

REGOLAMENTO CONDOMINIALE CONDOMINIO PIGNOLO 101

ARTICOLO 1 . OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina la comproprietà , l'uso e l'amministrazione dello stabile denominato " PIGNOLO 101" . Il Condominio è costituito da un fabbricato a destinazione residenziale e a destinazione commerciale .

ARTICOLO 2 . ENTI COMUNI

Formano oggetto di proprietà comune indivisibile ed inalienabile , fra tutti i comproprietari dello stabile , le opere , le installazioni e i manufatti che sono indispensabili al godimento e alla conservazione dello stesso e delle sue pertinenze ed in particolare :

- le opere , le installazioni ed i manufatti di qualsiasi genere che servano all'uso ed al godimento comune e quanto altro indicato dalle disposizioni del C.C. . L'entità delle quote di comproprietà spettanti a ciascun Condomino , è espressa a millesimi . Nella tabella allegata al presente regolamento (Allegato A) , sono indicati i millesimi di proprietà del corpo di fabbrica .
- il suolo su cui è ubicato il fabbricato
- la copertura dell'edificio
- le fondazioni , i muri maestri , di ambito e di spina .
- le corsie di manovra al piano interrato
- i vani contatori
- scala condominiale con pianerottoli ai vari piani
- la rete fognaria , degli scarichi pluviali , di quelli dei bagni e cucine fino al punto di attacco ai singoli appartamenti , le canne fumarie e di esalazione dal punto di uscita dagli alloggi .
- gli impianti di illuminazione e di F.M. dei locali ed impianti comuni , di gas, di acqua e di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti , ed i serramenti di tutti i vani comuni .

ARTICOLO 3 . MODIFICAZIONE DELLE PARTI COMUNI

Sono vietate non solo le innovazioni , ma anche le modificazioni delle cose comuni (e delle private di cui sopra) , di cui all'articolo 1102 del C.C. , non preventivamente consentite dall'assemblea .

L'infrazione di a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle parti modificate ed il risarcimento dei danni .

La deliberazione con la quale si nega il consenso di cui ai commi precedenti deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'Autorità Giudiziarica , salvo il disposto dell'Art. 33 di questo regolamento .

E' comunque tassativamente vietato , anche con il consenso dell'assemblea , una diversa utilizzazione delle canne fumarie .

E' altresì vietato anche il solo spostamento dell'imbotto così come attuato dell'Impresa costruttrice .

Se un imbotto non dovesse essere utilizzato dovrà essere , a cura del proprietario dell'alloggio , tenuto debitamente chiuso e sigillato dato che la rigorosa applicazione di queste norme può comportare gravi rischi .

ARTICOLO 4 . LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare altri Condomini , compromettere la stabilità dell'edificio ed alterare il decoro architettonico . Egli a richiesta dell'Amministratore e previo avviso , deve altresì consentire che all'interno dei locali di sua proprietà si proceda , con i dovuti riguardi , alle verifiche ed ai lavori che si

Seo
A
d

dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio , nell'interesse della comunione e del singolo Condomino , salvo il diritto di rivalsa dei danni comprovati .

In ogni caso il Condomino prima di intraprendere nei locali di sua proprietà l'esecuzione di opere e lavori che possono interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio e di parti di esso , o gli impianti comuni , oppure anche recare temporaneo disturbo agli altri Condomini deve darne notizia all'Amministratore , fermo restando in ogni caso il disposto dell'Art. 1122 C.C.

ARTICOLO 5 . RESPONSABILITA' DEI CONDOMINI

Ciascun Condomino è responsabile , a norma degli art. 2013 e seguenti del C.C. dei danni subiti dalle cose comuni per fatto imputabile a lui o alle persone , animali o cose di cui deve rispondere .

ARTICOLO 6 . CORSIE DI DISIMPEGNO

Le corsie di disimpegno devono essere mantenute libere da cose e persone per consentirne un'agevole circolazione . I veicoli devono essere correttamente posteggiati negli appositi spazi ed è fatto il divieto di occupare od ostacolare le corsie di manovra e transito .

Non è consentito lavare auto nelle parti comuni del condominio e nemmeno nei box .

ARTICOLO 7 . SERVITU'

Nessun condomino può opporsi all'uso e alla gestione o pretendere corrispettivi quando i locali privati ai piani interrati siano o venissero in qualunque tempo attraversati da condutture elettriche , telefoniche , fognature o simili , tanto se gli impianti sono già installati quanto se fosse necessario installarli . Pertanto i locali succitati sono gravati da servitù gratuita e perpetua a favore del condominio per insistenza e permanenza di tubi , cavi , portoni scorrevoli tagliafuoco ecc. quali e quanti siano ad oggi esistenti , nonché da servitù di accesso e di intervento per le esigenze di manutenzione .

ARTICOLO 8 . DIVIETO DI SOPRAELEVAZIONE

In deroga al disposto dell'art. 1127 C.C. la sopraelevazione dell'edificio è vietata .

ARTICOLO 9 . CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE E PER I SERVIZI COMUNI

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere , anche riguardo alla comodità ed al decoro , le cose comuni elencate nell'art. 2 del presente regolamento ; alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti dette cose e deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 del C.C. , alle spese per l'assicurazione e la pulizia dei locali e spazi comuni , per l'acqua di uso comune e per l'amministrazione , in proporzione della loro quota di comproprietà espressa in millesimi nella tabella allegato A .

ARTICOLO 10 . CONTRIBUTO PER LE SPESE DELL'ACQUEDOTTO

Il consumo dell'acqua è a carico dei singoli utenti in proporzione alla quantità di acqua usata dagli stessi .

Il frazionamento delle spese verrà effettuato a cura dell'Amministratore .

Nel riparto l'Amministratore dovrà tenere conto dei consumi eventualmente delle particolari attribuzioni di spesa

ARTICOLO 11 . CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LA FOGNATURA

Adriano

Le spese per la conservazione e la manutenzione della fognatura , dei vari canali e pozzi di scarico , con annessi e connessi tutti , fino alla loro immersione nella fognatura comunale , sono ripartite tra i condomini in proporzione alla quota di comproprietà espressa in millesimi .

ARTICOLO 12 . RINUNZIA AI SERVIZI

La rinunzia ai servizi comuni non è ammessa e comunque , non esonera dalla partecipazione piena dei costi .

ARTICOLO 13 . MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DEI SOFFITTI E DEI MURI DIVISORI DI APPARTAMENTI O UNITA' IMMOBILIARI

Le spese per la manutenzione , conservazione o ricostruzione dei soffitti sono ripartite a norma dell'art. 1125 C.C. in parti uguali , tra i proprietari dei vari piani dell'edificio l'uno all'altro sovrapposti .
Quelli dei muri divisori degli appartamenti sono a carico dei proprietari confinanti in parti uguali .

ARTICOLO 14 . DIVIETI

E' vietato :

- in modo assoluto , anche con il consenso dell'assemblea , di destinare gli appartamenti ed i locali , uffici o studi professionali dell'edificio ad uso diverso da quello di destinazione e così di destinare i box e i posti auto ad uso diverso da quello di ricovero degli automezzi . E' vietato usare i box come depositi e/o comunque lasciarvi materiali infiammabili , esplosivi e/o pericolosi
- occupare stabilmente con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsivoglia specie , le scale , i ripiani ed in genere gli spazi di proprietà comune
- occupare stabilmente con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsivoglia specie , tende , etc. , i balconi , salvo approvazione dell'assemblea . L'Assemblea potrà autorizzare l'applicazione di tende o veneziane solo previa determinazione di omogeneità del tipo , di materiale e di colore prescrivendo norme di manutenzione e obblighi di asporto o di sostituzione in caso di deterioramento .
- depositare nei locali privati materiali che diano luogo a cattive esalazioni o che comunque possano arrecare danno o molestia
- gli animali da compagnia sono tollerati , salvo la revoca da parte dell'Amministratore in caso di inconvenienti . I cani devono comunque essere sempre tenuti al guinzaglio ed accompagnati all'esterno degli enti comuni
- battere tappeti o altro prima delle ore 8.00 e dopo le ore 10.00 antimeridiane, recare disturbi con schiamazzi , canti , suonare o provocare rumori molesti
- i vasi di fiori posti all'interno dei balconi e davanzali delle finestre , dovranno essere contenuti in appositi reipienti che ne impediscano la caduta e lo stillicidio delle acque
- l'apposizione di targhe sul portone d'ingresso , nell'atrio d'ingresso e nelle scale è subordinata all'autorizzazione scritta dell'Amministratore sentita l'Assemblea .

ARTICOLO 15 . OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINIO

Il Condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio . In difetto si intenderà domiciliato , ad ogni effetto , nei locali di sua proprietà .

Il Condomino subentrante nella proprietà oltre agli obblighi che derivano dall'art. 63- 2^ comma delle disposizioni per l'attuazione del C.C. (solidarietà con il predecessore per il pagamento dei contributi per l'anno in corso e per il precedente) , è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'Amministratore le proprie generalità .

Ad
S

ARTICOLO 16 . IRRIPETIBILITA' DEI CONTRIBUTI

I vari contributi versati dai condomini nel fondo comune e nel fondo speciale sono irripetibili ; nel caso in cui nella proprietà o nell'usufrutto di una unità immobiliare cui si riferiscono , subentri un altro titolare , i contributi stessi rimangono a lui attribuiti , dovendo le parti interessate provvedere fra loro all'eventuale conguaglio .

ARTICOLO 17 . ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO CONTRO L'INCENDIO

L'intero edificio è già stato assicurato e dovrà permanere assicurato contro i danni del fuoco , del fulmine e dello scoppio del gas di apparecchi a vapore ect. , per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione .

L'Amministratore , sentita l'assemblea , potrà scegliere altro Istituto Assicurativo alla scadenza del contratto in essere e determinerà la variazione di capitale assicurato che si rendessero opportune per adeguare il valore .

L'indennità liquidata di danno deve essere reimpiegata nella ricostruzione . A tal fine il suo pagamento deve essere vincolato a favore del condominio , nella persona dell'Amministratore .

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

L'eventuale eccedenza dell'indennità sarà ripartita fra i condomini nello stesso modo .

ARTICOLO 18 . ORGANI DI RAPPRESENTANZA E AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono :

- l'Amministratore
- l'Assemblea

ARTICOLO 19 . AMMINISTRATORE - NOMINA -

L'Amministratore è nominato per 2 anni dalla stipula per atto notarile dei contratti di vendita di tutte le unità immobiliari dei contratti di vendita di tutte le unità immobiliari che costituiscono il condominio. Successivamente è nominato dall'assemblea ed è scelto fra persone qualificate .

All'Amministratore spettano i compensi deliberati dall'Assemblea o concordati con icon il venditore relativamente al periodo di cui al primo comma .

ARTICOLO 20 . FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

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

Tale progetto , è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condomini e ciascun condomino è tenuto a versare la quota , secondo le modalità e le scadenze stabilite dall'assemblea stessa .

Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'esame dell'Assemblea , per approvazione , il progetto di ripartizione delle spese e delle somme necessarie per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazioni adottate nel corso dell'esercizio o di spese obbligatorie sopravvenute : la quota di contributo risultante a debito di ciascun condomino deve essere versata nel termine di cui al comma precedente .

Se
del

ARTICOLO 21 . COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore inoltre provvede :

- all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea alla loro comunicazione ai condomini assenti , ai fini di cui agli art. 1107 e 1137 de C.C. ; ad assicurare l'osservanza del regolamento condominiale;
- alla riscossione dei contributi, delle rendite , delle indennità di assicurazione e al pagamento delle spese alle relative scadenze ;
- all'assunzione e al licenziamento dell'eventuale personale addetto alla manutenzione e alla pulizia delle parti comuni , sentito il parere dell'Assemblea ;
- a dirimere , se possibile , le eventuali divergenze tra condomini ;
- a disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune , in modo che ne venga assicurato il maggior godimento a tutti i condomini ;
- agli interventi che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni comprese le azioni possessorie di denuncia di nuove opere o di danno temuto , fermo l'obbligo di darne notizia all'assemblea ;

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile , fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per riferirne in merito .

ARTICOLO 22 . DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI . REGOLAMENTO INTERNO

L'amministratore stabilirà le norme , gli orari ed i turni per la pulizia e la gestione dei servizi comuni anche in relazione alle disposizioni del regolamento interno che potrà essere adottato dall'assemblea .
Le norme da lui redatte , nell'ambito dei suoi poteri , saranno obbligatorie per i condomini , salvo il ricorso all'assemblea od eventualmente all'autorità giudiziaria da parte del condominio che si ritenga leso .

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

ARTICOLO 23 . ATTI E DOCUMENTO PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'amministratore deve tenere :

- il registro verbali
- un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza , qualora non abbiano dimora attuale nell'edificio
- un tipo planimetrico dei piani dell'immobile

ARTICOLO 24 . RENDICONTO

L'Amministratore , alla fine di ciascun esercizio , deve chiudere il conto della sua gestione e presentarlo all'assemblea .

Nel caso di decesso dell'amministratore gli eredi devono rendere conto dell'amministrazione e pertanto hanno la facoltà di continuare nella gestione fino alle consegne e scadenza naturale del mandato attuale , rinunciandovi dovranno comunque rendere conto della gestione entro 6 mesi .

ARTICOLO 25 . FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA

Handwritten signature or initials on the right margin.

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

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria ed ad altre esigenze particolari , prevedibili ed imprevedibili , può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari , non eccedente il terzo contributo ordinario dell'anno in corso

ARTICOLO 26 . AMMINISTRAZIONE DEI FONDI

Tutte le entrate dovranno affluire su un c/c bancario indicato dall'amministratore , sul quale egli avrà firma libera per poter attingere i fondi per le varie spese

ARTICOLO 27 . MOROSITA' E SANZIONI

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

Ogni versamento , se accettato non può essere imputato che alla rata più antica .

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria , pari al 2% mensile della somma dovuta , indipendentemente dalla procedura d'ingiunzione di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del C.C. (R.D. 30 marzo 1942 n. 318) .

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione , che non esclude il pagamento degli interessi passivi di legge , è devoluto al fondo di riserva per le spese straordinarie ed , in mancanza , al fondo comune .

L'Assemblea potrà deliberare di volta in volta una percentuale per attenersi agli interessi di mercato .

ARTICOLO 28 . RAPPRESENTANZA LEGALE

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

ARTICOLO 29 . CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea si riunisce in via ordinaria entro 90 gg. dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo con annesso progetto di ripartizione di cui all'art. 19 . In via straordinaria si riunisce quando l'amministratore lo reputi necessario e ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno un sesto del valore dell'edificio e da almeno quattro condomini .

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi almeno cinque giorni prima della data fissata , insieme alla copia del rendiconto , del bilancio preventivo e del progetto di riparto delle spese .

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo , del giorno e dell'ora dell'adunanza , delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione , fissata a norma dell'art. 1136 del C.C. .

In mancanza dell'amministratore l'assemblea può essere convocata ad iniziativa dei condomini , almeno quattro , che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio .

Analogamente si procede nel caso in cui l'amministratore non provveda alla spedizione della convocazione dell'assemblea straordinaria entro dieci giorni dalla richiesta di cui al primo comma di questo articolo .

ARTICOLO 30 . FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

I partecipanti all'assemblea ordinaria e straordinaria trascorsi 15 minuti dall'ora fissata nomineranno di volta in volta un Presidente scegliendo tra i partecipanti al condominio , escluso l'amministratore .

L'amministratore fungerà da segretario .

La funzione del presidente può essere conferita al rappresentante dell'Associazione di proprietari di fabbricati nei casi previsti dall'art. 34 .

ARTICOLO 31 . DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condominio , con delega scritta in calce all'avviso di convocazione . Ciascun delegato non può avere più di tre deleghe .

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

ARTICOLO 32 . VALIDITA' DI COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

La validità della costituzione dell'Assemblea ai sensi dell' art. 1135 del C.C. si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata .

ARTICOLO 33 . ATTRIBUZIONE ALL'ASSEMBLEA

L'assemblea delibera :

- sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio , osservate le disposizioni dell'art. 1138 C.C.
- sulla nomina dell'amministratore e sulla revoca di quest'ultimo
- sul rendiconto di gestione dell'anno precedente , sul bilancio preventivo , sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune delle stesse
- sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni
- sulle spese di carattere straordinario , sulla costituzione del fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti del fondo stesso
- sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela del decoro dell'edificio da estrinsecarsi eventualmente in apposito regolamento interno . Spetta inoltre all'assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione , la conservazione ed il godimento delle cose comuni

Adel
S

ARTICOLO 34 . VERTENZE - CONCILIAZIONI

Insorgendo vertenze o dissidi fra i condomini , ovvero fra questi e l'Amministratore , ciascuna parte può rivolgersi alla Associazione dei Proprietari dei Fabbricati per tentare un amichevole componimento prima di adire all'Autorità Giudiziaria . Il testo che tratta la materia condominiale - il Taborrino - potrà essere utilizzato quale traccia di comportamento per quanto non indicato in questo regolamento

ARTICOLO 35 . SANZIONE

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento od a quelle deliberate dall'assemblea , questa può stabilire una sanzione pecuniaria da devolversi al fondo comune salva la responsabilità del trasgressore a termini di legge

ARTICOLO 36 . RIFERIMENTO AGLI ALLEGATI

Formano parte integrante del presente regolamento le tabelle di ripartizione millesimale (Allegato A)

ARTICOLO 37 . RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

Per quanto non è disposto dal presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute , valgono le disposizioni di legge , dei regolamenti e delle consuetudini vigenti .

ARTICOLO 38 .

Tutte le opere di adeguamento alle norme di legge che vengono dettate in materia di sicurezza dovranno essere fatte realizzare dall'Amministratore così che il condominio risulti sempre coperto nella regolarità sulle norme di sicurezza , che non potranno essere rinviate .

L'amministratore dovrà dare comunicazione della realizzazione delle opere che sono obbligatorie per l'assemblea . L'assemblea potrà dare l'indicazione della ditta che deve eseguire i lavori , porre nella cassa del condominio il fondo necessario , qualora sia di importo straordinario , ma mai rinviare tali opere .

Sei Ag