

Resoconto amministratore e regolamento condominiale

Da: Studio <studio@bsgm.it>
Inviato: lunedì 17 gennaio 2022 11:24
A: barbarazr@tiscali.it
Oggetto: R: Richiesta URGENTE dati da parte di CTU - Esecuzione Immobiliare RGE 845/2021
Allegati: Regolamento Tracia2.pdf

Gentile architetto

Con riferimento all'oggetto ed alle richieste qui sotto riportate segnaliamo quanto di seguito riportato:

- **Millesimi di pertinenza** 64,8800 su 4.335,15
- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione:** preventivo gestione 1.10.2020 - 30.9.2021 euro 1.612,00
- **Posizione debitoria degli eseguiti:** anno in corso 1.10.2021 – 30-9.2022 1a rata 402,59, anno precedente 1.10.2020 -30.9.2021 euro 1.612,00 (a preventivo)
- **procedimenti giudiziari:** nessun altro procedimento
- **regolamento condominiale:** qui allegato

L'occasione ci è gradita per porgere cordiali saluti

BSGM srl
Via Oldofredi, 41
20124 Milano
Codice Univoco: WY7PJ6K
tel. 0297382503
fax 0267380191

**** Riservatezza / Confidentiality **** In ottemperanza al D.L. n. 196 del 30/6/2003 in materia di protezione dei dati personali, le informazioni contenute in questo messaggio sono strettamente riservate ed esclusivamente indirizzate al destinatario indicato (oppure alla persona responsabile di rimmetterlo al destinatario). Vogliate tener presente che qualsiasi uso, riproduzione o divulgazione di questo messaggio è vietato. Nel caso in cui aveste ricevuto questo messaggio per errore, vogliate cortesemente avvertire il mittente e distruggere il presente messaggio.



REGOLAMENTO

CONDOMINIO VIA TRACIA 2



DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Valore del Regolamento

Oltre a quanto disciplinato nei contratti istitutivi dei diritti di proprietà delle singole unità immobiliari e dalle norme di legge inderogabili, nel presente Regolamento sono stabilite le norme e le pattuizioni che regolano la gestione e l'amministrazione del Condominio.

Art. 2 - Oggetto del Regolamento

Forma oggetto del presente Regolamento di Condominio il fabbricato facente parte del "Comparto Condominiale", costituito dai fabbricati e dalle aree comuni descritte sull'atto di trasferimento in proprietà. Detto "Comparto" è oggetto di apposito Regolamento.

Art. 3 - Parti dell'edificio di proprietà comune dei Condomini

Si dichiarano e si riconoscono di proprietà ed uso comune "pro indiviso" fra i Condomini nelle porzioni a loro spettanti a norma dell'art. 4:

l'area su cui sorge il fabbricato e relativo sottosuolo;

le fondazioni, i muri maestri, il tetto;

l'andito d'ingresso, gli accessi, i vani ed i corridoi di accesso ai locali sotterranei ed i locali sottotetto, la scala di accesso ai piani, i pianerottoli e relativi elementi accessori, compresi gli impianti ed apparecchi di illuminazione ed i muri di ambito, l'impianto ascensore compresi i locali macchina;

i locali immondezzaio, contatori acqua potabile ed energia elettrica; i locali di accesso, deposito carrozzine, ripostigli, come rilevato dagli elaborati tecnici depositati presso la proprietà Aler;

i servizi e gli impianti acqua, energia elettrica, luce e forza motrice, l'impianto centralizzato di antenna televisiva e citofonico, la rete antincendio completa di attacco motopompa ed idranti ai piani, la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere.

Non sono considerate parti comuni condominiali le reti di distribuzione dell'energia elettrica a monte del contatore privato. In genere sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere, le installazioni, gli impianti e i manufatti che sono indispensabili all'uso ed alla conservazione dell'edificio. Le parti comuni non potranno essere nemmeno temporaneamente e provvisoriamente occupate ed ingombrate dai singoli Condomini con qualsiasi tipo di manufatto.

Art. 4 - Valori delle quote dei singoli Condomini

A tutti gli effetti di Legge, i valori proporzionale delle proprietà esclusive dei Condomini ragguagliati a quelle dell'intero fabbricato espressi in millesimi, restano stabiliti sotto la voce "millesimi di proprietà", oggi millesimi di gestione.



I valori proporzionali predetti possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo Condomino, quando risulta che siano conseguenza di un errore, o quando per le mutate condizioni di una parte dello stabile è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. Ciascuno dei Proprietari partecipa al Condominio in relazione alle sue quote millesimali di proprietà individuale nell'ambito del fabbricato.

REGOLE PARTICOLARI PER L'UTILIZZAZIONE, LA MANUTENZIONE, LA GESTIONE E L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 5 - Destinazione ed uso dei locali di proprietà

L'impianto interno di produzione acqua sanitaria e relativa rete di esalazione sono a totale carico della proprietà. I locali di proprietà devono essere destinati esclusivamente ad uso abitazione in tutti i piani o come riportato sui singoli atti di trasferimento di proprietà. I Condomini non possono pertanto destinare, né lasciar destinare, i locali di loro proprietà ad uso di pensioni, camere di affitto, case di tolleranza di qualsiasi natura o licenza, scuole (anche di canto e musica), sale da ballo, ritrovi, istituti di esercizi fisici, circoli, sedi di associazioni, né farne comunque uso diverso da quello consentito dal presente Regolamento, oppure contrario alla tranquillità, alla decenza ed al buon nome del caseggiato, dando atto che tutte queste specificazioni sono semplicemente esplicative e non esclusive. Le cantine e autobox non possono essere adibite a laboratori, deposito merci o materiali, o come dimora di persone, né stabile né occasionale, e non possono essere vendute o affittate disgiuntamente dal rispettivo alloggio. Il trasferimento del loro godimento o utilizzazione ad altri proprietari del fabbricato deve essere autorizzato dall'Amministratore con comunicazione scritta. Ogni tipo di cambiamento inerente la destinazione d'uso catastale o di fatto operata nella proprietà, dovrà essere preventivamente comunicata al Condominio per le opportune verifiche giuridiche, autorizzazioni e prese d'atto. Ogni servitù di servizi come acqua, luce, gas deve essere conosciuta e accessibile al Condominio.

Art. 6 - Modificazioni interne ai locali

Ciascun Condomino nel decidere l'esecuzione di lavori sulle cose proprie è soggetto ai limiti stabiliti dall'art. 1122 del Codice Civile che vieta l'esecuzione di opere suscettibili di arrecare danno alle parti comuni dell'edificio. In caso di infrazione alle norme di cui sopra, l'Assemblea dei Condomini, avrà diritto di costringere il contravventore al ripristino dei locali e se necessario al risarcimento dei danni. Ogni Condomino, è tenuto ad eseguire a sue spese tutte le riparazioni attinenti alla sua proprietà, la cui omissione possa arrecare danno agli altri Condomini o comunque compromettere la stabilità od il decoro dello stabile, restando stabilito che qualsiasi modificazione interna alle strutture portanti o agli impianti di proprietà comune non può essere eseguita. Ogni Condomino deve consentire che nei locali di



sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle parti comuni.

Art. 7 - Divieti

E' vietato ai Condomini ed ai loro eventuali Inquilini affittuari:

ogni godimento del proprio alloggio che possa arrecare danno ed anche semplicemente pericolo di danno allo stabile ed agli abitanti dello stesso, e che per effetto di rumori, esalazioni e simili eventi, oppure per ragioni di carattere morale (ad esempio l'esercizio della prostituzione anche se regolamentata), sia nocumento o contrasti con il decoro del fabbricato;

deturpare in qualsiasi modo l'estetica del fabbricato con l'apposizione di targhe, pubblicità od altro, oppure posando sui davanzali delle finestre, sui parapetti delle terrazze o balconi, gabbie, recipienti, casse, ecc.;

occupare in qualsiasi modo i locali, le aree gli spazi di interesse comune;

collocare vasi di fiori ed altri oggetti sul davanzale delle finestre o sui parapetti dei balconi se non sicuramente affrancati; in ogni caso si dovrà evitare che l'acqua per innaffiare possa arrecare danno o disturbo alle proprietà sottostanti;

trattenersi sulle scale, nell'androne o sulla soglia dell'ingresso dello stabile, depositare nei luoghi comuni biciclette, materiali ingombranti, ecc.;

sbattere e stendere tappeti, coperte, ecc., fuori dall'orario (attualmente dalle ore 8.00 alle ore 9.00) e dei modi stabiliti dal regolamento del Comune;

gettare nei vasi w.c., negli acquai e nelle canne di caduta immondizie o materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico;

gettare immondizie od altri oggetti di rifiuto nel giardino o nelle altre adiacenze;

infiggere all'esterno dei locali paletti e ferri di sostegno, tende, ganci, chiodi, ecc.;

mettere tende o tendaggi indecorosi: all'uopo i condomini devono uniformarsi al tipo e colore scelto di comune accordo;

tenere animali che arrechino danno e disturbo agli altri condomini lasciandoli liberi nelle parti comuni del Condominio;

trascinare oggetti pesanti, rimuovere mobili o comunque produrre rumori o suoni che possano recare molestia pervenendo agli appartamenti circostanti, dopo le ore 22.00 o prima delle ore 8.00;

sovraccaricare i pavimenti dei propri alloggi, terrazzi e balconi onde evitare danni ai soffitti sottostanti;

ai venditori ambulanti di entrare per l'offerta e la vendita della loro merce;

lasciare le porte d'ingresso aperte;

ai proprietari del piano cantina di eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo



dell'edificio;

manomettere l'impianto di riscaldamento all'interno dei locali di singola proprietà;

la circolazione con velocipedi ai ragazzi di età superiore ai 14 anni;

dar da mangiare ai piccioni, ai gatti e ai cani randagi;

suonare, cantare e ballare in modo da arrecare disturbo ai vicini, e di far funzionare apparecchi radio-televisivi o fonografi ad alta tonalità, in contrasto con le norme stabilite dal regolamento di Polizia Urbana;

installare qualsiasi manufatto o impianto sulla facciata (parabolica e simili): la loro rimozione, se provoca danno, sarà responsabilità del Condomino che ne risarcirà l'onere al Condominio;

utilizzare le aree comuni per qualsiasi iniziativa privata.

Chiunque trasgredisce le norme di cui sopra è tenuto alla rifusione degli eventuali danni arrecati nonché alle spese di notifica.

Art. 8 - Trasferimento di proprietà, affitto o cessione d'uso

Fatto salvo quanto previsto dall'atto di assegnazione in proprietà, il Condomino che intenda alienare la propria porzione di immobile ed annessi, ha l'obbligo, in ogni tempo, di darne tempestiva comunicazione scritta mediante raccomandata all'Amministratore, indicando le generalità dell'Acquirente, il quale dovrà assumere tutti i diritti ed obblighi del Cedente, compresi quelli stabiliti dal presente Regolamento. Il Venditore dovrà dimostrare d'aver soddisfatto tutti gli obblighi verso l'amministrazione del Condominio anche se contestati, salvo ogni suo diritto. E' fatto infine obbligo a ciascun Condomino, che intenda affittare l'immobile di sua proprietà, di darne comunicazione scritta all'Amministratore, allegando il contratto.

Art. 9 - Ripartizione delle spese

Scale

Sono ammessi sistemi di riparto millesimale che derogano i principi espressi nei singoli rogiti, limitatamente alle gestioni ordinarie.

Ascensore

Ogni importo relativo al servizio del singolo impianto sarà regolato da apposita tabella millesimale, in contemporanea con l'eventuale installazione .

Riscaldamento / Condizionamento / Acqua sanitaria

Ciascun condomino è obbligato al rispetto della normativa per la sicurezza e al buon funzionamento degli impianti; ogni forma di responsabilità è a carico della proprietà e del conduttore che dovranno, a richiesta, consegnare all'Amministratore la documentazione relativa ai controlli di legge.



Art. 10 - Conto annuale della gestione e versamento delle quote relative

Le eventuali modifiche alle decorrenze della gestione condominiale, dovranno essere approvate dall'Assemblea dei condomini con apposita delibera. L'Amministratore metterà a disposizione dei Condomini nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria, e senza preavviso delle parti, ogni documentazione contabile, applicando comunque le normative a garanzia della privacy. La prima rata della gestione sarà definita d'acconto per un importo uguale all'ultima rata dell'esercizio precedente e verrà richiesta a titolo di approvvigionamento di cassa sulla nuova gestione.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 11 - Consiglio di Condominio

E' istituito il Consiglio di Condominio, composto da un numero di Consiglieri che non dovrà superare il numero totale di scale. Sono ammessi sostituti degli assenti e la rappresentanza dell'Inquilinato. Il Consiglio di Condominio è organo consultivo di supporto all'attività dell'Amministratore.

Art. 12 - Costituzione e validità dell'assemblea

In ogni Assemblea i presenti nominano il Presidente il quale sceglie il Segretario. Per le deliberazioni ogni Condomino presente o rappresentato avrà diritto ad un solo voto il cui valore sarà proporzionato ai suoi millesimi di comproprietà del Condominio stesso. Non sono ammesse limitazioni alle deleghe.

NORME FINALI

Art. 13 - Obbligatorietà del presente Regolamento

Il presente Regolamento, come pure le sue eventuali integrazioni che siano state approvate dall'Assemblea, obbliga i Proprietari e i Conduttori delle unità immobiliari del Condominio, per sé, successori ed aventi causa, nonché tutti coloro che potranno divenirne abitanti a titolo diverso, in quest'ultimo caso solidalmente con i proprietari dell'unità immobiliare data in godimento.

Art. 14 - Domicilio legale dei Condomini

Per ogni effetto legale e contrattuale, il domicilio di ciascun Proprietario si intende eletto nel rispettivo appartamento, ritenendosi tale elezione efficace anche per il caso in cui il proprietario abbia cessato di abitarvi, nel qual caso egli sarà peraltro tenuto a darne comunicazione scritta entro dieci giorni all'Amministratore, indicando il suo nuovo ed effettivo domicilio, accollandosi ogni costo afferente la mancata osservanza della suddetta disposizione.

