

CONDOMINIO CICOGNA PAL.A - PAL.B

VIA CICOGNA 6A - 6B

CUGGIONO

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1° Ogni condomino è obbligato all'osservanza delle Norme del presente regolamento in via reale e personale e per i propri eredi ed aventi causa.

Ogni Condomino è tenuto alla inserzione del presente Regolamento nei contratti di locazione e sublocazione.

I conduttori e subconduttori, così come ogni ~~al~~^{al}tra persona abitante od utente per qualsiasi titolo dei locali e delle parti e dei servizi comuni è del pari tenuto all'osservanza del presente Regolamento, fermo restando l'obbligo del Condominio di osservarlo e di farlo osservare e le conseguenti responsabilità.

Art. 2° Ogni Condomino deve notificare all'amministratore del Condominio il proprio domicilio e le variazioni di esso. In difetto di ciò il Condomino si intenderà elettivamente domiciliato nei locali di sua proprietà ed ivi potrà essergli fatta qualsiasi comunicazione, compresi gli avvisi di convocazione dell'Assemblea e le notificazioni degli atti giurisdizionali.

Dovranno inoltre essere comunicate all'Amministratore le generalità delle persone che, a qualsiasi titolo, occupano i locali di proprietà del Condomino.

Art. 3° Sono di proprietà individuale i lotti organici costituenti i singoli appartamenti ed i locali annessi come risultanti dal titolo di primo acquisto.

Il valore delle quote di proprietà e comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio è espresso in millesimi.

Art. 4° Costituiscono proprietà comune a tutti i Condomini e devono essere mantenute in efficienza al servizio di tutte le proprietà particolari le parti dell'edificio e del terreno, le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti che sono indispensabili all'uso ed al godimento comune dell'edificio stesso. In via meramente indicativa ed esplicativa si dà atto che costituiscono parti comuni:

tutto il terreno e cioè sia l'area di cui l'edificio e le rimanenti aree adibite a cortile e giardino sino al confine con le pubbliche Vie e con le proprietà particolari, i muri di cinta, salvo i diritti di comunione di terzi, le cancellate, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, il vano del-

la scala, la scala, gli anditi, i locali o le cose adibite ai servizi comuni delle casa, le condutture comuni, la rete fognatura, i tubi di scarico delle acque piovane, delle acque luride e dei materiali di rifiuto, le canne fumarie, la rete di tubazione dell'acqua potabile, del gas metano fino ai contatori, tutte le parti di uso comune dell'impianto elettrico, dei campanelli, del citofono.

Le parti Comuni non potranno essere, neppure temporaneamente occupate od ingombrate dai singoli Condomini.

Su di esse non potranno essere situate costruzioni, anche se di carattere provvisorio.

In nessun caso si potrà procedere a divisioni che rendano disagevole o meno efficiente l'uso dell'edificio e sue pertinenze da parte di ciascun condomino.

Art. 5° Non potrà essere intrapresa dai singoli proprietari nessuna opera che mosifichi il fabbricato o comunque ne pregiudichi la stabilità.

Ciascun Condomino potrà eseguire nei locali di sua proprietà a proprie spese e sotto la propria responsabilità, le modifiche interne che ritenesse opportune, sempre che esse non siano di pregiudizio alcuno alla stabilità dell'edificio, non modificino in alcun modo l'andamento delle condutture di calore e del fumo e degli altri impianti comuni, ne siano comunque pregiudizievoli per gli altri Condomini.

Tali modifiche dovranno essere comunque previamente autorizzate per iscritto dall'Amministratore anche al fine della scelta del tempo di compimento delle opere, che devono recare la minor molestia possibile agli altri Condomini.

Art. 6° Ogni Condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni necessarie ad evitare danno all'edificio ed agli altri Condomini.

Salvo sempre la responsabilità per danni, in caso di mancata adempienza nel termine dei giorni dieci dalla diffida inviata dall'Amministratore, i lavori a tal fine necessari potranno essere eseguiti dal Condominio a spese del Condomino.

Art. 7° Ogni Condomino gode dei diritti della proprietà, ma ciascuno di essi è tenuto nel comune interesse di godimento delle singole porzioni dello stabile, ad atenersi da qualsiasi atto, fatto a modo di godimento che possa recare danno, pericolo, molestia e disturbo alle cose e agli altri Condomini.

I Condomini sono obbligati a destinare i locali esclusivamente ad uso abitazione, di uffici commerciali e professionali.

Sarà consentito lo svolgimento nei locali destinati ad abitazione di quelle attività professionali, commerciali ed artigiane e con la tranquillità e decoro dell'edificio.

I Condomini devono astenersi da immissioni dannose, esalazioni e rumori eccessivi.

E' vietato tenere nei locali e nelle autorimesse, materiali esplosivi, infiammabili - comunque pericolosi in eccedenza rispetto ai Regolamenti Comunali.

E' altresì vietato:

- dare in godimento le cantinole per qualsiasi titolo a terzi non residenti nel Condominio;

- tenere animali di qualsiasi genere nell'interno del Condominio;

- gettare negli acquai, negli scarichi dei gabinetti materiali che possano ingombrare i condotti. Le spese di riparazione saranno a carico di chi le ha provocate.

- gettare oggetti di qualsiasi tipo dalle finestre e balconi;

- fare eccessivo consumo di acqua potabile. Gli apparecchi di radio e di telericezione, come ogni altro strumento o riproduttore di suoni, dovranno essere usati a volume modesto.

E' proibito fare uso di tali apparecchi dalle ore 24,00 alle ore 7,00 mattutine.

- lasciare aperti il cancello carraio, i cancelletti di ingresso, i portoncini d'ingresso e le porte di accesso ai fabbricati posti in cortile;

- parcheggiare gli automezzi in cortile al di fuori dei posti macchina predisposti;

- esporre vasi di fiori sui balconi o sui davanzali delle finestre, senza apposito dispositivo di aggancio;

- gli automezzi non devono assolutamente impedire il transito alle persone e l'ingresso alle autorimesse;

- non è consentita pubblicità sulle facciate; salvo autorizzazione da richiedersi all'Amministratore che ne rilascerà approvazione scritta, sentita l'Assemblea dei Condomini;

- non è consentita l'applicazione di tende e veneziane esterne sui balconi e finestre, salvo autorizzazione da richiedersi all'Amministratore che ne rilascerà approvazione scritta, sentita l'Assemblea dei Condomini.

Il colore e la tipologia di tende e veneziane, per uniformità, sarà determinata dall'Assemblea dei Condomini e dovranno essere identici per tutti i Condomini stessi.

Art. 8° In caso di trasferimento della proprietà, Il Condomino è tenuto a comunicare all'Amministratore le generalità dei nuovi proprietari ed a far conoscere agli stessi il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento.

Chi subentra nei diritti di un Condominio è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi ed al rimborso delle spese relative all'anno in corso ed a quello precedente.

Art. 9° Ogni Condomino a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, dovrà consentire che nell'interno dei locali di Sua Proprietà si proceda a visita ed a lavori interessanti le parti comuni dell'edificio.

La sopraedificazione è vietata. I proprietari dell'ultimo piano non potranno eseguire nessuna sopraelevazione, nemmeno in via precaria oltre a quelle già esistenti.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 10° Gli Organi del Condominio sono:

- L'Assemblea dei Condomini
- L'Amministratore

DELLE ASSEMBLEE

Art. 11° L'Assemblea è Ordinaria e Straordinaria.

L'Assemblea Ordinaria deve essere convocata ogni anno entro sessanta giorni dalla chiusura dell'Esercizio Finanziario che viene fissata al 30 settembre.

Essa discute, approva, ed eventualmente modifica il rendiconto di gestione dell'Amministratore, il preventivo ed il conto di riparto tra i Condomini delle spese di conservazione e manutenzione delle cose e dei servizi comuni provvede alla nomina dell'Amministratore, su tutti gli oggetti di sua competenza ai sensi di legge e del presente regolamento.

L'Assemblea Straordinaria è convocata ogni qualvolta l'Amministratore lo ritenga necessario o ne facciano richiesta tanti Condomini che rappresentino un quinto dei millesimi di Proprietà.

Art. 12° L'Assemblea è convocata dall'Amministratore a mezzo di avviso da inviarsi individualmente a ciascun Condomino e recapitato almeno cinque giorni prima del giorno fissato per la convocazione a mezzo lettera raccomandata. Nell'avviso dovrà essere indicato l'ordine del giorno degli argomenti da trattare ed il giorno ed il luogo e l'ora della riunione.

- Art. 13° I Condomini possono farsi rappresentare all'Assemblea per delega scritta che sarà unita al processo verbale. La delega può essere rilasciata all'Amministratore.
- Nei casi di proprietà tra più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante nell'Assemblea.
- Ogni Condomino o persona delegata non può rappresentare più di altri 3 Condomini.
- Art. 14° L'Assemblea è validamente costituita, in sede di prima convocazione, quando siano presenti Condomini che rappresentino in proprio o per delega almeno i 2/3 del valore millesimale dell'edificio ed i 2/3 dei partecipanti al Condominio.
- Costituita l'Assemblea si provvede alla nomina, tra gli intervenuti, di un presidente e di un segretario, quest'ultimo potrà essere lo stesso Amministratore. Sono valide le deliberazioni con l'adesione alla maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore in millesimi dell'edificio, salvo che la Legge od il Regolamento richieda per i singoli argomenti maggioranze qualificate.
- Non verranno comunque conteggiati per la determinazione di qualsiasi maggioranza i millesimi relativi ad unità immobiliare che non siano in regola con i pagamenti di spese di gestione ordinaria e straordinaria già approvate ai sensi di legge.
- Art. 15° Nel caso che l'Assemblea non possa costituirsi in prima convocazione per mancanza di numero, la successiva Assemblea di seconda convocazione avrà luogo nei giorni seguenti e non oltre dieci giorni dalla prima convocazione .
- Nella lettera di prima convocazione può essere indicato il giorno di seconda convocazione. Sono valide le deliberazioni che riportino un numero di voti che rappresentino il terzo dei partecipanti al Condominio ed il terzo dei millesimi di proprietà.
- Art. 16° In ogni caso, ed anche in seconda convocazione, dovranno essere prese con un numero di voti favorevoli che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ad almeno la metà dei millesimi di proprietà e le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive esorbitanti dalle attribuzioni dell'Amministratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità e le modifiche del Regolamento.
- Le deliberazioni concernenti le innovazioni di cui all'art. 1120 del Codice Civile dovranno essere approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al Condominio ed i 2/3 dei millesimi di proprietà.

Art. 17° Le deliberazioni assunte in conformità al regolamento obbligano i proprietari dissenzienti e non intervenuti ai quali ultimi dovranno essere comunicate.

Art. 18° Dalle deliberazioni dell'Assemblea è redatto processo verbale il quale dovrà contenere:

- la menzione della convocazione;
- il luogo e la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- il nome ed il cognome dei CONdomini intervenuti e rappresentati, con l'indicazione del valore delle singole quote di proprietà;
- la nomina del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza ottenuta.

Il verbale dovrà essere trascritto in apposito verbale, sottoscritto dal Presidente e dal Segretario e dovrà essere depositato presso l'Amministrazione a disposizione dei Condomini nei trenta giorni successivi all'Assemblea, trascorsi i quali senza che siano stati avanzati reclami, esso si intenderà approvato.

DELL'AMMINISTRATORE

Art. 19° L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere anche persona estranea ai componenti del Condominio. Egli dura in carica un anno ed è retribuito nella misura determinata dall'Assemblea.

L'Amministratore è rieleggibile e revocabile in ogni momento ai sensi di legge.

Art. 20° L'Amministratore provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini;
- b) all'osservanza del presente regolamento;
- c) a disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il migliore godimento a tutti i Condomini;
- d) alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e dei servizi comuni;
- e) alla riscossione dei contributi e alla erogazione delle spese;
- f) a compiere ogni atto conservativo ed urgente nell'inte-

resse del Condominio, anche se esorbiti i limiti delle sue normali attribuzioni. In tal caso egli dovrà provvedere a convocare senza indugio l'Assemblea per i provvedimenti del caso;

g) in particolare egli dovrà provvedere alle spese di pulizia di assicurazione, illuminazione, acqua, alla manutenzione ordinaria ed alla sorveglianza sull'andamento dei relativi servizi;

h) all'assunzione ed al licenziamento degli addetti ai lavori di pulizia, giardinaggio, manutenzione in genere.

I condomini dovranno astenersi dall'impartire ordini e disposizioni direttamente a detto personale.

Ogni circostanza interessante il servizio dovrà essere segnalata all'Amministratore, che è il solo competente ad adottare provvedimenti.

Art. 21° L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio di fronte ai proprietari ed ai terzi, anche in giudizio. In tale qualità e nei limiti delle sue attribuzioni può promuovere azioni nei confronti sia dei Condomini che dei terzi e può essere convenuto in giudizio o ricevere legalmente la notifica degli atti interessanti il Condominio. Delle questioni eccedenti le sue attribuzioni l'Amministratore è tenuto ad informare senza indugio l'Assemblea.

Art. 22° L'Amministratore è responsabile dei fondi ricevuti e delle somme riscosse. Delle erogazioni fatte dovrà rendere conto all'Assemblea Ordinaria Annuale. Egli esigerà da parte di ogni Condmino le anticipazioni e le somme risultanti dai progetti di ripartizione nella misura e nei termini stabiliti dall'Assemblea. A tal fine egli compilerà un bilancio preventivo per l'esercizio annuale ed i progetti di ripartizione. Trascorsi i venti giorni senza che ciascun Condmino abbia provveduto al pagamento, l'Amministratore potrà esigere le somme dovute con gli interessi bancari anche a mezzo di azione legale.

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria la Assemblea potrà deliberare l'istituzione di un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.

L'Amministrazione di tale fondo dovrà essere tenuta distinta da quella del fondo ordinario.

In ogni caso per le spese ingenti o se comunque esse escedono i fondi a sua disposizione l'Amministratore potrà richiedere acconti ai singoli Condomini, proporzionalmente.

Art. 23° L'Amministratore dovrà tenere i seguenti libri:

Registro dei verbali, libro cassa per l'annotazione delle entrate e delle uscite, elenco dei proprietari con l'indicazione delle generalità e del domicilio, degli estremi e del tipo di acquisto e delle persone che a qualsiasi titolo occupino l'immobile, ed un piano planimetrico dell'immobile.