- REGOLAMENTO CONDOMINIALE -

PARTE PRIMA

REGOLAMENTO PATRIMONIALE
E DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 Il condominio oggetto del presente regolamento è costituito da tutti gli appartamenti, gli uffici, i box ed ogni altra parte di proprietà individuale e dalle proprietà comuni esistenti nello stabile sito in Via Umbria-Taranto.

ART.2 Ai fini del disposto dell'art. 1123 del C.C. ed a norma dell'art.68 delle disposizioni di attuazione del C.C. i valori proporzionali delle singole proprietà, ragguagliati in millesimi a quello dell'intero edificio, sono stabiliti come indicato nella tabella A dei millesimi con cui si riporta.

ART.3 Sono parti comuni del condominio: il portone, l'androne, gli anditi di ingresso, le scale interne ed esterne, gli ascensori, il lastrico solare, il cortile, i muri perimetrali interni ed esterni e quelli comuni fra gli appartamenti quando trattasi di muri portanti, il suolo, le fondazioni, l'impianto comune di illuminazione, l'impianto di fognatura, l'impianto di riscaldamento, l'impianto centralizzato di antenna TV, l'impianto centralizzato di citofono ed apriportone, l'impianto centralizzato di sollevamento acqua fredda, il locale per l'impianto di autoclave, i piazzali esterni, le rampe e le fioriere. Gli impianti idrici esistenti sono in comune fra i condomini serviti come specificato nel seguente art.14. E' altresì comune, per quanto e se non previsto, tutto quant'altro disposto dallo art. 1117 del C.C..

Sono di proprietà individuale ed esclusiva dei singoli condomini: le unità immobiliari ed i loro annessi, le tubazioni, gli scarichi e le condutture tutte sino alla loro diramatrice dalle tubazioni, dagli scarichi e conduttori principali comuni e quindi sono pure a carico dei singoli condomini le loro manutenzioni e riparazioni, così come la responsabilità di eventuali danni, fanno inoltre parte della proprietà individuale dei singoli condomini i balconi.

ART.4 Ciascun condomino è tenuto, nei locali di sua proprietà:

a) - a non effettuare varianti che possano alterare l'estetica, la simmetria esteriore e la stabilità del fabbricato;

b) - a compiere tutte le operazioni e le riparazioni necessarie ad evitare danni materiali ed estetici allo stabile;

c) - a non eseguire comunque opere di modifica che possano mettere in pericolo o compromettere la solidità e la staticità dell'immobile. Ogni condomino dovrà munirsi di preventiva autorizzazione dell'Amministratore per ogni lavoro che abbia in qualunque modo attinenza con la solidità e la stabilità dell'edificio, nonché per qualsiasi opere che influisca sulle parti comuni. Ogni condomino è, altresì, tenuto a consentire che, nei locali di sua proprietà, si proceda all'ispezione ed ai lavori ritenuti necessari per la conservazione dello stabile e delle parti comuni;

d) - a non destinare i locali di sua proprietà ad uso di industrie ed attività rumorose, ed, in genere, a qualsiasi destinazione contraria all'igiene, alla tranquillità ed al buon nome del condominio;

e) - a non collocare piante o vasi sul davanzale delle finestre, dei balconi e delle terrazze a meno che non vengano all'uopo adottati tutti gli accorgimenti intesi ad evitarne la caduta o lo stillicidio.

ART.5 In caso di vendita, il condomino dovrà darne comunicazione all'Amministratore entro il termine di 10 gg. dalla stipula del contratto e dovrà espressamente far accettare dall'acquirente il presente regolamento; solo in tal caso egli potrà essere considerato sciolto dagli oneri e dalle responsabilità derivanti dal presente regolamento.

ART.6 Le locazioni stipulate ed a stipulare dovranno uniformarsi a questo regolamento. Delle inadempienze e delle trasgressioni sarà ritenuto responsabile il proprietario condomino.

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

ART.7 Sono organi del condominio:

a) - L'Assemblea dei Condomini;

b) - Il Consiglio del Condominio;

c) - L'Amministratore.

ART.8 Le attribuzioni dell'Assemblea dei condomini sono regolate dall'art.1135 del C.C.. Questa, ordinaria o straordinaria che sia, eleggerà di volta in volta un Presidente, che sarà assistito da un segretario anche non condomino. I verbali dell'Assemblea dovranno essere redatti nella stessa seduta a portare, pena la mullità, le seguenti indicazioni:

- elenco dei condomini intervenuti e rispettivo valore millesimale di ciascuna proprietà;
- nome e cognome del Presidente e del segretario dell'Assemblea;
- la trascrizione degli argomenti all'ordine del giorno;
- le deliberazioni adottate con le specifiche delle relative votazioni;
- la sottoscrizione del Presidente, del Segretario e di almeno due condomini presenti;
- le eventuali deleghe.

L'Avviso di convocazione dell'Assemblea dovrà pervenire a ciascun condomino almeno cinque giorni prima della data fissata per l'Assemblea stessa. In detto avviso dovranno essere indicati separatamente: gli argomenti all'ordine del giorno, il luogo ove l'Assemblea dovrà svolgersi, la data e l'ora della prima e della seconda convocazione. La seconda convocazione non potrà mai essere effettuata prima che siano trascorse ventiquattro ore dalla prima.

I condomini potranno farsi rappresentare, in seno alla Assemblea, da altri condomini o da terze persone a mezzo di deleghe scritte, a norma di legge, da presentare al Presidente dell'Assemblea, il quale provvederà a farle allegare al verbale. Ogni condomino o mandatario potrà rappresentare anche più condomini.

Possono partecipare all'Assemblea anche gli inquilini di condomini proprietari secondo quanto disposto dallo art. 10 della legge n.392 del 27.07.78 (legge sull'equo canone) che, ad ogni buon conto, qui di seguito si riporta:

"Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'Assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento aria.

"Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza però poter votare, a riguardo di delibere relative alla modificazione di altri servizi comuni.

"La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio.

"In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita Assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno 3 conduttori.

"Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del C.C. sull'Assemblea dei condomini."

Per la validità delle deliberazioni dell'Assemblea Condominiale, valgono le maggioranze stabilite dallo art. 1136 del C.C. che qui di seguito si riassumono:

OGGETTO DELLE DELIBERAZIONI	CONDOMINI o INTERVENUTI	VALORE in MILLESIMI
Approvazione del preventivo e del consuntivo; rielezione dell'Amministratore (assemblee di prima convocazione)	metà + 1 degli intervenuti	500
Approvazione del preventivo e del consuntivo; rielezione dell'Amministratore (assemblee di seconda convocazione)	un terzo dei condomini	334
Nomina e revoca dell'Amministratore (in prima e seconda convocazione)	metà + 1 degli intervenuti	500
Liti attive e passive esorbitanti dai poteri dell'Amministratore	metà + 1 degli intervenuti	500

Riparazioni straordinarie di notevole entità; ricostruzioni	metà + 1 degli intervenuti	500
Approvazione o modifica del presente regolamento	metà + 1 degli intervenuti	500
Innovazioni utili di cui all'articolo 1120 del Codice Civile	metà + 1 degli intervenuti	667
Ricostruzione con variazione	metà + 1 dei condomini	667

Affinché l'Assemblea Condominiale adotti le deliberazioni di seguito riportate è richiesto il consenso di tutti i condomini:

- introduzione nel regolamento di norme che possano menomare i diritti spettanti ai condomini in veste di proprietà;
- innovazioni gravose o voluttuarie consistenti in opere ed impianti non suscettibili di utilizzazione separata ai sensi dell'art.1121;
- innovazioni pregiudizievoli alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato che ne alterino il decoro architettonico o che rendano alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condominio;
- concessioni a terzi o a singoli condomini del diritto di erigere costruzioni, autorimesse e locali di qualsiasi tipo e dimensioni sui piazzali esterni o sul lastrico solare o di servizi dei piazzali per deposito di merci o sosta di automezzi;
- concessione a chiunque del permesso di sopraelevare, se il sopralzo è vietato dal titolo, dal regolamento o dalle convenzioni contrattuali;
- esonero di uno o più condomini (per esempio del costruttore) dall'obbligo di contribuire alle spese di cui all'art. 1123 (per esempio per i locali invenduti o per gli appartamenti sfitti o chiusi);

ART.9 L'Amministratore è nominato dall'Assemblea secondo le norme dettate dall'art. 1229 e 1136 quarto comma del C.C. ed esercita le funzioni regolate dagli art. 1229, 1130, 1131, 1133, del C.C.. Egli è coadiuvato, nelle sue funzioni, dal Consiglio del Condominio, secondo quanto previsto nel successivo articolo 10.

All'Amministratore sarà dovuto un compenso che sarà determinato dall'Assemblea; a tale compenso l'Amministratore può espressamente rinunciare.

L'Amministratore dovrà altresì curare la tenuta del giornale di cassa e del libro dei verbali. Nel giornale di cassa dovranno essere annotate, giorno per giorno, tutte le entrate e le uscite, queste dovranno essere sempre giustificate dalle relative fatture.

ART.10 Il Consiglio di Condominio è composto da tre condomini, eletti insieme all'Amministratore con votazione separata e dura anch'esso in carica un anno.

Il Consiglio ha funzione consultativa nei riguardi dell'Amministratore, il quale deve sentirne il parere ogni qualvolta deve prendere decisioni sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione.

I componenti del Consiglio di Condominio devono coadiuvare l'Amministratore nello svolgimento delle sue funzioni ed ad essi può essere affidata dall'Amministratore, sempre sotto la sua diretta sorveglianza e responsabilità, la tenuta dei registri di amministrazione.

In caso di temporanea assenza dell'Amministratore, le funzioni di questi saranno svolte collegialmente dal Consiglio di Condominio, il quale però non potrà mai prendere decisioni di straordinaria amministrazione, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini.

Il Consiglio di Condominio può, ove lo ritenga necessario, convocare direttamente l'Assemblea dei condomini, allorché l'Amministratore non vi provveda, pur espressamente sollecitato.

ART.11 L'esercizio finanziario si chiude al 31 dicembre di ogni anno. L'Amministratore in carica dovrà, entro e non oltre il successivo mese di gennaio, convocare l'Assemblea annuale dei condomini per la nomina del nuovo Amministratore e del Consiglio di Condominio, nonché per l'approvazione del bilancio.

A tale proposito l'Amministratore dovrà scrupolosamente redigere il consuntivo delle attività svolte e delle spese sostenute, nonché il bilancio preventivo di spesa per l'anno successivo con relativo dettagliato piano di riparto. Detti atti dovranno essere controfirmati dal Consiglio di Condominio uscente. Eventuali modifiche al preventivo ed al piano di riparto dovranno essere fatte approvare, a cura del nuovo Amministratore entro quindici giorni dalla sua nomina.

L'Amministratore uscente dovrà consegnare al subentrante, entro otto giorni a partire da quello in cui è avvenuta l'elezione, tutto il materiale relativo all'amministrazione del condominio e tutta la documentazione in suo possesso, redigendo regolare verbale che dovrà essere sottoscritto dall'Amministratore uscente e che sarà conservato agli atti del condominio, ove non nascano contestazioni. In caso di contestazione, l'Amministratore eletto dovrà immediatamente convocare l'Assemblea dei condomini, la quale deciderà in merito.

SPESE DI ESERCIZIO DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE

ART.12 Le spese di ricostruzione, conservazione e manutenzione straordinaria delle parti comuni, in quanto e se non previste dal presente regolamento, saranno ripartite fra i condomini secondo le disposizioni del C.C..

ART.13 CONTRIBUTI MENSILI - Ogni condomino dovrà partecipare alle sottoelencate spese ricorrenti mediante il versamento di contributi mensili gravanti su ciascuno di essi in ragione dei millesimi delle rispettive proprietà:

- salario e tredicesima dell'addetto alla pulizia delle scale, del portone, ecc.....

- salario, tredicesima e quota di accantonamento della liquidazione del portiere;
- cancelleria per l'amministrazione (blocchetti per ricevute, per lettura acqua, ecc....);
- compenso all'Amministratore.

Oltre a tali spese, sarà compresa nel detto contributo mensile una quota per le seguenti spese di ordinaria manutenzione delle parti comuni da effettuare ogni quattro anni o quando ciò sarà ritenuto necessario dall'Assemblea dei condomini;

- pitturazione degli infissi esterni e dei parapetti dei balconi;
- pitturazione delle facciate esterne dell'edificio;
- pitturazioni dei muri, scale, portone, porte d'ingresso degli appartamenti;
- abbellimenti, miglioramenti ed imprevisti vari.

L'ammontare della somma da raggiungere annualmente per tali voci sarà determinata dall'Assemblea dei condomini.

ART.14 IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA AI PIANI ALTI - L'impianto di sollevamento acqua ai piani è di proprietà comune a tutti i condomini che sono allacciati allo stesso per destinazione del costruttore. Alle spese per il suo esercizio (energia elettrica per l'elettropompa, pulizia cassoni, ecc...) provvederanno i condomini in proporzione sia alle quote di proprietà che all'uso che ne fanno. Gli stessi condomini provvederanno, inoltre, a creare un fondo per le riparazioni urgenti e gli imprevisti; tale fondo sarà annualmente reintegrato dell'ammontare che essi stessi delibereranno.

Questa amministrazione dovrà formare oggetto di separato capitolo e su di esso non potranno esercitare ingerenze i condomini estranei all'impianto.

ART.15 CONDUTTURE E TUBAZIONI VARIE - Le spese di ricostruzione, manutenzione e conservazione delle condutture e tubazioni in genere, ivi comprese quelle dell'energia elettrica, saranno sostenute dai condomini serviti dalle stesse, per metà in proporzione ai valori delle singole proprietà e per l'altra metà in relazione all'altezza dal suolo di ciascun piano; fra i condomini dello stesso piano la seconda metà sarà divisa in proporzione alle quote di proprietà.

Per la parte corrente tra il punto di consegna dell'ente erogatore ed il piede della colonna montante di dette condutture e tubazioni, le spese saranno ripartite per intero in proporzione ai valori millesimali di ciascuna proprietà.

ART.16 SCALE, ASCENSORE ED ANDRONE - Le spese relative alle riparazioni sia ordinarie che straordinarie delle scale, dell'ascensore e dell'androne, saranno ripartite con i seguenti criteri:

- per le scale e l'ascensore una metà di dette spese sarà ripartita in base alle quote di proprietà, per l'altra metà in proporzione all'altezza di ciascun piano di suolo, con divisione in proporzione alle quote di proprietà tra i condomini di uno stesso piano. Sono esentati dalla partecipazione alle spese di detti servizi i condomini che non ne usufruiscono.

- per l'androne e la luce androne e scale le spese in oggetto saranno ripartite per intero in proporzione al valore delle singole proprietà; sono esentati dal partecipare a tali spese i proprietari dei box che non hanno ingresso dal portone ma direttamente dalle rampe e scale esterne e che comunque non usufruiscono dell'androne e della luce androne-scale.

ART.17 SPESE URGENTI ED INDILAZIONABILI - Per tutte le spese di carattere assolutamente urgente che si riferiscono a parti comuni e che sono di assoluta necessità per la vita stessa del condominio e per l'esercizio delle proprietà individuali, al fine di evitare interruzioni

dannose o pericoli vari all'intero edificio od a parte di esso od allapubblica e privata incolumità, l'Amministratore, sentito il parere del Consiglio di Condominio, ha facoltà di effettuarle immediatamente prelevando le somme necessarie dai fondi a sua disposizione o da quello di riserva generale, di cui al seguente art.20; immediatamente dopo l'Amministratore è tenuto a convocare l'Assemblea dei condomini per la ratifica della spesa e l'esazione delle relative quote da ciascun condomino dovute a mezzo del relativo piano di riparto.

ART.18 L'Amministratore compila, all'inizio di ogni esercizio finanziario, il preventivo delle spese annuali di gestione del Condominio, allegandovi i prospetti delle ripartizioni mensili. Mensilmente ed anticipatamente, nelle date stabilite dall'Assemblea e comunque non oltre il giorno dieci di ogni mese, i condomini dovranno versare nelle mani dell'Amministratore o dei componenti del Consiglio di Condominio, qualora ne fossero dal primo delegati, le quote risultanti da detto piano di riparto e le altre eventuali straordinarie approvate dall'Assemblea e ripartite come stabilito.

ART.19 Decorsi gg.10 dalla data stabilita come sopra, l'Amministratore intimerà ai morosi, a mezzo lettera raccomandata, il pagamento, entro i successivi cinque giorni, del dovuto oltre le spese postali; decorsi inutilmente anche i detti cinque giorni, l'Amministratore è autorizzato ad adire senz'altro all'Autorità Giudiziaria per il recupero di quanto dovuto oltre a quanto necessario per l'azione promossa.

ART.20 I condomini costituiranno un fondo di riserva generale mediante il pagamento, in ragione dei propri valori millesimali, di una somma il cui ammontare sarà stabilito ogni anno dall'Assemblea dei condomini; detto fondo dovrà servire per le spese di ordinaria amministrazione non preventivate all'inizio dell'anno nonché per le spese postali di ogni comunicazione ai condomini. Entreranno a far parte del fondo di riserva generale anche le somme che eventualmente dovessero residuare in sede di consuntivo.

ART.21 Ai fini delle comunicazioni previste dalle disposizioni del presente regolamento, ogni condomino elegge domicilio presso la sua proprietà nello stabile; ogni diverso recapito dovrà essere comunicato sollecitamente all'Amministratore. In mancanza di ciò ed in assenza del condomino dallo stabile, le comunicazioni ad egli dirette si riterranno avvenute per mezzo di affissione, per cinque giorni consecutivi, delle stesse al quadro previsto al seguente art.22.

ART.22 Per tutte le comunicazioni che non potranno essere fatte personalmente a ciascun condomino, sarà apposto, nella portineria, un quadro in legno od in metallo, munito di vetro di protezione, nel quale saranno affisse le comunicazioni di cui trattasi.

ART.23 Per quanto non previsto nel presente regolamento, i condomini osserveranno le disposizioni in materia contenute nel Codice Civile.

PARTE SECONDA

REGOLAMENTO DISCIPLINARE

ART.24 I condomini sono tenuti a dare in visione ai propri eventuali inquilini questa seconda parte del regolamento; questi ultimi lo firmeranno in calce in segno di accettazione delle norme contenute.

ART.25 Tutti i condomini ed inquilini sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme di buon vicinato, con tolleranza e rispetto reciproci, evitando ogni motivo di molestia e disturbo ad altri. Sopratutto i genitori devono sorvegliare i propri bambini perché non abbiano a schiamazzare o arrecare danni e disturbi, vietando loro di trattenersi nell'andito d'ingresso e sulle scale. Ove sorgano motivi di reclamo o lagnanza o vi siano desideri di esporre, i condomini ed inquilini dovranno sempre ed esclusivamente rivolgersi allo Amministratore. I reclami dovranno essere fatti per iscritto.

ART.26 Ai condomini ed inquilini è vietato:

- depositare mobili o cose ingombranti nei luoghi comuni;

- gettare cose o sostanze ingombranti nei servizi igienici;
- stendere biancheria, panni e quant'altro alle finestre o ai balconi in modo che sporgano oltre il parapetto;
- tenere bestie ed allevamenti che possano arrecare disturbo e molestia;
- disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, nonché usare apparecchi radio, televisori, impianti di alta fedeltà e strumenti musicali in modo assordante e fastidioso;
- suonare ad alto volume impianti di alta fedeltà, radio televisori e strumenti musicali prima delle ore 7 e dopo le ore 23 nonché dalle ore 14 alle 17 nei mesi da maggio a settembre;
- buttare rifiuti ed immondizie dalle finestre e dai balconi;
- lasciare aperto il portone d'ingresso negli orari e nei giorni di assenza del portiere;
- innaffiare vasi da fiori posti sui balconi, deturpando o bagnando i muri od arrecando molestia alle persone;
- recare danni ai muri, alle scale ed alle finiture dello stabile. trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;
- eseguire e fare eseguire riparazioni murarie nei locali senza il preventivo consenso dell'Amministratore.

ART.27 I rifiuti devono essere trasportati in idonei contenitori senza usufruire dell'ascensore. La battitura dei tappeti non può essere effettuata nelle scale.

ART.28 I condomini ed inquilini rispondono per le persone conviventi, ancorché minori o irresponsabili e per le persone di servizio.