



R E G O L A M E N T O
C O N D O M I N I O

“ *Le Rose* ”

VIA ROMA, 11

TORINO (TO)

SOMMARIO

CAPITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI		
Articolo 1 – Disposizioni generali	Pag.	4
Articolo 2 – Descrizione del fabbricato	Pag.	5
Articolo 3 – Cose comuni ed indivisibile del Condominio	Pag.	7
Articolo 4 – Quota di comproprietà	Pag.	8
CAPITOLO II° NORME DI USO ED ESERCIZIO DELLE COSE COMUNI		
Articolo 5 – Norme Generali	Pag.	8
Articolo 6 – Uso delle cose comuni	Pag.	9
Articolo 7 – Innovazioni	Pag.	9
Articolo 8 – Responsabilità dei condomini per danni alle cose comuni	Pag.	11
Articolo 9 – Divieti riguardanti le parti comuni	Pag.	11
CAPITOLO III° DIVIETI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI		
Articolo 10 – Divieti del condomino	Pag.	13
Articolo 11 – Obblighi del condomino	Pag.	16
CAPITOLO IV° RIPARTIZIONE DELLE SPESE		
Articolo 12 – Norme generali	Pag.	18
Articolo 13 – Vano scala	Pag.	19
Articolo 14 – Energia elettrica	Pag.	20
Articolo 15 – Acqua potabile	Pag.	20
Articolo 16 – Solai e muri divisorii fra le varie unità immobiliari	Pag.	20
Articolo 17 – Citofoni, apriporte e videocitofono	Pag.	20
Articolo 18 – Antenna televisiva	Pag.	21
Articolo 19 – Assicurazione	Pag.	21
Articolo 20 – Conto corrente	Pag.	22
CAPITOLO V° AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO		
Articolo 21 – Organi di rappresentanza e amministrazione	Pag.	22
Articolo 22 – Amministratore: nomina	Pag.	22
Articolo 23 – Amministratore: funzioni	Pag.	23
Articolo 24 – Rendiconto	Pag.	26
Articolo 25 – Fondo comune e fondo di riserva	Pag.	27
Articolo 26 – Chiusura esercizio finanziario	Pag.	27
Articolo 27 – Morosità e sanzioni	Pag.	28
Articolo 28 – Rappresentazione legale	Pag.	29
CAPITOLO VI° ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO		
Articolo 29 – Assemblea: convocazione	Pag.	29

Articolo 30 – Assemblea: rappresentazione o delega	Pag.	30
Articolo 31 – Assemblea: validità di costituzione	Pag.	30
Articolo 32 – Assemblea: verbale	Pag.	31
Articolo 33 – Assemblea: comunicazioni ai condomini	Pag.	32
Articolo 34 – Assemblea: attributi	Pag.	32
Articolo 35 – Assemblea: consiglio dei condomini o caposcala	Pag.	33
CAPITOLO VII°		
CONCLUSIONI		
Articolo 36 - Conclusioni	Pag.	33

BOZIA

CAPITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Si costituisce il Condominio “-----” tra i proprietari degli appartamenti, dei locali commerciali, dei garage e delle pertinenze dell’edificio sito in Via -----, 11 a Torino (TO).

Il presente Regolamento, redatto e deliberato da tutti i proprietari dell’edificio, disciplina 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.

Ciascun proprietario si obbliga sia in proprio che per i propri eredi, aventi causa ed inquilini, in via fra tutti quanti solidale, ad osservare il presente regolamento ed eventuali altri regolamenti e disposizioni che, nell’interesse comune, venissero in seguito ad essere deliberati dall’Assemblea dei Condomini, fermi i diritti acquistati da ciascun proprietario in base ai contratti di acquisto.

Il presente Regolamento di Condominio dovrà essere richiamato in ogni contratto di vendita del quale farà parte integrante, nei contratti di locazione, comodato, uso abitazione, ecc. e deve intendersi accettato dalle parti contraenti senza eccezioni, riserve e modifiche.

Articolo 2 - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è composto da n. 3 piani, per complessivi n. 2 appartamenti, n. 1 studio medico, n. 4 negozi con i rispettivi locali deposito, n. 6 box, n. 4 cantine oltre l'area ad uso cortile ed area verde comuni.

Nel dettaglio, il condominio è così costituito:

- piano interrato (primo interrato) destinato ad uso garage, cantine e locali deposito dei negozi;
- piano terra (primo fuori terra) destinato ad uso commerciale con i negozi;
- piano primo (secondo fuori terra) destinato ad uso studio ambulatoriale e dentistico;
- piano secondo (terzo fuori terra) destinato ad uso residenziale con gli appartamenti;
- piano terzo (quarto fuori terra) destinato ad uso locale di sgombero degli appartamenti sottostanti.

Dal punto di vista catastale, l'edificio risulta censita al Foglio 1088 Particella 890 con i seguenti subalerni:

- **Subalterno 1:** Bene Comune Non Censibile (BCNC) ovvero scale, rampa di accesso, corridoi, pianerottoli, ecc...
- **Subalterno 2:** locali ad uso commerciale censito alla voce C/2 (progressivo interno numero 1) e locale di deposito (progressivo interno numero 20).
- **Subalterno 3:** locali ad uso commerciale censito alla voce C/2 (progressivo interno numero 2) e locale di deposito (progressivo interno numero 21).
- **Subalterno 4:** locali ad uso commerciale censito alla voce C/2 (progressivo interno numero 3) e locale di deposito (progressivo interno numero 22).

- Subalterno **5**: locali ad uso commerciale censito alla voce C/2 (progressivo interno numero 4) e locale di deposito (progressivo interno numero 23).
- Subalterno **6**: locali ad uso ufficio censito alla voce A/10 (progressivo interno numero 5) e locali ad uso cantina censita alla voce C/2 (progressivo interno numero 15 e 18).
- Subalterno **7**: locale ad uso residenziale censito alla voce A/3 (progressivo interno numero 6) e locale ad uso locale di sgombero (progressivo interno al numero 8) nel piano terzo (sottotetto) più locale ad uso cantina censito alla voce C/2 (progressivo interno numero 16).
- Subalterno **8**: locale ad uso residenziali censito alla voce A/3 (progressivo interno numero 7) e locale ad uso locale di sgombero (progressivo interno numero 9) nel piano terzo (sottotetto) più locale ad uso cantina censito alla voce C/2 (progressivo interno numero 17).
- Subalterno **9**: locale ad uso garage censito alla voce C/6 (progressivo interno numero 10).
- Subalterno **10**: locale ad uso garage censito alla voce C/6 (progressivo interno numero 11).
- Subalterno **11**: locale ad uso garage censito alla voce C/6 (progressivo interno numero 12).
- Subalterno **12**: locale ad uso garage censito alla voce C/6 (progressivo interno numero 13).
- Subalterno **13**: locale ad uso garage censito alla voce C/6 (progressivo interno numero 14).

- **Subalterno 14:** locale ad uso cantina censito alla voce C/2 (progressivo interno numero 19).

Articolo 3 - COSE COMUNI E INDIVISIBILI DEL FABBRICATO

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio:

- a) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto, le scale, i portoni di ingresso, il cortile, la facciata, i corridoi dei locali cantine e l'area di manovra dei garage così come l'area cortile e verde comune;
- b) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati per l'energia elettrica, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero in caso di impianti unitari fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.
- c) l'area ecologica, posta al fondo dell'accesso prima della rampa carraia;
- d) tutte le aree destinate per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune.
- e) ogni altro bene da ritenersi di proprietà comune a norma dell'Art. 1117 del Codice Civile vigente destinato all'uso comune e che non risultino di proprietà esclusiva in base ai titoli di acquisto.

I balconi, i terrazzi, gli oscuri delle porte e delle finestre ed i serramenti delle medesime, sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con l'obbligo però di attenersi a quanto regolamentato con il presente ed alle successive deliberazioni dell'assemblea riguardo alla loro conservazione e manutenzione, in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le varie servitù, solo se risultanti dagli atti di compravendita e quelle meglio indicate nelle tavole presentate al Comune e registrate al Catasto.

Articolo 4 – QUOTA DI COMPROPRIETÀ

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio è espressa in millesimi nelle Tabelle allegate al presente Regolamento.

Non è consentito l'abbandono o la rinuncia alla comproprietà degli elementi comuni dell'edificio al fine di sottrarsi al contributo alle spese per la loro conservazione.

CAPITOLO II° - NORME DI USO ED ESERCIZIO DELLE COSE COMUNI

Articolo 5 – NORME GENERALI

Il condomino deve astenersi dall'usare le parti comuni in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri condomini.

Deve, inoltre, rispettare la pulizia dei locali di uso comune ed osservare con reciproca tolleranza le norme di buon vicinato.

Articolo 6 – USO DELLE COSE COMUNI

Le parti e le cose comuni dell'edificio in condominio dovranno essere mantenute sempre in buono stato.

È vietato eseguire innovazioni nelle proprietà individuali che interessino direttamente o indirettamente le parti comuni senza darne preventivo avviso all'Amministratore, il quale potrà intimare, se lo ritiene necessario e solo per le parti comuni, la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere in merito.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della rimessa in pristino dell'immobile e al risarcimento danni.

È vietato inoltre, ad ogni singolo Condomino, di effettuare riparazioni su impianti o cose comuni salvo il caso di assoluta e urgente necessità; in tal caso il condomino interessato dovrà notificare gli estremi del suo intervento all'Amministratore entro 5 (cinque) giorni dalla data di intervento.

Ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della necessità e dell'urgenza dei lavori da parte dell'assemblea.

Articolo 7 – INNOVAZIONI

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

- a) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- b) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche;
- c) l'adozione di sistemi di contabilizzazione dei consumi dell'acqua e per il conseguente riparto delle relative spese in base al consumo effettivamente registrato;
- d) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso normativo, anche da satellite o via cavo e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta anche di un solo condomino, interessato all'adozione delle deliberazioni di cui alle precedenti lettere.

La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti; in mancanza di tali dati, l'Amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico e dell'utilizzazione delle fonti di energia mediante l'utilizzo di impianti di

cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno 2 / 3 (due terzi) del valore dell'edificio.

Articolo 8 – RESPONSABILITÀ DEI CONDOMINI PER DANNI ALLE COSE COMUNI

Ciascun condomino è responsabile, a norma degli articoli 2043 e seguenti C.C., dei danni subiti dalle cose comuni per fatto di lui o delle persone, animali o cose di cui deve rispondere.

Articolo 9 – DIVIETI RIGUARDANTI LE PARTI COMUNI

Tutti i condomini, e per essi gli inquilini, devono osservare le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e/o disturbo agli altri.

È vietato ad ogni condomino:

- a) lasciare biciclette, ciclomotori, motocicli, auto, camper, roulotte in sosta nelle parti comuni od in prossimità delle corsie di manovra tranne per n. 2 posti auto posti all'interno del cortile comune;
- b) turbare la quiete dei condomini confinanti dalle ore 22:00 alle ore 8:00 e dalle ore 13:30 alle ore 15:30 di ogni giorno, con qualsiasi apparecchio di diffusione musicale o sonora (HI-FI, televisione, radio etc.), strumenti musicali, giochi elettronici, canti, balli

o con qualsiasi altro mezzo che possa arrecare disturbo. Anche nelle altre restanti ore l'uso di radio o di altri strumenti di qualsiasi genere deve essere usato ad un volume tale da non recare molestia ai vicini;

- c) lasciare aperti gli accessi agli edifici, nonché di tutti i locali di uso comune;
- d) occupare stabilmente o ingombrare con costruzioni provvisorie e/o con oggetti mobili di qualsivoglia specie le scale, gli androni, i pianerottoli, il cortile e tutti gli spazi o locali di proprietà comune, salvo decisione diversa dell'Assemblea;
- e) esporre biancheria, tappeti e/o simili alla vista del pubblico o altri luoghi visibili dalla strada. È tollerato lo stendere la biancheria o simili nei balconi posti sul retro del fabbricato, purché questi non arrechino danno ai condomini sottostanti;
- f) sciorinare panni e indumenti nonché battere tappeti, tovaglie, lenzuola e/o panni dalle finestre o balconi dei vari appartamenti e nei vani scala;
- g) cedere a terzi l'uso dei posti auto senza le cautele necessarie ad evitare inconvenienti o per scopo diverso da quello di ricovero di auto privata. I posti auto dovranno solamente essere occupati da automobili in sosta e non da oggetti o altre cose che possano danneggiare il buon decoro e l'estetica del fabbricato.
- h) zoccolare nelle singole unità e nei luoghi comuni e schiamazzare o far rumore negli stessi, vani scala compresi;
- i) lasciare in sosta nell'ingresso condominiale o nei vani scala carrozzine, biciclette, giocattoli, ecc.;
- j) accendere fuochi di qualsiasi tipo in tutte le parti comuni dell'edificio;

- k)* collocare piante e/o vasi di fiori non opportunamente protetti e assicurati sui davanzali senza il preventivo consenso dell'Assemblea;
- l)* produrre fumo, rumori, scuotimenti eccedenti la normale tollerabilità, come pure utilizzare qualsiasi griglia e barbecue, salvo diverso consenso dell'Assemblea;
- m)* gettare e/o lasciare immondizie o altri oggetti dalle finestre, nei vani scala, nel cortile comune e nell'area verde;
- n)* l'accesso nel fabbricato a persone estranee;
- o)* è vietato accedere nell'area verde con auto, moto, biciclette, o qualsiasi altro mezzo a motore.

CAPITOLO III° - DIVIETI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI

Articolo 10 – DIVIETI DEL CONDOMINO

È vietato ad ogni condomino:

- a)* destinare gli appartamenti ad uso diverso da quello di civile abitazione, tranne per l'unità sita al piano primo, dove si trova uno studio ambulatoriale e dentistico, ed al piano terra, dove si trovano delle attività commerciali, salvo benestare delle autorità competenti e dell'Assemblea di condominio che dovrà deliberare con l'unanimità dei proprietari;
- b)* qualsiasi uso dei locali e degli impianti contrari alla tranquillità, sicurezza, igiene, decenza, decoro e buon nome dell'edificio, usare apparecchi radio, tv, o strumenti musicali, calzature, attrezzi o altro in modo tale da arrecare disturbo ai condomini;

- c) mettere in funzione aspirapolvere, lavastoviglie, lavatrice o altri analoghi elettrodomestici tra le ore 23.00 e le ore 8.00;
- d) tenere nei locali privati o comuni depositi di benzina o comunque elementi infiammabili ed esplosivi in qualsiasi quantitativo;
- e) lavare le proprie auto negli spazi condominiali e privati;
- g) pulire i balconi provocando stillicidio con conseguente rovina degli intonaci e caduta di materiali. I balconi dovranno essere comunque mantenuti puliti periodicamente, in modo da non sporcare gli intonaci del fabbricato;
- h) far ristagnare acqua o altri liquidi sui pavimenti in modo che i medesimi si infiltrino nei soffitti / solai sottostanti;
- i) destinare le unità abitative ad attività non lecite o non sancite dalla Legge;
- j) installare antenne televisive paraboliche alla vista del pubblico, salvo diversa indicazione dell'Assemblea;
- k) depositare sui balconi e davanzali oggetti visibili dall'esterno. In particolare, è vietato depositare sui balconi oggetti quali frigoriferi, contenitori plastici, scarpiere e biciclette e quant'altro possa compromettere il decoro e l'estetica del condominio, pena la rimozione immediata su semplice comunicazione dell'Amministratore, salvo diversa indicazione dell'Assemblea;
- l) sbattere tappeti, tovaglie, e strofinacci dalle finestre e dai balconi;
- m) annaffiare piante e fiori in modo da provocare stillicidio;
- n) occupare gli androni, i pianerottoli, i percorsi pedonali, i sottoscala o altre parti comuni dell'edificio con oggetti, tranne che per il tempo strettamente necessario

all'effettuazione di traslochi, di lavori negli appartamenti e di altre analoghe operazioni;

o) installare serramenti (infissi e oscuranti) diversi da quelli installati al momento della redazione del presente regolamento;

q) eseguire opere che arrechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio;

r) collocare piante rampicanti fissate al muro o comunque in modo tale da pregiudicare l'intonaco o la tinteggiatura dei muri condominiali, come pure l'estetica del condominio che dovrà essere coordinata in tutte le unità abitative;

s) seminare o mettere a dimora qualsiasi tipo di piante nelle aree verdi comuni;

t) installare impianti a gas (anche con bombolone) o altri combustibili siano essi per uso riscaldamento / raffrescamento.

E' inoltre obbligo dei condomini denunciare all'Amministratore i guasti alle cose comuni, non appena si manifestino o se ne venga a conoscenza, e richiedere le necessarie riparazioni prima che i guasti stessi, aggravandosi, minaccino la sicurezza dello stabile ed il funzionamento degli impianti o arrechino molestia o danno a altri condomini o terzi.

Il condono che per lavori o per cattivo uso dell'appartamento, compresa l'introduzione di materie estranee nelle condotte di scarico, o in altro modo procurasse comunque danno alla proprietà comune o individuale, ne sarà responsabile ai sensi della legge e del presente regolamento. Viene concesso di affissare il cartello

“Affittasi” e/o “Vendesi” presso il cancello carraio o altro spazio deciso dall’Assemblea, solamente per il tempo strettamente necessario.

Articolo 11 - OBBLIGHI DEL CONDOMINO

Ciascun condomino ha l’obbligo:

- a) di comunicare per iscritto all’Amministratore il proprio domicilio, in difetto di ciò s’intenderà domiciliato, agli effetti dei rapporti di Condominio, presso l’occupante appartamento;
- b) di comunicare il cambio di destinazione dei propri locali;
- c) di comunicare tempestivamente, in caso di locazione della propria unità, le generalità del conduttore e gli estremi dell’atto di locazione;
- d) il condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale è tenuto a inserire nel contratto di affitto l’obbligo del rispetto del Regolamento Condominiale ed a specificare se e quali spese sono a carico del conduttore. Il locatore sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le violazioni del Regolamento, del mancato pagamento delle rate condominiali, delle ammende inflitte al locatario, danni etc., provocati dal conduttore stesso. Si specifica in particolare che il condomino non può servirsi dell’opera dell’Amministratore per l’eventuale riscossione di quote condominiali del conduttore;

OPPURE

Si specifica, in particolare, che il condomino può servirsi dell’opera dell’Amministratore per l’eventuale riscossione di quote condominiali del conduttore;

e) in occasione dei lavori di riparazione, ristrutturazione, ecc. al proprio appartamento, il condomino interessato ha l'obbligo di accertarsi che ogni giorno sia eseguita la pulizia delle scale, del cortile e dell'androne. Non ottemperandovi il condomino interessato, la pulizia sarà fatta eseguire dall'Amministratore addebitando le relative spese;

f) ove sorga motivo di reclamo o lagnanza o vi siano desideri da esporre, di rivolgersi per iscritto all'Amministratore;

g) di comunicare le generalità dell'eventuale nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di compravendita nel caso egli abbia alienato in tutto o in parte la sua proprietà; l'obbligo di denuncia delle variazioni della proprietà spetta agli eventuali successori, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque, se per omessa o ritardata comunicazione all'Amministratore del cambiamento di proprietà, dovesse derivare un danno al Condominio ne risponderebbe in solido sia il cedente che i subentranti a qualsiasi titolo. Il condomino che ha alienato la sua proprietà risponderà in solido con il condomino subentrante verso il Condominio della sua situazione amministrativa e contabile esistente al momento della variazione o cessione;

h) ogni condomino o inquilino deve permettere, previo semplice avviso scritto da parte dell'Amministratore, che nei locali di sua proprietà o da esso occupati, si proceda alle opportune ispezioni per la verifica dei lavori da farsi sulle parti o impianti comuni, nell'interesse sia del singolo che dell'intero Condominio. Il rifiuto a consentire l'ingresso e l'esecuzione dei lavori, darà luogo alla richiesta di risarcimento del danno che ne deriverebbe, a norma dell'Art. 843 del C.C.;

- i) assentandosi dall'alloggio lasciandolo disabitato od incustodito, di mettere in condizioni l'Amministratore di poter accedere nei locali per riparazioni urgenti o eliminazione di inconvenienti che si potessero verificare;
- j) di concorrere per intero alle spese e al mantenimento del Fondo Comune, anche se non ha utilizzato la propria unità per prolungati periodi.

CAPITOLO IV° - RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Articolo 12 - NORME GENERALI

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche riguardo alla comodità e al decoro dei beni comuni, alle opere di rinnovamento delle parti e impianti comuni deliberate dall'Assemblea a norma dell'Art. 1120 C.C., a quelle per l'assicurazione dell'edificio contro i danni dell'incendio, fulmine e scoppio, a quelle per l'illuminazione e la pulizia dei locali e spazi comuni, a quelle per l'acqua di uso comune per la conservazione e spурgo delle condotte di scarico, a quelle per la manutenzione del verde, a quelle per l'amministrazione, il tutto in proporzione al valore delle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi nelle rispettive tabelle.

A norma dell'Art. 1123 – II comma del C.C., si precisa che se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Nessuno dei condomini può sottrarsi al pagamento del contributo nelle spese anzidette, abbandonando o rinunciando alla proprietà delle cose stesse.

Viene consentito, data la presenza nel cortile condominiale del contatore dell’acqua del fabbricato adiacente il condominio, l’accesso per le operazioni di lettura, manutenzione ordinaria e straordinaria del contatore.

Viene consentito, inoltre, il parcheggio di n. 2 veicoli presso il cortile comune ad uso esclusivo del subalterno 6, così come riportato sull’atto di vendita dell’unità immobiliare.

I due locali di sgombero, posti nel terzo piano (sottotetto) vengono classificati di proprietà esclusiva tranne il pianerottolo antistante i locali che rimane di proprietà comune delle scale.

Articolo 13 – VANO SCALA

Le spese per la manutenzione o ricostruzione del vano scala e relativi accessori, compresi gli intonaci o i rivestimenti delle pareti che ne costituiscono il vano, nonché le spese per la manutenzione ordinaria, per la pulizia e luce sono ripartite tra tutti i condomini a cui servono in base alla tabella millesimale denominata “SCALE”, calcolati come previsto dall’Art. 1124 del C.C. ovvero per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l’altra metà in misura proporzionale all’altezza di ciascun piano dal suolo.

Nella ripartizione dei millesimi, sono stati esclusi i negozi, che possono usarle ESCLUSIVAMENTE per il mero passaggio al locale di deposito, posto al piano interrato, in caso di guasto o altra necessità.

Articolo 14 – ENERGIA ELETTRICA

Il costo ed i consumi dell’utenza per la fornitura di energia elettrica necessaria per l’illuminazione del vano scala, delle aree esterne e per la forza motrice del cancello carraio, verrà ripartito tra tutti i condomini, ad esclusione dei locali commerciali posti al piano terra che hanno il divieto assoluto di passaggio dal cancello carraio tranne casi di urgenza.

Articolo 15 - ACQUA POTABILE

Le spese relative all’utenza condominiale di acqua potabile di uso comune saranno contabilizzate e ripartite tra tutti i condomini a cui servono in base ai millesimi, con esclusione dei n. 4 locali negozi e delle unità censite al subalterno 7 e 12, che sono dotate di contatori.

Articolo 16 - SOLAI E MURI DIVISORI FRA LE VARIE UNITÀ IMMOBILIARI

Le spese di manutenzione e conservazione dei solai vanno ripartite, a norma dell'Art. 1125 del C.C., fra i due proprietari dei due ambienti sovrapposti.

Quelle dei muri divisori fra appartamenti saranno ripartite fra i proprietari confinanti, in parti uguali.

Articolo 17 – CITOFONI, APRIPORTE, VIDEOCITOFONO

Le spese relative alla manutenzione, modificaione, ricostruzione dei citofoni, apriporta e videocitofono sono ripartite, in parti uguali, fra tutti gli utilizzatori, secondo la tabella “SCALE”.

Articolo 18 – ANTENNA TELEVISIVA

L’antenna televisiva centralizzata [SE PRESENTE] appartiene, in parti uguali, a tutti i condomini le cui proprietà sono ad esse allacciate; pertanto, le relative spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione sono poste a carico degli stessi e ripartite in parti uguali.

I condomini non allacciati, che desiderano servirsi dell’impianto devono chiedere preventiva autorizzazione all’assemblea e corrispondere equo indennizzo.

OPPURE

I condomini non allacciati, che desiderano servirsi dell’impianto, possono allacciarsi senza autorizzazione e senza corrispondere equo indennizzo.

Articolo 19 - ASSICURAZIONE

Il Condominio dovrà essere assicurato almeno contro i danni derivanti da incendi o da azione del fulmine o dello scoppio, atti vandalici e responsabilità civile per danni a terzi, terremoto, del tipo “Globale Fabbricati”.

La scelta della compagnia e la stipula della polizza sarà scelta dall’Assemblea dei condomini, ma non potrà essere diminuito il livello di rischio assicurato, e la spesa verrà ripartita tra i condomini, secondo la tabella “ GENERALE”.

Ciascun condomino però ha la facoltà di assicurare le cose proprie mediante specifico contratto che potrà anche prevedere una integrazione per quei valori che ritenga non coperti dal contratto globale condominiale ma, in nessun caso, il condomino potrà richiedere di essere esentato dalla partecipazione alla spesa per le sopra accennate coperture.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini concorreranno ad integrarla in ragione delle rispettive quote e spettanze risultanti dalla tabella millesimale “GENERALE”.

L'eventuale eccedenza dell'indennità sarà ripartita tra i condomini allo stesso modo.

Il pagamento dell'indennità relativa alle cose di proprietà del singolo condomino è riservato al medesimo.

Articolo 20 – CONTO CORRENTE

L'Amministratore provvederà ad aprire un conto corrente intestato al Condominio presso un istituto di Credito di gradimento dell'Assemblea dei Condomini medesima.

CAPITOLO V° - AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Articolo 21 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono:

- L'AMMINISTRATORE;
- L'ASSEMBLEA.

Articolo 22 – AMMINISTRATORE: NOMINA

Il Condominio, nominato un Amministratore, che verrà scelto dall'Assemblea e potrà essere anche estraneo al Condominio, dovrà possedere i requisiti di cui all'art. 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del C.C.

L'incarico di Amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata e verrà corrisposta un'indennità annua deliberata dall'Assemblea.

L'amministratore può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea alle condizioni previste all'Art. 1129 C.C..

L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo mandato, sotto la sua responsabilità.

L'Amministratore, al termine delle sue funzioni, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare al successore, o in mancanza, al Consiglio dei condomini, tutti i documenti e gli atti dell'Amministrazione in corso entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla cessazione della carica, indipendentemente da ogni eventuale contestazione con il Condominio.

Articolo 23 – AMMINISTRATORE: FUNZIONI

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie e di custodia dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni degli edifici, previa deliberazione dell'Assemblea, all'eventuale licenziamento o assunzione di eventuali prestatori d'opere.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini ed entro 10 (dieci) giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun condomino è tenuto a versare le quote di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa.

Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'Assemblea, per l'approvazione, il progetto di ripartizione delle spese preventive per le opere di carattere straordinario deliberate dall'Assemblea stessa, e delle eventuali somme necessarie per

integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazione adottate nel corso dell'esercizio o delle spese straordinarie sopravvenute.

La quota di contributo risultante a debito di ciascun condomino deve essere versata nei termini di Legge vigenti in materia di Condominio.

L'Amministratore può ordinare, previa comunicazione, lavori e spese non previste nel bilancio preventivo che siano necessarie ed urgenti.

A tale riguardo, l'Assemblea può determinare l'importo massimo di autonomia dell'Amministratore.

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari, ed i turni per gli eventuali servizi comuni, purché le decisioni non siano in contrasto con quanto sancito dal presente Regolamento, da considerarsi comunque a tutti gli effetti prevalente.

Ogni reclamo riferito all'uso delle cose comuni deve essere indirizzato all'Amministratore per iscritto.

L'Amministratore può agire giudizialmente nei confronti dei condomini morosi senza bisogno di specifico e speciale mandato dell'Assemblea.

OPPURE

L'Amministratore può agire giudizialmente nei confronti dei condomini morosi con specifico e speciale mandato dell'Assemblea.

L'Amministratore inoltre provvede a:

- a) eseguire le deliberazioni dell'Assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;

- b) disciplinare l'uso delle case comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- d) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- e) eseguire gli adempimenti fiscali;
- f) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni data relativo a condizioni di sicurezza.

Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'Amministratore in forma scritta entro 60 (sessanta) giorni; l'Amministratore in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi 30 (trenta) giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'Amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

- g) curare la tenuta del registro dei verbali delle Assemblee, del registro di nomina e revoca dell'Amministratore e del registro di contabilità.

Nel registro dei verbali delle Assemblee sono altresì annotate le eventuali mancate costituzioni dell'Assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta.

Nel registro di nomina e revoca dell'Amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun Amministratore del Condominio nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale.

Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro 30 (trenta) giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita; tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

- h)* conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico - amministrativo dell'edificio e del Condominio;
- i)* fornire al condono, che ne faccia richiesta, attestazione relativa allo stato dai pagamenti degli oneri condominiali e di eventuali liti in corso;
- j)* redigere il rendiconto Condominiale annuale della gestione e convocare l'Assemblea per la relativa approvazione entro 180 (centottanta) giorni.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse non abbiano carattere urgente ed inderogabile fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per riferire in merito.

Le norme date dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri ed in particolare per il miglior uso delle parti comuni sono obbligatorie per i condomini salvo il ricorso dell'Assemblea da parte del condono che si ritiene leso.

Articolo 24 - RENDICONTO

L'Amministratore a fine di ciascun esercizio deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea dei condomini presentando un rendiconto consuntivo entro e non oltre

180 (centottanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario; tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro 60 (sessanta) giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

Nell'atto di rendiconto l'Amministratore deve, entro 60 (sessanta) giorni, consegnare al suo successore o a un delegato del Condominio nominato dall'Assemblea e ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti e i valori dell'amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso nel Condominio.

Articolo 25 - FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria deve essere costituito un fondo comune mediante adeguato contributo con le proporzioni di cui alla tabella millesimale “**GENERALE**”, e per altre esigenze speciali imprevedibili deve essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento contributi ordinari, non eccedente il terzo del contributo ordinario dell'anno scorso.

I capitali accantonati nel fondo comune devono essere depositati in banca su conto corrente bancario ed i prelevamenti saranno fatti dall'Amministratore.

Articolo 26 - CHIUSURA ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno alla data definita dall'Assemblea

OPPURE

L'esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'Amministratore che avverrà mediante l'invio

della copia del bilancio consuntivo con allegato progetto di ripartizione delle spese di gestione ordinaria e straordinaria, nonché ripartizione del bilancio preventivo.

L'eventuale somma risultante a credito dei condomini verrà conguagliata e di conseguenza sottratta dalla prima rata di versamento spese condominiali.

Articolo 27 - MOROSITÀ E SANZIONI

Il condomino è costituito in mora, senza previa intimidazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita ed ogni versamento, anche se accettato, non può essere imputato che al debito più antico.

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% (uno per cento) della somma dovuta per ogni mese di ritardo nei pagamenti.

OPPURE

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria pari ad € 200,00 (euro duecento virgola zero zero).

Nel caso che un qualsiasi condomino non effettui il pagamento della quota ad egli spettante nei termini stabiliti, l'Amministratore, senza bisogno di autorizzazione dell'Assemblea, può appellarsi alle vie legali per obbligare l'insolvente al pagamento.

OPPURE

Nel caso che un qualsiasi condomino non effettui il pagamento della quota ad egli spettante nei termini stabiliti, l'Amministratore, con mandato ed autorizzazione dell'Assemblea, può appellarsi alle vie legali per obbligare l'insolvente al pagamento.

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie ed in mancanza, del fondo comune.

Articolo 28 - RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'Art. 1131 del Codice Civile.

CAPITOLO VI°: ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO

Articolo 29 – ASSEMBLEA: CONVOCAZIONE

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 180 (centottanta) giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, per l'esame e per l'approvazione del rendiconto del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione, ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto la richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, posta elettronica certificata (cd PEC) o tramite consegna a mano, almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima della data fissata.

Non può infirmare la validità dell'Assemblea l'errata destinazione di un invito quando il condomino non abbia notificato con lettera raccomandata il cambiamento di domicilio all'Amministratore.

L'avviso deve indicare il luogo, il giorno e l'ora dell'adunanza, le materie da sottoporre alla deliberazione della Assemblea e la data dell'eventuale adunanza in seconda convocazione, da fissare a norma dell'Art. 1136 del C.C.

I convenuti dell'Assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi i 15 (quindici) minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta scegliendoli tra i partecipanti al Condominio il presidente che ha il compito di verificare la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e di coordinare la discussione dell'Ordine del Giorno ed il segretario al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

Articolo 30 – ASSEMBLEA: RAPPRESENTANZA O DELEGA

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea, da altre persone del condominio, munite di delega scritta, anche in calce all'avviso di convocazione.

OPPURE

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea, da altre persone anche estranee al Condominio, munite di delega scritta, anche in calce all'avviso di convocazione.

Ogni condomino può portare un massimo di n. 2 deleghe ed i singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse o che riguardino rapporti di fornitura e lavori tra essi e il Condominio.

Articolo 31 – ASSEMBLEA: VALIDITÀ DI COSTITUZIONE

La validità della costituzione dell'Assemblea, ai sensi dell'Art. 1136 C.C., si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, anche se la discussione delle materie poste all'Ordine Del Giorno viene prorogata al giorno successivo quando ne siano avvertiti i condomini nell'avviso di convocazione.

Articolo 32 – ASSEMBLEA: VERBALE

Dalle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'Ordine Del Giorno;*
- b) il Cognome e il Nome dei condomini intervenuti o rappresentato con l'indicazione del valore delle rispettive quote di Condominio;*
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;*
- d) un sommario e conciso resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;*
- e) qualunque dichiarazione in forma sintetica, di cui si richiede l'inserzione.*

Il verbale deve essere trascritto entro 30 (trenta) giorni su apposito registro o trascritto a macchina su appositi fogli adesivi da applicare sul registro e deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'amministrazione nei successivi 30 (trenta) giorni, trascorsi i quali in mancanza di reclami davanti all'autorità giudiziaria, esso si riterrà approvato.

Ogni foglio applicato dovrà essere controfirmato e annullato dal Presidente e dal Segretario a garanzia di ogni ed eventuale manomissione.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomino, che ne faccia richiesta e ne paghi le spese, entro 5 (cinque) giorni dalla data della richiesta.

Articolo 33 – ASSEMBLEA: COMUNICAZIONI AI CONDOMINI

La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti prescritta dall'Art. 1137 C.C., nonché dall'avviso di convocazione dell'Assemblea prescritta dall'Art. 66 delle disposizioni per l'attuazione del C.C., deve farsi dall'Amministratore per lettera raccomandata, posta elettronica certificata (cd PEC) o tramite consegna a mano.

Articolo 34 – ASSEMBLEA: ATTRIBUTI

L'Assemblea non può deliberare in violazione delle Leggi, non può deliberare modifiche al Regolamento o innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'Ordine Del Giorno.

L'Assemblea delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del Regolamento di Condominio;
- b) sulla nomina dell'Amministratore, sull'eventuale retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune delle medesime;
- d) sulle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo (obbligatoriamente?) un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori;
- e) sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buon stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

Spetta, inoltre, all'Assemblea deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, con conservazione ed il godimento delle cose comuni.

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione del bilancio preventivo e consuntivo devono essere posti a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo, nei 5 (cinque) giorni precedenti all'Assemblea ordinaria presso l'amministrazione.

Articolo 35 – ASSEMBLEA: CONSIGLIO DEI CONDOMINI O CAPOSCALA

Qualora l'Assemblea lo ritenga opportuno, essa può nominare un consiglio di condominio o un caposcala con il compito di assistere l'Amministratore nel suo lavoro e nelle sue decisioni e tentare di dirimere eventuali controversie tra i condomini.

CAPITOLO VII° - CONCLUSIONI

Articolo 36 - CONCLUSIONI

Per quanto non è disposto dal presente Regolamento e per quanto è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni del Codice Civile.