

# **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

## **ART. 1 Norme generali**

Il presente regolamento di condominio contiene le norme per l'uso, il godimento delle proprietà comuni al complesso immobiliare comprendente le palazzine a destinazione residenziale "A" - "B" - "C" e l'intero corpo box a due piani interrati.

Detto regolamento è parte integrante e sostanziale di tutti i contratti di compravendita ed atti di proprietà delle varie unità immobiliari. Tutti i condomini, nonché loro successori, eredi, inquilini ed aventi causa, sono tenuti all'osservanza del presente regolamento.

## **Art. 2: Identificazione beni comuni**

Sono di proprietà comune a tutti i Condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose e impianti che in base agli atti d'acquisto non risultino di proprietà singola ed individuale di un Condomino.

Specificamente sono comuni:

- l'area su cui sorge l'edificio considerata tutt'una con le sue pertinenze, il sottosuolo, le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, pilastri ed architravi necessari alla statica dell'edificio nonché tutti i muri d'ambito perimetrali che siano di facciata;
- i portici, le scale, i vani ascensori, gli atrii di ingresso, i locali depositi al piano terra
- gli anditi e i passaggi alle cantine e ai box
- le coperture, i relativi manti impermeabili, le torrette, i terminali delle canne di esalazione, ventilazione e simili;
- gli scarichi pluviali ed i canali di gronda, le converse e le altre opere in lamiera della copertura;
- i locali occupati dagli impianti dell'ascensore;
- le condotte verticali di fognatura;
- le condutture principali di smaltimento delle acque bianche e nere sino ai punti di diramazione per l'allacciamento dei servizi delle varie unità immobiliari, le tubazioni ad uso comune dell'acqua sino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;
- l'impianto videocitofonico, l'impianto antincendio, l'impianto di illuminazione esterna, l'impianto automatico di irrigazione aree a verde
- i locali contatori;
- opere decorative, infissi e serramenti, che si trovano nelle parti comuni sunnominate;
- i locali immondezzai;
- le canne fumarie collettive in tutte le loro parti (vale a dire i condotti secondari, il condotto primario ed il comignolo) per le specifiche unità immobiliari che ne usufruiscono
- le canne di esalazione singole a partire dalla base ove è ubicata la bocchetta di ispezione e pulizia allo sfociare del condotto sul tetto, comignolo compreso, sono da intendersi di uso esclusivo del Condòmino e non di proprietà comune. Risultano invece di proprietà comune i comignoli in cui confluiscono più camini, contenenti canne di esalazione singole dei Condomini;
- gli impianti elettrici di forza motrice, l'impianto antenna generale Tv terrestre e satellitare, gli impianti acqua, luce, gas, fognatura sino agli attacchi con le proprietà individuali;
- gli impianti ascensore;
- i contatori dell'acqua;
- E' considerata bene comune anche l'estetica della facciata in ogni sua parte e dettaglio: in sostanza costituiscono proprietà comune indivisibile di tutti i Condomini le

parti, le opere, le installazioni ed i manufatti che non risultano essere di proprietà esclusiva. Solo l'assemblea dei Condomini potrà deliberare varianti al caseggiato e far eseguire i lavori necessari per mantenere lo stabile in buona conservazione e quegli altri che risultassero di utilità comune, ivi compresi i restauri alle facciate, le coloriture delle tapparelle e dei telai delle finestre, che dovranno sempre essere di colore uniforme.

- la rampa d'accesso ai boxes ed i corselli boxes
- il cancello carraio radiocomandato ed il relativo impianto elettrico di comando e d'illuminazione
- la pavimentazione dei corselli boxes, nonché ogni manufatto presente nel sottosuolo ed a pavimento e per questo soggetto a consumo e/o possibile deterioramento per il transito degli autoveicoli
- attacco motopompa VV.FF posizionata nei pressi del cancello carraio
- aree a verde e piantumazioni
- recinzione di delimitazione dell'intero complesso e relativi cancelli e pensiline per gli ingressi pedonali
- vialetti pedonali, scale ed in genere tutta la viabilità all'interno delle aree a verde
- rete di raccolta acque meteoriche e di lavaggio corselli boxes – fossa desolatrice – fossa di raccolta acque e relativo impianto di sollevamento
- l'impianto autoclave ed il relativo locale.

### **Art. 3: Ripartizione spese di Condominio**

Nessun condomino può sottrarsi al contributo delle spese neppure mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose comuni.

- A) Le spese necessarie per la conservazione, manutenzione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, nonché quelle per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno espresso in millesimi secondo le allegate tabelle:
- tabella "A": MILLESIMI DI PROPRIETA'
  - tabella "B": MILLESIMI DI GESTIONE
- B) Le spese per la manutenzione o ricostruzione delle scale, per l'esercizio, la manutenzione o la ricostruzione degli ascensori, sono a carico dei proprietari dei diversi piani cui servono e sono ripartite, per la metà, in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piani e, per l'altra metà, in misura proporzionale all'altezza di ogni piano, così come indicato nella allegata TABELLA "C" "MILLESIMI DI GESTIONE SCALE E ASCENSORI":
- C) Le spese che secondo le norme del codice civile sono di competenza esclusiva di ogni singola palazzina e del solo corpo boxes saranno ripartite in base alle seguenti allegate tabelle:
- tabella "D": Millesimi di proprietà e gestione edificio C
  - tabella "E": Millesimi di proprietà e gestione edificio B
  - tabella "F": Millesimi di proprietà e gestione edificio A
  - tabella "G": Millesimi di proprietà e gestione corpo boxes
- D) Le spese relative al consumo dell'acqua verranno ripartite secondo i millesimi di proprietà.
- E) La manutenzione ordinaria e straordinaria della copertura avverrà secondo i criteri del Codice Civile.

### **Art. 4: Divieti relativi all'uso delle parti comuni**

Sono vietati in modo tassativo i seguenti usi delle parti comuni, con facoltà dell'amministratore di applicare la multa di cui all'art. 7 in caso di infrazione:

- a) occupare e ingombrare anche temporaneamente gli spazi comuni in qualunque modo e con qualsiasi oggetto, compresa la via di accesso a box e cantine

- b) erigere costruzioni di qualsiasi genere, anche se a carattere provvisorio, sia nei locali e spazi di uso comune, che sui balconi, depositarvi materiali od altro che impedisca la libera visuale ed in genere eseguire opere che possano compromettere la stabilità e l'estetica ovvero il decoro delle facciate o comunque arrecare danni
- c) alloggiare animali negli spazi comuni
- d) fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni
- e) l'occupazione con materiale da costruzione ecc., senza preventivo avviso all'amministratore, il quale entro 10 giorni dall'avviso (se lo riterrà opportuno), potrà decidere la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere in merito
- f) è vietato al singolo Condomino di fare riparazioni delle parti comuni e negli impianti comuni se non nel caso di assoluta ed urgente necessità. In tal caso dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'amministratore, ed ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea.
- g) lasciare aperte le porte d'ingresso comune ed i cancelli pedonali e carraio
- h) sostare ed intrattenersi nell'atrio d'ingresso, sulle scale, sui pianerottoli
- i) lasciare liberi cani, gatti o altri animali sulle scale e negli spazi comuni. In particolare i cani dovranno sempre essere tenuti al guinzaglio e muniti di museruola
- j) fare uso degli ascensori come montacarichi per il trasporto di mobili e/o masserizie e per il trasporto di animali e di biciclette; esso dovrà servire esclusivamente al trasporto di persone e piccoli oggetti personali; è vietato l'uso dell'ascensore ai minori di 12 anni, non accompagnati. In casi eccezionali, l'ascensore potrà essere utilizzato per scopi diversi, a discrezione e dietro specifica autorizzazione dell'amministratore
- k) fumare all'interno dell'ascensore
- l) recare danni ai muri, alle scale, alle finestre della casa trasportando mobili e cose senza l'opportuna cautela
- m) circolare con cicli, motocicli, pattini e tavole a rotelle negli spazi comuni.

### **Art. 5: Uso delle proprietà individuali**

I condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà opere e lavori che comunque possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso, o gli impianti comuni, devono darne notizia all'amministratore, fermo restando il disposto dell'articolo 1122 del Codice Civile.

La comunicazione, nel caso riguardi la sostituzione od il rifacimento di impianti o parti dell'impianto termico, dovrà essere accompagnata da una comunicazione preventiva in cui sia dichiarato che le modifiche sono compatibili con le strutture comuni dei condotti di evacuazione dei fumi.

Alla conclusione dei lavori il condominio dovrà consegnare all'amministratore una comunicazione in merito ai lavori effettuati, allegando la propria dichiarazione di rispetto delle norme vigenti o relazione di un tecnico abilitato oppure dichiarazione di conformità ai sensi della legge 46/90 e sue eventuali successive modificazioni. Tale comunicazione andrà ad aggiornare la documentazione in dotazione al condominio.

Qualora lo sportello ispettivo e di manutenzione della canna fumaria sia collocato all'interno di locali di proprietà esclusiva, il condomino deve necessariamente consentire l'accesso per la verifica ordinaria e straordinaria della canna fumaria stessa.

Fermo restando il divieto assoluto a chiunque di eseguire varianti all'immobile che possono alterare l'estetica, la simmetria, o la stabilità dell'edificio, per eventuali variazioni all'interno delle singole unità immobiliari si dovrà ottenere l'approvazione da parte degli Uffici Comunali competenti e ciò in base alle leggi vigenti, sia nazionali che regionali, ed alle disposizioni comunali.

I progetti relativi dovranno essere presentati alle competenti autorità da un tecnico abilitato alla professione e se richiesto dall'amministratore dovrà essergli esibita la copia.

Nessuna sopraelevazione potrà essere intrapresa dal proprietario dell'ultimo piano, nemmeno in via precaria.

### **Art. 6: Destinazione e modalità di utilizzo delle proprietà individuali**

I singoli appartamenti hanno e potranno avere destinazione di abitazioni civili o eventuali destinazioni urbanistiche compatibili. Per tutti è vietata qualunque attività che sia incompatibile con le norme igieniche, nonché con la tranquillità dei Condomini, oltre che con il decoro dell'edificio: è quindi assolutamente vietato utilizzare le unità immobiliari o cederle in locazione per l'attività di prostituzione.

I Condomini sono obbligati ad osservare le norme di buon vicinato. I genitori devono sorvegliare i bambini in modo che questi non abbiano a provocare danni alla proprietà comune e singola, né recare disturbo o molestia.

Ai condomini e rispettivi membri di famiglia, ai dipendenti e agli addetti ai servizi domestici è assolutamente vietato:

- a) usare in modo rumoroso radio, televisori, strumenti musicali; in particolare dalle ore 22,00 fino alle ore 08,00 l'intensità dei suoni deve essere ridotta in modo tale che non si avverta assolutamente dagli appartamenti vicini;
- b) esporre oggetti alle finestre e ai balconi. E' solo consentito esporre fiori sui balconi e nelle apposite fioriere. E' inoltre vietato collocare sui balconi scaffali, mobiletti o altri oggetti assimilabili che superino l'altezza del parapetto e abbiano colore diverso da quello della facciata della palazzina;
- c) stendere biancheria all'esterno delle finestre e balconi. E' consentito stendere i panni solo all'interno del balcone e non oltre il parapetto;
- d) battere o scuotere dai balconi e dalle finestre oggetti di vestiario o altro, eccetto che dalle 08,00 alle 10,00 antimeridiane;
- e) scuotere tovaglie dalle finestre e dai balconi;
- f) tenere bestie e allevamenti che arrechino malattie o disturbi con schiamazzi od altro;
- g) tenere materiale infiammabile, esplosivo o corrosivo nei locali, nelle cantine e nelle autorimesse;
- h) è vietato il lavaggio delle autovetture nelle proprietà comuni ed individuali;
- i) è vietato porre in opera tende da sole, zanzariere e inferriate differenti da quelle deliberate o eventualmente indicate dall'Amministrazione;
- j) le lampade sui balconi ed i relativi coprilampade dovranno essere uguali per tutte le unità. Nel caso di sostituzioni è necessario installare modelli uguali a quelli sostituiti;
- k) è vietato applicare targhe all'esterno della porta d'ingresso;
- l) per motivi di sicurezza è vietato ai bambini svolgere giochi nella corsia boxes e negli spazi comuni;

Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati dal suo personale dipendente, di servizio o dai conduttori delle unità immobiliari locare ai sensi dell'art. 2049 C.C

### **Art. 7: Sanzioni e Reclami**

In caso di infrazione è facoltà dell'amministratore applicare multe ai Condomini "responsabili" da Euro 50,00 a Euro 100,00.

Tale minimo e massimo sarà adeguato ogni tre anni con delibera a sola maggioranza dei presenti nell'assemblea ordinaria di consuntivo annuale. Tale introito andrà a ridurre il consuntivo di gestione per l'anno di competenza o accantonato a fondo cassa, secondo delibera assembleare.

## Sezione III – Organi del Condominio

### Art. 8: Amministrazione

La manutenzione dello stabile, i servizi e le spese comuni sono affidate ad un amministratore Professionista nominato dall'Assemblea dei Condomini. La stessa avrà facoltà di nominare i consiglieri di condominio nel numero e con le modalità che saranno deliberate.

L'Amministratore dura in carica un anno salvo rielezione.

All'Amministratore spettano tutte le facoltà dell'ordinaria amministrazione. In caso d'urgenza potrà anche disporre per spese straordinarie senza preventiva autorizzazione dell'assemblea, fatto salvo rendere conto alla prima assemblea convocata.

All'amministrazione spettano le attribuzioni di cui all'art. 1130 C.C.

Egli avrà facoltà di ispezionare o fare ispezionare dai suoi incaricati gli interni delle singole proprietà per accertamenti sullo stabile e sul funzionamento delle condutture e impianti comuni e sullo stato di manutenzione delle proprietà medesime, in quanto tale stato possa interessare la proprietà di altri Condomini o le parti comuni degli edifici.

Tutti i reclami devono essere rivolti all'amministratore con lettera raccomandata.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i Condomini, salvo il ricorso all'assemblea o all'autorità giudiziaria.

### Art. 9

A norma dell'art. 1130 c.c., l'amministratore deve:

- a) eseguire le delibere valide ed opportune
- b) curare l'osservanza del regolamento
- c) disciplinare l'uso dei beni comuni
- d) erogare i servizi nell'interesse comune
- e) riscuotere i contributi dei condomini
- f) erogare le spese nell'interesse comune
- g) stipulare i contratti con i fornitori
- h) decidere gli interventi di manutenzione ordinaria
- i) compiere gli atti conservativi mediante azioni giudiziali contro i terzi o i condomini e mediante le manutenzioni ordinarie
- j) rendere conto della propria gestione ogni anno.
- k) Provvedere all'aggiornamento del Fascicolo Tecnico (ex art. 4 D.Lgs 494/96) allegato al regolamento all'atto della costituzione del condominio, sia esso avvenuto per forma contrattuale che per forma assembleare. Qualora l'edificio non sia ancora dotato di tale Fascicolo Tecnico, è compito dell'amministratore, nell'interesse dei Condomini, acquisire tutte le informazioni utili con particolare riguardo alle dotazioni impiantistiche comuni.

*L'amministratore deve tenere:*

- il libro verbali assemblee
- il regolamento condominiale
- una planimetria dei piani dell'immobile
- un inventario delle cose mobili di proprietà comune
- il Certificato di Licenza d'uso di cui al DPR 425/94 rilasciato dal Comune o dichiarazione del Direttore Lavori ex art. 4 del citato DPR o certificato di abitabilità/agibilità rilasciato dal Comune ai sensi dell'ex art. 221 del T.U.LL.SS.
- le certificazioni di cui alla L. 46/90 per tutti gli impianti soggetti: ascensori, impianti elettrici, termici, idraulici, di condizionamento, radiotelevisivi, etc. comprensivi di progetti, collaudi, schemi ect.
- Inoltre, se esistono canne fumarie collettive ramificate la planimetria tipo dei piani con indicate le posizioni delle canne fumarie e dei singoli apparecchi; elenco dei condomini suddivisi per utilizzo delle canne fumarie collettive; elenco degli apparecchi collegati

ad ogni singola canna fumaria collettiva riportante la tipologia e la potenzialità degli stessi.

### **Art. 10: Assemblea dei condomini**

La gestione ordinaria avrà decorrenza dal 1 Maggio al 30 Aprile. L'assemblea annuale ordinaria deve essere convocata entro tre mesi dalla chiusura d'esercizio.

La convocazione è fatta mediante avviso raccomandato da comunicarsi ai Condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, con indicazione del luogo, giorno, ora e argomenti all'ordine del giorno.

Nel caso di assemblea ordinaria con l'avviso sarà comunicato il rendiconto dell'esercizio precedente ed il preventivo per l'esercizio successivo, con relativo prospetto di ripartizione.

All'assemblea è inoltre demandato il compito di stabilire le modalità e scadenze di pagamento delle rate di riparto condominiale.

### **Art. 11**

Per la riscossione dei contributi dei singoli Condomini dovuti in base allo stato di ripartizione dell'esercizio precedente e di quello preventivato per l'esercizio futuro, l'amministratore, trascorsi inutilmente 15 giorni dalla scadenza di ogni nota potrà ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo. Il Condomino moroso sarà comunque tenuto al riconoscimento degli interessi sulle quote non pagate, dopo il termine di cui al presente articolo, nella misura di 4 (quattro) punti oltre il tasso ufficiale di sconto bancario.

### **Art. 12**

Ogni Condomino potrà farsi rappresentare nell'assemblea da un altro Condomino, o da proprio familiare, o da un proprio rappresentante mediante delega scritta. Ciascun intervenuto all'assemblea non potrà in ogni caso essere in possesso di più di cinque deleghe.

L'assemblea nomina il proprio Presidente ed il Segretario.

### **Art. 13**

Delle 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 nome dei Condomini intervenuti e rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote millesimali di proprietà.
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea
- d) un sommario 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

La deliberazioni dell'assemblea hanno effetto vincolante per tutti i Condomini ed aventi causa. Di esso sarà redatto verbale da trascrivere in apposito registro che sarà sottoscritto di volta in volta da Presidente e dal Segretario. Copia di detto verbale dovrà essere spedita a tutti gli interessati non presenti o rappresentati all'assemblea.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al Condomino che ne faccia richiesta e ne paghi la spesa, entro venti giorni dalla richiesta stessa.

## **Sezione IV – Disposizioni finali**

### **Art. 14**

Ogni Condomino deve notificare all'Amministratore del Condominio il proprio domicilio, e in difetto si intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà. In caso di assenza prolungata

ogni Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio luogo di residenza e consegnare le chiavi a persona di sua fiducia da notificare all'Amministratore.

**Art. 15**

Per quanto non espressamente indicato dal presente Regolamento, si intendono richiamate le norme di legge sul condominio degli edifici (art. 1117 e seguenti del C.C.) e le relative disposizioni di attuazione.