

REGOLAMENTO CONDOMINIALE CASE COMUNALI DI VIA V.VENETO

Approvato con delibera consiliare nr.81 del 4 ottobre 1996

Art. 01 - Gli appartamenti dei Condomini devono essere destinati esclusivamente ad uso abitazione;

Art. 02 - E' possibile fermare automezzi ed altri veicoli di proprietà davanti ai box in modo tale comunque da permettere l'eventuale passaggio dei Vigili del Fuoco e Autolettighe;

Art. 03 - Ogni Condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare i danni alle proprietà degli altri Condomini ed alle parti comuni. Ogni Condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'Assemblea per la conservazione delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento dei danni subiti;

Art. 04 - Ciascun Condomino deve contribuire alle spese di conservazione e manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, delle parti comuni, nonché alle spese per le polizze d'assicurazione relative all'edificio ed alle spese relative all'innovazione ed al funzionamento dei servizi comuni in proporzione al valore di sua proprietà esclusiva;

Art. 05 - L'Assemblea ordinaria deve essere convocata dal Consiglio d'Amministrazione, con avviso scritto diramato a tutti i Condomini almeno 5 (cinque) giorni prima di quello stabilito per l'Assemblea;

Art. 06 - L'Assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria, nomina di volta in volta tra gli intervenuti, un presidente, che si farà assistere da un segretario scelto fra i partecipanti;

Art. 07 - I verbali delle assemblee sono firmati dal Presidente e dal Segretario;

Art. 08 - L'esercizio finanziario si chiude annualmente al giorno 15 maggio: tuttavia il Consiglio d'Amministrazione è autorizzato a ritardare la compilazione del rendiconto di non oltre tre mesi per eliminare eventuali residui attivi o passivi;

Art. 09 - L'Amministratore deve trasmettere copia dei rendiconto e dei preventivi di spesa ad ogni Condomino almeno 5 giorni prima dell'Assemblea e per lo stesso tempo deve tenere a disposizione dei Condomini i giustificativi di cassa;

Art. 10 - Tutte le spese vengono suddivise a numero di appartamenti. Unica eccezione, il consumo dell'acqua che viene ripartita in base al numero delle persone;

Art. 11 - Il Condomino che si assenti dalla sua proprietà per più di due o tre giorni, è tenuto a lasciare - per i casi di urgente necessità - le chiavi in consegna a persona di sua fiducia o indicare all'Amministratore l'indirizzo della persona che ne sia in possesso;

Art. 12 - L'intero edificio deve essere assicurato contro danni derivanti da incendi e da azioni del fulmine o da responsabilità civile. Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio e dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni di valore dell'edificio stesso. Dal capitale da assicurare contro gli incendi va escluso il valore dell'area e quello delle fondazioni;

Art. 13 - Ogni Condomino, previo benestare dell'Amministratore, potrà attaccare mediante opere che non pregiudichino la stabilità o provochi danni, le proprie tende alla base del piano superiore. L'Amministratore dovrà, sentito il parere del Condominio, impartire istruzioni vincolanti sulla qualità, caratteristiche delle tende. Ogni Condomino, previo benestare dell'Amministratore, può installare lampade e fioriere soltanto del tipo che verrà stabilito dal Condominio;

SI RICHIAMANO I SIGNORI CONDOMINI ALLA SCRUPOLOSA OSSERVANZA DELLE SEGUENTI PRESCRIZIONI CONTENUTE NEI REGOLAMENTI COMUNALI ATTI A TUTELARE L'IGIENE, L'ORDINE ED IL DECORO.

DOVERI

- 1. IGIENE E DECORO** Ogni Condomino ha il dovere di curare la più scrupolosa pulizia del proprio alloggio e quella dei locali degli spazi di uso comune.
- 2. CIVISMO E MORALITÀ** Tutti i condomini sono tenuti a comportarsi da persone educate, osservando le norme di buon vicinato con il reciproco rispetto evitando ogni motivo di disturbo di molestia agli altri.
- 3. GIOCHI E RICREAZIONE** Per i bambini ed i ragazzi si tiene a precisare che non sono ammessi:
 - Giochi troppo rumorosi o tali da arrecare danno o molestia, in via del tutto eccezionale è ammesso giocare con il pallone dalle ore 16 alle ore 21 evitando di farlo sbattere contro le pareti del condominio e le saracinesche dei box;
 - Giochi eseguiti nell'atrio d'ingresso, sulle scale, nei vialetti d'ingresso e negli spazi verdi.

DIVIETI

- 1. RUMORI MOLESTI** E' vietato negli appartamenti e nei box fare rumori incomodi al vicinato e l'uso eccessivo di strumenti musicali, per lavoro e simili, specialmente dalle ore 14 alle 16 e dalle ore 22 alle ore 8 (art. 3 del regolamento di P.U.). Si precisa inoltre che è vietato fare rumori incomodi per ristrutturazioni interne nei seguenti orari:
per i Condomini dalle ore 12 alle ore 16 e dalle ore 18 alle ore 8
per le imprese autorizzate dalle ore 18 alle ore 8;
- 2. ANIMALI DOMESTICI** E' ammesso tenere animali domestici di qualsiasi genere e razza in modo che non arrechino danno o disturbo al vicinato;
- 3. ESPOSIZIONE DI COPERTE E LENZUOLA** Per quanto riguarda coperte e lenzuola usate per il riposo notturno, è permesso, in via del tutto eccezionale l'esposizione in modo tale che le stesse non superino l'altezza del balcone;
- 4. ARTI E MESTIERI** E' vietato esercitare dalle ore 8 alle ore 14 e dalle ore 16,30 alle ore 20,30 le arti e i mestieri che siano causa di disturbo. Le autorità comunali possono ordinare altre limitazioni se il rumore ed il disturbo riuscissero molesti in altre ore (Art. 101 del Regolamento di P.U.);
- 5. TAPPETI E SIMILI** E' vietato scuotere e sbattere dalle finestre, balconi, terrazze o sui ripiani delle scale, tappeti, effetti lettereschi domestici o personali in genere.

SI FA DIVIETO INOLTRE DI:

- ⇒ Tenere abitualmente aperti cancelli e porte di accesso al Condominio.
- ⇒ Ingombrare i passaggi, scale e balconi con sacchi dell'immondizia, cassette e varie.
- ⇒ Fare spreco di acqua potabile.
- ⇒ Modificare sotto qualsiasi forma le parti comuni senza il consenso dell'Assemblea di Condominio, le cui decisioni potranno essere prese solo in conformità a quanto stabilito dal Codice Civile.
- ⇒ Dare accesso al caseggiato a persone estranee allo stesso, che non siano state espressamente invitate dal Condominio.
- ⇒ Tenere vasi di fiori od altro all'esterno dei balconi o sui parapetti delle finestre.
- ⇒ Innaffiare vasi di fiori all'interno dei balconi in modo tale da arrecare danno alle altre persone o cose.

OGNI CONDOMINO ASSUME PER SE' E PER I SUOI FAMILIARI TUTTE LE RESPONSABILITÀ CHE DERIVANO DA QUESTO REGOLAMENTO.

* * * * *

NORME GENERALI

L'AMMINISTRATORE

L'Amministratore durerà in carica un anno e avrà tutte le attribuzioni previste dalla legge, salvo maggiori e diversi poteri conferiti dall'Assemblea dei Condomini con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (di persona o per delega) e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136 C.C. e art. 1138 C.C.). Il compenso annuo dell'Amministratore verrà determinato al momento della nomina e della riconferma in carica. L'Amministratore deve:

- eseguire le delibere dell'Assemblea dei Condomini;
- curare l'osservanza del regolamento del Condominio, con ampi poteri di decidere tutte le azioni;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, col fine di assicurare il migliore godimento a tutti i Condomini,
- riscuotere i tributi ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere tutti gli atti conservativi nei diritti inerenti alle parti comuni;
- rappresentare il Condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni e il rispetto del regolamento, sia nei confronti dei terzi che nei confronti dei singoli Condomini;
- ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferire alla prima assemblea;
- provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro cassa, delle copie dei titoli d'acquisto dei singoli Condomini, al pagamento delle imposte e alle pratiche inerenti all'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia;

- a predisporre per ogni stagione annuale - che ha inizio dal 16 maggio di ogni anno - un progetto preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dall'indicazione della quota facente carico ad ogni singolo Condomino, detto preventivo dovrà essere approvato dall'Assemblea e tale approvazione darà titolo all'Amministratore per agire eventualmente nei confronti dei Condomini morosi;
- presentare all'Assemblea per l'approvazione, entro 5 (cinque) giorni dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata, ogni esercizio si chiude il 15 maggio;
- l'Amministratore non è tenuto ad alcun compito o assistenza nei confronti delle proprietà esclusive dei Condomini.

IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Qualora l'Assemblea lo ritenga opportuno, essa può nominare un Consiglio di Condominio composto di un numero dispari di membri con il compito di assistere l'Amministratore nelle sue decisioni, di effettuare almeno trimestralmente la revisione dei conti e tentare di dirimere eventuali controversie fra i Condomini. Delle decisioni del Consiglio di Condominio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni o delle eventuali risposte in corrispondenza, viene redatto un processo verbale con eventuale copia della corrispondenza nell'apposito libro.

L'ASSEMBLEA

L'Assemblea è composta unicamente dai Condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio: chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà non può intervenire in Assemblea, qualunque altro sia il diritto in base al quale eventualmente occupi una unità dell'immobile, fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama il disposto della legge all'art. 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Qualora il Condomino sia una società, questa interviene in Assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di un procuratore espressamente delegato.

Qualora il Condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso, ha il diritto di intervenire in Assemblea un'unica persona munita di delega degli altri comproprietari pro-indiviso.

Ogni Condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo familiare o procuratore o altro Condomino. E' illegale la delega a terzi da parte del delegato. La delega deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio di invito ed è valida unicamente per l'Assemblea a cui l'invito si riferisce.

CONVOCAZIONE

L'Assemblea ordinaria deve essere convocata entro 30 (trenta) giorni dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'Amministratore di sua iniziativa o dietro la richiesta di almeno due Condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, potrà convocare l'Assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione dell'Assemblea è l'avvenuto invito di tutti indistintamente i Condomini mediante lettera raccomandata.

L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con dettaglio degli argomenti da discutere.

Gli inviti vanno notificati al domicilio dei singoli Condomini; non può inficiare la validità dell'Assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il Condomino non abbia notificato con raccomandata il cambiamento di domicilio all'Amministratore.

Ogni volta l'Assemblea elegge un presidente che ha il compito di verificare le ricevute di invito, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il presidente chiama uno dei presenti a fungergli da Segretario, al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

Validità delle delibere

In prima convocazione l'Assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei Condomini che rappresentino anche almeno due terzi del valore dell'edificio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'Assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione il giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.

In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei Condomini e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Fanno eccezione:

- a) delibere concernenti la nomina e la revoca dell'Amministratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità, nonché le modifiche o integrazioni del presente regolamento, che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio.
- b) le delibere concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il miglior rendimento delle cose e degli impianti comuni, che devono essere approvate con la maggioranza dei Condomini e di almeno due terzi del valore dell'edificio.

Limiti di potere dell'Assemblea

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 scritti sull'ordine del giorno.

Il verbale dell'Assemblea

Sul libro del verbale deve essere trascritto con cura dal Segretario quanto segue:

- a) il luogo, ora di inizio e termine, ordine del giorno dell'Assemblea
- b) elenco degli intervenuti di persona o per delega e rispettive quote millesimali
- c) resoconto dettagliato della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere, con indicazione del nome del proponente.

Il verbale deve essere firmato dall'Amministratore, dal Presidente e dal Segretario d'Assemblea e da un altro Condomino. L'Amministratore è tenuto a inviare copia del verbale a tutti i Condomini sia presenti che assenti entro 10 giorni dalla delibera.

Impugnazione delle delibere

Le delibere dell'Assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti e i dissenzienti in minoranza. Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento e comunque lesive del diritto di uno o più Condomini, ogni Condomino assente o che abbia espresso in Assemblea un voto contrario può fare ricorso alla Autorità Giudiziaria. Il ricorso - sotto pena di decadenza - deve essere dai presenti dissenzienti proposto entro 30 giorni dalla data della delibera e, dagli assenti, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

Separazione di responsabilità per liti giudiziarie

Quando l'Assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i Condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese e alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza. Tale volontà va notificata come atto di significazione a mezzo Ufficiale Giudiziario all'Amministratore del condominio entro 30 giorni dalla delibera per i presenti dissenzienti o dalla data di comunicazione per gli assenti. Se la causa ha esito favorevole al condominio e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, pro-quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

* * * * *

PER TUTTO QUANTO NON PREVISTO DAL PRESENTE REGOLAMENTO SI APPLICANO LE NORME DI LEGGE IN VIGORE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI ARTICOLI 1120 - 1121 (in materia di innovazione) - 1102 (in materia di uso e modificazione delle cose comuni da parte del singolo Condomino) - 1128 (in materia di perimetro totale o parziale dell'edificio).

* * * * *