

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

CAPO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1°

Osservanza del regolamento.

Il presente regolamento, relativo agli immobili evidenziati con tinte diverse nell'allegata planimetria, è obbligatorio per tutti i condomini, eredi od aventi causa ed eventuali locatari. Le norme in esso contenute hanno valore in quanto non siano in contrasto e non modifichino i diritti di ciascuno condominio risultanti dagli atti di acquisto o dalle successive convenzioni.

Art. 2°

Proprietà comune indivisibile.

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che in base agli atti di acquisto non risultano di proprietà singola ed individuale di un condomino. Specificatamente sono comuni:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio ed il relativo sottosuolo.
- b) le fondamenta, i muri maestri, i pilastri, gli architravi necessari alla statica dell'edificio.

- c) E' considerato bene comune dei condomini il prospetto delle facciate, anche se di proprietà esclusiva, compresi gli infissi, le ringhiere, le controsoffittature ecc.

Art. 3°

Valore delle quote di proprietà.

L'entità delle quote di proprietà dei singoli partecipanti al condominio, a tutti gli effetti degli artt. 1123 - 1124 e 1133 del C.C., è espressa in millesimi nelle tabelle A) e B) allegate al presente regolamento.

Art. 4°

Divieti e limitazioni nella destinazione delle proprietà esclusive.

Le unità immobiliari sono destinate ad uso commerciale - turistico - direzionale. Destinazioni diverse dovranno avere la preventiva autorizzazione dell'Amm.ne Comunale. Resta comunque vietato:

- sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti oltre il limite di portata dei solai;
- fare ristagnare acqua od altri liquidi sui pavimenti; o ospitare nell'edificio animali di bassa corte, e comunque qualsiasi animale che possa compromettere l'igiene e la tranquillità dei condomini vicini, fatta eccezione per cani e gatti;
- esporre biancheria, panni e simili alle finestre del fabbricato verso valle;
- è vietato inoltre ai proprietari del piano terra di eseguire scavi nel sottosuolo senza il consenso della totalità dei condomini.

Art. 5°

Uso delle cose comuni e divieti inerenti.

E' vietato occupare, anche temporaneamente e con oggetti mobili di qualsivoglia genere, gli anditi, le scale, ed in genere i locali di proprietà comune.

E' vietato esporre mostre o pubblicità estranee al condominio sulle facciate dell'immobile, nell'ingresso e sulle scale, è solo consentita l'applicazione di decorose targhe indicative alle porte d'ingresso, sia esterne che interne, previa l'approvazione dell'autorità comunale.

Art. 6°

Obblighi del condomino.

Il condomino deve comunicare all'amministratore il proprio domicilio entro dieci giorni dalla data di entrata in possesso dell'unità immobiliare di sua proprietà.

Egli è tenuto inoltre:

- a) a far conoscere all'eventuale inquilino il presente regolamento che dovrà essere richiamato nel contratto di affittanza;
- b) a riservare, in caso di alienazione dei beni commerciali, ed a parità di condizioni, la prelazione d'acquisto all'Amministrazione Comunale;
- c) a comunicare all'amministratore, in caso di trasferimento di proprietà, le generalità del nuovo proprietario ed il suo domicilio, nonché a far conoscere allo stesso il contenuto del presente regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;
- d) a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per le spese straordinarie e ordinarie.

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni la cui omissione possa danneggiare la proprietà degli altri condomini o compromettere la stabilità e l'unità estetica dell'edificio.

Ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà, anche se locati a terzi, si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari per la

conservazione delle parti comuni dell'edificio, salvo il risarcimento degli eventuali danni materiali arrecati.

Art. 7°
Assenza del condomino.

Assentandosi il condomino o il suo inquilino per oltre quattro giorni, egli dovrà lasciare le chiavi dei locali al custode o a persona di sua fiducia del luogo, dandone comunicazione scritta all'amministratore; in mancanza di ciò sarà ritenuto responsabile dei danni che potranno derivare agli altri condomini per guasti non riparati in tempo utile.

Art. 8°
Assicurazione.

L'intero edificio dovrà essere assicurato per i danni derivati da incendio o da fulmini e per la responsabilità civile, mediante assicurazione di tipo "globale fabbricati".

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio e dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni del manufatto o del suo valore. Dal capitale da assicurare va escluso il valore dell'area e quello delle fondazioni.

L'assemblea dei condomini sceglierà l'Istituto assicuratore e determinerà il capitale da assicurare.

CAPO SECONDO

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 9°

Le spese per:

- amministrazione;
- acqua potabile, salvo i consumi delle proprietà esclusive indicati nei contatori;
- luce comune e trasporto immondizie;
- servizio di custodi, salario, contributi e indennità al custode, attrezzi pulizia e quant'altro inerente alla custodia e alla pulizia delle parti comuni dell'edificio;
- imposte, tasse ed assicurazioni riguardanti l'edificio nel suo complesso;
- restauro, pulizia, tinteggiatura e sostituzione di elementi delle facciate dell'edificio, ivi comprese le balaustre dei balconi, nonché le verniciature degli infissi, tapparelle e ringhiere esterne anche di proprietà esclusiva;
- tinteggiatura, manutenzione e ricostruzione di parti varie e in genere tutte le spese per la conservazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e impianti elencati all'art. 2 vengono ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore delle singole proprietà, salvo quanto disposto negli articoli seguenti.

Nessun condomino può sottrarsi al contributo per le spese sopraindicate, in proporzione alla sua quota millesimale, nemmeno nel caso che non ne tragga direttamente beneficio o non sia interessato per

qualsivoglia motivo alle spese stesse, accettandosi il principio della solidarietà condominiale.

E' tuttavia ammesso che l'assemblea, nell'approvare una spesa che non sia quella del restauro o tinteggiatura delle facciate, e che interessi solo un gruppo di condomini, determini che contemporaneamente tale spesa vada, eccezionalmente e per quella volta, ripartita.

Art. 10°

Spese per la manutenzione e ricostruzione del lastrico solare.

La manutenzione ordinaria e straordinaria del lastrico solare, delle relative impermeabilizzazioni nonché del giardino pensile compete al Comune in qualità di proprietario esclusivo degli stessi, salvo dirette responsabilità, nel qual caso tutta la spesa va a carico di chi ha provocato il danno. Ai sensi dell'art. 1125 C.C. è a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Art. 11°

Spese di riparazione e sostituzione degli infissi tapparelle e ringhiere esterne.

La spesa di riparazione e sostituzione di infissi, tapparelle e ringhiere esterne graverà interamente sul condomino proprietario dell'unità cui fanno parte.

Art. 12°

Spese di fognatura.

Le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria delle condotte verticali di scarico e di ventilazione delle acque bianche e nere vengono ripartite, separatamente per ciascuna colonna, fra tutti i condomini utenti in proporzione al numero di immissione nelle colonne stesse, prescindendo

da ogni relazione tra il punto di immissione di ciascuna unità ed il punto dove viene effettuata la riparazione. Sono invece a carico di tutti i condomini, secondo i millesimi di proprietà, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le condotte orizzontali, nonché la ricostruzione di tutte le condutture, ivi comprese quelle verticali che fungono da collettore generale.

Art. 13°

Spese per il riscaldamento e per l'acqua calda centrale.

Le spese relative alla manutenzione straordinaria ed all'eventuale ricostruzione dell'impianto di riscaldamento centrale e di produzione dell'acqua calda sono a carico di tutti i condomini e vanno suddivise in proporzione del valore in millesimi della comproprietà di ciascuno.

Le spese di manutenzione e riparazione dei singoli radiatori e delle condutture sino all'allacciamento delle colonne verticali sono a carico dei singoli proprietari.

Le spese relative all'esercizio degli impianti medesimi e alla ordinaria manutenzione degli stessi vanno ripartite fra i condomini in proporzione dei consumi misurati dai rispettivi contatori.

La mancata utilizzazione degli impianti non esonera il condomino dal pagamento di un minimo di spesa generale che verrà stabilito dall'assemblea dei condomini.

Art. 14°

Altre spese.

Ogni altra spesa delle parti comuni o destinate ai servizi comuni va ripartita in proporzione dei millesimi di proprietà di ciascuno: la disposizione del II° comma dell'art. 1123 C.C. non trova applicazione fuori dei casi sopra esposti.

Art. 15°
Spese di risarcimento danni.

L'intero condominio risponderà delle conseguenze dannose causate alla proprietà individuale dei singoli condomini da perdite di acqua o allagamenti per intasamento o rottura di condutture, fognature, pluviali e simili, anche a causa del gelo, dello scoppio della caldaia, della canna fumaria, ecc.. - sempreché tali sinistri abbiano avute origine da impianti e parti comuni dell'edificio e non sia individuato l'eventuale responsabile.

Il singolo condomino risponde invece dei danni provocati alle parti comuni e alle proprietà esclusive degli altri condomini, qualora si verifichi spandimento di acqua derivante da impianti igienici, di riscaldamento, di acqua potabile, sifoni, ecc. di sua proprietà esclusiva, anche nell'ipotesi di caso fortuito.

CAPO TERZO

Amministrazione del condominio

Art. 16°
Rappresentanza ed amministrazione.

Gli organi di rappresentanza ed amministrazione del condominio sono:

- a) l'assemblea dei condomini;
- b) l'amministratore.

Art. 17°
Convocazione dell'assemblea.

L'assemblea ordinaria deve riunirsi non oltre novanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario che ha inizio il 1° giugno e termine il 31 maggio di ogni anno.

La convocazione viene eseguita dall'amministratore a mezzo di avviso individuale da inviarsi con lettera raccomandata, che deve essere spedita almeno dieci giorni prima della data fissata per l'adunanza; l'avviso sarà indirizzato al condomino, all'eventuale usufruttuario, od al loro legale rappresentante (qualora la nomina di quest'ultimo sia stata notificata all'amministratore) al domicilio di cui all'art. 6 del presente regolamento. La dimostrazione dell'osservanza di quanto sopra varrà come prova che l'interessato è stato invitato.

L'avviso di convocazione dovrà indicare il luogo (nell'ambito del Comune di Domegge), il giorno, l'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno, nonché il giorno e l'ora dell'adunanza in seconda convocazione.

All'avviso di convocazione dell'assemblea ordinaria dovrà essere allegata copia dei preventivi di spesa e/o dei relativi rendiconti.

Per la convocazione di assemblee straordinarie vale il disposto dell'art. 66 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, fermo restando che l'avviso dovrà sempre essere spedito almeno dieci giorni prima dell'adunanza.

Art. 18°
Svolgimento dell'assemblea.

L'assemblea elegge a maggioranza dei presenti il suo presidente, il quale si farà assistere da un segretario di sua fiducia, che può essere anche estraneo al condominio e all'amministrazione.

Nell'assemblea gli aventi diritto al voto potranno farsi rappresentare da chiunque mediante delega scritta, ma nessun partecipante potrà avere più di una delega; le deleghe saranno raccolte e conservate a cura dell'amministratore; i parenti entro il terzo grado ed il coniuge potranno rappresentare gli aventi diritto al voto senza alcun bisogno di delega scritta, essendo sufficiente che dimostrino il loro "status"; i minori e gli incapaci in genere non possono essere rappresentati che dai loro rappresentanti legali, che a loro volta non possono rappresentare un altro; il Presidente giudicherà discrezionalmente circa la legittimità dei votanti. Per la validità delle deliberazioni dell'assemblea si rinvia all'art. 1136 C.C.

Art. 19° Verbale d'assemblea.

Il processo verbale dell'assemblea redatto dal segretario e firmato seduta stante dal Presidente e dal Segretario deve contenere:

- a) l'indicazione del luogo, data e ora dell'adunanza e dall'ordine del giorno;
- b) cognome e nome degli intervenuti (in persona o per rappresentanza) con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
- c) indicazione del presidente e del segretario;
- d) constatazione da parte del Presidente della regolare o irregolare costituzione dell'assemblea;
- e) sommario resoconto della discussione e testo preciso delle deliberazioni con l'indicazione delle maggioranze ottenute;
- f) qualunque dichiarazione di cui venga richiesta l'inserzione a verbale.

Ogni intervenuto può ottenere copia del verbale dell'assemblea a proprie spese.

Art. 20°
Attribuzioni dell'assemblea.

Oltre alle attribuzioni di legge, all'assemblea compete:

- a) procedere alla nomina e all'eventuale revoca dell'amministratore, fissandone la retribuzione;
- b) discutere ed approvare il bilancio consuntivo e quello preventivo predisposti dall'amministratore;
- c) deliberare su qualsiasi spesa relativa alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale;
- d) approvare il regolamento interno;
- e) deliberare norme a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'immobile;
- f) decidere sulla durata del riscaldamento e sulla modalità del suo funzionamento (se comuni);
- g) esaminare ogni questione di interesse generale o particolare proposta dell'amministratore o da un condomino;
- h) deliberare sulla assunzione o licenziamento di dipendenti.

Art. 21°
Amministratore.

L'amministratore designato dall'assemblea dura in carica un anno, può essere riconfermato e può essere revocato in qualunque momento dall'assemblea. L'amministratore cessante per qualsiasi causa (revoca dimissioni o altro motivo) deve immediatamente rendere il conto della sua gestione e consegnare al suo successore, o in mancanza ad uno qualsiasi dei condomini, tutti i documenti e gli atti di amministrazione entro trenta giorni dalla cessazione, indipendentemente da qualsiasi contestazione in corso con il condominio. L'amministratore dà esecuzione alle deliberazioni dell'assemblea; alla fine di ciascun anno compila il bilancio consuntivo e quello preventivo sottoponendoli all'assemblea per l'approvazione. All'uopo

dovrà trasmettere copia del preventivo delle spese annuali con il prospetto di ripartizione delle stesse e il rendiconto del decorso esercizio ad ogni condomino, almeno dieci giorni prima della data fissata per l'adunanza, e dovrà tenere a disposizione dei condomini i documenti che giustificano la sua gestione.

L'amministratore compie altresì gli atti che hanno per scopo il buon funzionamento degli impianti comuni e la conservazione dei diritti comuni. Egli potrà altresì ordinare lavori di riparazione necessari ed urgenti purché contenuti nel limite massimo di lire 300.000.= In caso di spese che superassero tale cifra dovrà essere convocata l'assemblea dei condomini per la ratifica.

Art. 22°

Partecipazione alle spese.

Alle spese sia ordinarie che straordinarie si provvederà mediante un fondo costituito con versamenti dei condomini all'amministratore in proporzione del valore delle singole quote di proprietà, versamenti da farsi entro quindici giorni dalla richiesta dell'amministratore.

In caso di mancato rispetto di tale termine, sarà dovuta per ogni giorno di ritardo una penale di £. 50.000, che andrà ad alimentare un fondo di riserva per spese straordinarie a beneficio proporzionale comune.

Al termine di ogni esercizio finanziario gli eventuali residui attivi a credito dei singoli saranno portati a nuovo nell'esercizio successivo, a diminuzione delle quote di partecipazione nelle spese; non verranno effettuati rimborsi salvo i casi di residui di notevole entità e previa deliberazione dell'assemblea.

Nessun condomino può esimersi dall'obbligo dei versamenti di cui sopra adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'amministrazione, che, se pure fondati, non siano stati riconosciuti

dall'assemblea nel bilancio approvato, o da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria.

Art. 23°

Spese di manutenzione facenti capo all'Amministrazione Comunale e ai privati.

All'amministrazione comunale compete l'onere della ordinaria e straordinaria manutenzione del giardino pensile sovrastante l'edificio, del piazzale antistante il manufatto e delle scale di accesso al giardino pensile.

Compete altresì all'Amministrazione Comunale l'ordinaria manutenzione del porticato. I lucernari di illuminazione ed aerazione posizionati sul giardino pensile sono di esclusiva proprietà dei titolari dei locali sottostanti ai quali compete l'ordinaria e straordinaria manutenzione degli stessi.

~~In caso di sopraelevazione da parte dell'Amministrazione Comunale, tali lucernari potranno essere rimossi e realizzati nella parte sovrastante a cura e spese del Comune, nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.~~

Art. 24°

Ai sensi dell'art. 1127 C.C. i proprietari dei locali adibiti ad uso commerciale - turistico - direzionale non hanno diritto di sopraelevazione.

Art. 25°

Rinvio alla legge.

Per quanto non è disposto dal presente regolamento e per quanto è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni del C.C.

Art. 26°

Allegati.

Fanno parte integrale del presente regolamento del condominio:

1 - tabella millesimale (A e B)

2 - planimetrie catastali.

Art. 27°

Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'esame senza rilievi da parte del Comitato Regionale di Controllo, in conformità all'art. 46 della Legge 8 giugno 1990, n. 142 e la pubblicazione all'albo pretorio per altri 15 giorni ai sensi dell'art. 105 dello Statuto Comunale.