto di mediatori dedicati, si cercano soluzioni adatte e condivise.

È importante ricordare che gli alimenti che mangiamo, ed il modo in cui lo facciamo sono solo una piccola parte delle possibili pientanze che la cultura umana può creare. Sviluppare curiosità per i piatti che non si conoscono è un modo sia per arricchire le proprie esperienze, sia per imparare ad apprezzare odori che inizialmente non si tollerano.

### Parlare a voce alta e rumori vari

Tante lingue di varie provenienze comportano tante diverse abitudini anche sul tono della voce, con tante diverse sensibilità. Parlare a voce alta e produrre rumori forti può essere perfettamente normale per alcuni, inaccettabile per altri. E' importante rispettare rigorosamente gli orari di silenzio definiti nel regolamento, ma anche richiederne il rispetto con atteggiamento consapevole che le reciproche abitudini di adattano lentamente, con l'impegno e la disponibilità di entrambe le parti.

Riassunto delle principali regole da rispettare

#### E' vietato:

1. far gocciolare acqua dalle finestre e dai balconi;
2. tenere alto il volume di TV e stereo;
3. l'uso dell'ascensore ai bambini non accompagnati;
4. lasciare all'ingresso, sulle scale o nei pianerottoli le biciclette, i passeggini o i motorini;
5. suonare, ballare, cantare e tenere impianti audio ad alto volume dalle 14:00 alle 16:00 e dalle 23:00 alle 9:00;
6. infiggere ferri, chiodi o simili nei muri esterni;
7. lasciare utilizzare l'ascensore a minori non accompagnati;
8. salire sul tetto dell'edificio;
9. l'uso delle unità immobiliari contrario al decoro del Condominio;
10. collocare piante o vasi di fiori sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi, senza che siano muniti di riparo fisso in ferro e sistemati in apposite fioriere;
11. manomettere o modificare i corpi riscaldanti (termosifoni) all'interno a ogni proprietà immobiliare, senza il preventivo consenso dell'assemblea;
12. l'applicazione di insegne di qualsiasi genere o contenuto sui balconi e aree visibili all'esterno di ciascuna unità immobiliare;
13. gettare rifiuti ed immondizie dalle finestre e dai balconi;
14. lasciare accese lampadine nello scantinato e negli altri luoghi comuni;

## L'ORGANIZZAZIONE DEL CONDOMINIO

### Il condominio e le parti comuni

Un Condominio è un edificio i cui spazi e locali, ad uso comune e ad uso privato, appartengono a diverse persone, oppure a società, enti, associazioni etc.

L'edificio condominiale è composto da:

**single unità immobiliari:** appartamenti, uffici, garage di proprietà del singolo condomino, che le utilizza nel rispetto della legge e delle regole di convivenza;

**parti comuni:** spazi, locali ed impianti di tutti i condomini; per questi spazi è necessaria una gestione comune con delle regole condivise.

La vita in Condominio, i diritti e i doveri degli abitanti, sono definiti nel regolamento condominiale, oltre che nelle leggi nazionali e locali. Ogni inquilino ha il diritto ed il dovere di conoscere tale regolamento.

L'Amministratore condominiale è la figura di riferimento per le normative ed il regolamento stesso.

Le parti comuni del Condominio sono (art. 1117 del Codice Civile):

**le parti fondamentali:** il suolo su cui sorge l'edificio, le fondamenta, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, le gallerie, etc.

**i locali comuni destinati a servizio condominiale:** portineria, centrale termica e altri spazi simili;

**gli impianti e le installazioni comuni:** ascensori, pozzi, acquedotti, fognature e canali di scarico, impianti per acqua, gas, energia elettrica, riscaldamento e simili, fino al punto di entrata nei singoli appartamenti.

Nessuno è unico proprietario di queste parti e bisogna garantire la possibilità di utilizzo a tutti i condomini. L'utilizzo di questi deve rispettare le norme del regolamento, evitando ogni tipo di danneggiamento o infrazione.

### L'Amministratore e l'Assemblea

In tutti i casi in cui vi sono più di 4 condomini la legge (art. 1129 del Codice Civile) impone di nominare un Amministratore da parte dell'Assemblea condominiale. Questo è il punto di riferimento fondamentale per la soluzione dei problemi tra condomini riguardo alle spese ed al regolamento stesso.

L'Amministratore rappresenta la volontà condominiale. I suoi provvedimenti e le sue decisioni, nei limiti dei suoi poteri, sono obbligatori per tutti i condomini (art. 1133 del Codice Civile).

La carica di Amministratore dura un anno ed è rinnovabile senza limitazione. Inoltre, può essere revocata in ogni momento dall'Assemblea stessa.

I principali compiti dell'Amministratore sono (secondo l'art. 1130 del Codice Civile):

- convocare le assemblee;
- eseguire le decisioni prese dai condomini in assemblea;
- fare rispettare il regolamento condominiale;
- regolare e tutelare gli spazi ed i servizi comuni;
- riscuotere i contributi dovuti dai condomini;
- pagare le spese necessarie alla manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio;
- far eseguire i lavori di manutenzione straordinaria urgenti, con obbligo di riferire all'Assemblea;
- documentare ogni anno il proprio operato attraverso un rendiconto contabile.

L'Assemblea di Condominio rappresenta l'insieme dei proprietari e degli inquilini affittuari dell'edificio ed ha lo scopo di discutere e di deliberare su questioni di interesse comune.

Essa viene convocata dall'Amministratore almeno una volta l'anno entro il 31 maggio.

L'Assemblea elegge ogni volta un presidente, un segretario e due scrutatori. Ogni deliberazione dovrà risultare su apposito registro ed il relativo verbale dovrà essere firmato dal presidente, dal segretario e dai due scrutatori.

L'Assemblea decide sulle seguenti questioni: preventivo delle spese, rendiconto e bilancio consuntivo annuale, manutenzioni e opere straordinarie, ricorsi e azioni legali, nomina e revoca dell'Amministratore.

**Ogni decisione deliberata dovrà essere obbligatoriamente rispettata da tutti i condomini.**

### **Spese condominiali, ripartizioni e pagamenti**

Le spese condominiali sono necessarie per la conservazione, per l'utilizzo delle parti comuni dell'edificio e per lo svolgimento dei servizi nell'interesse comune. Tutti i condomini hanno il dovere di sostenere tali spese, che sono suddivise in misura proporzionale al valore della proprietà, espressa in millesimi.

Le spese per i danni causati da singole persone sono invece a carico dei responsabili.

### **Biciclette abbandonate e danneggiamenti**

È frequente trovare biciclette abbandonate attorno al Condominio. Per il decoro ambientale ed il rispetto di chi frequenta gli spazi comuni, non è consentito danneggiarle o manometterle, né abbandonarne i resti (ruote, pedali, carcasse, etc.). I genitori e le famiglie hanno il compito di vigilare sui bambini per spingerli al rispetto di questa semplice regola.

### **Spazi comuni e bambini**

Per la loro sicurezza, i bambini più piccoli che utilizzano gli spazi comuni, giocano nel parco o corrono lungo le strade che circondano il Condominio, dovrebbero sempre essere sorvegliati dai famigliari. I genitori sono responsabili di eventuali danni che succedano ai bambini non custoditi.

### **Utilizzo della sala polivalente come spazio comune**

La sala polivalente è riservata ad attività di gioco ed educazione per i bambini, corsi di lingua per adulti, ed altre occasioni di ritrovo per i cittadini. Vi si svolgono anche le riunioni condominiali ed è disponibile come spazio comune per l'organizzazione di momenti d'incontro e feste private, purché avvengano senza disturbo per la quiete pubblica all'interno degli orari di apertura, nel rispetto del regolamento condominiale e di quello previsto nella gestione della sala.

### **ABITUDINI A CONFRONTO**

La convivenza tra persone di cultura, tradizione e provenienza differenti può sfociare talvolta nel confronto tra abitudini di vita, usi e costumi apparentemente inconciliabili. Una coesistenza armonica e rispettosa è resa possibile da comuni accorgimenti per mantenere un'abitabilità decorosa degli spazi di tutti i condomini.

### **Cucina, alimenti e cottura di piatti tradizionali**

Spesso si diffondono nel Condominio gli odori di pietanze molto diverse tra loro, secondo abitudini ed usanze proprie di ogni singola nazionalità e tradizione di provenienza. Nulla vieta la pratica di tali usanze, purché si evitino le esalazioni maleodoranti di alimenti avariati.

La cucina è una delle più naturali e creative manifestazioni della cultura. Alcuni piatti possono risultare sgradevoli per alcuni, gustosi per altri. L'abitudine a certe pietanze porta ognuno a valutare cosa è buono e cosa non lo è.

E' importante gettare i sacchi pieni dentro ai raccoglitori grandi che si trovano lungo via Felisatti, mentre non è consentito lasciarli di fianco ai cestini del giardino, adibiti alla raccolta di piccoli rifiuti. Prima di gettare i sacchi dell'immondizia occorre controllare che il sacco sia intatto, per evitare di spargere sporcizia negli spazi comuni di passaggio.

### Igiene nelle aree verdi

A volte i giardini e i prati attorno al Condominio vengono utilizzati come bagni a cielo aperto. Per l'igiene pubblica ed il rispetto di chi frequenta le aree verdi è assolutamente vietato orinare sull'erba, sulla strada, o in qualsiasi luogo non adibito a WC.

### Oggetti, rottami e rifiuti abbandonati

In caso di rifiuti abbandonati in area condominiale (rottami di edilizia, masserie e oggetti dismessi) occorre contattare l'Amministrazione condominiale che provvederà a richiedere un intervento di rimozione ed un trasferimento in discarica.

### Utilizzo degli ascensori

Un errato utilizzo dell'ascensore provoca una maggiore usura ed un aumento della possibilità di rottura dell'impianto e, di conseguenza, una crescita delle spese di manutenzione e di riparazione a carico del Condominio. Solo quando venga individuato un particolare responsabile di eventuali danni all'ascensore sarà possibile imputargli l'intera spesa di riparazione. Per evitare danni e ridurre i costi di riparazione è doveroso rispettare il numero massimo di persone e di peso ammessi. Per risparmiare energia elettrica, è consigliabile richiamare un solo ascensore alla volta.

ATTENZIONE! L'uso dell'ascensore è permesso ai minori di 14 anni solo se accompagnati da un adulto.

### Spazi comuni

Talvolta gli spazi comuni dei condomini vengono occupati in modo inappropriato da oggetti di vario tipo (biciclette, motocicli, mobili, materassi, carrozzine o passeggini) che ne impediscono l'uso od il passaggio.

Le biciclette, i passeggini per bambini, le motociclette, i carrelli della spesa, e altri oggetti ingombranti, come i mobili, non possono essere lasciati negli atri d'ingresso né per le scale, né sui pianerottoli o spazi comuni di passaggio. Il proprietario dovrà pagare l'eventuale spesa per la rimozione.

Le spese non previste e le riparazioni urgenti degli impianti comuni saranno ripartite dall'Amministratore secondo i criteri descritti sopra.

I costi sostenuti dal Condominio, la loro ripartizione e le scadenze dei pagamenti stessi sono riportati all'interno del bilancio condominiale, presentato ogni anno dall'Amministratore stesso.

Viene applicata una mora sui pagamenti non avvenuti, incompleti, e su quelli giunti in ritardo. Nei casi di ripetuto ritardo nel pagamento, l'Amministratore può dare inizio ad un'azione giudiziaria verso i condomini interessati.

### Regolamento

Il regolamento è lo strumento fondamentale della gestione condominiale in cui sono definiti tutti gli obblighi ed i doveri di ciascun condomino, in modo tale da favorire una serena e ordinata convivenza all'interno dell'edificio. Contiene una serie di norme che hanno l'obiettivo di disciplinare la vita in Condominio e i rapporti tra le persone, per evitare o risolvere discussioni o contrasti.

Il regolamento è obbligatorio per legge all'interno di ogni Condominio con più di dieci abitanti (art. 1138 del Codice Civile). Le norme contenute in questo documento sono valide per tutti gli inquilini e da tutti devono essere rispettate.

## PRINCIPI DI CONVIVENZA CONDOMINIALE

### Impianti e decoro del grattacielo

Il "decoro architettonico" è l'estetica dell'immobile, l'insieme delle linee e delle strutture che danno armonia allo stabile, una certa fisionomia ed una specifica identità, tutelate dall'art. 1120 del Codice Civile.

Sono vietate le modifiche che alterano il decoro architettonico dell'edificio, cambiandone l'insieme delle linee caratteristiche, compromettendo la stabilità e sicurezza del fabbricato o l'utilizzo delle zone comuni da parte di altri condomini.

La tutela del decoro è a cura dell'Amministratore, d'accordo con l'Assemblea, ma anche dei singoli condomini. Tra gli elementi che possono compromettere il decoro vi sono:

### Antenna TV parabolica

L'installazione di antenne paraboliche televisive sui balconi può creare problemi tra gli inquilini.



Il Regolamento Edilizio del Comune di Ferrara permette l'installazione di antenne paraboliche di piccole dimensioni (fino a 1,5 m di diametro) che, tranne nei fabbricati storici, possono essere montate liberamente senza formalità. Per dimensioni maggiori occorre presentare una Denuncia di Inizio Attività. Per la tutela dell'immagine urbana, le antenne paraboliche, i pali e tutti gli altri apparati tecnici, devono risultare raggruppati in un'unica zona, in cima, ed avere un colore adeguato al luogo in cui sono installate.

### **Assembramento di materiali, oggetti e coperture sul balcone**

Talvolta su balconi e terrazzi vengono accumulati troppi oggetti ingombranti. I principali casi di ingombro riguardano reti, materassi, tappeti, grossi contenitori, tende, veneziane o verande, fioriere, armadietti metallici, unità esterne del condizionatore d'aria o caldaie, etc. Accumulare troppo materiale sui balconi potrebbe inoltre ridurre la stabilità architettonica. Per evitare problemi è sufficiente sistemare gli oggetti più ingombranti in modo che siano poco visibili dalla strada, mentre i vasi da fiori e le piante devono essere sempre muniti di un riparo fisso in ferro e sistemati in apposite fioriere.

### **Oggetti stesi e biancheria**

È vietato stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e delle finestre visibili dalla strada. Per evitare discussioni è sufficiente stendere all'interno dei balconi in modo da evitare la vista dall'esterno dello stabile.

### **OSPITALITÀ NEGLI APPARTAMENTI**

La presenza ed il passaggio di molte persone negli appartamenti possono generare eccessivo affollamento. Questo può creare problemi nella suddivisione di alcune spese comuni mentre il transito di persone sconosciute agli altri abitanti del Condominio può creare disagi. Esistono quindi dei criteri con cui regolare la permanenza ed il passaggio di persone nell'edificio condominiale:

### **Limiti di occupazione**

Il DM 5/7/75 stabilisce che, per un appartamento monolocale fino a 28 mq non è consentito avere più di un abitante, mentre non più di due per 38 mq. Negli altri appartamenti deve essere disponibile una superficie di 14 mq per ciascuno dei primi quattro abitanti e di 10 mq per gli abitanti successivi. Si può parlare di sovraffollamento quando questi limiti di spazio non sono rispettati.

### **Subaffitto**

In alcuni appartamenti si subaffittano stanze o posti letto. Questo può causare transito eccessivo di persone sconosciute, provocando anche un sovraffollamento degli spazi. Il subaffitto è possibile solo se il contratto di locazione lo prevede. Non è consentito all'affittuario cedere tutto o parte dell'appartamento in subaffitto; questo abuso prevede come conseguenza lo sfratto e si può incorrere in reati di ospitalità e permanenza abusiva di persone. Il subaffitto senza alcun contratto prevede conseguenze e provvedimenti più gravi.

### **Denuncia di persone ospitate**

Quando vengono ospitate persone per più di 30 giorni, è obbligatorio comunicarne la presenza alle Autorità attraverso una dichiarazione di cessione di fabbricato. Questo vale ugualmente per ospiti di nazionalità italiana o straniera. Per i cittadini stranieri extracomunitari che vengono ospitati anche pochi giorni è invece sempre necessaria una dichiarazione di ospitalità da parte dell'ospitante.

### **PULIZIA E MANUTENZIONE**

Per mantenere il decoro e la pulizia dell'edificio e degli spazi circostanti sono necessarie alcune semplici operazioni che possono evitare spiacevoli discussioni:

### **Smaltimento olio alimentare**

L'olio usato per friggere in cucina ed altri alimenti possono provocare intasamenti o danni alle tubature se vengono gettati nello scarico del lavandino. Per evitare spese di manutenzione straordinaria alle tubature, è sufficiente raccogliere in un contenitore l'olio usato, per poi smaltirlo presso le stazioni ecologiche di raccolta differenziata.

### **Pulizia e smaltimento rifiuti**

La pulizia e l'igiene degli spazi comuni del Condominio (pianerottoli, ascensori e scale), oltre a mantenere il decoro interno dello stabile, evitano pericoli igienico-sanitari e di incolumità fisica delle persone (ad esempio, macchie scivolose sulle scale).

Gli abitanti dell'edificio devono sempre mantenere in ordine gli spazi comuni. Bisogna utilizzare gli appositi cestini per l'eliminazione dei rifiuti.