

LINEA CASE E SERVIZI s.n.s.
di Bissacco M. e. c.
Viale Pertini n. 30 - 35020 Maserà di Padova (PD)
P.I. 02554670287 - Tel. (049) 8862254

CONDOMINIO "CHIARA" (A)

Viale Pertini - Maserà di Padova

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

ERRATA CORRIGE

A seguito della stesura effettuata del regolamento condominiale per il Condominio "Chiara" (B), si riportano di seguito gli articoli che hanno subito alcune variazioni, pregandoVi di allegare la presente errata corrige al regolamento condominiale già in Vs. possesso:

Art. 6 - Responsabilità dei condomini per danni alle cose comuni.

Ciascun condominio è responsabile, a norma degli articoli 2043 e seguenti C.C., dei danni subiti alle cose comuni per fatto di lui o delle persone, animali o cose di cui deve rispondere.

Art. 7 - Divieti riguardanti "parti comuni".

lettera c): Lasciare chiusi non a chiave i cancelli e i portoncini d'accesso agli edifici, nonché di tutti i locali di uso comune.

Art. 8 - Targhe, insegne, tende da sole.

Relativamente al paragrafo delle insegne luminose, a quanto già riportato nel regolamento condominiale, viene aggiunto inoltre quanto di seguito descritto:

- Le insegne devono riportare una fascia inferiore di colore rosso dove viene evidenziata con una freccia, già prestabilita nei bozzetti reperibili presso l'Amministrazione, la posizione dei negozi rispetto all'asse della Piazza.

Tutte le insegne devono essere comandate da un'unico contatore già predisposto nel vano scala del civico n. 18 di Viale Pertini, eccetto le due prospicienti il lato est che saranno comandate dai contatori dei negozi a cui si riferiscono.

La ripartizione delle spese delle insegne avviene in parti uguali, per quelle comuni, mentre quelle sul lato est saranno a diretto carico degli usufruttuari.

Il consumo delle insegne verrà ripartito in parti uguali fra i vari negozi, eccetto le due insegne a est che sono esclusivamente a uso dei negozi ai nn. civici 32 e 34.

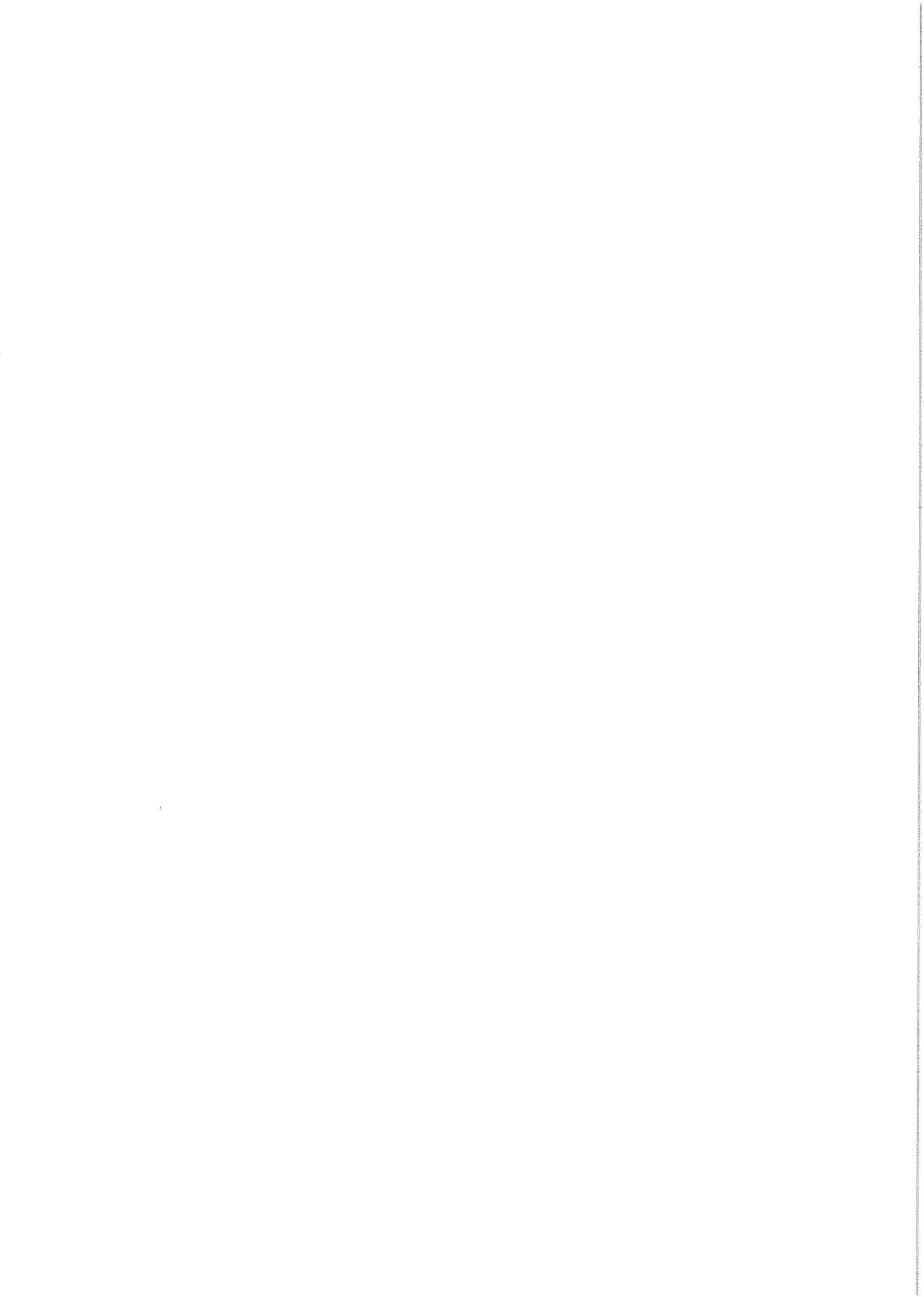
Non deve essere esposta merce sul portico.

Art. 24 - Amministratore: nomina.

comma 5: L'Amministratore può farsi coadiuvare da società del settore amministrativo di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, comunque sotto la sua responsabilità.

N.B.: Si allegano inoltre:

- tabella dei millesimi per la ripartizione delle spese relative all'illuminazione esterna;
- tabella dei millesimi per la ripartizione delle spese relative all'illuminazione box auto e cantine.



CONDOMINIO " CHIARA "

REGOLAMENTO

TITOLO I " NORME SULLE PARTI E COSE COMUNI "

Art. 1 - PARTI E COSE COMUNI.

Sono oggetto di proprietà comune e indivisibile di tutti i proprietari, le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni i manufatti che sono indispensabili al godimento e alla conservazione dell'edificio stesso, e più in particolare:

- a) Il suolo e il sottosuolo su cui sorge l'edificio.
- b) Le fondazioni, altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, pilastri, architravi necessari alla statica dell' edificio, nonché tutti i muri d'ambito perimetrale, quelli dei vani scala, dell'ascensore e quelli contro terra.
- c) La copertura dell'edificio.
- d) L'androne, i portoni di accesso all'edificio, le scale di accesso ai piani superiori, i corridoi pedonali di accesso ai garages, ai vani scala, il corridoio "carrabile" frontistante le autorimesse interne, le opere decorative e i serramenti e infissi che trovano in tali parti.
- e) L'area circostante gli edifici considerata tutt'una con le sue pertinenze : marciapiedi, piazzali di manovra e l'accesso alle singole autorimesse, parcheggi.
- f) Gli ingressi carrai e pedonali al condominio, cancelli e le attrezzature inerenti.
- g) Il giardino pensile posto sopra il piano garages, le aiuole e tutte le zone a verde comprese le piante e ogni altro manufatto .
- h) L'impianto di illuminazione esterna, compresi i manufatti.
- i) Il portico esterno con relative pertinenze e accessori
- l) La rete della fognatura, degli scarichi pluviali, dei bagni e lavabi cucina fino al punto di diramazione alle singole unità immobiliari o locali di proprietà particolare.

- m) Gli impianti di illuminazione dei locali comuni, compreso quello delle scale, del gas, dell'energia elettrica e dell'acquedotto fino ai contatori dei singoli utenti.
- n) Eventuale impianto di irrigazione delle piante o del giardino.
- o) Le canne di aereazione, camini e tubazioni comuni.
- p) L'impianto di ascensore.
- q) L'impianto citofonico, eventuale videocitofonico, telefono e apriporta fino alla diramazione alle singole unità immobiliari.
- r) I locali contatori e tutti i locali destinati all'uso comune.
- s) L'impianto centralizzato di antenna TV dal tetto fino alle diramazioni dei vari utenti condomini.

Nonché ogni altro bene da ritenersi di proprietà comune a norma dell'Art. 1117 del Codice Civile vigente.

I balconi, i terrazzi, le serrande o persiane delle finestre e i serramenti delle medesime, sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea riguardo alla loro conservazione e manutenzione, in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.

I muri interni che dividono le unità immobiliari sono di proprietà comune fra i confinanti dello stesso piano.

L'esercizio della servitù di transito attraverso le aree adiacenti è limitato dall'assoluto divieto di parcheggio anche temporaneo. Dovranno inoltre essere rispettate tutte le varie servitù risultanti dagli atti di compravendita.

Art. 2 - QUOTA DI COMPROPRIETA'.

L'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nelle Tabelle allegate al presente Regolamento.

Art. 3 - USO DELLE PARTI COMUNI.

Le parti e le cose comuni dell'edificio in condominio dovranno essere mantenute sempre in buono stato.

E' vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino direttamente o indirettamente le parti comuni, senza darne preventivo avviso all'Amministratore, il quale potrà intimare, se lo ritiene necessario, e solo per le parti comuni, la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere in merito.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della rimessa in pristino dell'immobile e al risarcimento danni.

E' vietato inoltre ad ogni singolo condomino di effettuare riparazioni su impianti o cose comuni, salvo il caso di assoluta e urgente necessità. In tal caso dovrà notificare gli estremi del suo intervento, e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della necessità e dell'urgenza dei lavori da parte dell'assemblea.

TITOLO II "DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI"

Art. 4 - INNOVAZIONI.

I condomini, con la speciale maggioranza formata dalla maggioranza dell'Art. 1136 del C.C. possono deliberare innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggiore rendimento delle cose comuni. Sono però vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza statica del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario e consista in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. In tale ipotesi i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione (contribuendo nelle spese di esecuzione - computate al valore attuale, pro quota millesimale - e di manutenzione dell'opera). Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Le norme contenute nel presente articolo si applicano soltanto per le innovazioni e non per le spese straordinarie di conservazione, restauro e ricostruzione delle parti o impianti comuni, per le quali non è ammissibile per la minoranza dissenziente sottrarsi al contributo, adducendo la voluttarietà o la gravosità.

Per innovazioni si debbono intendere quelle opere nuove, impianti o manufatti prima inesistenti, che mutano la consistenza e destinazione delle parti e impianti comuni; sono innovazioni voluttuarie quelle che attengono soltanto al decoro (esempio statue, fontane); sono innovazioni vietate quelle che interessano anche indirettamente la struttura portante di cemento armato o che pregiudicano i diritti anche di un solo condomino.

Art.5 - RINUNCIA AI SERVIZI COMUNI

La rinuncia ai servizi comuni non è ammessa.

Art. 6 - RESPONSABILITA' DEI CONDOMINI PER DANNI ALLE COSE COMUNI.

Ciascun condomino è responsabile, a norma degli articoli 2043 e seguenti C.C., dei danni subiti dalle cose comuni per fatto di lui o delle persone, animali o cose di cui deve rispondere.

Art. 7 - DIVIETI RIGUARDANTI "PARTI COMUNI"

Tutti i Condomini e per essi gli Inquilini devono osservare le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia disturbo agli altri.

Art. 8 - TARGHE, INSEGNE, TENDE DA SOLE.

I condomini o conduttori delle unità adibite ad ufficio e negozio, potranno installare sulla porta di accesso ai vani scala o in corrispondenza delle loro unità, una targa in ottone relativa al proprio marchio ed il numero civico.

Le targhe ed i numeri civici dovranno essere tutte uguali per forma, misura, materiale; non dovranno essere in contrasto con il decoro dell'edificio e la loro forma e posizione dovrà essere stabilita dall'assemblea dei condomini.

Il mancato rispetto della norma sopracitata, comporterà il distacco del manufatto con spese a completo carico del condomino o conduttore.

Le insegne luminose per i negozi e gli uffici potranno essere posizionate all'esterno delle vetrine e negli appositi spazi (già autorizzati dal Comune di Maserà) prospicienti via Conselvana e il lato opposto sulla via interna di lottizzazione, non dovranno essere poste a bandiera sul portico. Le insegne dovranno essere il più possibile uniformi nelle dimensioni e comunque l'insegna dovrà essere preventivamente approvata dall'Assemblea dei Condomini o dall'amministratore (l'opzione potrà essere approvata dall'assemblea) ed avere requisiti tali da non danneggiare l'immagine ed il decoro complessivo del condominio.

L'applicazione di tende e frangisole sulle terrazze, potrà essere deliberata dall'assemblea, che deciderà anche in merito a forma, dimensioni e colore con un voto che rappresenti la maggioranza dei condomini, e almeno 50t millesimi di proprietà.

TITOLO III "DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE PARTI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA"

Art. 9 - DIVIETI RIGUARDANTI "PROPRIETA' ESCLUSIVE"

E' vietato ad ogni Condomino :

- a) Destinare gli appartamenti ad uso diverso da quello di civile abitazione.
- b) Qualsiasi uso dei locali e degli impianti contrario alla tranquillità , sicurezza, igiene, decenza, decoro e buon nome dell'edificio.
- c) Tenere nell'autorimessa e nelle cantine private depositi di benzina o comunque d'inflammabili in qualsiasi quantitativo.
- d) Installare nei garages e nelle cantinole del piano terra elettrodomestici di qualsiasi tipo, perchè soggette a C.P.I.

e) Senza pregiudizio del divieto di cui alla lettera "a", i Condomini non potranno destinare nelle loro proprietà esclusive qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza o con il normale uso delle parti comuni.

Nei vani al piano terra non è consentito lo svolgimento di attività a carattere industriale o artigiano che possano creare disturbo.

f) Lavare le proprie auto in prossimità degli spazi condominiali arrecando intralcio, disturbo o danno agli altri condomini.

g) Innaffiare piante o fiori sui davanzali o sui balconi provocando stillicidio o altro.

h) Far funzionare condizionatori d'aria se tali apparecchi provocano rumori molesti ai vicini.

i) Sovraccaricare i solai dei propri ambienti o delle terrazze, spaccare legna od altro per il danno che potrebbe essere causato ai solai e soffitti sottostanti. Far ristagnare acqua o altri liquidi sui pavimenti in modo che i medesimi si infiltrino nei soffitti sottostanti.

l) Chiudere o comunque impedire in qualche modo l'utilizzo dei fori di entrata ed uscita d'aria posizionati nel locale cucina e dovuti alla presenza della caldaia; in proposito si consiglia di non chiudere mai la stessa dentro mobili che non ne consentano una corretta aereazione.

Art. 10 - OBBLIGHI DEL CONDOMINO.

Il Condomino deve comunicare per iscritto all'Amministrazione il proprio domicilio, in difetto di ciò s'intenderà domiciliato agli effetti dei rapporti di Condominio presso l'occupante l'appartamento.

Il Condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale, è tenuto a inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale ed a specificare se e quali spese sono a carico del conduttore. Il locatore sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le violazioni del regolamento, danni ecc., provocati dal conduttore stesso.

Si specifica in particolare che il condomino non può servirsi dell'opera dell'amministratore per l'eventuale riscossione di quote condominiali del conduttore.

Il Condomino subentrante nella proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dall'Art. 63 II° comma delle disposizioni del C.C. (solidarietà col predecessore nel pagamento dei contributi per l'anno in corso e il precedente) è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'Amministratore le proprie generalità.

Ove sorga motivo di reclamo o lagnanza o vi siano desideri da esporre, i Sigg. Condomini e Inquilini dovranno rivolgersi per iscritto all'Amministratore.

Il Condomino o Inquilino, che assentandosi dall'alloggio intenda lasciarlo disabitato od incustodito, deve mettere in grado l'Amministratore di poter accedere nei locali per riparazioni urgenti o eliminazione di inconvenienti che si potessero verificare.

Ogni condomino concorre per intero alle spese e al mantenimento del Fondo Comune, anche se non ha utilizzato la propria unità per prolungati periodi.

Art. 11 - LAVORI IN LOCALI DI PROPRIETA' PARTICOLARE.

Ogni condomino deve obbligatoriamente eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa compromettere la stabilità dell'edificio, alterarne il decoro architettonico o danneggiare gli altri condomini.

Egli a richiesta o previo avviso dell'amministratore, dovrà permettere che all'interno dei locali di sua proprietà, si possa accedere e procedere, con i dovuti riguardi, alle verifiche o ai lavori che si rendessero necessari alle parti comuni dell'edificio, salvo il diritto alla riparazione dei danni conseguiti alle cose di sua proprietà.

In ogni caso i condomini devono sempre dare notizia all'Amministratore prima di intraprendere lavori nella loro proprietà esclusiva che possano interessare cose o impianti comuni, o la stabilità o il decoro dell'edificio.

Art.12-VENDITA DELLA PROPRIETA' O COSTITUZIONE DI USUFRUTTO.

Quando un condomino vende la sua proprietà o costituisce un diritto di usufrutto è tenuto a darne immediato avviso all'amministratore e a fargli avere, appena possibile, copia degli atti in base ai quali è avvenuto il trasferimento di diritti sulla porzione dell'immobile.

L'omissione dell'avviso rende responsabile ad ogni effetto il condomino venditore nei confronti del condominio per qualsivoglia conseguenza che da tale omissione possa derivare.

Art. 13 - FRAZIONAMENTO.

Se a qualsiasi titolo si procede al frazionamento della proprietà, gli interessati dovranno fornire all'Amministratore copia del relativo atto e tutti gli elementi occorrenti per la divisione dei millesimi attribuiti al detto piano, nonché alla ripartizione delle quote del fondo riserva di cui l'Art. 25.

TITOLO IV - RIPARTIZIONE DELLE SPESE "

Art. 14 - NORME GENERALI.

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche riguardo alla comodità e al decoro dei beni comuni, alle spese necessarie alle opere di rinnovamento delle parti e impianti comuni deliberate dall'Assemblea a norma dell'Art. 1120 C.C., a quelle per l'assicurazione dell'edificio contro i danni dell'incendio, fulmine e scoppio di gas, a quelle per l'illuminazione e la pulizia dei locali e spazi comuni, a quelle per l'acqua di uso comune, per la conservazione e spurgo delle condotte di scarico, a quelle per la manutenzione ed

eventuale sostituzione delle pompe di sollevamento acqua e relativo gruppo "inverter" del piano interrato, a quelle per la manutenzione del verde ed eventuale reimpianto di essenze arboree estinte, a quelle per l'Amministrazione, il tutto in proporzione al valore delle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi nelle rispettive tabelle.

Nessuno dei condomini può sottrarsi al pagamento del contributo nelle spese anzidette, abbandonando o rinunciando alla proprietà delle cose stesse.

Restano escluse dalle ripartizioni di tutte le spese condominiali, le unità risultanti ancora non vendute o cedute da parte della società costruttrice dell'immobile. L'esclusione viene a cessare nel momento stesso in cui le unità sopracitate venissero cedute o vendute, oppure locate a terzi.

Art. 15 - VANI SCALA E ASCENSORE.

In particolare le spese per la manutenzione o ricostruzione delle scale e relativi accessori, compresi gli intonaci o i rivestimenti delle pareti che ne costituiscono il vano; quelle per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di ascensore comprese quelle di forza motrice e per la ricostruzione dell'impianto stesso, nonché le spese per la pulizia e di illuminazione delle scale, sono ripartite tra tutti i condomini dei diversi piani a cui servono per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo, a norma dell'Art. 1124 del C.C.

Art. 16 - ACQUA POTABILE.

Le spese relative all'eventuale impianto comune di acqua potabile, saranno ripartite in proporzione alla quantità di acqua effettivamente consumata dai condomini. Nel caso si trattasse di contatori condominiali, saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà.

Art. 17 - SPESE PER IL RISCALDAMENTO.

Dato che ogni unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas di città, ogni condomino provvederà al pagamento delle relative bollette ed alla spesa per eventuali riparazioni o manutenzione alle parti comuni dell'impianto quali colonne montanti del gas ecc.

Art. 18 - SPESE DI MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE SOLAI E MURI DIVISORI FRA LE VARIE UNITA' IMMOBILIARI.

Le spese di manutenzione e conservazione dei solai vanno ripartite, a norma dell'Art. 1125 del C.C., fra i due proprietari dei due ambienti sovrapposti. Quelle dei muri divisorii fra appartamenti saranno ripartite fra i proprietari confinanti.

Art. 19 - ASSICURAZIONE.

L'intero fabbricato deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine e dello

scoppio da qualsiasi evento provocato per un capitale corrispondente al valore di ripristino dell'immobile, nonché della responsabilità civile per danni verso terzi con massimale non inferiore al miliardo per ogni sinistro.

Ciascun condomino però ha la facoltà di assicurare le cose proprie mediante specifico contratto che potrà anche prevedere una integrazione per quei valori che ritenga non coperti dal contratto globale condominiale.

L'Assemblea con le maggioranze previste dal II° comma dell'Art. 1136 C.C. sceglierà l'Istituto assicuratore e determinerà il capitale di cui al comma precedente nonché le successive variazioni di esso che si rendessero opportune.

L'indennità relativa alle cose comuni deve essere reimpiegata nella ricostruzione; a tale fine il pagamento di essa 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 ragione delle rispettive quote e spettanze risultanti dalle tabelle millesimali allegate.

L'eventuale eccedenza dell'indennità sarà ripartita tra i Condomini allo stesso modo. Il pagamento dell'indennità relativa alle cose di proprietà del singolo Condomino è riservata al medesimo.

TITOLO V " AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO "

Art. 20 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E AMMINISTRAZIONE.

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono :

- L'AMMINISTRATORE
- L'ASSEMBLEA.

Art. 21 - AMMINISTRATORE: NOMINA

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio. La nomina del primo amministratore viene fatta direttamente dalla cooperativa e tale persona rimarrà in carica fino a quando verranno occupati tutti gli alloggi ~~(e negozi)~~ dei Blocchi A e B. Solo in seguito la nomina avverrà come sopra enunciato. L'Amministratore dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque momento dall'Assemblea.

L'amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la sua responsabilità.

Art. 22 - AMMINISTRATORE : FUNZIONI.

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia di nettezza ed illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni degli edifici, previa deliberazione dell'Assemblea, all'eventuale licenziamento o assunzione di eventuali prestatori d'opere.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i Condomini ed entro venti giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun Condomino è tenuto a versare le quote di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa.

Tale progetto è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei Condomini ed entro venti giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun Condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'Assemblea, per l'approvazione, il progetto di ripartizione delle spese preventive per le opere di carattere straordinario deliberate dall'Assemblea stessa e della somma necessaria per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazioni adottate nel corso dell'esercizio o delle spese straordinarie sopravvenute la quota di contributo risultante a debito di ciascun Condomino deve essere versata nel termine di cui al comma precedente.

L'Amministratore inoltre provvede :

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, alla comunicazione ai Condomini assenti nei casi previsti dalla legge, nonché ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) alla riscossione dei contributi, delle eventuali rendite delle indennità di assicurazione, al pagamento delle spese, alle relative scadenze;
- c) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra i Condomini;
- d) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di una nuova opera e di danno temuto.

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

Le norme date dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri ed in particolare per il miglior uso delle parti comuni sono obbligatorie per i Condomini, salvo il ricorso dell'Assemblea da parte dei Condomini che si ritiene lesa.

Art. 23 -DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO.

L'Amministratore deve tenere :

- a) il registro dei verbali;
- b) i movimenti cassa delle entrate ed uscite;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e la indicazione del domicilio, della

- residenza, qualora non abbiano la dimora abituale dell'edificio;
- d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni Condomino;
 - e) un tipo planimetrico del piano dell'immobile;
 - f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

I libri di cui alle lettere "a", "b", "f", in caso di richiesta, devono essere esibiti a ciascun Condomino nel luogo che l'Amministratore stabilirà.

Art. 24 - RENDICONTO.

L'Amministratore a fine di ciascun esercizio, deve rendere conto della sua gestione all'assemblea dei Condomini.

Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro quarantacinque giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

L'obbligo medesimo compete agli eredi in caso di morte dell'Amministratore.

Nell'atto di rendiconto l'Amministratore deve, entro 30 giorni consegnare al suo successore o a un delegato del Condominio nominato dall'Assemblea e ritirandone ricevuta, tutti i documenti gli atti e i valori dell'Amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso nel Condominio.

Art. 25 - FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA.

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune mediante adeguato contributo con le proporzioni di cui alle tabelle millesimali, e per altre esigenze speciali imprevedibili deve essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento contributi ordinari, non eccedente il terzo del contributo ordinario dell'anno scorso.

L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune.

I capitali accantonati nel fondo comune devono essere depositati in banca su conto corrente bancario. I prelevamenti saranno fatti dall'amministratore.

I capitali accantonati nel fondo di riserva, devono essere depositati in libretti di Banca presso un Istituto di Credito, scelto dall'Amministratore, ma con riserva da parte dell'Assemblea di ratificarli.

Art. 26 - CHIUSURA ESERCIZIO FINANZIARIO.

L'esercizio finanziario si chiude al 30 ^{LICEHARE} ~~novembre~~ di ogni anno, o alla data definita dall'assemblea. La somma risultante a debito dei singoli Condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore che avverrà mediante l'invio della copia del bilancio consuntivo con allegato progetto di ripartizione delle spese di gestione ordinaria e straordinaria, nonché ripartizione del bilancio preventivo.

L'eventuale somma risultante a credito dei condomini, verrà conguagliata e di conseguenza sottratta dalla prima rata di versamento spese condominiali.

Art. 27 - MOROSITA' E SANZIONI.

Il Condomino e' costituito in mora, senz'uopo di previa intimidazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita.

Ogni versamento, anche se accettato, non può essere imputato che al debito più antico. In caso di morosità, sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni decade di ritardo nei pagamenti, indipendentemente dalla procedura di ingiunzione di cui all'Art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del C.C.

Nel caso che un qualsiasi condomino non effettui il pagamento della quota spettantegli nei termini stabiliti, l'Amministratore dopo aver inoltrato sollecito mediante raccomandata e nel caso non ottenesse risposta avrà facoltà di appellarsi alle vie legali per obbligare l'insolvente al pagamento.

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione è devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie ed in mancanza del fondo comune .

Art. 28 - RAPPRESENTANZA LEGALE.

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'Art. 1131 del Codice Civile.

TITOLO VI " ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO "

Art. 29 - ASSEMBLEA: CONVOCAZIONE.

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e per l'approvazione del rendiconto del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto la richiesta scritta e motivata da almeno due Condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio .

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi almeno cinque giorni prima della data fissata.

L'avviso deve indicare il luogo, il giorno e l'ora della adunanza, le materie da sottoporre alla deliberazione della

Assemblea e la data dell'eventuale adunanza in seconda convocazione da fissare a

norma dell'Art. 1136 del C.C.

L'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun Condomino, osservato ben inteso il disposto dei precedenti commi 2 e 3.

Analogamente si procede nel caso in cui l'Amministratore non provveda alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro dieci giorni dalla richiesta di cui al 1° comma di questo articolo.

I convenuti dell'Assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi i quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta il presidente, il segretario, scegliendoli tra i partecipanti al Condominio.

Art. 30 - ASSEMBLEA: RAPPRESENTANZA O DELEGA.

Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altre persone anche se estranee al Condominio, che non sia l'Amministratore oppure un locatario con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.

I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse o che riguardino rapporti di fornitura e lavori tra essi e il Condominio.

Il Condomino che sia amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

Art. 31 - ASSEMBLEA: VALIDITA' DI COSTITUZIONE.

La validità della costituzione dell'Assemblea, ai sensi dell'Art. 1136 C.C. si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, anche se la discussione delle materie poste all'ordine del giorno venga prorogata al giorno successivo, quando ne siano avvertiti i Condomini nell'avviso di convocazione.

Art. 32 - ASSEMBLEA: VERBALE.

Dalle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale il quale deve contenere :

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e il nome dei Condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di Condominio;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) un sommario e conciso resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna ;
- e) qualunque dichiarazione in forma sintetica, di cui si richiede l'inserzione .

Il verbale deve essere trascritto entro 40 giorni su apposito registro o trascritto a macchina su appositi fogli adesivi da applicare sul registro e deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e deve rimanere a disposizione dei Condomini presso l'Amministrazione nei successivi 10 giorni, trascorsi i quali in mancanza di reclami davanti all'autorità giudiziaria, esso si riterrà approvato .

Ogni foglio applicato, dovrà essere controfirmato e annullato dal Presidente e dal

Segretario a garanzia di ogni ed eventuale manomissione.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al Condomino che ne faccia richiesta e ne paghi le spese entro cinque giorni dalla data della richiesta.

Art. 33 - ASSEMBLEA: COMUNICAZIONI AI CONDOMINI.

La comunicazione delle deliberazioni ai Condomini assenti prescritta dall'Art. 1137 C.C. nonché dall'avviso di convocazione dell'Assemblea, prescritta dall'Art. 66 delle disposizioni per l'attuazione del C.C., deve farsi dall'Amministratore per lettera raccomandata.

In caso di urgenza è consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.

Art. 34 - ASSEMBLEA: ATTRIBUTI.

L'assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare modifiche al regolamento o innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno.

L'Assemblea ordinaria delibera :

a) sulle eventuali modifiche del regolamento di Condominio osservate le disposizioni dell'Art. 1138 C.C. e 69 delle disposizioni di attuazione esteso anche anche ai contributi ripartiti con criteri diversi da quello del valore ;

b) sulla nomina dell'Amministratore, sull'eventuale retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;

c) 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 medesime;

d) sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite comuni ;

e) sulle opere di carattere straordinario, sulla costituzione del fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti del fondo stesso;

f) sulle norme alle quali tutti i Condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità , del buon stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

Spetta inoltre all'assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'Amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni .

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione del bilancio preventivo e consuntivo, devono essere posti a disposizione dei Condomini per ogni opportuno controllo nei cinque giorni precedenti all'Assemblea ordinaria, presso l'Amministrazione.

Art. 35 - ASSEMBLEA: CONSIGLIO DEI CONDOMINI O CAPOSCALA.

Qualora l'assemblea lo ritenga opportuno, essa può nominare un consiglio di condominio col compito di assistere l'amministratore nel suo lavoro e nelle sue decisioni e di tentare di dirimere eventuali controversie tra i condomini.

Art. 36 - INFRAZIONI AL REGOLAMENTO.

Per le infrazioni alle norme del presente Regolamento, l'assemblea potrà deliberare sull'eventuale sanzione da applicare ai non rispettosi. L'eventuale sanzione pecuniaria sarà accantonata nel fondo di riserva per spese straordinarie ed, in mancanza, nel fondo comune, salvo la responsabilità del trasgressore a termini di legge.

Art. 37 - CONCLUSIONI.

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

..Padova , 20 settembre 1993

