



il nodo  
consorzio



# abitare BENE vivere MEGLIO

REGOLE E SUGGERIMENTI

Progetto co-finanziato da



UNIONE EUROPEA  
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

Partner di rete



## INDICE

PREMESSA	4
1. IL BILANCIO FAMILIARE	5
2. CURA E IGIENE DOMESTICA	9
3. BUONE PRATICHE ECO-SOSTENIBILI	11
4. DIRITTI E DOVERI DEGLI INQUILINI	21
5. REGOLE CONDOMINIALI	25
6. RAPPORTI CON IL VICINATO E RAPPORTI CON IL PROPRIETARIO	31



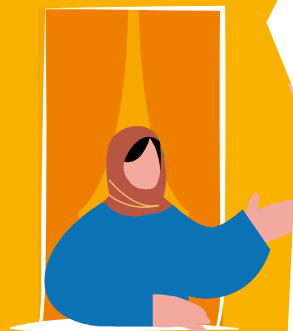
## PREMESSA

Poter avere e mantenere una casa è un diritto fondamentale di ogni essere umano, nonché premessa per il suo buon inserimento nella vita sociale del territorio, e quindi per una sua piena integrazione: l'accesso alla casa è infatti il primo passo per vivere un'esperienza piena e positiva dell'abitare la comunità e la città.

La casa è per chiunque il luogo del ritrovamento, della costruzione di nuove sintesi, il punto da cui partire per affrontare la vita di ogni giorno, è lo specchio della riuscita sociale: **la qualità dell'abitare si riflette immediatamente sulla qualità del vivere.**

L'avvio di un positivo percorso di inserimento abitativo e sociale sul territorio costituisce una questione di primaria importanza e implica spesso un certo livello di complessità: questa brochure intende illustrare alcune fondamentali regole per poter vivere in armonia con i propri vicini di casa e con il proprietario dell'alloggio, rispettando i propri doveri e conoscendo i propri diritti, ma vuole anche essere una piccola sintesi di suggerimenti per poter riuscire a gestire bene la propria abitazione, risparmiando laddove possibile.

Promuovere e diffondere un utilizzo corretto della propria casa può infatti evitare l'insorgere di problemi, facilitando il percorso di integrazione abitativa e sociale sul territorio.



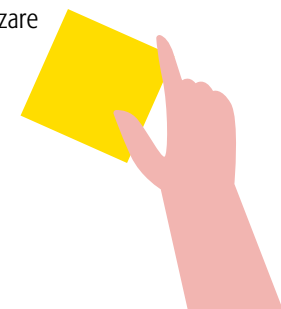
## IL BILANCIO FAMILIARE

Avere una corretta visione delle spese permette di gestire con **maggiore consapevolezza** le entrate.

Di seguito proponiamo alcuni **suggerimenti** per organizzare al meglio il proprio bilancio familiare ed ottimizzare al massimo le risorse:

- vi consigliamo di **raccogliere e ordinare tutti i documenti che riguardano le entrate e le uscite** della vostra gestione familiare: buste paghe e contratti di lavoro; contratti di affitto e relative ricevute di pagamento; documentazione relativa al conto corrente della banca (estratti conto ecc.); eventuale documentazione relativa a prestiti; documenti relativi alle utenze (luce e gas); tasse pagate con bollettini postali;
- fate **un elenco delle entrate e delle uscite** fisse all'inizio di ciascun anno ed aggiornatelo periodicamente, al variare della vostra situazione finanziaria;
- fate **un elenco delle spese fisse e di quelle variabili** e poi raggruppatele per categoria: tasse, rette, assicurazioni, affitti ecc. In questo modo potrete facilmente individuare le voci di spesa su cui intervenire per ottenere dei risparmi;
- **periodicamente analizzate il vostro bilancio familiare** per valutare se rientrate o meno nelle previsioni di spesa fatte ad inizio anno.

Per agevolarvi in questa azione vi suggeriamo di utilizzare lo schema che trovate allegato a pagina 7.



Vi sono inoltre alcuni piccoli accorgimenti che vi possono aiutare a risparmiare denaro nella vostra gestione domestica:

- **risparmio sulle utenze:** l'uso corretto di elettrodomestici e riscaldamento permette di risparmiare sulle bollette. Esistono ditte che forniscono contratti sul mercato libero per la fornitura dell'energia, ma vi suggeriamo di non cambiare spesso l'azienda fornitrice poiché, nei passaggi da un contratto all'altro, si spendono soldi in tasse e spese di attivazione. Inoltre eseguire puntualmente la lettura dei consumi consente di avere bollette (soprattutto del gas) corrispondenti ai consumi reali ed evita spiacevoli sorprese di conguagli. Le bollette con importi molto elevati possono essere pagate a rate, se si contatta l'azienda prima della scadenza della fattura;
- **produzione Isee:** l'Isee è un modello di certificazione del reddito della famiglia, si può fare gratuitamente presso i CAF (centri assistenza fiscale) e consente di avere agevolazioni sulle tasse (tassa rifiuti, mense scolastiche, bonus gas ed energia elettrica);
- **modello 730, Unico:** è meglio conosciuto come **dichiarazione dei redditi**. È obbligatorio per il lavoratore che nel corso dell'anno abbia avuto più contratti con datori di lavoro differenti, mentre è facoltativo nel caso di un unico contratto di lavoro. Il modello si può compilare presso i **CAF**, ha un costo di circa 75 euro (30/35 euro se si è tesserati) e permette di ottenere alcune detrazioni fiscali: ad esempio medicinali e visite mediche regolarmente fatturate, affitti convenzionati, spese sportive per i minori, donazioni, interessi su mutui (si faccia comunque riferimento ai Caf per la normativa aggiornata);
- **risparmiare sugli acquisti:** le spese per l'alimentazione, il vestiario e tempo libero sono quelle più flessibili. Un'attenta analisi delle risorse destinate a queste voci permette di avere margini di risparmio.



## ESEMPIO DI TABELLA PER LA GESTIONE DEL BILANCIO FAMILIARE

ANNO	Gennaio	Febbraio	.....	Totali categoria
Stipendio				
Altre entrate				
<b>TOTALI ENTRATE per mese</b>				
Affitto				
Condominio				
Mutuo				
Telefono				
Luce				
Gas				
TV				
Auto				
Assicurazioni				
Tasse				
Scuola				
Trasporto pubblico				
Alimentari				
Pulizie				
Abbigliamento				
Salute				
Svago				
Varie				
<b>TOTALI SPESE per mese</b>				
<b>DIFFERENZA entrate-spesa</b>				



## CURA E IGIENE DOMESTICA

### Abitare una casa significa anche prendersene cura.

Pulire e curare gli oggetti (arredo, pavimenti, infissi, sanitari) ci permette di vivere in un ambiente sano, non soggetto all'intrusione di insetti, e di conservare in buono stato l'abitazione, riducendone l'usura e di conseguenza facendoci risparmiare denaro.

La pulizia e la cura sono azioni quotidiane: più ci abituiamo a mantenere ordinata e pulita la casa quotidianamente, meno fatica faremo nel gestirla. In ogni caso è consigliabile **effettuare un'accurata pulizia degli ambienti domestici almeno una volta alla settimana**.

Di seguito riportiamo alcuni consigli per la gestione dell'igiene e dei servizi casalinghi:

- prima di iniziare a pulire è bene **preparare tutti i prodotti** e gli stracci, le spugne. Tutto l'occorrente deve restare a portata di mano;
- cominciare a pulire sempre dagli oggetti che si trovano più in alto. È buona norma iniziare a **riordinare** la casa come prima azione, **spolverare e pulire** le superfici, **spazzare** i pavimenti e lavarli;
- vi sono **alcuni lavori** - come la pulizia del bagno, della cucina e dei pavimenti - che richiedono un impegno assiduo, mentre ve ne sono altri (come lavare le finestre, gli infissi, le tende) che possono essere svolti periodicamente;



• è opportuno **controllare gli scarichi** dei lavandini regolarmente, togliendo eventuali depositi di detriti. Così facendo si previene il rischio di intasamento. Ogni tanto suggeriamo di gettare negli scarichi aceto e acqua bollente per permettere anche lo scioglimento del calcare all'interno dei condotti;

• l'**aceto** ha un costo contenuto e può essere **impiegato per le pulizie domestiche**: è un ottimo sgrassante, anticalcare ed antibatterico. Può essere usato per pulire il frigorifero, diluito in acqua calda per pulire i pavimenti, diluito con 1/3 di acqua in uno spruzzino per pulire la doccia e nella lavastoviglie al posto del brillantante;

• non è necessario comprare tanti prodotti per l'igiene domestica: alcuni **disinfettanti** come alcol, candeggina ed ammoniaca, diluiti in acqua o usati puri, sono sufficienti per la cura della casa e **permettono di risparmiare sulla spesa**;

• quando si vive in **condominio** è necessario adottare alcuni **piccoli accorgimenti**: non usare la lavatrice e l'aspirapolvere in orari in cui possano disturbare, evitare di sbattere tappeti e tovaglie dai balconi, non lasciare materiale ingombrante negli spazi comuni (pianerottolo, scale);

• se si occupa una casa in affitto, soprattutto per un lungo periodo, è buona norma cercare di **ridurre il normale deterioramento di pareti e pavimenti** pulendo e trattando le superfici in maniera adeguata.





## BUONE PRATICHE ECO-SOSTENIBILI

L'ambiente è un patrimonio inestimabile, da tutelare anche tramite l'assunzione di comportamenti corretti nella propria quotidianità. L'impegno di tutti per diffondere i principi e le pratiche dello sviluppo sostenibile è necessario per conservare l'ambiente per chi verrà dopo di noi e per avere una migliore qualità della vita. I nostri gesti quotidiani contribuiscono a tutelare l'ambiente. Educare alla sostenibilità ha l'obiettivo di stimolare negli individui le capacità per l'elaborazione critica di soluzioni, stimolando il ragionamento sui seguenti aspetti:

- promuovere una riflessione sulla continua trasformazione del nostro rapporto con l'ambiente;
- far crescere **la cultura della sostenibilità** attraverso la promozione del riciclaggio, del riuso e del recupero.

I suggerimenti che si trovano di seguito intendono evidenziare **buone pratiche ambientali** attuabili quotidianamente attraverso piccoli gesti e buone abitudini che agevolano il risparmio di risorse, anche di natura economica.

### LA RACCOLTA DIFFERENZIATA

Riusare, riutilizzare e valorizzare rifiuti – come carta, plastica, vetro, alluminio – contribuisce a restituirci e conservare un ambiente *naturalmente* più ricco.

#### Comportamenti eco-sostenibili:

- ridurre il più possibile i rifiuti evitando i prodotti usa e getta;
- scegliere i prodotti con meno imballaggio e preferire quelli realizzati in un unico materiale (es. solo vetro, cartone, plastica), evitando confezioni miste;
- usare borse di cotone o biodegradabili, e non di plastica, per fare la spesa;
- usare vetro e non alluminio per conservare i cibi: per produrre l'alluminio il consumo energetico è enorme.

### Come organizzarsi

Seguire scrupolosamente il calendario di raccolta dei rifiuti: in questo modo eviteremo di venire sommersi dai rifiuti dovendoli tenere in casa per troppo tempo.

**Attenzione la raccolta rifiuti varia in base ai quartieri.**



I **rifiuti organici**, se lasciati a lungo in casa, producono sgradevoli odori e liquidi. Assicuriamoci che vengano riposti nelle apposite buste in plastica riciclabile (*mater-bi*) dentro un contenitore impermeabile e a tenuta di odori.

Molte volte non si è sicuri di cosa vada gettato tra i rifiuti organici, ecco un po' di esempi: avanzi di cibo (es. lische di pesce, ossi, residui di pulizia delle verdure, gusci di crostacei, di frutta secca, d'uovo, pasta, sfarinati), terra, erba e foglie secche, fiori e piantine recise, residui di legno, stuzzicadenti, sughero (non sintetico), cenere, carbone, fiammiferi, fondi di caffè e di tè, lettiere di cani e gatti (non sintetiche), carta unta, fazzoletti sporchi.



La **carta** ed il **cartone** devono essere puliti e possibilmente non contenere plastiche o altri materiali estranei, perché verranno riciclati per produrre nuova carta e nuovo cartone. Possiamo piegarli in modo da occupare meno spazio possibile, per esempio legandoli con uno spago.



La **plastica** deve essere il più possibile pulita da residui di cibo o da altri materiali come carta o alluminio. Per ridurre l'ingombro, specialmente delle bottiglie in plastica, è sufficiente schiacciarle completamente.



**Vetro** e **lattine** devono sempre essere puliti prima di gettarli nell'apposito bidone. Fate attenzione alle lattine, spesso i coperchi sono affilati e taglienti.



I **rifiuti pericolosi**, come medicinali scaduti o pile esauste, non vanno gettati con la normale spazzatura: ci sono in giro per la città gli appositi contenitori a loro destinati (per esempio, per i medicinali, nelle farmacie). In casa potete utilizzare un piccolo contenitore dove riporre questo tipo di rifiuti in un luogo non accessibile ai bambini.



## ACQUA

L'acqua è una risorsa preziosissima che appartiene a tutti e che diventa sempre più scarsa. Ogni anno in Italia si consumano per usi civili 9.000 mln di metri cubi di acqua e per le sole esigenze domestiche si consumano 230 litri di acqua al giorno. Occorre quindi cercare di **ridurre il più possibile il nostro consumo di acqua** adottando alcuni semplici accorgimenti.

### Comportamenti eco-sostenibili:

- evitare di far scorrere l'acqua inutilmente: chiudere il rubinetto quando si lavano i denti (si consumano 1-2 litri d'acqua anziché 20-30 litri) o durante la rasatura (si possono risparmiare anche 40-60 litri di acqua calda);
- preferire l'uso della doccia piuttosto che della vasca da bagno. Questa scelta consente di risparmiare fino al 75% d'acqua;
- installare riduttori di flusso o aeratori su doccia e rubinetti: inserendo aria nel getto d'acqua si può infatti ridurre del 50% il consumo dei rubinetti e del 20-30% circa il consumo globale dell'acqua in ambito domestico;
- non avviare la lavastoviglie o la lavatrice se sono semivuote. La riduzione del numero di lavaggi fa anche durare più a lungo gli elettrodomestici;
- installare uno scarico del water dotato di doppio tasto (o di regolatore di flusso): in un anno si possono risparmiare decine di migliaia di litri d'acqua;
- per il lavaggio di piatti o verdure si consiglia l'utilizzo di un contenitore, riservando l'uso dell'acqua corrente solo per la fase di risciacquo;
- controllare il contatore a rubinetti chiusi. Una perdita nelle tubature può costare moltissimo. La sera, prima di andare a dormire, controllate che tutti i rubinetti di casa siano ben chiusi e leggete sul contatore dell'acqua il livello di consumo raggiunto. Al mattino controllate di nuovo. Se si dovesse rilevare una differenza significa che c'è una perdita e quindi un inutile spreco idrico (un foro da un millimetro in un tubo perde oltre 2.300 litri d'acqua potabile al giorno, ma potrebbe causare anche danni a strutture e infrastrutture).



## ENERGIA

Ogni cosa che ci circonda ha bisogno di energia per funzionare e per rendere disponibile tale energia vengono consumate grosse quantità di combustibili fossili, aumentando il livello di inquinamento. Acquistando un prodotto consumiamo anche energia indiretta, detta *grigia*: è l'energia necessaria per fabbricare o coltivare, imballare e trasportare quel prodotto. **Il risparmio energetico** è l'insieme di comportamenti, processi ed interventi che ci permettono di ridurre i consumi di energia necessaria allo svolgimento delle nostre attività. L'utilizzo efficiente dell'energia è il mezzo che permette, nella pratica, di ridurre il consumo di risorse.



### Comportamenti eco-sostenibili:

- preferire la luce solare a quella artificiale: ha effetti benefici sulla salute, oltre a farci risparmiare energia;
- tinteggiare pareti e soffitti con colori chiari, per aumentarne la luminosità e diminuire i consumi di luce artificiale;
- ricordarsi di spegnere sempre le luci uscendo dalle stanze;
- posizionare le fonti luminose in punti strategici della casa, ad esempio collocando luci più intense nelle zone dedicate a specifiche attività, come leggere o cucinare;
- spolverare le lampade, per migliorarne l'efficienza;
- privilegiare l'utilizzo di lampadine a basso consumo (CFL, lampade fluorescenti compatte). Costano di più, ma hanno una durata maggiore (10.000 ore contro 1.000 di una lampadina a incandescenza) e consumano fino al 70-80% di energia elettrica in meno rispetto alle lampade tradizionali;
- spegnere le apparecchiature elettriche o evitare di lasciarle in Stand-By (Lucina rossa sempre visibile) collegandole a ciabatte provviste di interruttore, o disinserendo le varie spine elettriche (per esempio, il trasformatore per ricaricare il telefono cellulare consuma elettricità anche quando non è collegato al telefono, quindi stacciamolo sempre dalla presa).

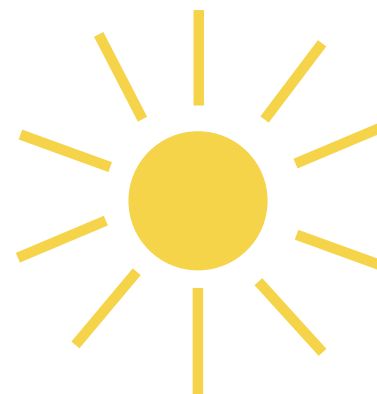
Risparmiare energia significa anche prestare molta attenzione al **riscaldamento** della casa d'inverno (o al suo **raffreddamento** in estate).

Il riscaldamento rappresenta circa il 67% dei consumi energetici in ambito domestico e per risparmiare energia bisogna ridurre la dispersione di calore attraverso le pareti, il tetto e le finestre. Durante la stagione invernale, per ogni grado in meno, è possibile risparmiare circa il 7% del consumo annuo di combustibile.



## ECCO ALCUNI ACCORGIMENTI UTILI:

- chiudere le finestre prima di accendere l'impianto di riscaldamento, limitando l'apertura ai cambi d'aria e spegnendo i termosifoni vicino alle porte d'ingresso dell'edificio (sono praticamente inutili per il riscaldamento degli ambienti interni);
- chiudere avvolgibili e persiane di sera, per evitare le dispersioni termiche;
- isolare il cassonetto degli avvolgibili (tapparelle) per ridurre gli spifferi;
- non coprire i termosifoni con le tende ed inserire un foglio di materiale isolante tra il termosifone ed il muro: se confinante con l'esterno, si aumenta del 5% l'efficienza di ogni termosifone;
- mantenere una temperatura interna non superiore a 20°C. Questa temperatura è migliore per la salute e permette un risparmio del 20% rispetto ad una temperatura di soli 2°C in più;
- installare i doppi vetri alle finestre ed eliminare le infiltrazioni tramite guarnizioni di gomma o silicone;
- se la casa ha un impianto di riscaldamento autonomo, sarebbe opportuno utilizzare una caldaia a gas efficiente. Bisogna guardare il numero di stelle disegnate sulla caldaia stessa, che rappresentano l'etichettatura energetica: le migliori sono quelle con 4 stelle.



**In estate**, con alcuni piccoli accorgimenti, si può evitare il surriscaldamento degli ambienti e limitare l'uso del condizionatore:

- arieggiando i locali durante la notte;
- evitando l'ingresso di aria calda dall'esterno durante il giorno e utilizzando tende o tapparelle per riparare gli ambienti;
- è sempre conveniente deumidificare anziché rinfrescare l'aria;
- utilizzare il condizionatore solo se strettamente necessario;
- impostare una temperatura massima di circa 5-6 gradi in meno rispetto all'esterno. Generalmente 25°C sono sufficienti per contrastare il caldo;
- pulire periodicamente i filtri dell'aria;
- assicurarsi che porte e finestre siano ben chiuse quando il condizionatore è in funzione, così da non sprecare energia.

Altro capitolo importante è quello relativo all'utilizzo corretto degli **elettrodomestici**. Tutti gli elettrodomestici in vendita devono obbligatoriamente essere dotati di **etichetta energetica**, al fine di informare i consumatori sul fabbisogno energetico dell'apparecchio, in modo da valutare quanto realmente ci costerà l'utilizzo di quell'elettrodomestico in termini di consumo energetico.

Gli elettrodomestici che consumano meno sono quelli di classe **A++** e - anche se hanno costi elevati di acquisto - fanno risparmiare molto in bolletta.



## ECCO ALCUNI ACCORGIMENTI PER LA RIDUZIONE DEI CONSUMI:



### FRIGORIFERO

- posizionare il frigorifero lontano da fornelli, termosifoni e finestre;
- lasciare, rispetto al muro, uno spazio sufficiente per la ventilazione;
- mantenere una temperatura interna compresa tra i 3°C ed i 5°C;
- evitare di aprirlo inutilmente, riempirlo troppo e introdurre in esso cibi ancora caldi;
- spolverare periodicamente la serpentina sul retro del frigorifero, sbrinarlo e controllare lo stato delle guarnizioni di gomma degli sportelli.



### FORNO

- non aprirlo frequentemente durante la cottura e preriscaldare solo se necessario;
- spegnerlo 5-10 minuti prima della fine della cottura, per sfruttare il calore rimasto;
- pulirlo accuratamente dopo l'uso.



### LAVASTOVIGLIE

- usare la lavastoviglie solo a pieno carico;
- evitare l'asciugatura con aria calda (è sufficiente aprire lo sportello);
- pulire regolarmente il filtro e fare cicli di lavaggio a basse temperature.



### TELEVISIONE, STEREO, COMPUTER, LETTORE DVD

- collegare tutti gli apparecchi ad una ciabatta con l'interruttore ON/OFF per evitare che, se inutilizzati, rimangano in *stand-by* (cioè con la lucina rossa accesa);
- lasciare almeno 10 cm di spazio dalla parete, per permettere l'aerazione degli apparecchi ed evitare il surriscaldamento.



### SCALDABAGNO

- installare l'apparecchio vicino al punto di utilizzo, per evitare inutili dispersioni di calore dell'acqua calda attraverso i tubi;
- preferire lo scaldabagno a gas a quello elettrico;
- regolare il termostato a 38°- 40°C d'estate e a 43°- 47°C in inverno;
- installare gli EBF (erogatori a basso flusso) sul braccio flessibile della doccia ed i riduttori di flusso sui lavandini per consumare meno acqua (e quindi meno energia per scaldarla).



### LAVATRICE

- lavare a bassa temperatura: i detersivi attuali sono efficaci già a temperature comprese tra i 30°C e i 60°C;
- utilizzare la lavatrice solo a pieno carico, oppure con il programma mezzo carico;
- non esagerare con le quantità di detersivo usate (inquina mari e fiumi e si spende di più);
- rinunciare al prelavaggio, se la biancheria non è eccessivamente sporca;
- pulire regolarmente il filtro e le vaschette.



## AUTOPRODUZIONE

L'**autoproduzione** è un modo di fare e produrre da soli ciò che ci serve, senza acquistarlo. Permette di risparmiare in termini di energia e di risorse impiegate, anche di tipo economico, eliminando gli sprechi, ma è anche un modo di ripensare il proprio approccio alla quotidianità delle cose, *autoproducendole* e riscoprendo il significato di saper fare con le proprie mani, utilizzando metodi di lavoro artigianali ed eco-sostenibili.

**Sono tantissime le cose che si possono autoprodurre:** il pane, i detersivi, la pasta, il tofu, lo yogurt, il latte vegetale, le marmellate o addirittura cose più elaborate come le scarpe, gli assorbenti, i giocattoli e l'arredamento.

### Quali sono i motivi che dovrebbero spingerci ad autoprodurre?

- autoproducendo si riscoprono pratiche antiche e ricette originali del proprio territorio;
- si apprezza di più ciò che si mangia o si realizza cercando di non buttare via niente: per autoprodurre ciascuno impiega il proprio tempo e utilizza energia tangibile, riconoscibile in un risultato materiale/reale, e a nessuno va di sprecare quel risultato;
- si risparmia e si premiano materie prime locali e di qualità;
- autoprodurre significa ridurre gli imballaggi di qualunque tipologia di bene prodotto e consumato.

Il concetto di **ecosostenibilità** è quello a cui fanno riferimento tutti gli accorgimenti e le buone pratiche ambientali di cui abbiamo parlato fino ad ora, ma più in generale è tutto ciò che è sostenibile da un punto di vista ecologico.

### Che cosa significa assumere dei comportamenti eco-sostenibili?

L'aggettivo **eco-sostenibile** deriva dal greco *oikia* che significa *casa* e dal latino *sustinere* che significa *mantenere*. L'unione di queste due parole letteralmente vuol dire **mantenere le regole della casa**. Partendo proprio dall'ambiente domestico si possono adottare metodi e comportamenti che, se mantenuti nel tempo, possono diventare regola a sostegno di un pensiero e di un modo di vivere eco-sostenibile: consentire alle attuali generazioni di soddisfare i propri bisogni senza compromettere la capacità delle generazioni future di fare altrettanto (Rapporto Brundtland 1987).

## COMUNITÀ ENERGETICHE

Grazie alla conversione in legge del **Decreto Milleproroghe 162/2019** sono state introdotte anche nel nostro Paese le "**Comunità Energetiche Rinnovabili**" previste dalla Direttiva Europea RED II (2018/2001/UE).

Una Comunità Energetica è un insieme di persone che condividono energia rinnovabile e pulita, in uno scambio tra pari. Le comunità energetiche rappresentano quindi un modello innovativo per la produzione, la distribuzione e il consumo di energia proveniente da fonti rinnovabili.

Dal momento che, per legge, lo scopo di una comunità energetica non può essere il profitto, le forme più comunemente utilizzate per ragioni di praticità e convenienza sono quelle dell'**associazione riconosciuta o della cooperativa**.

## AUTOCONSUMO

L'autoconsumatore di energia rinnovabile è definito, a livello europeo, come un cliente finale che produce energia elettrica da fonti di energia per il proprio consumo e che può immagazzinare o vendere questa energia autoprodotta purché questa attività non costituisca l'attività commerciale o professionale principale del soggetto.

L'autoconsumo collettivo è l'estensione del concetto di autoconsumatore a livello di edificio/condominio: "un gruppo di almeno due autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente e abitano nello stesso edificio o condominio".

La comunità di energia rinnovabile è, a sua volta, un'estensione dell'autoconsumo collettivo a livello di distretto/vicinato.

Prevede la partecipazione su base volontaria di soggetti molteplici, che attraverso la sottoscrizione di un contratto collettivo costituiscono un soggetto giuridico diventando azionisti o membri della comunità costituita.





## DIRITTI E DOVERI DI INQUILINI E PROPRIETARI

Uno dei contratti più noti ed utilizzati è il **contratto di locazione**.

Con questo tipo di contratto una parte, detta locatore (**proprietario**), concede ad un altro soggetto, detto conduttore (**inquilino**), l'utilizzo di una cosa (nel nostro caso si tratta di unità abitative) per un dato tempo, in cambio di un determinato corrispettivo/somma di denaro.

Dalla stipula del contratto di locazione di un'abitazione derivano, in capo alle parti, determinati **diritti e doveri reciproci**.

### DOVERI DEL PROPRIETARIO

- Il proprietario deve garantire e **consegnare la casa in un buono stato di manutenzione**. L'immobile non deve quindi aver bisogno di nessuna riparazione o altro intervento prima che l'inquilino vi entri;
- il proprietario - per tutta la durata del rapporto di affitto - ha l'obbligo di **riparare e mantenere la casa in base alle norme di legge presenti all'inizio del contratto**. Gli interventi di piccola manutenzione sono invece a carico dell'inquilino;
- il proprietario ha l'obbligo di **farsi carico delle opere di manutenzione straordinaria** richieste dalle condizioni in cui si trova l'immobile;
- il proprietario ha l'obbligo di **garantire all'inquilino il pacifico godimento della casa** nell'ipotesi che qualcuno possa avanzare pretese sullo stesso;
- spetta sempre al proprietario l'**adeguamento dell'immobile alle nuove leggi**, ogni volta che queste vengono emanate;

- ogni inquilino ha diritto ad un **contratto regolare**, ovvero redatto per iscritto (attenzione alle clausole vessatorie, ovvero alle clausole che possono mettere l'inquilino in condizioni di svantaggio). Il contratto deve essere registrato, presso l'Ufficio territorialmente competente, ogni qualvolta superi i 30 giorni di durata. Il **costo della registrazione** si suddivide al 50% tra il proprietario e l'inquilino, come pure la **tassa di registro** da pagare annualmente su quel contratto;
- il proprietario può **accedere alla casa solo in presenza dell'inquilino**. In caso di lavori o ispezioni periodiche l'inquilino va avvisato, a meno che non si tratti di un'emergenza;
- se non espressamente vietato dal contratto, **l'inquilino può ospitare parenti e amici per un breve periodo**;
- il proprietario non può riprendersi la casa affittata, anche se l'inquilino non ha pagato l'affitto, e deve **comunicare con un preavviso l'eventuale richiesta di sfratto** (fornendo un valido motivo);
- il proprietario deve dare all'inquilino **28 giorni di preavviso per la revisione del contratto di affitto**;
- il proprietario deve **fornire all'inquilino ogni informazione su eventuali agenti autorizzati a trattare per conto suo** e deve assicurarsi che l'inquilino sappia dove e come contattarlo;
- il proprietario ha l'obbligo di **restituire la caparra all'inquilino** al termine del contratto di locazione (a meno che quest'ultimo non abbia pagato l'affitto o abbia danneggiato la proprietà);
- il proprietario **non può fare discriminazioni di sesso, età, stato civile, orientamento sessuale e religioso, disabilità o razza verso un potenziale inquilino**. Qualora si verificano cattivi comportamenti in questo senso è sempre bene segnalare la situazione ad un sindacato inquilini.



## DOVERI DELL'INQUILINO

- L'inquilino ha l'**obbligo di utilizzare la casa per l'uso determinato dal contratto** e di mantenere la proprietà in ordine e buono stato;
- l'inquilino ha l'**obbligo di pagare puntualmente l'affitto**, rispettando sempre le modalità di pagamento stabilite;
- l'inquilino ha l'**obbligo di restituire la casa alla scadenza del contratto** nello stesso stato in cui si trovava quando gli è stata consegnata;
- l'inquilino **non deve provocare danni** ed è responsabile **nel caso si verifichi un deterioramento della proprietà** nel corso della locazione, anche se causato da un incendio, fatta eccezione per situazioni chiaramente non dipendenti dall'inquilino;
- **qualora voglia apportare dei cambiamenti all'abitazione**, l'inquilino deve **chiedere un permesso in forma scritta al proprietario**. Questo serve ad evitare che il proprietario, alla fine del contratto di locazione, pretenda che l'alloggio torni come era prima. A meno che non abbia chiesto - e soprattutto ottenuto - preventivamente il consenso del proprietario, l'inquilino non ha il diritto di chiedergli il pagamento delle spese sostenute per i miglioramenti apportati;
- l'inquilino ha l'**obbligo di informare il proprietario se occorre eseguire dei lavori** e deve permettergli di entrare affinché vengano eseguiti. Le **riparazioni urgenti possono essere effettuate direttamente dall'inquilino**, salvo rimborso da parte del proprietario, purché gliene sia data contestuale comunicazione scritta;
- l'inquilino deve **informare il proprietario su chi vive nella casa** (eccetto brevi visite);
- oltre all'affitto mensile, ci sono altre spese che **un inquilino deve sostenere** regolarmente, ovvero **tutte le spese di consumo** (energia elettrica, acqua, gas, tassa per lo smaltimento dei rifiuti, riscaldamento). Se l'appartamento in affitto si trova in un condominio, spetta all'inquilino il **pagamento mensile delle spese condominiali ordinarie**, ad esempio la pulizia e la luce delle scale, ma anche piccoli ed eventuali lavori di miglioramento, le spese di sostituzione dell'impianto elettrico (come ad esempio la riparazione o la sostituzione dell'impianto di suoneria del citofono o la sostituzione di semplici apparecchiature elettriche), dei serramenti interni (come ad esempio la verniciatura di porte o finestre); **le spese straordinarie invece spettano al proprietario**, come ad esempio il rifacimento della facciata di palazzo o la sistemazione di eventuali danni (ad esempio cedimento di un balcone o terrazzo) non causati dall'inquilino.

## CAPARRA

Normalmente la caparra non può superare il corrispettivo di tre mensilità di canone di affitto. Inoltre il deposito cauzionale matura interessi legali che devono essere versati dal proprietario all'inquilino alla fine del contratto di locazione, insieme all'importo della cauzione. Il proprietario non è obbligato a restituire la caparra solo nella circostanza in cui qualcosa manchi nell'alloggio o questo non sia più nelle stesse condizioni descritte inizialmente dal contratto, perché in tal caso il proprietario può riacquistare la stessa cosa o ripristinarla utilizzando i soldi della cauzione.

## TERMINI DI RINNOVO DEL CONTRATTO

La **locazione** si intende **automaticamente rinnovata** se, alla scadenza, l'inquilino decide di rimanere nell'immobile locato e a meno che non sia stata comunicata una disdetta nei tempi previsti dallo stesso contratto (ovvero 12 mesi prima della scadenza, in caso di locazione per uso non abitativo, e 6 mesi prima, in caso di locazione per uso abitativo).

Il **contratto a canone libero** ha una **durata minima di 4 anni**, con possibilità di **rinnovo automatico di altri 4 anni**, salvo diverse necessità del proprietario.

Il **contratto a canone concordato** ha una **durata minima di 3 anni** (con durata massima di 6) con **proroga automatica di altri 2 anni**, salvo diverse necessità del proprietario.

Il **contratto ad uso transitorio** prevede una **durata minima di un mese** e una **massima di 18 mesi**. Il suo canone deve essere quello di un contratto concordato e può essere fatto solo nel caso di reale esigenza transitoria dimostrata da valida documentazione (ad esempio la trasferta lavorativa).

Il **contratto per studenti** prevede una **durata minima di 6 mesi** ed una durata **massima di 3 anni** con **rinnovo automatico** dello stesso **alla prima scadenza**. Condizione necessaria è che l'inquilino sia uno studente iscritto ad un Corso di Laurea in un Comune diverso da quello di residenza.





## REGOLE CONDOMINIALI

### IL CONDOMINIO

Nel linguaggio comune con il termine **condominio** si indica un edificio composto da più piani suddivisi in appartamenti. Dal **punto di vista giuridico** invece, si ha un **condominio quando due o più persone sono proprietarie esclusive** di appartamenti, locali, negozi, uffici **in un edificio composto da più piani**.

Nel **condominio** quindi **esistono proprietà individuali e proprietà comuni**. Ogni condomino è proprietario esclusivo di uno o più appartamenti (o negozi, locali, uffici) ed è al tempo stesso **comproprietario** insieme a tutti gli altri condomini **di alcune parti comuni**, come ad esempio scale, androni, cortili, giardini, ascensori, facciate, tetto, impianti comuni di riscaldamento, acqua, elettricità.

### Le parti comuni del condominio

Il valore della proprietà delle parti comuni del condominio spettante ad ogni condomino viene definito in **millesimi sul valore totale dell'intero edificio** e viene riportato in **tabelle millesimali** allegate al Regolamento di Condominio. Queste tabelle indicano le **quote di proprietà assegnate a ciascun condomino** e servono per determinare le maggioranze utili per convalidare le decisioni prese durante le assemblee condominiali, e la **ripartizione delle spese condominiali** tra i condomini.

Le tabelle millesimali si possono modificare solo se sono state conseguenza di errore o dopo interventi edili che hanno modificato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. Le tabelle non possono essere modificate a maggioranza da una delibera condominiale, ma occorre l'unanimità dei condomini. Vi sono diverse **tabelle**: una per le **spese di proprietà**, una per quelle di **riscaldamento**, e una per le **quote dell'acqua**. Quest'ultima non è in millesimi, ma si basa sul numero di persone che abitualmente vivono nei singoli appartamenti.

### Regolamento di condominio

Il regolamento di condominio **regolamenta la vita condominiale** e contiene norme riguardanti: i **servizi** e le **parti comuni**, le **attività** dell'amministratore e dell'**assemblea condominiale**. **Non può**, eccetto che in particolari casi, **limitare o condizionare il diritto dei condomini sulla cosa comune**; è obbligatorio nel caso in cui il numero di condomini sia maggiore di dieci, mentre è facoltativo negli altri casi.

Le eventuali **infrazioni alle norme stabilite nel regolamento di condominio** possono essere sanzionate con il pagamento di una somma di denaro, solitamente stabilita nel regolamento stesso.

Al regolamento di condominio sono sempre allegate le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese.

### Assemblea condominiale

L'assemblea è l'**organo principale del condominio**, quello che prende le decisioni. Può essere validamente e regolarmente costituita solo in seguito all'approvazione e formazione delle tabelle millesimali.

I **compiti** e le **attività dell'assemblea** sono:

- nomina, conferma, sostituzione o revoca dell'amministratore ed eventuale sua retribuzione;
- approvazione dei bilanci (preventivo e consuntivo) annuali, con la ripartizione delle spese tra i vari condomini;
- delibera delle opere di manutenzione straordinaria, degli atti di acquisto, cessazione o costituzione di diritti reali sulle parti comuni dell'edificio;
- modifica del regolamento di condominio, dell'uso e del godimento delle parti comuni ad eccezione delle parti in proprietà esclusiva;
- qualsiasi altra decisione al di fuori dell'ordinaria amministrazione.

L'assemblea può essere convocata in via **ordinaria** o in via **straordinaria**. **Ogni anno deve svolgersi almeno un'assemblea ordinaria** (può essere richiesta in qualsiasi momento dall'amministratore o da un condomino), nella quale si approvano il bilancio dell'esercizio appena trascorso e il preventivo del nuovo. In quell'occasione si nomina (o si conferma) l'amministratore. Le assemblee straordinarie possono essere convocate dall'amministratore o da almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione ed i condomini non invitati hanno la facoltà di mettere in discussione (impugnare) la delibera assembleare.

Ogni condomino può opporsi a deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, facendo ricorso all'autorità giudiziaria. Il ricorso però non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dalla stessa autorità. Il ricorso deve essere presentato entro 30 giorni.

## Ripartizione delle spese condominiali

Le **spese condominiali** sono le spese che si rendono necessarie per la buona conservazione e per l'utilizzo delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune di tutti i condomini e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza.

Le spese condominiali si dividono in ordinarie e straordinarie:

- **spese ordinarie:** sono quelle relative a lavori di ordinaria manutenzione, cioè le spese da sostenere per mantenere in buono stato l'edificio;
- **spese straordinarie:** sono le spese inerenti i lavori di manutenzione straordinaria da sostenere in caso di eventi eccezionali. Queste spese sono imprevedibili.

Le **spese condominiali sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà** di ciascuno, salvo diversi accordi. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'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 gruppo di condomini che le utilizza o ne trae beneficio.

La ripartizione delle spese riguarda le spese necessarie, ossia le spese per la conservazione e per l'utilizzo delle parti comuni, quelle per la manutenzione e per il funzionamento degli impianti e servizi comuni e quelle per le innovazioni deliberate nell'assemblea condominiale.

I principi in base ai quali ripartire le spese tra i singoli condomini sono:

- in proporzione al valore della proprietà;
- in base all'uso che ogni condomino può farne;
- in funzione del beneficio che ogni condomino può trarre.

Le spese condominiali sono a carico di chi compra un'abitazione **dal momento in cui viene sottoscritto il rogito** (contratto di compra-vendita). Inoltre l'acquirente è **corresponsabile dei debiti condominiali del venditore** per tutto l'anno in corso e per quello antecedente l'acquisto (non l'anno solare, ma quello previsto dal rendiconto).

**I condomini sono obbligati a pagare le spese condominiali anche quando il loro appartamento è vuoto o inutilizzato.** Nel caso si verifichi una situazione di morosità che superi i 6 mesi, l'amministratore di condominio può procedere, nei confronti del condomino, sospendendogli i servizi comuni (ad es. il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria, i citofoni) **che possono essere usati dal condomino in modo separato**, effettuando le necessarie operazioni sugli impianti, anche da eseguirsi all'interno della proprietà esclusiva del condomino moroso.

## Ripartizione delle spese per manutenzione e ricostruzione di scale, soffitti, volte, solai e tetto

Le spese di **manutenzione e ricostruzione delle scale** (rampe, scalini, pianerottoli, ringhiera e corrimani, intonaci sotto le rampe), vanno divise tra i condomini: per il 50% in base ai millesimi di proprietà e per il restante 50% in base all'altezza del piano dal suolo (si considerano come piani le cantine, i sottotetti non calpestabili, le soffitte ed i lastrici solari, se non di proprietà comune). Per quanto riguarda la quota dovuta rispetto al valore, si fa riferimento ad un'apposita tabella millesimale di suddivisione, denominata **Tabella scala**. Le spese relative all'androne, e a tutte quelle parti usate nello stesso modo da ciascun condomino, andranno divise in base alle rispettive quote di proprietà. Lo stesso vale per le spese relative alla tinteggiatura, manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione delle pareti e dei soffitti del vano scala, nonché delle relative finestre, lucernai.

I soffitti, le volte ed i solai sono le strutture murarie aventi la funzione di dividere orizzontalmente due piani sovrapposti dell'edificio. Le spese per la **manutenzione e ricostruzione di soffitti, volte e solai** vengono suddivise in parti uguali fra i proprietari di due piani l'uno all'altro sovrastanti (le travi, sia di ferro che di cemento armato o di legno, sono di proprietà comune dei condomini proprietari dei due appartamenti). La copertura del pavimento è a carico del proprietario del piano superiore, mentre all'intonaco, alla tinteggiatura e alla manutenzione del soffitto (superficie interna situata immediatamente sotto il solaio) provvede il proprietario del piano inferiore.

Per quanto riguarda la ripartizione delle spese inerenti **manutenzione e ricostruzione del tetto** bisogna distinguere fra diverse situazioni:

- se il tetto serve come copertura all'intero edificio, le spese per la sua manutenzione (o eventuale ricostruzione), devono essere sostenute da tutti i condomini (compreso anche chi abbia ricevuto un danno, ad esempio da infiltrazioni di acqua piovana);
- se il tetto copre solo una parte o porzione dell'edificio (tenuto conto che in tal caso l'uso non è uguale ed indiscriminato), le spese saranno ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne o in base all'utilità;
- se il tetto è di proprietà esclusiva, chi dispone del diritto d'uso è tenuto a contribuire per un 1/3 della spesa delle riparazioni o ricostruzioni, mentre gli altri 2/3 sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte servita dal tetto proporzionalmente al valore del piano di ciascuno.



## RAPPORTI CON IL VICINATO E CON IL PROPRIETARIO

È la dimensione abitativa il luogo ove identità diverse si incontrano e si scontrano, la realtà nella quale si sperimentano occasioni di integrazione. È la casa il primo spazio dove l'individuo deve **potersi sentire a suo agio**, nel rispetto degli altri e venendo rispettato a sua volta. Perché questo sia possibile è sufficiente **rispettare una serie di regole**: alcune scritte e stabilite dalla legge, altre non scritte, ma indispensabili al fine di una civile e serena convivenza.

La convivenza tuttavia non sempre risulta semplice: esistono tante diverse percezioni dell'abitare, ciascuna legata a riferimenti culturali soggettivi e ad abitudini differenti. La convivenza comporta un confronto continuo, che a volte può generare **piccole conflittualità e difficoltà**. In un territorio dove convivono molte nazionalità differenti, ciascuna è portatrice di un suo bagaglio culturale, di tradizioni, di usi e consuetudini diverse.

È dunque importante stimolare ed **accompagnare un processo di comprensione reciproca** interno alla comunità, smussando le cause di scontro potenziale e sostenendo il dialogo, il confronto, lo scambio: il nuovo cittadino di origini straniere deve essere guidato al rispetto delle norme, consuetudini vigenti in Italia, così come il cittadino di origini italiane deve essere accompagnato alla comprensione delle caratteristiche proprie delle *culture altre* con le quali quotidianamente si rapporta.

Il **mantenimento di buoni rapporti interpersonali** attenua enormemente i conflitti e tutte le incomprensioni, lo stress e le liti che ne conseguono. In quest'ottica risulta indispensabile utilizzare criteri di rispetto reciproco tanto nei rapporti con il proprietario dell'abitazione che si intende affittare, quanto quelli con i propri vicini di casa. Fondamentale assumere un atteggiamento cortese, educato, non invadente, fondato sul dialogo e sul pacifico confronto anche nel caso in cui si verificano piccole discussioni: un insignificante motivo di conflitto può ingrandirsi nel tempo se non correttamente gestito e dare così luogo a scontri ben più gravi.

È necessario **conoscere bene il contenuto e le condizioni del contratto di locazione** prima di firmare, ed avere chiare le regole poste dal locatore; inoltre occorre documentarsi immediatamente sul regolamento condominiale: ogni assemblea condominiale stabilisce le proprie regole interne che debbono essere rispettate da tutti i condomini/inquilini come specificato anche al capitolo 5.

## CONDOMINIO E INQUILINO

Tre sono gli ambiti più delicati che possono generare contrasti:

- la determinazione delle spese condominiali;
- la partecipazione alle assemblee di condominio;
- il rispetto del regolamento di condominio.

Si fa spesso confusione tra il termine *condomino* ed *inquilino*, ma va ricordato che:

- **condomino** è il proprietario di un appartamento o di un locale collocati all'interno di un edificio in condominio;
- **inquilino** è chi abita in una casa presa in affitto.

È bene che questi termini vengano opportunamente differenziati, per non creare fraintendimenti nella gestione dello stabile e nel luogo in cui si vive. Uno degli argomenti su cui spesso si generano dei contrasti è proprio la ripartizione delle spese condominiali, suddivise in ordinarie e straordinarie: se un'abitazione è occupata da un inquilino, ci saranno spese condominiali a suo carico ed altre che spetteranno al proprietario.

Occorre dunque tenere in considerazione che normalmente:

- le spese relative al **funzionamento e alla gestione ordinaria dei servizi condominiali** (per tali spese si ha diritto di poter visionare le ricevute) sono in capo a chi effettivamente risiede entro l'alloggio, sia esso condomino o inquilino;
- le spese riguardanti sostituzioni e riparazioni di impianti, innovazioni e manutenzioni straordinarie e tutte le spese relative all'Amministrazione del Condominio e all'Assicurazione dello stabile, sono sempre in capo al proprietario dell'alloggio.

L'inquilino ha diritto di voto - al posto del proprietario dell'appartamento - nelle delibere dell'Assemblea condominiale relative esclusivamente alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Se l'inquilino ha sottoscritto il Regolamento di condominio è tenuto a rispettarlo, con possibilità dell'Amministratore di agire direttamente nei suoi confronti nel caso non lo rispetti. In ogni caso l'Amministratore potrà sempre agire nei confronti del proprietario dell'unità immobiliare.

## I RAPPORTI TRA INQUILINO E PROPRIETARIO

I principi di base che debbono orientare i rapporti tra inquilino e proprietario sono il **buon senso** ed il **rispetto reciproco**. È sempre bene:

- instaurare un rapporto diretto, di dialogo e fiducia con il proprietario dell'alloggio affittato;
- comunicare tempestivamente al proprietario qualsiasi problema/guasto si verifichi entro l'alloggio;
- concordare con il proprietario qualsiasi intervento manutentivo o migliorativo dell'alloggio;
- restituire al proprietario l'alloggio nelle stesse condizioni in cui esso è stato fornito ad inizio locazione.

È normale che - al termine di un periodo di locazione, soprattutto se molto lungo - l'alloggio si trovi in uno stato di usura più evidente che all'inizio del periodo di locazione. Spetta tuttavia all'inquilino ridurre, per quanto possibile, questo deterioramento, attraverso alcuni semplici interventi, sia durante la locazione che alla fine:

- imbiancatura delle pareti;
- pulitura dei pavimenti;
- pulizia a fondo dell'alloggio;
- piccole riparazioni.

Le più frequenti ragioni di scontro tra inquilino e proprietario generalmente riguardano la ripartizione delle spese a carico del proprietario e a carico dell'inquilino. Per un dettaglio riguardo ciò si rimanda a quanto detto sopra ed alla **"Tabella ripartizione oneri fra proprietario e inquilino"** situata al fondo del capitolo.

## IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

È la principale figura di riferimento e funge spesso da intermediario tra i condomini. È a lui che ci si rivolge nel momento in cui sorgono liti e malintesi, attraverso reclami scritti e firmati. L'Amministratore deve teoricamente rispondere solo al proprietario, ma se è una persona disponibile non avrà difficoltà ad occuparsi delle richieste del diretto interessato, anche qualora si tratti di un inquilino. L'Amministratore deve gestire i beni condominiali, nello specifico deve:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e controllare che venga rispettato il regolamento di condominio;
- disciplinare l'uso delle cose comuni;
- riscuotere i contributi ed occuparsi delle spese necessarie;
- tenere un registro dell'anagrafe condominiale;
- redigere un rendiconto condominiale.

## IL VICINATO: BUONE REGOLE PER VIVERE IN ARMONIA

La casa è considerata da tutti un luogo *sacro*. Nel momento in cui viene *minacciata* dal vicino attraverso rumori molesti, odori forti, cattivo uso degli spazi comuni si può generare un conflitto.

Il segreto per la risoluzione pacifica dei conflitti con il vicinato si riassume in due parole: **comunicazione** e **rispetto**. Serve reciproca collaborazione: se da una parte il cittadino straniero va guidato all'apprendimento delle consuetudini italiane (spesso atteggiamenti scambiati come *scortes* o *freddi*, sono dovuti invece ad un eccessivo rispetto della *privacy* altrui), dall'altra parte il cittadino italiano deve essere sensibilizzato alla conoscenza delle caratteristiche delle diverse culture con cui si trova a convivere. I buoni rapporti con il vicinato prevedono buon senso, tolleranza e cortesia. Per chi abita in un condominio è fondamentale rispettare alcune regole di buon vicinato, per evitare di invadere la libertà degli altri o vedere limitata la propria.

### Cos'è generalmente vietato fare:

- fare rumore nella fascia oraria notturna – in genere dalle 22 alle 7 – e nella fascia oraria del primo pomeriggio – in genere dalle 14 alle 16. Gli orari "del silenzio" sono stabiliti dal Comune di residenza, tuttavia il rispetto della tranquillità del prossimo è una regola valida tutto il giorno;
- tenere al massimo il volume dello stereo e della televisione;
- usare trapano, aspirapolvere o altri attrezzi rumorosi di notte, di mattina presto e dalle ore 14 alle ore 16;
- organizzare attività non concordate con l'amministratore ed i condomini;
- gettare immondizie, pezzi di carta, mozziconi di sigarette o altro dalle finestre, sulle scale, sui pianerottoli, nei corridoi, nei cortili ed in altri spazi coperti o scoperti;
- lasciare aperto il portone d'ingresso del condominio;
- usare gli spazi comuni come una privata ed esclusiva proprietà: il cortile non è un garage privato, le auto e i motorini vi possono sostare solo per caricare e scaricare il portabagagli;
- lavare auto e motocicli negli spazi comuni coperti e scoperti;
- fare giocare i bambini nei cortili, sulle scale o nei terrazzi negli orari stabiliti per il silenzio;
- lasciare mobili o altri oggetti ingombranti sui pianerottoli o negli spazi comuni;
- lasciare l'immondizia sul pianerottolo;
- disporre le piante fuori dal perimetro dei balconi o sulle finestre, in posizioni pericolose;
- innaffiare le piante bagnando i muri e facendo colare l'acqua nei balconi sottostanti;
- parcheggiare, non rispettando la propria postazione stabilita collettivamente.



### Cosa è generalmente permesso fare:

- stendere panni, indumenti, bucato nelle finestre e terrazze affacciate sui cortili interni o all'interno degli appartamenti. Occorre comunque strizzare bene il bucato prima di stenderlo ed evitare che esso sia disposto in posizioni tali da bagnare il bucato steso dai propri vicini;
- trasportare mobili ed oggetti attraverso gli spazi comuni, purché si presti la dovuta attenzione per evitare danni ai muri, alle scale, all'ascensore e alle rifiniture del palazzo;
- installare antenne televisive diverse da quelle condominiali, se autorizzati dall'amministratore;
- fare riparazioni murarie nei locali comuni soltanto se autorizzati dall'amministratore.

### Consigli:

- i genitori sono responsabili del comportamento dei figli, che devono mantenere un atteggiamento corretto e rispettoso, senza gridare o provocare altri rumori che disturbino i condomini;
- se fra condomini dovessero sorgere liti o contrasti gli interessati dovranno sempre rivolgersi all'Amministratore. I reclami devono essere fatti in forma scritta e firmati;
- oltre alle norme scritte esistono regole non scritte che derivano dalle abitudini, dal buon senso, dalla cortesia, dalla tolleranza;
- per limitare la conflittualità con i propri vicini è sempre conveniente stabilire dei rapporti di dialogo e scambio;
- la cattiva gestione della raccolta differenziata può generare conflittualità tra i condomini: è pertanto consigliabile svolgere in modo corretto tale raccolta differenziata per evitare sanzioni amministrative che ricadono poi su tutti i condomini, e non solo su chi sbaglia.

Ciascuno cerchi di rispettare queste regole, per andare d'accordo con i vicini di casa. Tuttavia, se qualcuno subisce danni o disturbo e i suoi richiami non vengono ascoltati, è opportuno che si rivolga all'Amministratore di condominio.

Se i fastidi continuano, si può ricorrere a:

- **Giudice di Pace:** per contattarlo, bisogna recarsi all'Ufficio dei diritti del cittadino del proprio Comune;
- **Vigili di prossimità** (per i dettagli si veda il paragrafo successivo).

### VIGILI DI PROSSIMITÀ – NUCLEO DI PROSSIMITÀ

Si tratta di un reparto specialistico della **Polizia Municipale di Torino**, nato nel 2003. In riferimento ai conflitti con il vicinato il nucleo di **prossimità** interviene utilizzando il metodo della prossimità, che nello specifico prevede un'azione di **intermediazio-**

**ne** a partire dalla conduzione di una sorta di piccola *indagine* in merito al reato (o alla violazione) e dall'analisi delle motivazioni che lo hanno generato.

Il **Nucleo di prossimità** tenta di risolvere i problemi utilizzando le competenze interne all'ente pubblico, integrandole, se necessario, con competenze esterne legate al privato sociale.

Il principio alla base di questo servizio è la **prevenzione**: il nucleo di prossimità cerca di intervenire in seguito ad una segnalazione, evitando che la situazione possa degenerare.

Il servizio si articola nel seguente modo:

- al momento della segnalazione di un problema da parte di un cittadino, questa viene trasformata in un caso assegnato ad un'agente, il quale sarà:
  - ✓ il referente per tutta la trattazione del caso;
  - ✓ il referente tra il reclamante e la Polizia Municipale;
  - ✓ il responsabile delle indagini che il caso in questione comporta;
- l'agente contatta la persona che denuncia il fatto, per esprimere la propria disponibilità a capire quale sia il problema e per fornire i propri recapiti;
- l'agente - per alleviare le cause profonde del conflitto - analizza ogni possibile punto d'incontro tra i soggetti coinvolti.

### Per maggiori dettagli si può consultare il sito:

[http://www.comune.torino.it/progettoqualita/pdf/carta\\_servizi\\_prossimita.pdf](http://www.comune.torino.it/progettoqualita/pdf/carta_servizi_prossimita.pdf)

### Per contattare il Nucleo di prossimità:

Via Bologna, 74 • tel. 01101134300 • fax 01101134319  
e-mail: [nucleodiprossimita@comune.torino.it](mailto:nucleodiprossimita@comune.torino.it)

### SPORTELLO CONDOMINIO

L'**Anaci** (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) sede Provinciale di Torino, attraverso i propri consulenti, ha attivato in collaborazione con il **Comune di Torino**, un servizio di consulenza gratuita rivolto non solo agli amministratori di condominio suoi associati ma anche al singolo cittadino per l'assistenza e soluzione di problemi derivanti dalla vita in condominio.

### Orario di apertura sportelli Comune di Torino:

Ogni **VENERDÌ** dalle ore 9,00 alle ore 12,00  
Presso Fondazione **CASCINA ROCCAFRANCA**  
Via Rubino 45 • TORINO  
previo appuntamento telefonando allo **011.01136250**

## TABELLA RIPARTIZIONE ONERI FRA PROPRIETARIO E INQUILINO

	PROPRIETARIO	INQUILINO
<b>AMMINISTRAZIONE</b>		
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		•
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	•	
<b>ASCENSORE</b>		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		•
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	•	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	•	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		•
Ispezioni e collaudi		•
<b>IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, VIDEOCITOFONO E SPECIALI</b>		
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	•	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		•
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	•	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		•
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	•	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		•
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	•	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		•
<b>IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA</b>		
Installazione e sostituzione degli impianti	•	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	•	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		•
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		•
Lettura dei contatori		•
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		•
<b>IMPIANTO ANTINCENDIO</b>		
Installazione e sostituzione dell'impianto	•	
Acquisti degli estintori	•	
Manutenzione ordinaria		•
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		•
<b>IMPIANTO TELEVISIVO</b>		
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	•	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		•

	PROPRIETARIO	INQUILINO
<b>PARTI COMUNI</b>		
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	•	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		•
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	•	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		•
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	•	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		•
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	•	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		•
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		•
Installazione e sostituzione di serrature	•	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		•
Manutenzione straordinaria di attrezzature (caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini)	•	
Manutenzione ordinaria di attrezzature (caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini)		•
<b>PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO</b>		
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	•	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		•
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		•
Rifacimento di chiavi e serrature		•
Tinteggiatura di pareti		•
Sostituzione di vetri		•
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		•
Verniciatura di opere in legno e metallo		•
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	•	
<b>PULIZIA</b>		
Spese per l'assunzione dell'addetto	•	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità come da c.c.n.l.		•
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	•	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		•
Materiale per le pulizie		•
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	•	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		•
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		•
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		•
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		•
Acquisto di bidoni, trespole e contenitori	•	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		•



## **CICSENE**

Via Borgosesia, 30 • 10145 TORINO

Tel. 011.74.12.435

[www.cicsene.it](http://www.cicsene.it)

## **il nodo**

## **il nodo**

**Consorzio Società Cooperativa Sociale**

Corso Francia, 15 • 10138 Torino

Tel: 011.4477223 /011.4343181

email: [ilnodo@confpiemontenord.coop](mailto:ilnodo@confpiemontenord.coop)

[www.consorziolnodo.it](http://www.consorziolnodo.it)