

CONDOMINIO - AURORA

VIA 4 NOVEMBRE N. 14

LISCATE

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

=====

DISPOSIZIONI GENERALI

=====

ART.1

L'oggetto del presente Regolamento è un edificio sociale di 2 piani fuori terra situati a LISCATE in Via 4 Novembre n. 14.

I locali che li compongono sono raggruppati in distinte unità immobiliari, ivi compresi gli annessi box.

I singoli condomini sono obbligati per sé e successori ed eventuale causa ad osservare il presente Regolamento e disposizioni che venissero approvati in seguito a deliberazioni dell'assemblea dei Condomini nella maggior parte comunque previste dal Codice Civile.

ART.2

Sono comuni pro-indiviso, fra tutti i comproprietari, tutte le porzioni di proprietà comuni, ed in particolare:

a) l'area delimitata dai confini dello stabile con le vie pubbliche e con le proprietà confinanti in cui esistono gli edifici.

b) Le facciate della casa, le fondazioni, i muri maestri, le porte e gli atri d'ingresso, le scale ed i relativi vani, gli impianti di tubazione di scarico, gli impianti di acqua potabile, fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini ed i locali ad essi adibiti, altre parti indispensabili alla conservazione ed all'uso comune del complesso immobiliare.

ART.3

Sono di interesse ed a carico comune le spese per:

- a) l'esercizio ed il buon funzionamento del servizio di acqua potabile;
- b) l'esercizio ed il buon funzionamento degli impianti centralizzati delle antenne;
- c) il personale ed il materiale e l'energia necessaria per la pulizia, l'illuminazione.
- d) i premi di assicurazione contro i danni e gli incendi e inerenti la responsabilità verso terzi;
- e) le spese per la retribuzione dell'amministratore;
- f) in genere tutte le spese necessarie per il godimento e la conservazione delle parti comune del condominio e per le prestazioni di servizi nell'interesse comune.

#### ART.4

Il condominio che abbia fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore non ha diritto al rimborso salvo se si tratti di spesa urgente (art. 1134 C.C.)

Tutti i condomini dovranno sopportare le spese, i canoni e le indennità che vengano e verranno imposte in qualsiasi causa sullo stabile, tanto per ogni singola proprietà quanto per le parti di proprietà comune, per le quali le spese, i canoni e le indennità di cui sopra graveranno su ciascuna proprietà proporzionalmente alle loro entità determinate dalla tabella dei millesimi di proprietà.

Quanto sopra, vale anche per qualsiasi spesa di abbellimento o miglioramento ed utilizzazioni delle parti comuni, purché approvate dall'assemblea nel rispetto delle vigenti norme di legge.

#### ART.5

Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri condomini ed alle parti comuni.

L'Amministratore è tenuto ad eseguire nelle parti comuni le opere e le riparazioni necessarie per evitare sia ulteriori danni alle parti stesse che alle proprietà dei singoli condomini. Ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'amministrazione o dall'assemblea per la conservazione delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento dei danni effettivi.

#### ART.6

Non si possono applicare targhe o insegne all'esterno della casa senza il consenso dell'assemblea del condominio.

#### ART.7

I Condomini, secondo i disposti del C.C. delegano l'amministrazione e la manutenzione dell'immobile in condominio, secondo le deliberazioni dell'Assemblea a mezzo di un amministratore. Questo potrà essere eletto da una assemblea regolarmente convocata con comunicazione inviata a tutti i proprietari e regolarmente costituita con la maggioranza, secondo le disposizioni dell'art. 1136 del C.C.

#### ART.8

L'Amministratore dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque momento dell'Assemblea dei Condomini o riconfermato ogni mandato.

L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare al successore tutti gli atti dell'amministrazione all'atto di quietanza dei giustificativi, indipendentemente da ogni eventuale controversia in corso.

Il compenso dell'amministrazione verrà annualmente stabilito dall'Assemblea nella riunione per il rendiconto annuale.

#### ART.9

L'amministratore provvederà alle spese ordinarie di pulizia e illuminazione della casa ed in genere alle spese per il buon funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione delle parti comuni della casa.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese correnti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Ai condomini morosi trascorso il 15mo giorno dalla richiesta di pagamento, l'Amministratore potrà disporre immediato decreto ingiuntivo e convertirli in giudizio per danni e spese.

L'Amministratore deve inoltre:

a) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

b) eseguire deliberazioni delle assemblee dei condomini e curare l'osservanza del regolamento stesso.

c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;

d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti a parte comune della casa;

e) provvedere a spese straordinarie solo quando siano di caratte-

re urgente senza il consenso dell'Assemblea dei condomini, restando però obbligato in tal caso a darne subito comunicazione alla prima assemblea;

f) fare accertamenti legali, inoltrare istanze in via amministrativa, compiere atti giudiziari, procedere ad atti conservativi e cautelativi per la tutela della proprietà agendo in nome e per conto dei condomini;

g) procedere eventualmente all'assunzione e al licenziamento del personale di pulizia, ecc.

#### ART.10

Le norme date dall'Amministratore secondo i deliberati assembleari, nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie sono obbligatorie per tutti i condomini.

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 settembre.

Entro 60 giorni da tale data, verrà convocata dall'Amministratore una assemblea ordinaria dei condomini per deliberare sugli argomenti riguardanti l'esercizio, la gestione ed il rendiconto dell'Amministratore.

Tutti i reclami, riferentesi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore.

#### ART.11

L'Assemblea può essere convocata in seduta straordinaria, sempre a mezzo dell'Amministratore, ogni qualvolta sia necessario per urgenti deliberazioni e su richiesta di due o più proprietari.

#### ART.12

Ogni condomino ha tanti voti quanti sono i millesimi di proprietà che gli aspettano sulle parti comuni e può farsi rappresentare, con semplice lettera di delega da conservare agli atti.

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi dei partecipanti e i due terzi del valore dell'intero edificio in prima convocazione.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea in seconda convocazione, delibera non oltre 10 giorni dalla medesima.

L'assemblea non può deliberare se non constata che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione.

Dalle deliberazioni dell'assemblea si redige verbale firmato dall'amministratore e verrà conservato agli atti.

#### ART.13

L'amministratore curerà che siano osservate tutte le norme e di-

sposizioni di disciplina stabilite dalle autorità e potrà determinare particolari disposizioni per l'uso delle parti comuni.

## DISCIPLINA INTERNA COMUNITARIA

=====

### ART.1

I condomini ed i locatori sono tenuti ad osservare con reciproco rispetto le norme del buon vicinato, non arrecando danno o disturbo ai vicini. Sono inoltre tenuti ad osservare nel comune interesse le seguenti norme:

a) astenersi da qualsiasi comportamento che possa arrecare danno o costruire pericolo alle persone o possa ledere i diritti o comunque contrasti con il decoro dell'edificio.

b) astenersi dal tenere riunioni rumorose, suonare, cantare in modo sguaiato, fare funzionare apparecchi radio, televisori e giradischi a volumi eccessivi, tenere conversazioni dalle finestre, dai balconi e sulle scale specialmente dalle ore 13,30 alle 16.00 e dalle 22.00 alle 8.00. Inoltre è d'obbligo evitare in tale ore di spostare mobili e comunque astenersi da qualsiasi attività che rechi disturbo ai vicini; sono assolutamente vietate liti e discussioni a voce alta sia negli appartamenti che negli spazi di proprietà comune;

c) astenersi dall'utilizzare nei movimenti all'interno degli appartamenti scarpe con tacchi o zoccoli di legno, si consiglia anche di applicare sotto le sede feltrini adesivi antirumore. I giochi dei bambini all'interno degli appartamenti non devono assumere carattere molesto per i condomini confinanti. Astenersi dal tenere aperte le porte degli ingressi ai vani scala e le porte di ingresso all'edificio, fare attenzione dallo sporcare, ingombrare gli spazi di uso comune. E' vietata inoltre la manomissione dei citofoni, delle antenne T.V. e del cancello elettrico.

Esporre, battere e scuotere all'esterno delle finestre e dei balconi, ripiani o contro le ringhiere delle scale, tappeti, coperte, lenzuola, materassi ecc. Tali operazioni sono esclusivamente permesse ai balconi e finestre di proprietà dei singoli condomini, dalle ore 8.00 alle ore 10.00 in modo da non arrecare disturbo.

Gettare mozziconi di sigarette e lasciare oggetti abbandonati nel cortile e nelle scale.

Scopare i pavimenti dei balconi verso l'esterno, gettare dalla finestra o dal balcone rifiuti, immondizie e qualsiasi altro og-



SI STABILISCE INOLTRE CHE

1) Ogni condominio è obbligato a risarcire tutti i danni provocati a persone o cose sia comuni che no, causati personalmente da propri familiari, parenti o amici.

2) Qualora un condomino ed i suoi famigliari si assentino è buona norma consegnare le chiavi all'amministratore, ad un capo casa o ad un vicino in modo da acconsentire la richiesta di tempestivo intervento in caso di eventuali guasti. I guasti alle parti comuni e agli appartamenti contugui dovuti alla non osservanza di questa norma saranno a carico del condomino negligente.

3) Si dà comunque mandato all'Amministratore di intervenire nei modi che a suo insindacabile giudizio vengono ritenuti più opportuni per ottenere il rispetto delle prescrizioni e delle norme del presente regolamento, come pure è compito dell'Amministratore quello di tutelare il decoro, la tranquillità e la valorizzazione dello stabile anche nei riguardi di enti, società e privati estranee al condominio.

Non è richiesta alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale per qualsiasi azione che avente le suddette finalità venga intrapresa dall'Amministratore ivi compresi eventuali ricorsi all'autorità o interventi di natura legale.

Tutte le prescrizioni del presente regolamento si intendono valide anche per i proprietari e gli affittuari dei negozi e dei locali aperti al pubblico.

Fer quanto non contemplato nel presente regolamento di condominio, per la sua eventuale modifica ed integrazione valgono le disposizioni vigenti del C.C.