

2

REGOLAMENTO

CONDOMINIO VIA GORIZIA, 42

BARANZATE DI BOLLATE

Art. 1° - PROPRIETA' COMUNE

Il presente regolamento disciplina le due case ad uso abitazione civili e negozi, con annessi magazzini, poste in Comune di Bollate, Sezione Censuaria di Baranzate, Via Gorizia n. 42, e con accesso anche dalla strada privata in corso di formazione diramantesi dalla Via Gorizia, attualmente identificate in mappa e tavola censuaria dei predetti Comune e Sezione, con i mappali 476 e 477, posto fra le seguenti coerenze: Est ragioni ai mappali 70 bg e 70 bh, Sud mappale 478, Ovest viottolo privato, Sud-Ovest consorziale delle Mercantesse, Nord la via Gorizia.

Sono di proprietà comune e quindi appartengono a tutti i condomini in modo indivisibile ed inalienabile separatamente dalle proprietà delle singole unità immobiliari, nelle proporzioni dei millesimi di compartecipazione di cui alla tabella allegata:

- l'area su cui sorge lo stabile ed il terreno costituente il cortile, le fondazioni, i muri maestri e le strutture portanti verticali costruiti sull'area condominiale; i tetti gli ambienti di uso comune, quale l'androne, il vano delle scale, le scale e relativi ripiani, i corridoi di disimpegno dei locali di sottosuolo destinati a cantina, la portineria, le condutture d'acqua bianche e nere; gli attacchi e le diramazioni di acqua potabile, gas, corrente elettrica (esclusi quelli appartenenti alle aziende fornitrici di tali servizi); infine parti comuni sono anche tutte quelle parti di edificio, e i suoi elementi funzionali e costitutivi, che non sono nell'ambito delle singole proprietà condominiali, o che anche se costituite in tale ambito, non siano d'uso esclusivo del singolo condomino.

Qualora vi sia un titolo che disponga in modo diverso da quello stabilito più sopra, i diritti dei singoli condomini sono determinati dal titolo.

Soggetti del presente Regolamento sono le persone le Società e gli Enti proprietari degli immobili sopra indicati, in qualità e sotto la denominazione di "Condomini".

I Condomini sono obbligati, così in via reale come in via personale solidamente ed indivisibilmente per sé, eredi, ed aventi causa, ad osservare ed a far osservare il presente Regolamento, e tutti i regolamenti e le disposizioni che verranno legalmente approvate.

Art. 2° - MODIFICAZIONE DELLE COSE COMUNI NELL'INTERESSE DEI SINGOLI

Il condomino, prima di apportare alle cose comuni le modificazioni di cui all'articolo 1102 del Codice Civile, deve darne comunicazione scritta all'Amministratore, o in sua mancanza agli

altri condomini attendendo il relativo benessere.

Art. 3° - PARTECIPAZIONE ALLE MODIFICHE ESEGUITE DAI SINGOLI

Delle modificazioni eseguite sulle cose comuni dai singoli condomini a termine dell'articolo precedente e suscettibili di utilizzazione, separata, potranno usarne anche gli altri condomini.

In tal caso le spese per la esecuzione delle opere per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che ne usino coi criteri stabiliti dall'art. 1123 del Codice Civile.

Art. 4° - MANUTENZIONE - VERIFICHE E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' SINGOLA

Ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio ed alterarne il decoro architettonico, o disturbare il libero e tranquillo uso della proprietà costituente il condominio.

Ogni condomino a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione, o dei singoli condomini; salvo il diritto alla rivalsa dei danni.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o lavori, che comunque possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso, o gli impianti comuni, debbono darne notizia all'Amministratore fermo restando il disposto dell'art. 1122 del Codice Civile.

Art. 5° - CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE ED I SERVIZI COMUNI

Tutti i condomini debbono contribuire alle spese necessarie:

- a) per conservare e mantenere, anche riguardo alle comodità ed al decoro, le cose comuni;
- b) per le opere di innovazione riguardanti le dette cose deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 del Codice Civile;
- c) per l'assicurazione dell'incendio;
- d) per l'illuminazione e la pulizia dei locali e spazi comuni, l'acqua di uso comune;
- e) per l'Amministrazione;

I Condomini contribuiranno a tali spese in proporzione del valore delle rispettive loro quote di comproprietà, espresso in millesimi salvo le spese per la manutenzione e ricostruzione

delle scale, dei soffitti, delle volte e dei solai, le quali si dividono secondo le regole degli art. 1124, 1125 e 1126 del Codice Civile.

L'assemblea dei condomini stabilirà a sensi di legge le spese da attribuire eventualmente in misura diversa a singoli condomini che traggono utilità particolari da determinate parti o servizi comuni dello stabile.

Ciascun condomino è regolarmente responsabile a norma di legge degli art. 2043 e seguenti del Codice Civile, dei danni subiti dalle cose comuni per fatto di lui o delle persone, animali o cose di cui deve rispondere.

Art. 6° - CONTRIBUTO ALLE SPESE PER L'ACQUA

Le spese per l'acqua potabile e fognatura sono ripartite come segue: per gli enti adibiti ad uso abitazione in base al numero degli occupanti degli enti stessi, per gli enti ad uso diverso è invece obbligatorio l'installazione di un contatore in base al quale verrà imputata la spesa.

Art. 7° - RINUNZIA AI SERVIZI

La rinuncia ai servizi non può essere ammessa senza il benestare dell'assemblea dei condomini.

Art. 8° - LOCALI SOTTERRANEI

I locali posti al disotto del livello stradale soggiacciono ai rischi connessi ad eventualità di allagamento, rigurgiti di fognature e simili; le conseguenze di tali atti restano a carico degli assegnatari di tali locali.

Art. 9° - DIVIETI

Oltre le particolari preclusioni fissate dagli atti di assegnazione di proprietà, e che risulteranno all'atto particolare e generale di assegnazione, è vietato:

- a) destinare gli alloggi e i locali dell'edificio ad uso che sia contrario all'igiene, alla morale ed al decoro dell'edificio anche con rumori, odori, pericolo d'incendio o esplosioni ecc. ...;
- b) affittare locali a persone non di assoluta ed ineccepibile moralità;
- c) occupare stabilmente con costruzione provvisoria e con oggetti mobili di qualsivoglia specie il cortile, le scale, i ripiani, gli anditi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà comune;
- d) installare tende esterne ai balconi, finestre e terrazze,

senza il preventivo consenso dell'Amministratore, il quale ne specificherà il colore ed il tipo.

L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti od ai locali dei singoli condomini, nel condominio nel qual caso però essa deve tenere limitato allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse per parte degli altri condomini.

Le chiavi dell'ingresso dell'immobile condominiale verranno fornite esclusivamente dall'Amministratore del condominio a spese anticipate del richiedente.

Il condomino che le smarrisca o ne sia stato derubato è tenuto a comunicarlo immediatamente all'Amministratore il quale provvederà a spese anticipate dallo stesso, al cambio delle corrispondenti serrature con altre di pari importanza, complete di dotazione di chiavi sufficienti per tutti i condomini che ne abbiano diritto.

Art. 10° - FRAZIONAMENTO

Se a qualsiasi titolo si proceda al frazionamento di un piano, o di una porzione di piano, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto a procedere d'accordo col medesimo alla divisione dei millesimi attribuiti al detto piano o porzione di piano nonchè alla ripartizione delle quote del fondo di riserva di cui all'art. 20°.

Art. 11° - IRREPETIBILITA' DEI CONTRIBUTI

I contributi versati dai condomini nel fondo comune e nel fondo speciale sono irrepetibili.

Art. 12° - ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO CONTRO L'INCENDIO

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni del fuoco, dei fulmini e dello scoppio del gas o di apparecchi a vapore, per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione. L'indennità deve essere reimpiegata, salvo il disposto dell'art. 15° nella ricostruzione, a tal fine il pagamento di essa deve essere vincolato a favore del condominio, nella persona dell'Amministratore.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini concorreranno ad integrarle in proporzione della rispettiva quota risultante dalla tabella millesimale.

L'eventuale eccedenza delle indennità sarà ripartita fra i condomini allo stesso modo.

Art. 13° - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione sono:

- l'Amministratore;
- il consiglio dei condomini, ove questo sia eletto dall'assemblea;
- l'assemblea.

Art. 14° - AMMINISTRATORE - NOMINA

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio.

Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea.

Art. 15° - FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, nettezza ed illuminazione dell'edificio, ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, e, per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

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

Tale progetto è sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini ed entro 15 giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun condomino è tenuto a versare la quota 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 alla assemblea per l'approvazione il progetto di ripartizione per le spese per opere di carattere straordinario deliberato dalla assemblea stessa e della somma necessaria per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazioni adottate o spese sopravvenute, che dovranno essere versati nei termini del comma precedente.

Art. 16° - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea, alle loro comunicazioni ai condomini assenti, al sindacato dei Proprietari di fabbricati, nei casi previsti dalla legge nonché ad assicurare la osservanza dei regolamenti.
- b) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze.
- c) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra i condomini.

- d) l'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse non abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole dell'eventuale Consiglio dei Condomini fermo restando altresì l'obbligo di convocare l'assemblea al più presto possibile per riferire in merito.

Art. 17° - DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

L'Amministratore emanerà norme di carattere contingente mediante avvisi scritti affissi sull'albo pubblico.

Dette norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'assemblea da parte del condominio che si ritenesse leso.

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

Art. 18° - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEI CONDOMINI

L'Amministratore deve tenere:

- a) il libro verbale assemblee;
- b) il libro verbale consiglio;
- c) il libro di cassa entrata e uscita;
- d) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio, una copia del capitolato del condominio, del regolamento inquilini, della tabella millesimale;
- e) un tipo planimetrico dei piani dell'immobile;
- f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune;

Art. 19° - RENDICONTO

L'Amministratore alla fine di ciascun esercizio, deve rendere conto della sua gestione all'assemblea.

Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca, oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro i 15 giorni dalla revoca e dalle dimissioni.

All'atto del rendiconto l'Amministratore deve entro 15 giorni, consegnare al successore ed in sua mancanza al Consiglio dei Condomini, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori della Amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso al condominio.

Art. 20° - FONDO COMUNE E FONDO RISERVA

Per provvedere alle spese di gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui al comma 3° dell'art. 19°.

Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria per qualsiasi esigenza speciale ed imprevedibile, può essere costituito un fondo riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari non eccedenti il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

Art. 21° - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

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

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro i 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

I contributi risultanti dagli atti di ripartizione, sia preventivi che consuntivi ed ogni altro onere approvato dall'assemblea dovranno essere versati dai singoli condomini entro 15 giorni dalla data della delibera, o, per gli assenti, dalla richiesta dell'Amministratore.

Trascorso il tempo dei 15 giorni dalla delibera di approvazione o dalla richiesta, l'Amministratore è autorizzato ad emettere tratta sui condomini per la quota spese rispettivamente ancora dovuta.

In ogni caso la delibera assembleare di approvazione costituisce titolo per richiedere Decreto Ingiuntivo immediatamente esecutivo a carico del condomino inadempiente.

Fermo restando ogni altro eventuale diritto, trascorsi 15 giorni dalla lettera di approvazione o dalla richiesta dell'Amministratore, sulle somme dovute dai condomini, matureranno gli interessi convenzionali all'8%.

Ogni contributo del condomino a seguito di delibera assembleare è coperto dalla norma giuridica "solve et repete".

Art. 22° - MOROSITA' E SANZIONI

Il condomino è costituito in mora, senza uopo di previa intimazione per il solo fatto di mancato pagamento alla scadenza stabilita.

In caso di morosità protratta per un trimestre, l'Amministratore sentito l'eventuale consiglio dei Condomini, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 23° - RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del Codice Civile.

Art. 24° - CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il Consiglio dei Condomini è composto di tre o cinque membri eletti dall'assemblea, e dura in carica un anno.

Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà almeno ogni tre mesi.

Il Consiglio dei Condomini esercita la funzione demandatagli dal presente regolamento e riferisce ogni anno all'assemblea il suo operato.

Art. 25° - ASSEMBLEA CONVOCAZIONE

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione di cui all'art. 19°, ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto 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 almeno dieci giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto del bilancio preventivo e del progetto di ripartizione spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo del giorno e dell'ora dell'adunanza, della materia da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea.

In mancanza tanto dell'Amministratore quanto del Consiglio dei Condomini, l'assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino, osservando il disposto dei due precedenti commi.

Analogamente si procede nel caso in cui l'Amministratore non provvede alle comunicazioni dell'assemblea straordinaria entro dieci giorni dalla richiesta di cui al primo comma di questo articolo.

Art. 26° - FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'assemblea generale ordinaria o straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio escluso l'Amministratore.

Art. 27° - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione; ma non sono ammesse più di tre deleghe alla

stessa persona.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi, alla cui conservazione o gestione abbiano interesse o rapporti di fornitura o lavori tra essi e il condominio.

Il condomino che sia Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

Ogni millesimo di proprietà condominiale dà diritto a un voto delle delibere assembleari; per quella parte di millesimi rappresentanti il cantinato comune, non voterà alcuno.

Art. 28° - VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

La validità dell'assemblea a sensi dell'art. 1136 del Codice Civile si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, anche se la discussione della materia posta all'ordine del giorno venga prorogata al giorno successivo quando ne siano stati avvertiti i condomini nell'avviso di convocazione.

Art. 29° - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle 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 nome dei condomini intervenuti e rappresentanti con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio.
- c) un sommario resoconto della discussione e del testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuno.
- d) qualunque dichiarazione, in forma sintetica, di cui si chiede l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto entro tre giorni, deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario ed eventualmente da uno o più condomini a tale scopo delegati dall'assemblea, e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei successivi 15 giorni trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti alle autorità giudiziarie esso si riterrà approvato.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomino che ne faccia richiesta e ne paghi la spesa, entro 5 giorni dalla richiesta stessa.

Art. 30° - ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento del condominio osservate le disposizioni dell'art. 1138 del Codice Civile.
- b) sulla nomina del Consiglio dei Condomini e dell'Amministratore, sulla eventuale retribuzione e sulla revoca di questo 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) sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni.
- e) sulle opere di carattere straordinario, sulla costituzione del fondo di riserva per le medesime e su i prelevamenti del fondo stesso.
- f) 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, la conservazione ed il godimento dei beni comuni.

Art. 31° - RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

Per quanto non disposto dal presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune, fatta comunque avvertenza che le disposizioni di qualsiasi genere contenute nell'atto notarile, al quale il presente regolamento verrà allegato e nel quale esso verrà richiamato, saranno sempre prevalenti nei confronti delle norme e disposizioni contenute in questo regolamento, per cui in caso di opposta o contrastante o diversa disciplina di uno stesso rapporto o di uno stesso diritto, varrà quanto previsto e disciplinato in detto atto pubblico.

REGOLAMENTO

CONDOMINIO VIA GORIZIA, 42

BARANZATE DI BOLLATE

Art. 1° - PROPRIETA' COMUNE

Il presente regolamento disciplina le due case ad uso abitazione civili e negozi, con annessi magazzini, poste in Comune di Bollate, Sezione Censuaria di Baranzate, Via Gorizia n. 42, e con accesso anche dalla strada privata in corso di formazione diramantesi dalla Via Gorizia, attualmente identificate in mappa e tavola censuaria dei predetti Comune e Sezione, con i mappali 476 e 477, posto fra le seguenti coerenze: Est ragioni ai mappali 70 bg e 70 bh, Sud mappale 478, Ovest viottolo privato, Sud-Ovest consorziale delle Mercantesse, Nord la via Gorizia.

Sono di proprietà comune e quindi appartengono a tutti i condomini in modo indivisibile ed inalienabile separatamente dalle proprietà delle singole unità immobiliari, nelle proporzioni dei millesimi di compartecipazione di cui alla tabella allegata:

- l'area su cui sorge lo stabile ed il terreno costituente il cortile, le fondazioni, i muri maestri e le strutture portanti verticali costruiti sull'area condominiale; i tetti gli ambienti di uso comune, quale l'androne, il vano delle scale, le scale e relativi ripiani, i corridoi di disimpegno dei locali di sottosuolo destinati a cantina, la portineria, le condutture d'acqua bianche e nere; gli attacchi e le diramazioni di acqua potabile, gas, corrente elettrica (esclusi quelli appartenenti alle aziende fornitrici di tali servizi); infine parti comuni sono anche tutte quelle parti di edificio, e i suoi elementi funzionali e costitutivi, che non sono nell'ambito delle singole proprietà condominiali, o che anche se costituite in tale ambito, non siano d'uso esclusivo del singolo condomino.

Qualora vi sia un titolo che disponga in modo diverso da quello stabilito più sopra, i diritti dei singoli condomini sono determinati dal titolo.

Soggetti del presente Regolamento sono le persone le Società e gli Enti proprietari degli immobili sopra indicati, in qualità e sotto la denominazione di "Condomini".

I Condomini sono obbligati, così in via reale come in via personale solidamente ed indivisibilmente per sé, eredi, ed aventi causa, ad osservare ed a far osservare il presente Regolamento, e tutti i regolamenti e le disposizioni che verranno legalmente approvate.

Art. 2° - MODIFICAZIONE DELLE COSE COMUNI NELL'INTERESSE DEI SINGOLI

Il condomino, prima di apportare alle cose comuni le modificazioni di cui all'articolo 1102 del Codice Civile, deve darne comunicazione scritta all'Amministratore, o in sua mancanza agli

altri condomini attendendo il relativo benessere.

Art. 3° - PARTECIPAZIONE ALLE MODIFICHE ESEGUITE DAI SINGOLI

Delle modificazioni eseguite sulle cose comuni dai singoli condomini a termine dell'articolo precedente e suscettibili di utilizzazione separata, potranno usarne anche gli altri condomini.

In tal caso le spese per la esecuzione delle opere per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che ne usino coi criteri stabiliti dall'art. 1123 del Codice Civile.

Art. 4° - MANUTENZIONE - VERIFICHE E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' SINGOLA

Ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio ed alterarne il decoro architettonico, o disturbare il libero e tranquillo uso della proprietà costituente il condominio.

Ogni condomino a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione, o dei singoli condomini; salvo il diritto alla rivalsa dei danni.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o lavori, che comunque possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso, o gli impianti comuni, debbono darne notizia all'Amministratore fermo restando il disposto dell'art. 1122 del Codice Civile.

Art. 5° - CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE ED I SERVIZI COMUNI

Tutti i condomini debbono contribuire alle spese necessarie:

- a) per conservare e mantenere, anche riguardo alle comodità ed al decoro, le cose comuni;
- b) per le opere di innovazione riguardanti le dette cose deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 del Codice Civile;
- c) per l'assicurazione dell'incendio;
- d) per l'illuminazione e la pulizia dei locali e spazi comuni, l'acqua di uso comune;
- e) per l'Amministrazione;

I Condomini contribuiranno a tali spese in proporzione del valore delle rispettive loro quote di comproprietà, espresso in millesimi salvo le spese per la manutenzione e ricostruzione

delle scale, dei soffitti, delle volte e dei solai, le quali si dividono secondo le regole degli art. 1124, 1125 e 1126 del Codice Civile.

L'assemblea dei condomini stabilirà a sensi di legge le spese da attribuire eventualmente in misura diversa a singoli condomini che traggono utilità particolari da determinate parti o servizi comuni dello stabile.

Ciascun condomino è regolarmente responsabile a norma di legge degli art. 2043 e seguenti del Codice Civile, dei danni subiti dalle cose comuni per fatto di lui o delle persone, animali o cose di cui deve rispondere.

Art. 6° - CONTRIBUTO ALLE SPESE PER L'ACQUA

Le spese per l'acqua potabile e fognatura sono ripartite come segue: per gli enti adibiti ad uso abitazione in base al numero degli occupanti degli enti stessi, per gli enti ad uso diverso è invece obbligatorio l'installazione di un contatore in base al quale verrà imputata la spesa.

Art. 7° - RINUNZIA AI SERVIZI

La rinuncia ai servizi non può essere ammessa senza il benestare dell'assemblea dei condomini.

Art. 8° - LOCALI SOTTERRANEI

I locali posti al disotto del livello stradale soggiacciono ai rischi connessi ad eventualità di allagamento, rigurgiti di fognature e simili; le conseguenze di tali atti restano a carico degli assegnatari di tali locali.

Art. 9° - DIVIETI

Oltre le particolari preclusioni fissate dagli atti di assegnazione di proprietà, e che risulteranno all'atto particolare e generale di assegnazione, è vietato:

- a) destinare gli alloggi e i locali dell'edificio ad uso che sia contrario all'igiene, alla morale ed al decoro dell'edificio anche con rumori, odori, pericolo d'incendio o esplosioni ecc. ...;
- b) affittare locali a persone non di assoluta ed ineccepibile moralità;
- c) occupare stabilmente con costruzione provvisoria e con oggetti mobili di qualsivoglia specie il cortile, le scale, i ripiani, gli anditi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà comune;
- d) installare tende esterne ai balconi, finestre e terrazze,

senza il preventivo consenso dell'Amministratore, il quale ne specificherà il colore ed il tipo.

L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti od ai locali dei singoli condomini, nel condominio nel qual caso però essa deve tenere limitato allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse per parte degli altri condomini.

Le chiavi dell'ingresso dell'immobile condominiale verranno fornite esclusivamente dall'Amministratore del condominio a spese anticipate del richiedente.

Il condomino che le smarrisca o ne sia stato derubato è tenuto a comunicarlo immediatamente all'Amministratore il quale provvederà a spese anticipate dallo stesso, al cambio delle corrispondenti serrature con altre di pari importanza, complete di dotazione di chiavi sufficienti per tutti i condomini che ne abbiano diritto.

Art. 10° - FRAZIONAMENTO

Se a qualsiasi titolo si proceda al frazionamento di un piano, o di una porzione di piano, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto a procedere d'accordo col medesimo alla divisione dei millesimi attribuiti al detto piano o porzione di piano nonchè alla ripartizione delle quote del fondo di riserva di cui all'art. 20°.

Art. 11° - IRREPETIBILITA' DEI CONTRIBUTI

I contributi versati dai condomini nel fondo comune e nel fondo speciale sono irrepetibili.

Art. 12° - ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO CONTRO L'INCENDIO

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni del fuoco, dei fulmini e dello scoppio del gas o di apparecchi a vapore, per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione. L'indennità deve essere reimpiegata, salvo il disposto dell'art. 15° nella ricostruzione, a tal fine il pagamento di essa deve essere vincolato a favore del condominio, nella persona dell'Amministratore.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini concorreranno ad integrarle in proporzione della rispettiva quota risultante dalla tabella millesimale.

L'eventuale eccedenza delle indennità sarà ripartita fra i condomini allo stesso modo.

Art. 13° - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione sono:

- l'Amministratore;
- il consiglio dei condomini, ove questo sia eletto dall'assemblea;
- l'assemblea.

Art. 14° - AMMINISTRATORE - NOMINA

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio.

Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea.

Art. 15° - FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, nettezza ed illuminazione dell'edificio, ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, e, per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

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

Tale progetto è sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini ed entro 15 giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun condomino è tenuto a versare la quota 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 alla assemblea per l'approvazione il progetto di ripartizione per le spese per opere di carattere straordinario deliberato dalla assemblea stessa e della somma necessaria per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazioni adottate o spese sopravvenute, che dovranno essere versati nei termini del comma precedente.

Art. 16° - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea, alle loro comunicazioni ai condomini assenti, al sindacato dei Proprietari di fabbricati, nei casi previsti dalla legge nonché ad assicurare la osservanza dei regolamenti.
- b) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze.
- c) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra i condomini.

- d) L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse non abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole dell'eventuale Consiglio dei Condomini fermo restando altresì l'obbligo di convocare l'assemblea al più presto possibile per riferire in merito.

Art. 17° - DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

L'Amministratore emanerà norme di carattere contingente mediante avvisi scritti affissi sull'albo pubblico.

Dette norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'assemblea da parte del condominio che si ritenesse leso.

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

Art. 18° - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEI CONDOMINI

L'Amministratore deve tenere:

- a) il libro verbale assemblee;
- b) il libro verbale consiglio;
- c) il libro di cassa entrata e uscita;
- d) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio, una copia del capitolato del condominio, del regolamento inquilini, della tabella millesimale;
- e) un tipo planimetrico dei piani dell'immobile;
- f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune;

Art. 19° - RENDICONTO

L'Amministratore alla fine di ciascun esercizio, deve rendere conto della sua gestione all'assemblea.

Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca, oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro i 15 giorni dalla revoca e dalle dimissioni.

All'atto del rendiconto l'Amministratore deve entro 15 giorni, consegnare al successore ed in sua mancanza al Consiglio dei Condomini, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori della Amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso al condominio.

Art. 20° - FONDO COMUNE E FONDO RISERVA

Per provvedere alle spese di gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui al comma 3° dell'art. 19°.

Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria per qualsiasi esigenza speciale ed imprevedibile, può essere costituito un fondo riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari non eccedenti il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

Art. 21° - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 giugno. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro i 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

I contributi risultanti dagli atti di ripartizione, sia preventivi che consuntivi ed ogni altro onere approvato dall'assemblea dovranno essere versati dai singoli condomini entro 15 giorni dalla data della delibera, o, per gli assenti, dalla richiesta dell'Amministratore.

Trascorso il tempo dei 15 giorni dalla delibera di approvazione o dalla richiesta, l'Amministratore è autorizzato ad emettere tratta sui condomini per la quota spese rispettivamente ancora dovuta.

In ogni caso la delibera assembleare di approvazione costituisce titolo per richiedere Decreto Ingiuntivo immediatamente esecutivo a carico del condomino inadempiente.

Fermo restando ogni altro eventuale diritto, trascorsi 15 giorni dalla lettera di approvazione o dalla richiesta dell'Amministratore, sulle somme dovute dai condomini, matureranno gli interessi convenzionali all'8%.

Ogni contributo del condomino a seguito di delibera assembleare è coperto dalla norma giuridica "solve et repete".

Art. 22° - MOROSITA' E SANZIONI

Il condomino è costituito in mora, senza uopo di previa intimazione per il solo fatto di mancato pagamento alla scadenza stabilita.

In caso di morosità protratta per un trimestre, l'Amministratore sentito l'eventuale consiglio dei Condomini, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 23° - RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del Codice Civile.

Art. 24° - CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il Consiglio dei Condomini è composto di tre o cinque membri eletti dall'assemblea, e dura in carica un anno.
Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà almeno ogni tre mesi.
Il Consiglio dei Condomini esercita la funzione demandatagli dal presente regolamento e riferisce ogni anno all'assemblea il suo operato.

Art. 25° - ASSEMBLEA CONVOCAZIONE

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione di cui all'art. 19°, ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto 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 almeno dieci giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto del bilancio preventivo e del progetto di ripartizione spese.
L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo del giorno e dell'ora dell'adunanza, della materia da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea.
In mancanza tanto dell'Amministratore quanto del Consiglio dei Condomini, l'assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino, osservando il disposto dei due precedenti commi.
Analogamente si procede nel caso in cui l'Amministratore non provvede alle comunicazioni dell'assemblea straordinaria entro dieci giorni dalla richiesta di cui al primo comma di questo articolo.

Art. 26° - FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'assemblea generale ordinaria o straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio escluso l'Amministratore.

Art. 27° - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione; ma non sono ammesse più di tre deleghe alla

stessa persona.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi, alla cui conservazione o gestione abbiano interesse o rapporti di fornitura o lavori tra essi e il condominio.

Il condomino che sia Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

Ogni millesimo di proprietà condominiale dà diritto a un voto delle delibere assembleari; per quella parte di millesimi rappresentanti il cantinato comune, non voterà alcuno.

Art. 28° - VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

La validità dell'assemblea a sensi dell'art. 1136 del Codice Civile si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, anche se la discussione della materia posta all'ordine del giorno venga prorogata al giorno successivo quando ne siano stati avvertiti i condomini nell'avviso di convocazione.

Art. 29° - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle 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 nome dei condomini intervenuti e rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio.
- c) un sommario resoconto della discussione e del testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuno.
- d) qualunque dichiarazione, in forma sintetica, di cui si chiede l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto entro tre giorni, deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario ed eventualmente da uno o più condomini a tale scopo delegati dall'assemblea, e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei successivi 15 giorni trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti alle autorità giudiziarie esso si riterrà approvato.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomino che ne faccia richiesta e ne paghi la spesa, entro 5 giorni dalla richiesta stessa.

Art. 30° - ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento del condominio osservate le disposizioni dell'art. 1138 del Codice Civile.
 - b) sulla nomina del Consiglio dei Condomini e dell'Amministratore, sulla eventuale retribuzione e sulla revoca di questo 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) sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni.
 - e) sulle opere di carattere straordinario, sulla costituzione del fondo di riserva per le medesime e su i prelevamenti del fondo stesso.
 - f) 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, la conservazione ed il godimento dei beni comuni.

Art. 31° - RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

Per quanto non disposto dal presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune, fatta comunque avvertenza che le disposizioni di qualsiasi genere contenute nell'atto notarile, al quale il presente regolamento verrà allegato e nel quale esso verrà richiamato, saranno sempre prevalenti nei confronti delle norme e disposizioni contenute in questo regolamento, per cui in caso di opposta o contrastante o diversa disciplina di uno stesso rapporto o di uno stesso diritto, varrà quanto previsto e disciplinato in detto atto pubblico.
