

08) Regolamento di Condominio

CONDOMINIO JASMINA

Via L. Capuana, 50 - RHO (Mi)
EDIFICI n° 1 - 2 - 3 - 4

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

1° - COMPROPRIETA'

- Art. 1)-** Il Condominio è costituito dal raggruppamento di varie unità immobiliari e da quattro palazzi confluenti in un unico Condominio. Il condominio (o Supercondominio) è costituito da tutte le unità immobiliari i cui proprietari vengono definiti Condomini. Ciascun condomino è obbligato a sottostare a quanto stabilito nel presente regolamento condominiale, a rispettarlo e farlo rispettare, sia in via reale che in via personale e tanto in proprio quanto per i suoi successori o aventi causa per qualunque titolo.
- Art. 2)-** Costituiscono proprietà comune ed indivisibile e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni tanto per le riparazioni ordinarie che per quelle straordinarie , esclusa ogni rinuncia, tutti gli impianti necessari al funzionamento del condominio, con i limiti stabiliti negli atti di acquisto dei condomini, in modo particolare; il suolo su cui sorgono gli edifici - le fondazioni, i muri maestri - la copertura dei fabbricati, le scale, i portoni d'ingresso i piani piloti gli anditi e i corridoi comuni, la recinzione esterna e cancelli ingresso - il terreno dell'area adibita a verde comune, le strade interne, le rampe di accesso ai piani box coperti, la centrale termica esterna ai fabbricati, le sottocentrali poste nei locali cantinati di ogni fabbricato, i vani ascensori e locali macchine, i locali denominati portineria, servizi degli stessi e i locali adiacenti alla portineria con relativi servizi ed ingresso proprio. Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso comune come; le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas, l'energia elettrica, i citofoni sino al punto di diramazione o di ingresso nei locali di proprietà- le antenne centralizzate per la TV.
- Art. 3)-** Sono proprietà privata ed esclusiva i singoli appartamenti con i loro annessi, solai, cantine e box, le tubazioni e gli scarichi posti nell'interno degli appartamenti . Quindi sono a carico di ogni singolo condomino la loro manutenzione e riparazione nonché la responsabilità di eventuali danni arrecati ad altri condomini. Anche i balconi fanno parte delle singole proprietà.
- Art. 4)-** Ogni variante all'immobile che ne possa pregiudicare la simmetria e l'estetica, la sicurezza esterna ed interna è espressamente vietata. Ogni variazione ai muri divisorii interni degli appartamenti dovrà essere comunicata per iscritto dall'Amministratore che, se del caso, potrà avvalersi della consultazione di un tecnico a spese del richiedente per controllare la fattibilità della modifica. Le denunce agli Uffici competenti del Comune, e le relative spese, sono a carico del condomino.
- Art. 5)-** Ogni condomino in caso di vendita della sua proprietà, ai sensi della Legge 410/01, deve informare l'amministratore, comunicando le generalità del nuovo proprietario. Il presente regolamento dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente al pagamento dei contributi ed al rispetto del presente regolamento.

2° - AMMINISTRAZIONE

- Art. 1)-** L'amministrazione del condominio è affidata ad un amministratore nominato dall'assemblea dei condomini: la Sua carica dura un anno. L'amministratore è retribuito ed è rieleggibile. La sua carica può essere revocata in qualunque tempo dall'assemblea condominiale. L'amministratore è coadiuvato da un Consiglio di Condominio composto da due membri per ogni edificio, scelti solo tra i condomini, designati annualmente dall'assemblea e rieleggibili.

- Art. 2)** – L'amministratore ha la rappresentanza di tutti i condomini amministrati con tutte le attribuzioni stabilite dal Codice Civile.
- Art. 3)**- L'amministratore deve seguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, curare l'osservanza del regolamento condominiale, deve vigilare sul buon andamento generale, sulla manutenzione e sul decoro dei fabbricati. Provvedere alle spese ordinarie ed in genere a quelle necessarie per il funzionamento dei servizi e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni, alla riscossione dei contributi, delle rendite e delle indennità di assicurazioni ed al pagamento delle spese alle relative scadenze. Gestire il personale di portineria, come assunzione o licenziamento, sentito il parere del Consiglio di Condominio, vigilare sul comportamento del portiere. L'Amministratore dovrà comminare multe nel caso di reiterato mancato rispetto del presente regolamento da parte dei condomini., Ha l'obbligo di indire l'assemblea ordinaria almeno una volta all'anno, soprattutto per la resa dei conti dell'anno precedente e per l'approvazione del preventivo delle spese per la manutenzione e conservazione di tutto il condominio, far approvare la scelta delle varie imprese che concorreranno al mantenimento dell'efficienza dei vari servizi quali; pulizie delle parti comuni, riscaldamento, illuminazione delle parti comuni, spurgo delle fosse settiche, manutenzione del verde comune e dei locali della portineria ed opere edilizie delle parti comuni che rientrano nelle manutenzioni ordinarie.
- Art. 4)**- L'amministratore deve riscuotere i contributi ed erogare le somme occorrenti per la manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici, per l'esercizio dei servizi comuni e per quanto gli occorre per quelli di natura diversa. Per le innovazioni e spese straordinarie di notevole importanza, se non urgenti o indispensabili, l'amministratore dovrà sentire il parere dei consiglieri dell'assemblea e potrà dar corso a queste opere solo quando i contributi versati dai condomini siano almeno il 50% dell'intero costo dell'opera, qualora il pagamento al fornitore fosse rateizzato l'inizio dei lavori potrà essere dato solo se ogni condomino avrà versato la sua prima quota parte. Gli importi riscossi, quali anticipi spese correnti, dovranno essere depositati presso su un conto corrente intestato al Condominio presso un Istituto di Credito.
- Art. 5)**- L'amministratore conserverà accuratamente tutte le quietanze e le pezze giustificative relative ad ogni pagamento effettuato e tenerle a disposizione di tutti i sigg. condomini per dieci giorni antecedenti l'assemblea.
- Art. 6)**- L'assemblea elegge il Consiglio condominiale, formato da due consiglieri per ogni edificio per un totale di otto consiglieri scelti solo tra i condomini. La nomina dovrà avvenire durante l'assemblea con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi dei proprietari ed avranno funzione informativa e consultiva, coadiuveranno l'amministratore nella scelta dei vari fornitori e veglieranno sul buon andamento della manutenzione e conservazione del condominio.
Il Consiglio del Condominio ha durata annuale, ma può essere rieletto nelle assemblee successive.
Il Consiglio è l'organo consultivo dell'amministratore, che sostituisce nel caso di assenza temporanea. Il Consiglio deve far pervenire immediatamente all'amministratore, che è l'unico competente a riceverli, tutti i reclami che gli venissero indirizzati dai condomini circa l'uso delle cose comuni e non per le cose private.
I componenti il Consiglio del Condominio prestano la loro opera a titolo gratuito.
- Art. 7)**- In merito alle assemblee straordinarie, l'amministratore potrà convocarne ogni qual volta lo ritenga necessario, oppure quando verranno richieste da un numero di condomini che rappresentino un sesto del valore in millesimi dell'intero complesso.
- Art. 8)**- Per le votazioni sono considerati condomini le persone dei quali risulta intestata la proprietà nel rogito notarile, o persone da essi delegate per iscritto (non più di due per persona). Le convocazioni dell'assemblea verranno fatte con lettera raccomandata da inviarsi dieci giorni prima della adunanza. Sono possibili altri mezzi di comunicazione solo se il ricevente darà per iscritto la ricezione.

- Art. 9)-** L'assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è regolamentata dall'Art. 1135 e 1136 del C.C..
Ad ogni assemblea verrà nominato un suo presidente, che ne dirigerà l'andamento e ne avrà la responsabilità, ed un segretario a cui è affidata la redazione del verbale delle delibere prese, che verranno trascritte in apposito libro. La funzione di segretario può essere svolta anche dall'amministratore. I verbali delle sedute dovranno contenere la data e il luogo dell'adunanza, nonché l'ordine del giorno, il nominativo del Presidente e del Segretario, le generalità dei condomini intervenuti o rappresentati, il valore espresso in millesimi degli intervenuti e verranno firmate, di volta in volta, dal presidente e dal segretario dell'assemblea stessa. Copia del verbale dovrà essere spedita ad ogni condomino nel termine massimo di dieci giorni dalla data dell'assemblea.
L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentano i due terzi del valore degli interi edifici espressi in millesimi e i due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi dell'intero complesso.
Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, verrà convocata una seconda assemblea in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresentino il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo dei valori degli edifici. Art. 1136 CC. Comma 3.
Qualora un condomino nel corso dell'assemblea è costretto od intende assentarsi, il presidente deve ricontrollare la validità dell'assemblea salvo che, chi si assenta deleghi per iscritto uno dei presenti o persona di sua fiducia che lo rappresenti. Venendo a mancare i millesimi necessari per Legge, non sono valide eventuali altre deliberazioni.
- Art. 10)-** Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere prese con la maggioranza degli intervenuti o almeno la metà del valore degli interi stabili.
- Art.11)-** I condomini che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore degli edifici, possono deliberare tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza dei fabbricati o che ne alterino il decoro architettonico o che rendano taluni parti degli edifici inservibile all'uso o al godimento anche di un solo condomino.
- Art.12)-** Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene. Il condomino non può rinunciare al diritto sulle parti comuni, come anzidetto, ne può sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.
- Art. 13)-**Qualora l'innovazione proposta in assemblea comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dei fabbricati e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita salvo che, la maggioranza dei condomini che hanno deliberato o accettato intendano sopportarne integralmente la spesa.
Tuttavia, nel caso in cui i condomini, e i loro eredi o aventi causa, che non hanno inteso concorrere alla spesa possono in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alla spesa di esecuzione e di mantenimento dell'opera. (Art.1121 C.C.)
- Art.14)-** Le delibere prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini. Qualora però risultino lesive dei diritti dei partecipanti al condominio, colui o coloro che dissentono possono ricorrere al Tribunale, entro trenta giorni dalle delibere, se presenti all'assemblea, se assenti nello stesso lasso di tempo dalla data della comunicazione. Il ricorso però non sospende l'esecuzione dei

provvedimento, salvo sospensione autorizzata dall'Autorità Giudiziaria. I provvedimenti presi dall'amministratore, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatori per tutti i condomini.

Art.15)- Nei limiti delle attribuzioni stabilite dagli articoli precedenti o dei maggiori poteri conferitigli dal presente regolamento condominiale o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro terzi. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne, senza indugio, notizia all'assemblea dei condomini.
L'amministratore che non adempie a questo obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento del danno.

Art.16)- E' compito dell'amministratore di accertare, o far accertare da persone competenti appositamente delegati, ogni anno quando lo richiede il caso, di deterioramenti prodotti da forza maggiore e da ripararsi a spese della collettività e quelli causati da condomini o affittuari, provvedendo pure, qualora siano giudicati indispensabili, alle relative riparazioni ed accollarne le spese alla collettività nel primo caso, ed ai responsabili del danno ai secondi.

3° - NORME GENERALI

Art. 1)- Ciascuno dei condomini deve dare immediata notizia all'amministratore del condominio di qualsiasi guasto derivante da intemperie, o altro, che abbiano a manifestarsi nei propri appartamenti o nelle parti comuni e permettere l'accesso ai propri locali. La ritardata notizia esonera il condominio da ogni responsabilità. Ogni condomino deve poi eseguire, nei suoi locali, le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri appartamenti o le parti comuni e compromettere il decoro e la stabilità degli edifici.

Art. 2)- Chi intende affittare il proprio appartamento deve darne avviso per iscritto all'amministratore indicando il nome dell'inquilino, il numero dei componenti il nucleo familiare che verrà ad abitare e l'impegno che il subentrante rispetti il presente regolamento. Gli appartamenti non possono essere adibiti ad uso diverso di quello previsto nel rogito. E' assolutamente vietato il subaffitto di singoli locali.

Art. 3)- I condomini non possono destinare o lasciar destinare i locali ad uso: uffici pubblici - pensioni - affittacamere o ad uso di esercizio insalubre o dal quale derivino rumori molesti od esalazioni sgradevoli o nocive - ambulatori o gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose - agenzie di pegni - scuole di canto - di musica - di ballo o di farne uso contrario alla tranquillità, all'igiene e alla morale. E' espressamente vietato la prostituzione anche se nell'ambito del proprio appartamento.

Art. 4)- Il servizio di riscaldamento dovrà rispettare le norme di legge che regolano gli scarichi dei fumi e quanto altro previsto, ai sensi della Legge 9 gennaio 1991 n° 10 e alle Norme di attuazione ai sensi del D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412 e successive modifiche. La scelta del tipo di riscaldamento (a gas metano o direttamente al Teleriscaldamento) verrà decisa a maggioranza dei condomini.

Art. 5)- L'amministratore, durante l'esercizio del suo mandato, potrà sempre ispezionare tutti i locali della casa, farvi entrare operai per le necessarie riparazioni o modifiche, sempre che abbia per tempo avvisato il condomino interessato. Lo stesso condomino non potrà esimersi dal concedere l'autorizzazione.

Art. 6)- Il condomino deve notificare per iscritto all'amministratore il suo domicilio, nel caso dovesse abitare altrove dall'appartamento a lui intestato, in difetto, si intende domiciliato nei locali di sua proprietà nel condominio e non potrà reclamare, in caso di mancato recapito di ogni e qualsiasi comunicazione da parte dell'amministratore.

4°- DISCIPLINA INTERNA

- Art. 1)-** I condomini ed eventuali locatari sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili, osservando con reciproco rispetto le norme del buon vicinato, curando che i familiari non arrechino disturbo e danni ai vicini sottostanti e sovrastanti, ed in genere, a tutti componenti il condominio.
- Art. 2)-** I genitori devono sorvegliare i propri figli in modo che questi non abbiano a recare danno alla proprietà comune e singola, molestia o disturbo ad altri. Gli eventuali danni che ne dovessero derivare saranno addebitati, dall'amministratore, ai loro genitori.
- Art. 3)-** Tutti i condomini ed eventuali affittuari, sono tenuti, oltre al rispetto del presente regolamento condominiale, anche alla rigorosa osservanza dei regolamenti municipali e di igiene di legge.
- Art. 4)-** Il condomino che, avendo necessità di allontanarsi dalla propria abitazione, oltre due giorni, è tenuto di lasciare le chiavi del suo alloggio a persona di sua fiducia che sia facilmente reperibile e darne avviso, onde sia possibile accedere ai locali per procedere a riparazioni di eventuali guasti che possano arrecare danni ad altri condomini.
- Art. 5)-** A tutti i condomini e residenti nel condominio è assolutamente vietato:
- A)- sostare nell'atrio, nelle scale, sui pianerottoli, sotto i portici, nei vialetti interni del condominio all'interno del locale portineria, oltre il tempo necessario per il disbrigo delle normali incombenze.
- B)- esporre oggetti alle finestre ed ai balconi, battere o scuotere dalle une e dagli altri e sui pianerottoli delle scale, oggetti di vestiario, biancheria, lenzuola, materassi, tappeti, asciugamani, ecc.. Tali operazioni sono permesse solo all'interno dei balconi o delle finestre sempre che non risultino visibili dalla strada, dalle ore 8 alle ore 9, secondo quanto previsto dal Regolamento di Polizia Urbana del Comune di Rho..
- C)- Nei box adibiti a rifugio per autovetture e moto-motorini, è severamente vietato installare - officine di riparazione- falegnamerie - carrozzerie - depositare frigoriferi o altre, se funzionanti; depositare materiale infiammabile o autovetture alimentate a GPL.
- D)- Tenere aperte le porte di ingresso ai vani scale, agli ingressi degli appartamenti, cancelli e cancelletti di ingresso esterno, sporcare, ingombrare ed occupare con qualsiasi oggetto, scale, pianerottoli, androni ingresso scale, portici, ed altri luoghi di passaggio nelle parti di proprietà comune.
- E)- Gettare negli acquai, nei vasi di latrine, materiali o oggetti che possono ingombrare le tubazioni di scarico, in modo particolare liquidi dannosi, pericolosi e infiammabili, resti delle lettiere per gatti, calze di nylon o pannolini. Le spese per il ripristino delle tubazioni o per i danni derivati saranno a carico di chi li ha provocati così pure per i danni arrecati agli impianti, lampioni esterni, impianti comuni, vetri ed accessori.
- F)- Gettare acqua od altri oggetti dalle finestre e dai balconi.
- G)- I cani non dovranno essere lasciati liberi sui pianerottoli, sulle scale e negli spazi comuni, giardini area a verde e viale interni. Non potranno sporcare o fare altro all'interno del condominio. All'interno del condominio non potranno passeggiare liberamente ma dovranno essere accompagnati all'esterno del condominio tenuti al guinzaglio. I cani particolarmente aggressivi, all'interno del condominio, dovranno tenere la museruola. In ascensore dovranno essere accompagnati dai proprietari e, se malauguratamente, nel tragitto verso l'esterno dovessero sporcare, sarà compito e dovere del proprietario provvedere alla pulizia e rimozione.
- H)- E' fatto assoluto divieto di parcheggio all'interno del condominio con autovetture, moto e motorini.** Le autovetture che dovessero, per motivi di carico e scarico, entrare nei viali interni del condominio, potranno sostare solo ed esclusivamente per il tempo strettamente necessario alla

bisogna. Moto e motorini non sono ammessi all'interno del condominio. Le biciclette non dovranno essere appoggiate alle pareti intonacate e tinteggiate.

Ogni violazione del presente articolo autorizzerà l'Amministratore ad intervenire nei confronti di coloro che non hanno rispettato il regolamento, con multe od alla rimozione del mezzo con spese a carico del condomino.

G)- I bambini e ragazzi in età inferiore ai 14 anni, possono giocare negli spazi del cortile, senza arrecare né danni né eccessivo disturbo alla quiete generale, esclusivamente dal lunedì al venerdì dalle ore 10 alle ore 12 e dalle ore 16 alle ore 19, il sabato solo dalle ore 10 alle ore 12. Sabato pomeriggio, domeniche e giorni festivi, non sono ammessi giochi. E' proibito il gioco del pallone.

I)- Tenere feste da ballo o altre riunioni rumorose, recare disturbo con schiamazzi, suoni, canti od altro. Potranno essere usati apparecchi e strumenti musicali, soltanto se l'intensità del suono è regolata in modo da non arrecare molestia ai vicini. Tali suoni non potranno essere uditi prima delle 9 del mattino, dalle 12 alle 14 e oltre le 22. E' vietato pure trascinare mobili o oggetti pesanti o procedere alla pulizia di pavimenti, l'uso di lavatrici, lavastoviglie aspirapolvere od altri elettrodomestici particolarmente rumorosi, dopo le ore 22.

L)- Collocare piante o vasi di fiori sul davanzale delle finestre o sui parapetti dei balconi se non affrancati solidamente, muniti di cassette o altro che impediscano il pericolo di cadute e impedi lo stillicidio. Le fioriere poste sui parapetti dei balconi dovranno essere posti all'interno del parapetto stesso e non essere visibili esternamente.

M)- Occupare, anche se temporaneamente con materiali i vialetti interni del condominio. L'amministratore potrà concedere deroghe in caso di lavori di ristrutturazione o similari ma per un tempo ben determinato e breve.

N)- Fare consumo oltre il ragionevole di acqua potabile, lasciare aperti i rubinetti. Dovrà essere cura particolare di ogni condomino assicurarsi che non vi siano perdite di acqua potabile dai propri rubinetti.

P)- Ammassare o tenere nei propri appartamenti materiali altamente infiammabili.

Q)- E' stabilito che gli unici ingressi, sia pedonali o con mezzi meccanici, avvengano solo ed esclusivamente, dal cancello e cancelletto nei pressi della portineria, al fine di evitare spiacevoli intrusioni e dare modo al personale stabilmente in portineria di avere un perfetto controllo degli accessi al condominio. Tutti gli altri cancelli, non controllati dal personale stazionario in portineria, saranno chiusi a mezzo serratura e le chiavi relative dovranno essere depositate nel locale portineria.

R)- Al fine di preservare il decoro degli stabili, è fatto divieto di installare parabole satellitari sui balconi. Sarà premura dell'Assemblea condominiale assumere decisione circa l'installazione di parabola satellitare centralizzata, una per ogni stabile. La relativa spesa verrà regolata secondo l'Art.2°/13.

Art. 6)- Qualsiasi violazione delle norme della disciplina interna, autorizzerà l'amministratore al richiamo a mezzo raccomandata o comminare multe la cui entità verrà stabilita dall'assemblea dei condomini o dai consiglieri in carica.

5° - RIPARTIZIONE SPESE

Art. 1)- Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria, acqua potabile, pulizie delle parti comuni, riscaldamento, assicurazione, portierato, guardie notturne e quante altre possano essere necessarie per l'esercizio dei servizi e la conservazione dei fabbricati, compresa la retribuzione dell'amministratore, saranno ripartite per quote proporzionali al valore delle rispettive proprietà, suddivise in millesimi, riportate a mille millesimi sul totale dei fabbricati. Le spese per la manutenzione e verniciatura di finestre, tapparelle, parapetti in ferro dei balconi, porte di ingresso ai singoli appartamenti, tinteggiature interne sono a carico dei condomini a cui appartengono.

Art. 2)- Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, saranno ripartite tra i condomini di quella scala, in proporzione al piano di proprietà, secondo l'uso che viene attribuito ad ogni condomino della medesima scala. Identica ripartizione spese sarà adottata qualora dovesse venire sostituito l'impianto elevatore installato.

- Art. 3)-** Le spese per il riscaldamento e l'acqua calda per uso domestico centralizzata e per la manutenzione del rispettivo impianto, compreso le eventuali riparazioni o modifiche che si rendessero necessarie e che venissero deliberate dall'assemblea, saranno ripartite secondo i millesimi di ogni singolo appartamento, secondo la tabella millesimale. Nessun condomino è autorizzato a modificare , all'interno del proprio appartamento, od aumentare la superficie radiante installata, ne spostare radiatori se non autorizzato dall'amministratore o dall'assemblea se i medesimi lavori rivestono un carattere di eccezionalità. Nessun condomino potrà sottrarsi all'obbligo di partecipare alla spesa per il riscaldamento, anche se i locali dovessero essere disabitati.
Le quote stabilite a conguaglio di fine esercizio, dovranno essere pagate per intero e nel periodo che l'amministratore stabilirà.
- Art. 4)-** Chiuso il conto della gestione ed approvate le spese dell'esercizio dell'assemblea ordinaria, le eventuali differenze in più corrisposte da ogni singolo condomino con versamenti trimestrali e semestrali, verranno accreditate in conto anticipazioni dovute per l'esercizio successivo, mentre le scadenze a carico dei condomini dovranno essere rimborsate all'amministratore, nei tempi che l'amministratore stesso stabilirà.
Con le stesse norme e modalità dovranno essere rifuse all'amministratore le eventuali penalità comminate, per l'inosservanza da parte dei condomini del regolamento condominiale, dei regolamenti municipali, delle prescrizioni delle autorità governativa, sanitaria o similare o comunque per fatti imputabili ai condomini stessi. L'amministratore ha facoltà, entro il mese di aprile di ogni anno, richiedere anticipazioni, in conto spese del successivo esercizio di riscaldamento e di chiederne il saldo della spesa, salvo conguaglio a fine esercizio - entro il mese di ottobre di ogni anno.
- Art. 5)-** Sono a carico di ciascun condomino le tasse, canoni e tutti i gravami presenti e futuri che siano imposti per qualsiasi causa, al suo appartamento, nonché gli oneri afferenti alla proprietà comune e tutte le spese di qualunque natura, incluse quelle di manutenzione che si riferiscono esclusivamente ai suoi locali , cantine , solai e box, nonché quelle relative ai suoi pavimenti e soffitti, pavimenti e soffitti dei balconi o terrazzi di proprietà personale, riparazioni dell'appartamento posseduto ed anche il concorrere ad eliminare qualsiasi guasto che si dovesse verificare nel proprio appartamento e che possa essere causa di danni ad altri alloggi. Di norma è obbligatoria la buona manutenzione del proprio appartamento.
- Art. 6)-** Ai morosi, trascorso il quindicesimo giorno dalla data di scadenza di qualsiasi pagamento , l'amministratore applicherà una penale di mora del 6% (superiore o inferiore secondo le vigenti norme al momento della morosità) oltre all'interesse legale della somma scoperta. Dopo trenta giorni l'amministratore potrà convenirli in giudizio, con procedura di urgenza, con danni e spese a carico dei morosi. L'amministratore potrà ricorrere in giudizio contro i morosi chiedendo, secondo le vigenti leggi in materia, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, anche se vi sarà opposizione. Qualora la morosità sia protratta per un semestre, l'amministratore potrà sospendere, in via cautelative, ai morosi l'utilizzazione dei servizi comuni (ove possibile).
- Art. 7)-** Richieste e reclami da parte dei condomini di qualunque indole siano, dovranno essere rivolte per iscritto all'amministratore del condominio il quale ha l'obbligo di esaminarli con diligenza e, se meritevoli di considerazione, soddisfarli con equità e sollecitudine e, comunque, di rispondere ad essi.

6°- PORTINERIA

- Art. 1)-** Sarà compito dell'assemblea decidere e scegliere il nominativo del custode che dovrà esercitare la custodia del Condominio, nelle ore stabilite dal contratto collettivo del settore

- Art. 2)-** Il portiere assunto, dipenderà direttamente e solo dall'amministratore, che provvederà alla relativa assunzione e licenziamento, stabilendone le attribuzioni, il servizio e il compenso mensile, in base al contratto collettivo di settore e secondo quanto deliberato dall'assemblea.
- Art. 3)-** Eventuale reperibilità, nelle ore diverse da quanto stabilito dal contratto collettivo di settore, dovranno essere retribuite secondo un compenso che l'amministratore stabilirà, dopo che l'assemblea avrà autorizzato tale onere.

7°- RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

- Art. 1)-** Il presente regolamento condominiale, con le eventuali modifiche ed aggiunte, che dovessero essere prese in sede di assemblea, vincolano i proprietari degli appartamenti ed è obbligatorio per tutti i condomini, loro locatari, successori o comunque aventi causa per qualsiasi titolo e ad esso si dovrà fare riferimento in tutti i contratti ed atti traslativi e dichiarativi di proprietà di parte degli immobili stessi, nei quali le parti dichiareranno di averne presa conoscenza.
- Art.2)-** Per quanto non contemplato nel presente regolamento condominiale si fa riferimento alle disposizioni del vigente codice civile ed alle eventuali leggi presenti e future.
- Art.3)-** Le disposizioni del presente regolamento possono essere variate con regolare delibera dell'assemblea a maggioranza assoluta - fermo restando i diritti acquisiti da ciascun condomino -, purchè tali modifiche non siano contrarie a quanto previsto dal Codice Civile in materia di Condomini, non urtino contro le disposizioni dell'autorità legalmente costituite, e possono solo per ciò che riguarda l'amministrazione, le norme generali, la disciplina, la ripartizione delle spese e non per quanto riguarda le norme relative alla comproprietà, servitù o limitazione stabilite per legge o negli atti notarili di acquisto.
- Art. 4)-** Al Regolamento del Condominio deve essere allegata la tabella millesimale di ogni condomino, che diviene così, parte integrante del medesimo.