

Allegato "B" al n. 4547/26055 Proj.

CONDOMINIO IN VIONE

VIA ROMA N. 6

REGOLAMENTO



TITOLO I – PRELIMINARI

Art. 1 obbligatorietà

Il presente regolamento è obbligatorio per tutti i condomini, per i loro eredi ed aventi causa, nonché per gli eventuali locatari, nella parte che li riguarda.

Per disciplinare i rapporti comuni di condominio delle porzioni comuni ed il godimento delle porzioni private dello stabile, ciascun proprietario si obbliga all'osservanza delle norme del presente regolamento e di tutto quanto verrà deliberato nell'interesse comune nelle assemblee condominiali.

Art. 2 conformità del regolamento

Il regolamento è redatto secondo criteri di civile convivenza e nel rispetto delle norme date come inderogabili dal codice civile e dalle relative disposizioni di attuazione.

Per quanto non è disposto dal presente regolamento, valgono le norme di legge vigenti sulla materia.

Art. 3 descrizione sommaria degli immobili

Il condominio è formato da un fabbricato residenziale costituito da 3 piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e piano interrato. Il complesso edilizio è dotato di un ingresso pedonale dalla via Roma n. 6

Art. 4 assicurazione dello stabile

Gli immobili costituenti il condominio devono essere assicurati contro i danni del fuoco, dell'acqua, del fulmine, dello scoppio di gas e contro il rischio di responsabilità verso terzi. Il valore assicurato è determinato dall'Assemblea.

L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere impiegata per reintegrare o ricostruire il bene danneggiato, salvo quanto disposto dalle norme del perimento dell'edificio.

L'entità dei premi assicurativi potrà essere periodicamente aggiornata.

TITOLO II - LA PROPRIETÀ COMUNE E LE PROPRIETÀ ESCLUSIVE



Art. 5
elenco delle parti comuni

Sono di **proprietà comune dell'intero condominio** i seguenti spazi e strutture:

- il camminamento esterno al piano terra;
- gli impianti e le canalizzazioni per la fornitura idrica, telefono ed elettricità, nonché l'impianto fognario, citofonico e televisivo, fino ai punti di diramazione delle singole unità immobiliari;
- l'androne e gli anditi di passaggio comuni;
- le fondazioni e le strutture portanti;
- le scale, le ringhiere, i corridoi di uso comune al fabbricato;
- il locale centrale termica e la centrale termica compresi i contabilizzatori privati;
- la copertura, i camini ed i pannelli solari posti sul tetto;
- le pompe di sollevamento ed il pozzo perdente per acque meteoriche ;
- le nicchie contatori poste esternamente
- qualsiasi altro spazio destinato originariamente al servizio comune.

È fatto obbligo a tutti i condomini di mantenere sempre in perfetta efficienza le parti comuni di cui sopra (intendendosi altresì comprese quelle parti comuni omesse nella descrizione) e pertanto nessuno si potrà opporre alle spese correnti per le eventuali riparazioni necessarie, tanto per le manutenzioni ordinarie che per quelle straordinarie.

Art. 6
le proprietà esclusive o miste

Sono di proprietà esclusiva le unità immobiliari costituenti i singoli appartamenti ed i loro annessi, come risulta nei rispettivi rogiti notarili.

Le porte di ingresso agli appartamenti, gli infissi esterni degli appartamenti, le serrande, le opere di fornitura dei balconi sono di proprietà esclusiva dei singoli condomini, i quali hanno l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea per quanto riguarda le opere necessarie alla loro manutenzione ed alla salvaguardia del decoro architettonico dell'edificio.

I muri non maestri, divisori di alloggi contigui sono di proprietà dei confinanti, sia che separino appartamenti o balconi, sia che dividano spazi accessori.

Art. 7
le spese per la manutenzione ed il ripristino delle parti comuni

È fatto obbligo a tutti i condomini sostenere le spese necessarie per la manutenzione ed il ripristino delle parti comuni e dei servizi dell'intero condominio e dei fabbricati di pertinenza.



Non è consentita la rinuncia all'uso ed alla comproprietà delle parti comuni al fine di sottrarsi al contributo per le spese relative alla loro conservazione.

Ogni condomino è responsabile, a norma dell'art.2043 e seguenti del c.c., dei danni alle cose comuni o alle proprietà esclusive, causati da lui o da persone, animali, infrastrutture o cose dei quali debba rispondere.

Le spese per la manutenzione della cosa comune sono ripartite proporzionalmente ai valori delle singole proprietà e conformemente all'uso che ciascuno può farne, ovvero secondo i criteri stabiliti di seguito nel presente regolamento e alle tabelle millesimali.

Art. 8 **modificazioni della cosa comune od innovazioni**

Le modificazioni e le innovazioni possono essere deliberate dall'Assemblea nei limiti degli articoli 1102, 1120, 1122 del codice civile.

Esse dovranno, oltre che ottenere l'eventuale autorizzazione da parte delle autorità competenti, essere approvate dall'Assemblea di condominio con deliberazione presa a maggioranza non inferiore ai due terzi del valore complessivo dell'edificio e perlomeno dalla metà dei partecipanti al condominio.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio, che ne pregiudichino il decoro architettonico o che limitino il godimento delle parti comuni anche di un solo condomino.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle condizioni dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Art. 9 **lavori nei locali di proprietà esclusiva**

Ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni della sua proprietà la cui omissione possa arrecare danno alle proprietà esclusive di altri condomini, alle parti comuni od al decoro dell'edificio.

In ogni caso, il singolo condomino, prima di intraprendere nei locali di sua proprietà lavori che possano comunque interessare la stabilità o il decoro architettonico dell'edificio, e di parte di esso, o danneggiare impianti comuni, deve darne notizia scritta, con congruo anticipo, all'Amministratore, fermo restando, in ogni caso, il disposto dell'art. 1122 codice civile.



L'Amministratore ha la facoltà di invitare il condomino a non iniziare i lavori prima dell'eventuale formulazione di osservazioni da parte dell'Assemblea.

Art. 10
accesso ai locali di proprietà esclusiva

Ogni condomino, a richiesta dell'Amministratore, ha l'obbligo di consentire che all'interno dei locali di sua proprietà si eseguano le eventuali verifiche ed i lavori sulle parti comuni, necessari all'interesse della comunione o di altri singoli condomini, fatto salvo il diritto di rivalsa per gli eventuali danni debitamente comprovati derivati dall'esecuzione di tali verifiche e lavori.

Art. 11
la locazione

È consentita la locazione delle unità immobiliari, fermo restando eventuali restrizioni fissate da contratti e/o regolamenti locali vigenti

Ogni condomino che ceda in locazione i locali di sua proprietà, deve assicurarsi, sotto la sua personale responsabilità, che il conduttore sia persona di buona condotta; inoltre deve rendere noto al locatore il presente regolamento e gli altri vincoli condominiali esistenti, cosicché questo possa impegnarsi ad osservarli responsabilmente.

Art. 12
domicilio dei condomini e dei locatari

Ogni condomino deve mantenere informato l'Amministratore delle proprie variazioni di domicilio; in difetto, il condomino s'intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà.

Qualsiasi spesa documentata che l'Amministratore dovesse sostenere per reperire il recapito del condomino assente, sarà posta a carico di quest'ultimo.

Art. 13
obblighi del condomino venditore e del subentrante

In caso di trasferimento di proprietà, il condomino venditore ha l'obbligo di far conoscere all'acquirente il contenuto del presente regolamento che dovrà essere richiamato anche nell'atto notarile di vendita. Inoltre, il condomino è tenuto a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà di eventuali fondi giacenti nelle casse condominiali, i quali non potranno in ogni caso essere rimessi al condomino uscente.

Il condomino subentrante nella proprietà è obbligato, solidamente con il condomino uscente, al pagamento dei contributi relativi all'anno corrente e a quello precedente, in ottemperanza al 2° comma, art. 63 delle Disposizioni per l'Attuazione del C.C.

Egli ha l'obbligo altresì di comunicare tempestivamente all'Amministratore le proprie generalità e il domicilio.



Art. 14
destinazione dei locali di proprietà

Gli appartamenti hanno la destinazione principale di civile abitazione .

È vietato perciò destinare gli appartamenti ad uso industriale, a deposito e stoccaggio di materiali, a scuole di arti, danza, casa d'appuntamenti, a gabinetti di cura di malattie, a laboratori artigianali, a ricoveri o pensioni, permanenza anche per brevi periodi di animali pericolosi, ad agenzie di pegno o collocamento ed in genere a destinazione contraria alle leggi, al buon costume e all'ordine pubblico; è vietato comunque farne uso contrario alla tranquillità, al buon decoro ed alla decenza che si intende mantenere all'insediamento residenziale.

Art. 15
lavori alla cosa comune

I lavori per la manutenzione e la pulizia della cosa comune devono essere eseguiti regolarmente, a cura dell'Amministratore o di altra persona delegata dall'Assemblea, con i tempi ed i turni stabiliti.

Nessun condomino può eseguire, o far eseguire, lavori nell'interesse comune, salvo che si tratti di lavoro urgente per la buona conservazione dell'edificio o delle infrastrutture comuni, e nell'inerzia dell'Amministratore.

Il condomino che abbia sostenuto spese per le parti comuni non ha diritto ad alcun rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Art. 16
divieti e obblighi relativamente all'uso della cosa comune

Ai condomini ed ai loro aventi causa, sono posti i seguenti divieti:

- a) occupare, anche temporaneamente, con tende, ombrelloni o con oggetti mobili di qualsivoglia specie, le scale, i ripiani, gli androni, gli anditi, i corridoi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà ed uso comune;
- b) soggiornare per le scale, androni, ingressi;
- c) tenere animali di qualsiasi specie nei locali comuni, né lasciarli liberi da custodia;
- d) manomettere o alterare, in qualsiasi modo, le apparecchiature degli impianti, gli arredi fissi, le facciate o la struttura dei fabbricati;
- e) apporre targhe, cartelli, insegne luminose od altro sui prospetti esterni del fabbricato senza ottenere opportuno assenso, anche oneroso, dall'Assemblea;
- f) far funzionare senza motivo i dispositivi di allarme;
- g) lavare automobili, motorini, biciclette o qualsiasi altro mezzo di locomozione negli spazi comuni o nelle autorimesse;
- h) gettare acqua o immondizie fuori dai luoghi a ciò destinati.



Art. 17

divieti e obblighi relativamente all'uso delle proprietà esclusive

Ai condomini ed ai loro aventi causa, sono posti i seguenti divieti:

- a) collocare vasi di piante sui davanzali delle finestre o sulle balaustre dei balconi senza accorgimenti che impediscano lo stillicidio verso il basso;
- b) mantenere sui balconi oggetti o materiali in cattivo stato di conservazione ed immondizie nonché, sulle medesime strutture, collocare mobili o attrezzature ingombranti che deturpino il prospetto estetico degli edifici;
- c) stendere biancheria o quant'altro dalle finestre ovvero all'esterno dei balconi;
- d) scuotere coperte, tappeti, tovaglie dalle finestre o dai balconi nonché gettarvi oggetti di qualsiasi genere;
- e) modificare l'aspetto estetico di elementi, che pur essendo di proprietà individuale, siano di interesse architettonico comune all'edificio;
- f) tenere negli appartamenti, sui balconi, negli spazi accessori, materiale pericoloso o maleodorante;
- g) consentire assembramenti di persone nella propria abitazione di densità superiore a una persona per metro quadrato libero da mobili e suppellettili;
- h) suonare strumenti musicali, far funzionare apparecchi radio o similari ad alto livello sonoro, utilizzare elettrodomestici rumorosi, provocare urla o rumori in genere, salvo che in forma accidentale, che possano arrecare disturbo ai condomini confinanti, con particolare divieto nei seguenti orari: dalle 23.00 alle 7.00 e dalle 15.00 alle 16.00;
- i) tenere negli alloggi, nei locali accessori e pertinenze, animali che diano molestia o fastidio agli altri condomini per rumori, esalazioni o altro. I cani, fuori dagli appartamenti, devono essere tenuti al guinzaglio. I proprietari dei cani hanno l'obbligo di rimuovere gli escrementi degli animali lasciati all'interno o nelle immediate vicinanze del complesso residenziale. È nei poteri dell'Assemblea ordinare l'allontanamento di qualsiasi animale domestico fastidioso
- l) tenere, nei propri locali o accessori, scorte di carburante, di materiali esplosivi o corrosivi;
- m) apporre tende da sole se non autorizzate, verande, o qualsiasi altro manufatto sui balconi e terrazze, nonché insegne luminose e non, adesivi, pellicole su vetri e/o vetrine, finestre o portefinestre, sul lato prospiciente via Roma

I condomini, ed i loro aventi causa, hanno altresì i seguenti obblighi:

- lasciare, quando assenti da casa, gli impianti in condizioni di sicurezza;
- consentire all'Amministratore l'accesso ai propri locali per le verifiche che riterrà necessarie;
- nel caso si assentino per un periodo superiore ai dieci giorni, lasciare le chiavi del proprio appartamento a persona di fiducia che sia facilmente reperibile il cui nominativo sia posto a conoscenza dell'Amministratore.



Art. 18
sanzioni per le infrazioni sull'uso e sulle regole comportamentali

Per le infrazioni non gravi alle norme del regolamento circa l'uso delle cose comuni e delle proprietà esclusive, nonché alle regole di comportamento, l'Amministratore, a termini di legge ed indipendentemente dalle responsabilità civili e penali del trasgressore, eseguirà dapprima il richiamo verbale e/o scritto al condomino.

Dopo il primo richiamo l'Amministratore, per ogni successiva infrazione, applicherà la sanzione pecuniaria minima di Euro venticinque, oltre a provvedere al recupero integrale delle spese da sostenere per l'eventuale ripristino e la sostituzione degli elementi danneggiati.

Gli importi così riscossi andranno ad integrare il fondo comune.

L'Assemblea ha la facoltà di deliberare in ordine all'aggiornamento od alla introduzione di nuove sanzioni applicabili.

Art. 19
dissenso dei condomini rispetto alle liti

Quando l'Assemblea abbia deliberato di promuovere un contenzioso nei confronti di uno o più condomini, o verso enti o persone esterne al condominio, o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti devono attenersi alle norme dell'art. 1132 c.c., al fine di separare le proprie responsabilità da quelle del condominio.

Art. 20
norme da applicare in caso di perimento degli edifici e per la ricostruzione

In caso di perimento totale o parziale degli edifici si devono applicare le norme contenute nell'art. 1128 del codice civile e quelle vigenti al momento del perimento stesso.

Le indennità di assicurazione relative alle parti comuni sono destinate alla ricostruzione di queste.

TITOLO III - GLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Art. 21
organi di amministrazione e rappresentanza del Condominio

Sono organi di rappresentanza e di Amministrazione del condominio:

a) l'Assemblea; b) l'Amministratore; c) il Consiglio di Condominio.



Art. 22 **attribuzioni dell'Assemblea**

L'Assemblea ha il potere di deliberare su ogni argomento che riguardi l'amministrazione, la conservazione, il godimento ed il miglioramento della cosa comune. In particolare ha i seguenti compiti:

- a) la nomina, conferma, revoca e retribuzione dell'Amministratore;
- b) l'approvazione del rendiconto consuntivo annuale di gestione e dei conti preventivi;
- c) la determinazione dell'ammontare delle rate di contributo per la gestione e la loro scadenza;
- d) l'approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria e delle innovazioni;
- e) l'impiego dei fondi residui della gestione precedente e la costituzione di fondi cassa;
- f) la gestione dei beni in comunione;
- g) la tutela della cosa comune;
- h) la determinazione della condotta del condominio nelle vertenze;
- i) la revisione, nei termini consentiti dalla legge, del regolamento condominiale;
- l) l'adozione di nuove tabelle millesimali;
- m) la determinazione delle caratteristiche e peculiarità dei materiali e dei colori di manufatti, attrezzature o arredi, che se pur di diretto onere di singole proprietà o porzioni di condominio, ovvero di singoli fabbricati, interessino la funzionalità globale del condominio o l'estetica ed il decoro dell'intero complesso immobiliare, come ad esempio: gli elementi di facciata delle costruzioni, i manti di copertura, i serramenti, le pavimentazioni esterne, la dimora di essenze arboree, le recinzioni le verande e armadi nicchia.

Art. 23 **convocazione delle riunioni assembleari**

L'assemblea convocata annualmente per l'approvazione degli atti amministrativi della gestione annuale, è detta ordinaria. Essa deve essere convocata dall'Amministratore entro tre mesi dalla chiusura dell'anno finanziario.

Le altre assemblee sono dette straordinarie e devono essere convocate per deliberare su questioni rimaste pendenti o nuove ed impreviste; sono convocate dall'Amministratore, anche su richiesta scritta e motivata da due o più condomini le cui proprietà rappresentino almeno un sesto del valore millesimale del condominio.

L'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è convocata mediante avviso individuale ai partecipanti il condominio, inviato a cura dell'Amministratore per mezzo di lettera raccomandata o consegnata a mano almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

L'avviso di convocazione deve contenere i seguenti dati:

- l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza in prima convocazione e i dati analoghi per l'adunanza in seconda convocazione (fissata entro 10 giorni dalla prima);



- l'elenco delle materie all'ordine del giorno da sottoporre alla discussione ed all'eventuale deliberazione dell'Assemblea.

Se trattasi di assemblea ordinaria, dovrà essere allegato il rendiconto consuntivo della gestione annuale e del bilancio preventivo per l'anno successivo.

I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale e del bilancio preventivo devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria, presso l'Amministratore.

In mancanza dell'Amministratore, l'assemblea può essere convocata da ciascun condomino; analogamente si potrà procedere se l'Amministratore non provveda a convocare l'assemblea straordinaria richiesta da un gruppo di condomini entro un mese dall'istanza.

Art. 24 insediamento, validità e svolgimento della riunione assembleare

Il singolo condomino può farsi rappresentare in assemblea da altro condomino, o da persona di sua fiducia, attraverso apposita delega sottoscritta, anche con nota in calce all'avviso di convocazione.

Le singole proprietà, se appartenenti a più persone, saranno comunque rappresentate in assemblea da un'unica persona avente diritto al voto.

In prima convocazione, l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento, in proprio o per delega, di almeno due terzi dei partecipanti al condominio e che rappresentino almeno i due terzi del valore, espresso in quote millesimali, del condominio stesso.

Non raggiungendo il numero legale, l'Assemblea si riunisce in seconda convocazione, non oltre dieci giorni dalla prima convocazione.

L'Assemblea, trascorsi quindici minuti dall'ora prefissata, nomina il presidente ed il segretario della riunione; il presidente ha il compito di presiedere alla discussione ed alle modalità di votazione; il segretario ha il compito di compilare il verbale dell'assemblea.

Il verbale della riunione assembleare deve riportare i seguenti dati:

- il luogo, la data e l'ora dell'adunanza assembleare ed il relativo ordine del giorno
- i nominativi dei condomini intervenuti e dei condomini rappresentati, unitamente ai nominativi dei loro rappresentanti, indicando il valore delle rispettive quote condominiali;
- i nominativi del presidente e del segretario e la constatazione dell'avvenuto accertamento della validità dell'assemblea e delle deleghe presentate;
- un sommario resoconto delle discussioni ed il testo delle singole deliberazioni assunte, con l'indicazione delle maggioranze registrate;



- qualunque dichiarazione, espressa in forma sintetica, di cui sia stata chiesta la lettura in assemblea e l'inserzione nel verbale.

Il verbale sarà letto al termine dell'assemblea e sarà sottoscritto dal presidente, dal segretario e da due condomini delegati dall'assemblea.

Copia conforme dovrà essere inviata all'amministratore, se assente, ed ai condomini non rappresentati in assemblea mediante lettera raccomandata. Ai condomini presenti, o rappresentati, potrà essere consegnata tramite recapito manuale.

Art. 25 **validità delle deliberazioni dell'Assemblea**

In prima convocazione, le deliberazioni assunte sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (o rappresentati) ed almeno la metà del valore del condominio.

Se, in prima convocazione, l'Assemblea è impossibilitata a deliberare per la mancanza del numero legale, l'assemblea delibera in seconda convocazione.

In seconda convocazione, le deliberazioni che riguardano la gestione ordinaria del condominio, sono valide se riportano un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore, espresso in quote millesimali, del condominio stesso.

Per le deliberazioni che riguardano le riparazioni straordinarie di grossa entità, la ricostruzione degli edifici, la nomina o la revoca dell'Amministratore e del Consiglio di condominio, le liti attive o passive relative a materie che esorbitano dalle competenze dell'Amministratore, l'adozione di nuove tabelle millesimali, le modifiche consentite dalla legge al regolamento condominiale, devono essere sempre prese con la maggioranza prevista per la prima convocazione.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni di carattere voluttuario e non, devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e perlomeno due terzi del suo valore.

Le deliberazioni che riguardano lavori, modifiche, innovazioni o argomenti che comunque siano attinenti ai singoli fabbricati, e non in contrasto con le competenze attribuite all'Assemblea generale, sono determinate dai soli condomini partecipanti al fabbricato stesso, con le analoghe maggioranze sopra esposte.

Il singolo condomino non deve partecipare alle deliberazioni riguardanti le cose ed i servizi di cui egli non usufruisce, ovvero di cui non ne paga le spese di gestione.

Il condomino, che sia anche Amministratore, deve astenersi dalle votazioni che riguardano la sua gestione ed i provvedimenti da lui assunti.

Analogamente deve comportarsi il singolo condomino, relativamente a delibere che riguardino forniture e prestazioni da lui eseguiti nell'interesse del condominio.



Art. 26
obbligatorietà delle deliberazioni dell'Assemblea e loro impugnazione

Le deliberazioni prese dall'Assemblea, nei limiti dei suoi poteri e con le maggioranze previste, sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti.

Verso le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento il condominio dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria con le prescrizioni di cui all'art. 1137 c.c., ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento.

Art. 27
attribuzioni, nomina, revoca e compenso dell'Amministratore

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio, a norma dell'art. 1131 c.c. Inoltre cura l'amministrazione della cosa e sei servizi condominiali e vigila sul rispetto delle norme regolamentari.

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio.

Dura in carica un anno, da assemblea ordinaria alla successiva, ma può essere revocato in qualunque momento dall'Assemblea.

L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia, sotto la sua piena responsabilità.

All'Amministratore spetta un compenso che è stabilito dall'Assemblea all'atto della sua nomina e che viene prelevato dal fondo comune, formato dai contributi di tutti i condomini in proporzione ai valori delle proprietà.

Il compenso per l'Amministratore revocato o dimissionario è fissato in dodicesimi maturati dal momento della nomina.

Art. 28
la disciplina dei servizi comuni e dei reclami

L'Amministratore ha il potere di stabilire le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni, nonché di applicare le sanzioni per le infrazioni accertate, in relazione alle disposizioni del presente regolamento ed alle manifeste preferenze della maggioranza dei condomini, senza ledere i diritti delle minoranze.

Le norme dell'Amministratore sono obbligatorie per i condomini, salvo la possibilità di ricorso all'Assemblea da parte del condomino che si ritenga leso o che richieda maggiore efficienza e razionalità.

Tutti i reclami sull'uso delle cose comuni devono essere diretti per iscritto all'Amministratore, anche avvalendosi dell'attività dei membri del Consiglio.



Art. 29
funzioni e compiti dell'Amministratore

Le funzioni ed i compiti dell'Amministratore sono i seguenti:

- la messa in esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e la comunicazione ai condomini dei verbali delle riunioni assembleari;
- la cura dell'osservanza dei disposti del regolamento di condominio;
- la riscossione dei contributi e delle rendite condominiali, provvedendo a custodirle presso un istituto di credito;
- la preparazione dei rendiconti consuntivi e dei bilanci di previsione da sottoporre all'assemblea;
- la sorveglianza del buon funzionamento degli impianti comuni, provvedendo con tempestività alle riparazioni necessarie e curandone la regolare manutenzione;
- l'ordinazione di opere urgenti per la buona conservazione degli stabili;
- la mediazione tra i condomini, per dirimere le eventuali divergenze applicando le norme del regolamento;
- la tutela dei diritti del condominio verso illeciti commessi dai condomini stessi o da terzi;
- la tenuta degli atti contabili, contrattuali e grafici che riguardino il condominio ed obbligatoriamente: il registro dei verbali dell'Assemblea, il libro cassa e maestro, il libro delle partite dei singoli condomini, l'elenco dei proprietari con le loro generalità e recapiti, gli estremi del titolo di acquisto di ogni singolo condomino, gli elaborati grafici individuanti tutte le proprietà, l'inventario delle cose mobili di proprietà comune, i documenti contabili e contrattuali relativi ai rapporti verso terzi.

In caso di revoca o di dimissioni, l'Amministratore ha l'obbligo di resa dell'intera documentazione in suo possesso, nonché il rendiconto aggiornato della situazione contabile. Il suddetto obbligo compete anche ai suoi eredi, in caso di morte.

Art. 30
rappresentanza

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dall'Assemblea, l'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro terzi.

Art. 31
passaggio di consegne ad altro Amministratore

L'Amministratore decaduto ha l'obbligo di consegnare, entro quindici giorni, al nuovo Amministratore, o in mancanza di questo al Consiglio di Condominio, tutta la documentazione in suo possesso ed il rendiconto completo, ritirandone ricevuta, indipendentemente da ogni contestazione in atto con il condominio.

Inoltre si obbliga a fornire tutte le informazioni necessarie ad assicurare la continuità dell'amministrazione.



Art. 32
il Consiglio dei condomini

Il Consiglio dei condomini è eletto annualmente dall'Assemblea ed è formato da due membri facenti parte del condominio.

Il Consiglio è l'organo consultivo dell'Amministratore, al quale questo si può rivolgere facoltativamente e nell'intento di agevolare il proprio operato a favore del condominio.

I componenti il Consiglio prestano la loro opera gratuitamente, salvo diversa decisione dell'Assemblea.

I membri del Consiglio dei condomini s'impegnano a fornire assistenza all'Amministratore per tutti i compiti dei quali si rendano disponibili.

Il Consiglio dei condomini ha l'obbligo di eseguire i controlli e gli accertamenti degli atti contabili giustificativi del rendiconto annuale.

Ai membri del Consiglio possono rivolgersi i condomini per radunare istanze o segnalare particolari situazioni da sottoporre all'Amministratore o all'Assemblea.

Il Consiglio può riunirsi liberamente, ogni qual volta ne ravveda la necessità, avendo la facoltà di richiedere la presenza dell'Amministratore, ma deve essere convocato dall'Amministratore almeno due volte l'anno.

TITOLO IV - AMMINISTRAZIONE DEI FONDI E LE SPESE

Art. 33
amministrazione dei fondi e scadenza dell'esercizio annuale

Il fondo comune è costituito per provvedere alle spese della gestione ordinaria annuale, mediante il contributo di tutti i condomini, in proporzione ai valori millesimali di proprietà, e per l'ammontare determinato dall'Assemblea.

I prelevamenti da tale fondo sono delegati all'Amministratore per sopperire alle spese di gestione.

Per provvedere a spese straordinarie può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, anche mediante l'accantonamento delle rendite del condominio. In occasione di ogni assemblea ordinaria si dovrà deliberare circa tale fondo ed al suo reintegro. I capitali accantonati devono essere depositati presso un istituto di credito, scelto dall'Assemblea, ed intestandoli al condominio.

I prelevamenti dal fondo di riserva possono essere eseguiti dall'Amministratore soltanto previa autorizzazione dell'Assemblea, annotata sul verbale.

L'esercizio annuale inizia l'1 gennaio di ogni anno solare. Il primo esercizio scade il 31 dicembre 10





Art. 34 le tabelle millesimali

In adesione ai disposti di cui all'art. 68 delle Disposizioni di Attuazione del c.c. sono redatte le tabelle millesimali proporzionali ai valori delle proprietà; sono adottate inoltre le tabelle dei valori millesimali dei singoli fabbricati, dell'utilizzo delle scale e degli ascensori.

A tali tabelle va fatto riferimento per:

- la determinazione delle maggioranze assembleari;
- la ripartizione delle spese, salvo che per i casi diversamente stabiliti;
- il riparto e la distribuzione delle rendite;
- la determinazione dei valori di realizzo in caso di perimento dell'edificio.

La modifica delle tabelle è possibile qualora vengano modificate le consistenze, il numero o le destinazioni d'uso di una o più proprietà.

Art. 35 criteri di ripartizione

I criteri per la ripartizione delle spese riguardanti la cosa comune sono così stabiliti, fatti salvi i disposti di cui all'art. 1123 c.c.

Sono da ripartire in base alle **QUOTE DI PROPRIETÀ GENERALE**:

- le competenze dell'Amministratore;
- la corresponsione dei premi assicurativi riguardanti l'intero complesso residenziale;
- le spese per le riparazioni, la manutenzione sia ordinaria che straordinaria e per le innovazioni introdotte;
- le spese di pulizia delle parti comuni, sia interne che esterne;
- le spese riguardanti la gestione dei giardini condominiali;
- le spese riguardanti le utenze degli impianti collettivi e l'uso dei beni comuni;
- le spese per il sostenimento delle vertenze che coinvolgono il condominio;
- le spese postali, telefoniche, bancarie, di tenuta dei documenti contabili ed amministrativi e di cancelleria sostenute dall'Amministratore per conto del condominio;
- le rendite di qualsiasi origine per le quali ne sia deliberata la redistribuzione;
- la suddivisione delle somme realizzate, in caso di perimento totale degli immobili;
- tutte le voci di spesa, qui non elencate, che rivestano carattere collettivo ed interessano tutti i partecipanti al condominio, salvo che non siano esattamente determinabili in altro modo i parametri adottabili per le singole quote contributive.

Sono da ripartire in funzione del **NUMERO DEI COMPONENTI IL NUCLEO FAMILIARE DI OGNI SINGOLO ALLOGGIO** le spese da sostenere per:

- il consumo idrico ad uso privato;
- lo smaltimento dei liquami in pubblica fognatura;
- lo svuotamento eventuale del pozzo perdente acque meteoriche posto in giardino;
- la ripartizione delle spese ed oneri per lo smaltimento dell'immondizia.



Sono da ripartire in base ai **MILLESIMI DI UTILIZZO SCALA** le spese necessarie per la loro manutenzione e per il rinnovo degli elementi decorativi e di consumo ivi presenti.

Sono da ripartire in base ai **MILLESIMI DI UTILIZZO ASCENSORE** le spese necessarie per la sua manutenzione, conservazione ed utilizzo.

Sono da ripartire singolarmente le spese relative all'utilizzo del riscaldamento, acqua calda, rimborso spese utilizzo gas.

La ripartizione delle eventuali spese qui omesse e di quelle non nettamente divisibili per l'intero condominio o fabbricato, dovrà comunque ispirarsi al criterio di proporzionalità rispetto al valore delle proprietà di ciascuno e, trattandosi di cose destinate ad utilizzo differenziato, in misura proporzionale all'uso possibile.

La società costruttrice Progetto Ubris s.r.l. (o aventi causa solo nel caso di sue collegate, controllate, controllanti) è esonerata dal pagamento della quota di spese condominiali relativa a tutte le unità costruite e non ancora alienate a terzi, fatta eccezione per quelle eventualmente utilizzate dalla stessa, per le quali le spese condominiali saranno regolarmente dovute.

Art. 36 morosità e sanzioni

Ai fini della corresponsione dei contributi condominiali, il condomino entra in mora il giorno successivo alla scadenza prevista per il pagamento.

La sanzione pecuniaria stabilita per morosità è pari al saggio di interesse legale vigente al momento della scadenza non rispettata, con decorrenza dal 15° giorno successivo alla scadenza stessa, indipendentemente dalla procedura di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del c.c., le cui spese saranno a carico del condomino inadempiente.

Tale sanzione è applicabile dopo che il condomino, raggiunto da un primo sollecito scritto da parte dell'Amministratore, non provveda entro i successivi cinque giorni al pagamento. Tutte le spese relative al sollecito saranno imputate direttamente al condomino.

Dopo novanta giorni dalla scadenza di pagamento è fatto obbligo all'Amministratore di richiedere il decreto ingiuntivo al Presidente del Tribunale di competenza territoriale, dopo aver eseguito ulteriore sollecito entro il secondo mese dall'inadempienza.

Le somme ricavate dall'applicazione delle sanzioni saranno devolute al fondo comune del condominio.

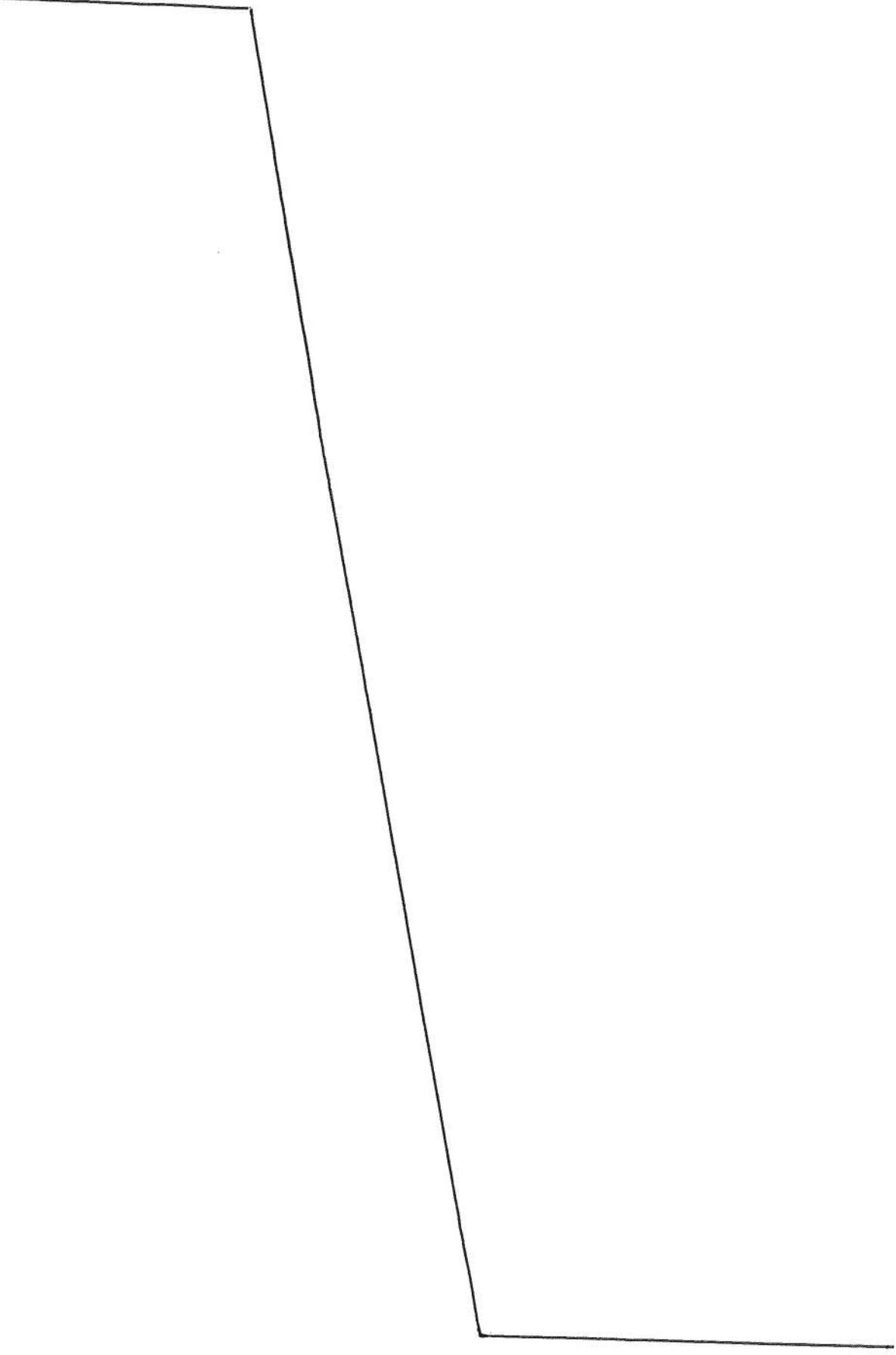


Art. 37
aggiornamento degli importi valutari

L'Assemblea può procedere periodicamente all'aggiornamento degli importi delle penali, della quota di reintegro dei fondi comuni, del compenso dell'Amministratore e di quant'altro sia di carattere economico, onde tener conto delle variazioni economiche e valutarie.

Milano, 16 settembre 2010





Allegato "C" al n. 45447/24055 Ref.

RIPARTIZIONE DEI MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE														
COMPLESSO RESIDENZIALE IN COMUNE DI VIGONE IN VIA ROMA														
DATI GENERALI				UNITA' IMMOBILIARI					BALCONI/PORTICI			MILLESIMI		
rif.	fig. 12 mappale sub.	piano	descrizione unità immobiliare	proprietà	superficie reale NETTA	coefficienti			superficie virtuale A	superficie reale	coef.	superficie virtuale B	superficie virtuale A+B	Millesimi proprietà generale
						destinaz.	altezza	espos.						
1	80/10	1	abitazione		41,80	1,00	0,95	0,95	0,90	37,72	0,30	0,00	37,72	171,32
2	80/11	2	abitazione		38,40	1,00	1,00	0,90	0,90	34,56	0,30	0,00	34,56	156,95
3	80/12	2	abitazione		41,66	1,00	1,00	1,00	1,00	41,66	0,30	0,00	41,66	189,19
4	80/13	2	abitazione		38,26	1,00	1,00	0,95	0,95	36,35	0,30	2,25	38,59	175,27
5	80/14	3	abitazione		30,52	1,00	1,00	0,90	0,90	27,47	0,30	0,00	27,47	124,74
6	80/15	3	abitazione		40,19	1,00	1,00	1,00	1,00	40,19	0,30	0,00	40,19	182,52
										217,95		2,25	220,20	1.000