

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

**PARCO ELLERA
VIA CANTALUPO
ATELETA (AQ)**

Parco ELLERA
Via Cantalupo, Ateleta (AQ)

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento ha per oggetto il residence denominato "Parco ELLERA" sito in Ateleta (AQ) in via Cantalupo.

Il Residence si compone di tre corpi di fabbrica nei quali sono ubicate le unità immobiliari residenziali, di spazi aperti comuni destinati a verde e a parcheggio e di una piscina con locali di servizio.

A) Descrizione dei Corpi di fabbrica destinati alle unità immobiliari residenziali

Il complesso residenziale, per il quale si sono compilate le tabelle è ubicato in zona residenziale del Comune di Ateleta (AQ), via Cantalupo, ed è costituito da tre edifici per civili abitazioni che in seguito saranno identificati con la lettera A, B, C.

L'edificio A è composto da nove civili abitazioni, l'edificio B è composto da nove civili abitazioni, mentre l'edificio C è composto da otto civili abitazioni.

Tra l'edificio A e l'edificio B il piano interrato si trovano con accesso dal piano strada n°23 cantinole e n°16 posti auto coperti.

Oltre al piano interrato ulteriori due cantinole sono poste al piano terra lato Est del fabbricato B.

Il complesso edilizio è servito da spazi comuni e scale per il collegamento tra i vari edifici, inoltre trovano posto auto scoperti, piscina e servizi.

Gli edifici A, B, C, sono costituiti da tre livelli fuori terra destinati ad accogliere le unità immobiliari di tipo residenziale e solo tra l'edificio A e B sono poste le cantinole e i posti auto coperti-

Il primo livello fuori terra di ogni edificio, compone unità immobiliare ad unico livello mentre il secondo e il terzo livello fuori terra compongono una sola unità immobiliare detta duplex.

Gli edifici sono del tipo a schiera ed ogni unità immobiliare dispone di un ingresso indipendente dall'altro

Articolo 2 – Contenuto e destinatari del regolamento

Le norme del presente regolamento disciplinano l'uso, il godimento e l'amministrazione delle parti, impianti e servizi comuni; la tutela del decoro dell'intero complesso e i rapporti fra loro di tutti i condomini, possessori e detentori di unita' in condominio.

Il presente regolamento sancisce anche le parti comuni e non comuni e le servitù, nonché i diritti, gli obblighi e i divieti in riferimento ai comportamenti dei condomini, possessori e detentori di unita' in condominio.

Il regolamento vincola tutti coloro che, condomini e non condomini, possiedono e detengono unita' in condominio ed è stato redatto riguardo alle norme di cui al Libro III - Titolo V del vigente Codice civile ed agli articoli 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 e 72 delle disposizioni di attuazione dello stesso codice.

Articolo 3 – Osservanza del regolamento

Ciascun condomino si obbliga, così in via reale per la porzione acquistata, come in via personale tanto in proprio quanto per i propri eredi, successori ed aventi causa in via, fra tutti, solidale ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento e tutte le disposizioni che, nell'interesse comune, verranno applicate dall'amministratore a seguito di delibera assembleare e/o per sua propria capacità dispositiva, così come riconosciutogli dall'assemblea condominiale.

Articolo 4 – Le parti comuni

- A) Sono oggetto di proprietà comune a tutti i proprietari dei diversi piani o porzione di piano, nessuno escluso, non suscettibili di uso separato (se il contrario non risulta dal titolo);
- il suolo di ingombro dell'intero complesso;
 - le fondazioni e le strutture portanti dell'intero complesso;
 - i prospetti esterni dell'intero complesso; i frontalini dei balconi e i cornicioni;
 - le recinzioni di qualsiasi tipo o materiale;
 - le fognature;
 - i tetti e le relative pertinenze quali le grondaie, le pluviali etc.;
 - giardini e verde attrezzato;
 - impianti antincendio e parafulmini;
 - custode;
 - la piscina ed i locali di servizio;
 - le aree destinate a parcheggio;
 - tutte le altre cose costruite del complesso residenziale indispensabili al funzionamento, alla conservazione e all'uso comune.
- B) Sono oggetto di proprietà comune a tutti i proprietari dei diversi piani o porzione di piano, suscettibili di uso separato da parte dei condomini;

- l'impianto autoclave e le relative pertinenze e locali;
- le colonne montanti, idrica, di scarico, del gas ed elettrica dei fabbricati, fino ai punti di diramazione dagli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;
- l'impianto dell'antenna centralizzata;
- l'impianto citofonico e dell'apri portone a servizio delle unità immobiliari ;
- le corsie e i corridoi di cantina;
- la piscina e i servizi connessi.

Articolo 5- Le parti non comuni

Non sono oggetto di proprietà comune:

- tutte le aree scoperte recintate annesse, quali pertinenze esclusive.

Articolo 6 – Le servitù

Per destinazione del padre di famiglia, restano sancite le seguenti servitù:

- di accesso al tetto di copertura per esigenza di manutenzione alla copertura;
- di passaggio, di elettrodotto, di acquedotto, di metanodotto a favore dell'intero complesso;
- di ogni altra servitù costituita ad origine, con la costruzione dell'intero complesso.

Articolo 7 – Valore delle quote condominiali

Per gli effetti indicati dagli art. 1123, 1124, 1126 e 1136 del c.c., il valore proporzionale di ciascun piano spettante in esclusiva ai singoli condomini, espresso in millesimi a norma dell'art. 68 disp. Att. c.c., e riportato nelle Tabelle Millesimali allegate al presente Regolamento, denominate:

- Tabella A – Tabella Generale;
- Tabella A1 – Tabella relativa all'Edificio A;
- Tabella A2 – Tabella relativa all'Edificio B;
- Tabella A3 – Tabella relativa all'Edificio C;

I valori di cui sopra potranno essere riveduti o modificati anche nell'interesse di un solo condomino nei seguenti casi:

- quando è conseguenza di un errore;
- quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, si alterano i rapporti tra le unità immobiliari.

Le Tabelle Millesimali serviranno a suddividere le spese necessarie per la

conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei condomini.

Articolo 8 – Diritti di facoltà

Ciascun condomino o chi per questo può servirsi delle cose comuni, purché non ne alteri la naturale loro destinazione e non impedisca agli altri partecipanti alla comunione o a chi per questi di farne parimenti uso secondo i propri diritti.

Tutti i possessori e detentori, condomini e non condomini di unità in condominio possono proporre all'amministratore reclami ed esposti attinenti alla vita condominiale.

Ogni condomino partecipe, ha diritto sulle cose comuni in proporzione al valore individuale che gli appartiene (allegata tabella A al presente Regolamento).

Inoltre il condomino non può, pur rinunciando al diritto delle cose comuni, sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione. (art. 1118 c.c.).

Articolo 9 – Obblighi dei condomini

I possessori e detentori di unità in condominio, anche se non condomini, sono obbligati, nell'ambito della vita condominiale, a comportarsi nel rispetto delle norme della buona educazione e ad adottare ed a far adottare ai terzi, con i quali, nell'ambito del fabbricato, hanno rapporti, un comportamento tale da non pregiudicarne la pacifica ed ordinata vita condominiale.

Ciascun condominio, in quanto tale, è obbligato in particolare:

- a versare, anticipatamente entro e non oltre il giorno 10 di ciascun mese, nelle mani dell'amministratore o dell'eventuale incaricato di quest'ultimo, la quota mensile delle spese condominiali facente carico alla propria unità in condominio;
- a notificare all'amministratore in carica, qualora abbia altrove il proprio domicilio reale, gli estremi di questo o l'eventuale domicilio elettivo, ai fini della notifica degli atti relativi alla qualità di condominio; in mancanza, tutte le notificazioni sono effettuate presso e nell'unità in condominio di cui è titolare;
- a consegnare all'amministratore in carica, qualora questi ne faccia richiesta, la copia autentica del titolo di acquisto del proprio diritto sull'unità in condominio;
- a notificare all'amministratore in carica, in caso di trasferimento a terzi o di modificazione di qualsiasi diritto reale o di godimento sull'unità in condominio, le generalità ed il domicilio del nuovo titolare del diritto, gli eventuali frazionamenti degli originali valori condominiali e qualsiasi altra notizia necessaria ed a consegnare allo stesso amministratore, qualora questi ne faccia richiesta, la copia autentica del titolo di trasferimento o modificativo dell'originario diritto; in mancanza, il trasferimento o la modificazione del diritto resta inopponibile all'Ente Condominio;
- a notificare all'amministratore in carica le generalità dell'eventuale terzo occupante, a qualsiasi titolo, dell'unità in condominio di cui titolare; in

mancanza, il condominio inadempiente personalmente responsabile delle conseguenze derivanti dall'omissione;

Tutti i possessori e detentori di unità in condominio, condomini e non condomini, sono obbligati altresì:

- a consentire che i preposti all'amministrazione condominiale e le persone da questi autorizzate procedano ad ispezione delle singole unità in condominio e che eseguano lavori, però, che non possano essere eseguiti dall'esterno;
- ad eseguire, a proprie cure e spese, nelle rispettive unità in condominio quei lavori la cui omissione può danneggiare, pregiudicare o compromettere la statica, l'estetica o il decoro dell'intero complesso in condominio o di parti ed impianti comuni;
- in caso di abbandono, sia pur momentaneo, delle rispettive unità in condominio, a darne preventiva comunicazione all'amministratore in carica e, se richiesto da quest'ultimo, a consegnare allo stesso amministratore una chiave della porta di ingresso dell'unità in condominio interessata, in modo da consentirne, in caso di necessità, l'immediato accesso.

Articolo 10 - Divieti

Ai condomini ed a tutti coloro che posseggono o detengono, qualunque ne sia il titolo, unità in condominio è fatto divieto di:

A) Divieti sulle parti comuni:

- eseguire nelle rispettive unità in condominio lavori ed opere innovative o anche di semplice manutenzione che possano pregiudicare o compromettere parti, impianti e servizi comuni o di uso comune o la statica, o l'estetica o il decoro dell'intero complesso in condominio o parte di questo;
- eseguire inoltre modificazioni o innovazioni alle parti comuni, siano esse utili, gravose o voluttuarie senza le preventive autorizzazioni dell'Assemblea e con le relative maggioranze previste dalla legge (art. 1120 e 1121 c.c.) sempre che non venga compromessa la staticità e le sicurezze del fabbricato;
- occupare anche temporaneamente i locali e le altre parti comuni o di uso comune con costruzioni o manufatti, anche se non fissi, o comunque svolgervi attività che possano compromettere le strutture, gli impianti o la pavimentazione o arrecare pregiudizio ai diritti degli altri condomini, possessori o detentori o al decoro, all'igiene o all'estetica del complesso in condominio o di parte di questo;
- occupare, anche temporaneamente, con qualsiasi cosa, gli spazi di proprietà e uso comune. Eventuali autorizzazioni, possono essere concesse solo dall'amministratore, previo esplicita richiesta, il quale potrà accordarla per il solo deposito di materiali e attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi da parte dei richiedenti (o per le operazioni di carico e scarico), limitatamente allo spazio necessario e per la durata minima indispensabile di tempo e sempre che non sia impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.
- lasciare depositati oggetti o cose in genere sui luoghi e spazi comuni o di uso

- comune a meno che il deposito non sia momentaneo ed autorizzato preventivamente dall'amministratore;
- collocare vasi per piante e simili sui davanzali delle finestre, dei balconi e degli sporti, se non ben ancorati;
 - innaffiare piante e fiori dalle finestre, dai balconi o dagli altri sporti se non nelle ore all'uopo stabilite dall'amministratore e comunque in modo tale da non arrecare molestia agli altri condomini, possessori o detentori di altre unità in condominio o ai terzi in genere;
 - gettare rifiuti dalle finestre, dai balconi e dagli altri sporti;
 - stendere biancheria e simili sui luoghi e spazi comuni o di uso comune o fuori dagli sporti delle finestre e dei balconi;
 - imbrattare o deteriorare parti o impianti comuni o di uso comune o comunque farne uso non diligente;
 - apporre targhe o altre insegne alle pareti di luoghi o spazi comuni o di uso comune, tranne che nelle immediate vicinanze delle rispettive porte di caposcala a meno che non vi sia una preventiva espressa autorizzazione dell'amministratore;
 - lasciare depositare immondizie o rifiuti in genere sui ballatoi della scala o sugli altri luoghi o spazi comuni o di uso comune;
 - schiamazzare o fare rumori molesti, suonare o cantare in modo molesto e far funzionare ad elevato volume apparecchi radio, televisori e simili, specialmente nelle ore notturne ed in quelle diurne destinate al riposo;
 - collocare nelle singole unità in condominio apparecchi rumorosi o depositarvi sostanze emananti esalazioni sgradevoli o nocive, facilmente infiammabili o esplodenti o quanto altro possa turbare il pacifico godimento delle altre unità in condominio o pregiudicare la sicurezza altrui, la statica o il decoro dell'intero complesso o di parte di questo;
 - modificare o innovare parti comuni o di uso comune, anche se in prossimità delle rispettive unità esclusive;
 - trasferire servizi (cucine, bagni, etc...) in vani fuori dalla originaria verticale;
 - immettere acque di rifiuto in tubazioni pluviali;
 - sostare con mezzi di qualsiasi specie e sagoma nell'intercapedine dei fabbricati al piano terra del fabbricato o sugli altri spazi coperti e scoperti comuni o di uso comune, a meno che detta ultima sosta non venga praticata nell'osservanza delle modalità prescritte dall'assemblea dei condomini o dall'amministrazione del Condominio;
 - depositare moto, bici negli spazi comuni (atrio d'ingresso, vano scale, corridoi, ecc.);
 - il gioco dei bambini nelle parti comuni, salvo quanto in merito sarà deliberato dall'assemblea;
 - tenere in qualsiasi locale o spazio comune, animali di qualsiasi genere. Sono consentiti, entro le proprietà private, i soli animali domestici (e cioè cani, gatti e uccelli), sempre che non arrechino disturbo o danno agli altri condomini o alle parti comuni*. E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenerli al guinzaglio e con museruola nelle parti comuni e di evitare che rechino disturbo specialmente di notte. (* Per il divieto assoluto, necessita la firma di tutti i condomini);
 - accedere sul tetto, a chiunque non sia stato previamente autorizzato

dall'amministratore;

A) Divieti sulle parti private:

- destinare gli immobili a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contraria all'igiene o al decoro dell'edificio. In particolare, gli appartamenti debbono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazioni civili;
- installare tendaggi e doppi infissi esterni alle finestre e balconi, senza il preventivo parere vincolante dell'assemblea sul tipo, colore e caratteristiche in genere;
- eseguire scavi di qualsiasi genere nel sottosuolo in corrispondenza sia delle proprietà esclusive che comuni;
- introdurre sostanze e materie estranee nei condotti di spurgo, impianti igienici, secchiai ecc;
- battere tappeti ecc. dalle finestre o dai balconi, all'interno del vano scale e nell'androne;
- tenere nei locali materie infiammabili o esplosive o che emanino esalazioni sgradevoli o dannose alle persone e alle cose;
- suonare, ballare, cantare e tenere la radio, la televisione, impianti di diffusione sonora in genere a volume troppo alto soprattutto prima delle ore 9.00, nonché dalle ore 14.00 alle 16.00 e dopo le ore 22.00.
- (* La delibera necessita di approvazione da parte di tutti i condomini.)

Articolo 11 - Sanzioni

Chi si rende inadempiente alle prescrizioni di cui ai precedenti art. precedenti o anche ad una soltanto di esse, nonché a qualsiasi altra norma del presente regolamento o a qualsiasi altra disposizione di un organo dell'amministrazione condominiale deve pagare alla Cassa condominiale, entro e non oltre dieci giorni dalla ricezione dell'addebito scritto, cui l'amministratore peraltro obbligato, una sanzione pecuniaria da un minimo di €. 50,00 ad un massimo di € 500,00, per ogni singola infrazione o inadempienza; oltre alla rimessa in pristino, se ne ricorrono gli estremi, ed al risarcimento degli eventuali danni a parti ed impianti comuni o di uso comune e salvo, in ogni caso, il diritto dei terzi.

Obbligato al pagamento della sanzione pecuniaria l'autore materiale della infrazione o violazione.

La misura della sanzione pecuniaria, nei limiti di cui sopra, stabilita dall'amministratore e nella stessa comunicazione di addebito notificata all'autore dell'infrazione e, in merito, la decisione dell'amministratore immediatamente esecutiva, salvo diversa decisione dell'assemblea dei condomini.

Articolo 12 – Doveri dei condomini

Ogni condomino:

- deve consentire, a richiesta dell'amministratore, che nei locali di sua proprietà si

- provveda alle ispezioni e ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle cose e dei servizi comuni. Il rifiuto o l'impossibilità del proprietario (o del suo inquilino) a consentire l'ingresso nell'appartamento ai fini di cui sopra, ancorché motivato, lo renderà comunque responsabile di ogni eventuale danno conseguente;
- è obbligato a comunicare immediatamente all'amministratore la presenza di qualunque guasto entro la proprietà privata, che possa arrecare danno alle parti comuni o alle altre proprietà private; i maggiori danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia, saranno posti a carico dell'inadempiente;
 - è tenuto a eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni delle cose e dei servizi privati, la cui omissione possa danneggiare le parti comuni e le altre proprietà private;
 - ha l'obbligo di notificare all'amministratore (a mezzo di lettera raccomandata) il proprio domicilio e le eventuali variazioni in difetto di che, si intenderà domiciliato presso il condominio o all'ultimo domicilio conosciuto;
 - in caso di trasferimento di proprietà, il condomino uscente ha l'obbligo di far conoscere al subentrante i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato e accettato dal nuovo proprietario nell'atto di acquisto sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni. Entrambi, hanno l'obbligo di rendere edotto l'amministratore dell'avvenuto passaggio nonché delle generalità e domicilio del nuovo proprietario. Il condomino subentrante è obbligato solidalmente col predecessore al pagamento dei contributi relativamente all'anno in corso e a quello precedente. I contraenti, provvederanno fra loro a ogni operazione di conguaglio relativamente ai contributi versati dal venditore nel fondo comune e nel fondo di riserva: gli stessi, non sono ripetibili. Quanto sopra, nelle parti applicabili, ha valore anche nei casi di costituzione di usufrutto da parte del condomino;
 - In caso di locazione, il condomino locatore ha l'obbligo di far conoscere al conduttore i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato e accettato dall'inquilino nel contratto di locazione, sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni. L'amministratore ha rapporti unicamente con i condomini, i quali non possono servirsi della sua opera per l'eventuale riscossione dei contributi dai conduttori, e rispondono di quanto eventualmente da questi dovuto;
 - nei casi di frazionamento dell'unità immobiliare, gli interessati dovranno procedere a propria cura e spese alla divisione dei millesimi attribuiti a tale proprietà, nonché alla ripartizione dei contributi versati nel fondo comune e nel fondo di riserva, e rendere edotto l'amministratore di tali elaborati, sottoscritti per accettazione dalle parti interessate.

Articolo 13 – Assicurazione del complesso residenziale

E' obbligatorio così come stabilito dall'art. 1128 il codice civile l'assicurazione del condominio.

In effetti l'importanza dell'Assicurazione in un condominio si può riassumere in due considerazioni:

- Con il ripristino del valore economico della parte danneggiata dell'edificio, la polizza protegge l'interesse personale dei condomini;
- L'Ente assicuratore si sostituisce a condomini ogni qual volta s'impone il

risarcimento dei danni a favore di un terzo danneggiato, garantendo a quest'ultimo, nei termini contrattuali, l'equo indennizzo per i danni sofferti.

Per queste considerazioni evidenti esiste l'esigenza di assicurare l'immobile, o meglio, il suo valore economico, stipulando una polizza di assicurazione di cui necessita un fabbricato civile abitazione.

A questa forma di assicurazione si deve orientare l'Assemblea condominiale, con la consapevolezza di compiere un preciso dovere in rispetto della proprietà di cui partecipa.

Ciascun condomino ha pure facoltà di assicurare a proprie spese le parti di proprietà esclusiva mediante contratto integrativo per quel lavoro che ritenga non coperto dal contratto dell'immobile.

Articolo 14 – Regolamento per l'uso della piscina e dei servizi

Per l'uso della piscina ci si deve attenere a quanto segue:

- è fatto obbligo di rispettare in modo tassativo l'eventuale orario stabilito dall'Amministratore;
- è rigorosamente prescritta la doccia prima di entrare in piscina;
- è vietato l'uso dei materassini di gomma o simili, sono ammessi soltanto i salvagente e braccioli;
- è vietato qualunque gioco o attività che possa arrecare disturbo o danno agli altri Condomini;
- la vigilanza dei bambini è di esclusivo impegno dei genitori sui quali incombe ogni responsabilità al riguardo;
- la scelta dell'attrezzatura a servizio della piscina, quali ombrelloni, sdraio etc, sia per quanto riguarda la tipologia, i colori, la qualità e la quantità sarà determinata mediante delibera dell'assemblea condominiale e sarà ripartita tra tutti i condomini secondo l'apposita tabella;
- alla piscina possono accedere, esclusivamente, i condomini ed i loro ospiti.
- è vietato l'uso di recipienti di vetro o comunque frangibili;
- è vietato consumare pasti nell'ambito della piscina o introdurre animali di qualsiasi genere;
- è vietato assumere atteggiamenti o comportamenti contrari alla morale, alla decenza, e alla buona educazione, durante la permanenza in tale area;
- è vietato tuffarsi entro i limiti di sicurezza e prenotare ombrelloni e sedie;
- è vietato girare in costume nell'ambito delle parti comuni del parco, cosa che è consentito solo nell'ambito dell'area della piscina.

L'assemblea dei Condomini a maggioranza semplice potrà integrare e/o modificare le disposizioni di cui sopra.

CAPO II – NORME RELATIVE ALLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Articolo 15 – Premessa alle norme sulla ripartizione delle spese

Ai fini della corretta applicazione del presente regolamento, si precisa sulla base della costante interpretazione giurisprudenziale in merito alla identificazione delle parti comuni dell'edificio, che sono stati tenuti in costante evidenza i principi della presunzione sulla "comproprietà totale" e sulla "comproprietà parziale", a seconda cioè che le parti, impianti e servizi comuni del complesso immobiliare siano obiettivamente destinati al servizio di tutte o di solo talune proprietà esclusive.

Articolo 16 – Obbligo di contribuzione

Tutti i condomini sono tenuti a contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni regolarmente deliberate dall'assemblea dei condomini, in ragione dell'interesse di ognuno, e secondo le disposizioni che seguono. Nei casi in cui la proprietà esclusiva appartenga a più comproprietari pro-indiviso, l'obbligo della partecipazione alle spese è solidale fra tutti gli stessi. Nessun condomino può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi alle relative contribuzioni. Le unità immobiliari sfitte o comunque non abitate per tutto o parte dell'anno non danno luogo a esonero delle spese tutte condominiali. Ai fini del riparto delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione o ricostruzione delle parti comuni, interessanti tutti o parte dei condomini, non assume alcuna rilevanza il fatto che le singole unità esclusive siano o non siano in vicinanza delle parti interessate ai lavori.

Articolo 17 – Mutamento di destinazione

Le unità immobiliari aventi destinazione diversa dall'abitazione, potranno essere soggette con apposita delibera di assemblea, a un'elevazione della contribuzione sulle spese relative ai servizi di pulizia e illuminazione delle scale e delle altre parti comuni di cui facciano uso. In nessun caso, tali unità immobiliari potranno subire una diminuzione di contribuzione su tali spese, rispetto a quanto sarebbe dovuto a norma del presente regolamento.

Articolo 18 – Pagamento dei contributi

Il preventivo delle spese, nonché l'ammontare dei contributi, il numero e l'importo delle quote, loro scadenza e modalità di versamento sono stabiliti dall'assemblea all'inizio di ogni esercizio amministrativo; la stessa, stabilisce la data di inizio e di chiusura dell'esercizio. In difetto di quanto sopra e limitatamente alle spese relative alla gestione amministrativa ordinaria, l'amministratore provvederà a propria discrezione, tenuto conto sia delle esigenze di cassa del corso dell'anno sia dell'effettiva interessenza dei condomini sulle singole spese. Le somme risultanti a debito dei singoli condomini in sede di chiusura contabile, dovranno essere versate entro 16 gg. dalla comunicazione dell'amministratore. Il condominio, essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore, può rivolgersi solo ai condomini per il rimborso delle spese condominiali. Nel caso di ritardo del pagamento dei contributi rispetto alla data di scadenza stabilite il condomino sarà tenuto al versamento degli interessi legali (così come per legge) *; l'amministratore nel contempo, dovrà procedere alla riscossione dei contributi mediante richiesta di decreto ingiuntivo immediatamente, con facoltà di procedere previamente con sollecito formale. In ogni caso, sono addebitati al condomino inadempiente le spese e gli onorari relativi sia ai solleciti, sia all'azione legale, nonché il risarcimento di ogni eventuale danno derivante dallo stato di morosità.

*Per elevare l'ammontare degli interessi, necessita l'approvazione da parte di tutti i condomini

Articolo 19 – Spese relative alle proprietà comuni indivisibili

Sono poste a carico di tutti indistintamente i condomini, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà le spese relative all'uso, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ricostruzione attinenti alle parti comuni indivisibili e non suscettibili di utilizzazione separata, quali: fondazioni, muri maestri (compreso cornici, cornicioni, intonaci, tinteggiature, rinforzi ecc.), pilastri, architravi fognature tetti e pertinenze (grondaie, docce, converse ecc.) giardini e pertinenze (impianto irrigazione, recinzione, illuminazione, flora, ecc.) impianto antincendio e parafulmine, portineria e alloggio portiere; aree comuni e in genere, le altre pertinenze costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune: nonché le spese relative all'amministrazione dello stabile, all'assicurazione, alle imposte e tasse di carattere generale.

Articolo 20 – Spese relative alle proprietà comuni divisibili

Sono poste a carico dei soli compartecipanti che ne traggono utilità, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà, le spese relative all'uso e alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ricostruzione, attinenti alle parti suscettibili di utilizzazione separata, quali: colonne verticali di scarico, cancelli e cancellate, passi carrai, autoclave, centrale termica (con relativa cisterna e canna fumaria), stenditoi, sala giochi e altri locali e servizi destinati all'uso comune; nonché vano scala, lucernari e finestre destinati alla illuminazione del

vano scale; impianti idrici ed elettrici e del gas fino ai punti di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, ecc., nonché giardini, tetti e pertinenze e aree destinate alla utilizzazione di un solo gruppo di condomini.

Articolo 21 – Spese relative alle condotte di scarico delle cucine e dei bagni

Le spese per la ricostruzione e manutenzione dei canali verticali di scarico delle cucine e dei bagni, limitatamente al condotto comune, gravano esclusivamente sulla colonna dove è stato eseguito il lavoro ed in parti uguali.

Le spese per la costruzione e manutenzione dei canali orizzontali di scarico delle cucine e dei bagni, nonché lo spurgo dei pozzetti di raccolta, limitatamente al condotto comune, sono ripartite tra i proprietari che gravano su detti scarichi.

Le spese per la ricostruzione e manutenzione dei canali di scarico delle acque pluviali sono ripartite tra tutti i condomini secondo la tabella A.

Articolo 22 – Spese relative ai solai e ai tetti

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei solai, sono sostenute in parti uguali dei proprietari dai due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del piano superiore la copertura del pavimento e del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Le spese per la riparazione o ricostruzione manutenzione delle terrazze a livello e del lastrico solare e del tetto sono ripartite secondo l'art.1126 C.C.:

- un terzo della spesa fra coloro che ne hanno l'uso esclusivo;
- gli altri due terzi sono a carico di tutto il condominio o dei partecipanti ai quali le terrazze servono, in proporzione del valore del piano o porzioni di piano di ciascuno.

Articolo 23 – Spese relative ai muri divisorii

Le spese per la manutenzione ordinaria o per la ricostruzione dei muri divisorii di unità immobiliari, (escluse le spese per l'intonaco, la tinta ed i parati che restano a carico del proprietario esclusivo) sono a carico dei proprietari confinanti, in parti uguali.

Articolo 24 – Spese per finestre e balconi

Le spese relative alla manutenzione ordinaria e ricostruzione delle finestre (tapparelle e persiane, serramenti, bancali o davanzali, architravi, ecc.) sono poste a esclusivo carico delle rispettive proprietà; quando dette spese si riferiscono alle finestre del vano scale, esse vanno poste a carico dei condomini utenti e ripartite in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà.

Analogamente, le spese relative alla manutenzione o ricostruzione dei balconi, sono poste esclusivamente a carico delle rispettive proprietà; o dei condomini o gruppi di condomini che ne trae utilità, e ripartite in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà.

Inoltre i lavori di tinteggiatura degli infissi e delle inferriate devono essere eseguiti contestualmente.

Articolo 25 – Spese per citofoni, videocitofoni e apri portone

Le spese relative alla manutenzione, modificazione, ricostruzione dei citofoni, dell'apri portone e del videocitofono, sono ripartite in parti uguali fra tutti gli utilizzatori.

Articolo 26 – Spese per antenna televisiva centralizzata

L'antenna televisiva centralizzata appartiene in parti uguali a tutti i condomini le cui proprietà sono a essa allacciate; pertanto, le relative spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione sono poste a carico degli stessi, e ripartite in parti uguali. I condomini comproprietari, a maggioranza ordinaria, possono deliberare di dotare l'antenna di nuovi canali, vincolando in tal modo la minoranza dissenziente a contribuire nelle spese. La minoranza consenziente può apportare la modificazione, ma a proprie spese. I condomini non allacciati, che desiderano servirsi dell'impianto, debbono chiedere preventiva autorizzazione all'assemblea, e corrispondere equo indennizzo. E' vietato ai condomini e loro inquilini installare antenne autonome, bensì dovranno utilizzare quella centralizzata.

Articolo 27 – Spese per custode

Le spese per il custode sono poste a carico di tutti i condomini, e ripartite in proporzione delle quote millesimali di proprietà.

Il custode sarà nominato dalla parte venditrice e i condomini nella prima assemblea condominiale utile, mediante delibera daranno indicazioni sulle mansioni che dovrà svolgere.

Articolo 28 – Spese per fognature

Le spese di pulizia, manutenzione, riparazione e ricostruzione relative alle parti della rete fognaria di uso comune a tutti i condomini, saranno poste a carico degli stessi e ripartite in

proporzione alle quote millesimali di proprietà. Le stesse spese, relative alle parti della rete fognaria destinate all'uso di un solo gruppo di condomini (es. colonne verticali di scarico), saranno poste a esclusivo carico di questi ultimi, e ripartite in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà, qualunque sia il punto di intervento. Le stesse spese relative alle parti di rete fognaria, dal punto di derivazione delle stesse con le proprietà esclusive, sono poste a carico di queste ultime (es. imbraghi). Gli stessi criteri, saranno adottati ai fini del riparto delle spese sostenute per il risarcimento dei danni che la rete fognaria abbia causato alle parti comuni o private a seguito di guasti.

Articolo 29 – Spese per la piscina

Le spese relative alla gestione e alla manutenzione della piscina sono ripartite tra tutti i condomini secondo la Tabella Generale A.

Articolo 30 – Spese per addebiti personali

Le spese per solleciti quote condominiali, pratiche legali, spese postali, spese per fotocopie dei verbali d'Assemblea ed eventuali altre spese fanno carico come addebito personale al condominio o ai condomini per i quali tali spese si sono rese necessarie; per quanto riguarda le ultime spese saranno rimborsate al condominio dal condomino inadempiente per il quale si sono rese necessarie.

Articolo 31 – Spese a carico del proprietario e dell'affittuario

Al locatore spettano tutte quelle spese che riguardano la sostituzione di apparecchiature di servizio alla unità locata stessa quando il mancato funzionamento deriva da naturale vetustà.

Al conduttore spettano le spese per l'erogazione dei servizi comuni, le spese che attengono alla pulizia e manutenzione, nonché a quelle di riparazione.

Articolo 32 – Perimento totale o parziale dell'edificio.

Quando si parla di perimento di uno stabile s'intende naturalmente "distruzione accidentale di esso" e non volontaria. Per distruzione accidentale s'intende quella distruzione dovuta a ragioni eccezionali: terremoti, alluvioni, incendi, azioni belliche, ecc.

Con il perimento dell'edificio cessa anche la proprietà esclusiva sugli spazi e porzioni già appartenenti ai singoli partecipanti. Così si trasforma il diritto di ciascuno su tutti gli altri diritti nella quota di comproprietà prima stabilita dai valori millesimali.

L'edificio può perire interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore.

In questo caso ciascun condominio può chiedere la vendita del suo e del materiale di risulta; tale vendita deve essere effettuata con le modalità che l'Assemblea andrà a decidere.

Se il perimento dell'edificio, invece, è parziale (inferiore ai tre quarti del suo valore), l'Assemblea dei condomini può deliberare circa la ricostruzione delle parti comuni, e ciascun comproprietario è tenuto a concorrervi in misura proporzionale al valore rappresentato dai millesimi della Tabella A.

Se per ipotesi un condomino, o un gruppo di essi, non intendono partecipare alla ricostruzione dell'edificio, in questo caso questi sono tenuti a cedere agli altri condomini, o ad alcuni di essi, i propri diritti anche sulle parti che erano state di loro esclusiva proprietà, secondo la stima che verrà eseguita. (art. 1128 c.c.).

CAPO III – NORME RELATIVE ALL'AMMINISTRAZIONE

Articolo 33- Organi dell'amministrazione condominiale

Gli organi essenziali dell'Amministrazione condominiale sono:

- a) l'Assemblea dei condomini;**
- b) l'Amministratore;**
- c) il Consiglio di amministrazione.**

Articolo 34 – Attribuzioni all'assemblea dei condomini

Salvo quanto diversamente stabilito dalla legge, l'assemblea provvede:

- nominare, confermare e revocare l'amministratore e a determinare i poteri e l'eventuale compenso;
- ad assumere e licenziare il personale addetto ai servizi condominiali;
- a smorzare liti ed a resistervi;
- a deliberare circa i modi ed i tempi dell'amministrazione in genere e circa i servizi afferenti;
- a decidere in ordine ai ricorsi contro le decisioni e le pronunce in genere dell'amministratore.

Articolo 35 – Convocazione delle assemblee, costituzione e delibere

L'assemblea dei condomini costituita da tutti i proprietari di unità in condominio e, di regola, convocata almeno una volta all'anno e deve riunirsi non oltre i due mesi successivi alla chiusura dell'esercizio finanziario.

Oltre che annualmente in via ordinaria, l'assemblea può essere convocata dall'amministratore in carica sempre che questi lo ritenga necessario o vi sia obbligato dalla norma di legge o regolamentare.

Oltre che su iniziativa dell'amministratore, l'assemblea può e deve essere convocata quanto lo richiedano almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'intero edificio; nel qual caso l'amministratore deve convocarla e riunirla entro i venti giorni successivi a quello in cui gli è stata notificata la richiesta;

L'assemblea deve essere convocata con avviso scritto da notificare a ciascun condomino nel suo domicilio reale o in quello elettivo dichiarato ed almeno cinque giorni liberi prima della data di prima adunanza.

Pena la nullità dell'adottanda delibera, l'avviso di convocazione deve indicare gli specifici argomenti relativi ai quali l'assemblea chiamata a deliberare: il giorno, l'ora ed il luogo delle adunanze.

In seconda convocazione, l'adunanza deve cadere non prima del giorno successivo e non oltre il decimo giorno dalla data della prima convocazione.

In prima convocazione, l'assemblea regolarmente costituita se vi intervengono tanti condomini che rappresentino almeno i due terzi dei partecipanti al condominio e del valore dell'intero edificio.

In mancanza dell'indicato quorum, l'assemblea deve aggiornare la seduta in seconda convocazione.

In seconda convocazione, l'assemblea è regolarmente costituita se vi intervengono tanti condomini che rappresentino almeno un terzo dei partecipanti al condominio e del valore dell'intero edificio.

Ai fini dell'adozione delle delibere, le maggioranze prescritte sono quelle previste dall'art. 1136 codice civile, calcolate, per quanto attiene ai valori, in base alla tabella millesimale alla quale assumibile l'argomento dell'adottanda delibera.

L'assemblea non può deliberare se non si da atto che tutti i condomini aventi diritto sono stati legittimamente convocati.

Ciascun condominio può intervenire all'assemblea anche a mezzo di delegato, purché la delega risulti da atto scritto; ciascun partecipante all'assemblea non può, però, essere portatore di più di una delega.

In assemblea, le votazioni sono formulate per chiamata o per alzata di mano, a discrezione del presidente di turno.

L'assemblea, volta per volta, elegge il presidente ed il segretario di turno e quest'ultimo, sotto la direzione del primo, deve redigere il relativo verbale.

L'elezione del presidente e dal segretario di turno viene effettuata a maggioranza degli intervenuti, a prescindere dai valori rappresentati.

Il verbale di ogni singola assemblea deve essere sottoscritto dal presidente e dal segretario di turno e da almeno uno dei partecipanti alla seduta, all'uopo delegato dalla stessa assemblea.

Ai condomini che, benché invitati, non intervengano all'adunanza assembleare, l'amministratore in carica, entro dieci giorni dalla data della stessa adunanza, deve notificare, a spese del destinatario, il relativo verbale, il quale se manoscritto deve essere ben leggibile e di facile interpretazione, in copia integrale conforme all'originale.

Articolo 36 – L'amministratore – Nomina, poteri e obblighi

L'amministratore ha la rappresentanza e l'amministrazione del condominio.

L'amministratore eletto dall'assemblea dei condomini e può essere scelto anche tra persone estranee al condominio.

L'onorario dell'amministratore sarà deciso dalla assemblea dei condomini.

L'amministratore dura in carica fino al termine dell'esercizio finanziario in corso al momento della sua elezione, salvo revoca o dimissioni e può essere rieletto.

Oltre a quelli previsti dalla legge, l'amministratore ha il potere - dovere di:

- imporre a tutti i condomini, possessori e detentori di unità in condominio il rispetto delle norme e di regolamento;
- eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini;
- compiere tutti gli atti conservativi a tutela degli interessi del condominio e dei condomini in quanto tali;
- disciplinare l'uso delle cose comuni ed il funzionamento dei servizi condominiali;
- rendere, al termine di ogni esercizio finanziario, il conto della gestione e predisporre il bilancio preventivo per il successivo esercizio, da sottoporre alla decisione dell'assemblea ordinaria annuale dei condomini;
- convocare almeno una volta all'anno l'assemblea dei condomini, perché questa possa riunirsi nel bimestre successivo alla chiusura dell'esercizio finanziario, nonché quando ne facciano richiesta i condomini nelle forme e modi di legge e di regolamento;
- riscuotere le entrate ed erogare le spese condominiali;
- curare la tenuta e la conservazione dei prescritti libri e scritture contabili;
- decidere, entro dieci giorni dalla data in cui gli vengono notificati, circa i reclami e gli esposti in genere propostigli dai condomini, possessori o detentori di unità in condominio, notificando poi la decisione all'interessato;
- attendere alle sue funzioni nell'osservanza delle norme di legge e regolamenti.

Nell'esercizio delle sue funzioni, l'amministratore può delegare ad altri, purché condomino, detentore o possessore di unità in condominio, una o più dei suoi poteri, restando, però, ferma la sua diretta e personale responsabilità verso i condomini, l'assemblea ed i terzi.

L'Amministratore può ordinare riparazioni straordinarie non eccedenti le €. 500,00 (cinquecento/00), quando esse abbiano carattere urgente e indilazionabile e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per la ratifica.

I provvedimenti presi dall'Amministratore, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatori per i condomini.

Contro i provvedimenti dell'Amministratore, entro 15 giorni, senza pregiudizio del ricorso all'Autorità Giudiziaria nei casi previsti dall'art. 1137 C.C. ammesso ricorso per iscritto all'Assemblea.

Articolo 37 – L'amministrazione del condominio – Criteri di massima

I criteri di massima dell'amministrazione del condominio sono adottati, oltre che dal presente regolamento, anche dall'assemblea dei condomini, che, di regola, li esprime nella sua adunanza ordinaria annuale.

In tutte le sue diverse esplicazioni, l'amministrazione deve essere condotta nel rispetto delle norme di legge e di regolamento.

Nel tempo, l'amministrazione condominiale si divide in cicli periodici detti esercizi finanziari.

Ogni esercizio dura un anno, con inizio il primo Gennaio e con scadenza al trentuno Dicembre.

Tutti gli atti di ordinaria amministrazione sono assunti ed espletati dall'amministratore in carica senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Tutti gli atti di straordinaria amministrazione, per essere validamente assunti ed espletati, devono avere la preventiva autorizzazione dell'assemblea dei condomini, salvo quanto in merito diversamente prescritto dalla legge o dal presente regolamento.

In via indicata e salvo quanto in merito diversamente previsto dalla legge, sono di ordinaria amministrazione tutti quegli atti assumibili alle previsioni dal bilancio preventivo in atto; per esclusione, tutti gli altri atti sono di straordinaria amministrazione.

Articolo 38 – Libri e scritture contabili

Devono essere tenuti e conservati i seguenti libri e scritture contabili:

- registro dei verbali dell'assemblea dei condomini;
- libro cassa, per la registrazione giornaliera delle entrate e delle spese condominiali;
- i documenti significativi delle entrate e delle spese, la corrispondenza, le deleghe rilasciate in occasione delle adunanze assembleari;
- matricola dei condomini e dei possessori e detentori delle unità in condominio, come l'indicazione dei rispettivi titoli;
- ogni altro documento utile ai fini della chiarezza della gestione.

I registri, prima del loro uso, devono essere, a cura dell'amministratore in carica, numerati pagina per pagina e, sull'ultima pagina, devono contenere l'annotazione del numero delle pagine di cui si compongono.

I documenti giustificativi delle spese devono essere progressivamente numerati e conservati.

In ogni caso, sui registri e scritture contabili non sono consentite abrasioni ed eventuali errori materiali devono essere corretti in modo tale da consentire la lettura.

Articolo 39 – Consiglio d'amministrazione

Il Consiglio d'Amministrazione composto di tre o più membri secondo la volontà dell'Assemblea. Esso, infatti, è eletto dall'Assemblea e dura in carica un anno.

Il consiglio d'Amministrazione è l'organo consultivo dell'Amministratore, che lo convocherà ogni qual volta lo ritenga opportuno.

Esso sarà un coadiuvatore dell'Amministratore specialmente per quanto riguarda tutta una serie di piccole riparazioni, tempestività di risoluzioni d'emergenza ed opportuni consigli oculati per il buon andamento della proprietà comune, specialmente per quanto attiene all'ordine del condominio stesso.

Il consiglio d'Amministrazione, inoltre, sostituisce l'Amministratore, in caso di assenza temporanea; sceglie l'Amministratore temporaneo, nel giro di dieci giorni tra i suoi membri nel caso in cui quello effettivo dia le dimissioni o sia revocato dall'Assemblea.

Articolo 40 – Contro le delibere dell'assemblea

Le delibere dell'assemblea dei condomini sono immediatamente esecutive ed obbligano tutti i condomini e tutti i possessori e detentori di unità in condominio; salvo diversa decisione dell'Autorità Giudiziaria.

Avverso le decisioni dell'assemblea dei condomini contrarie alla norma di legge o regolamento il condomino dissenziente e/o possessore e/o detentore di unità in condominio, che ne sia legittimato, può ricorrere all'Autorità Giudiziaria nelle forme, modi e termini di cui all'art. 1137 del vigente codice civile.

Articolo 41 – Contro le decisioni dell'amministrazione

Ogni e qualsiasi decisione, atto o fatto posto in essere dall'amministratore nell'esercizio delle sue funzioni può essere impugnato con ricorso scritto all'assemblea dei condomini, che decide nell'adunanza immediatamente successiva alla proposizione del ricorso. Il ricorso deve essere proposto tramite lo stesso amministratore e nel termine di giorni trenta dalla data in cui il ricorrente ha avuto conoscenza della decisione, atto o fatto che si vuole impugnare.

Legittimati a proporre il ricorso sono sia i condomini in quanto tali sia i possessori o detentori non condomini che vi abbiano interesse.

Il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento impugnato; però, se al momento della proposizione del ricorso non è in atto una convocazione dell'assemblea dei condomini, questa, a cura dell'amministratore, deve essere effettuata entro dieci giorni dalla notifica del ricorso, affinché il gravame possa essere deciso a norma del precedente articolo .

CAPO IV – NORME RELATIVE ALL'AMMINISTRAZIONE

Articolo 42 – Infrazione del regolamento

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento, l'amministratore, previo base testimoniale scritta, invierà formali diffide, le cui spese vive e gli onorari di competenza propri e di legali o altri professionisti cui dovesse far ricorso, saranno poste a carico dell'inadempiente, senza pregiudizio per le maggiori, diverse responsabilità civili e penali dei trasgressori a termini di legge. I condomini o i loro conduttori rispondono per le persone conviventi o a loro servizio.

Articolo 43 – Revisione del regolamento

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la revisione del presente regolamento; le modifiche "legittime" assumono validità se approvate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal 2° comma dell'Art. 1136c.c.

Allegati:

- Tabelle Millesimali;
- Pianta di tutte le unità immobiliari che costituiscono il condominio.