

CONDOMINIO CAMPO DEI FIORI

**VIA CAMPO DEI FIORI N. 13
21021 ANGERA (VA)**

Capo 1 Patti, Cose ed impianti Comuni.

Art. 1.

Le singole norme del presente regolamento hanno valore in quanto non siano in contrasto e non modifichino i diritti di ciascun condominio risultanti dagli atti di acquisto.

Art. 2

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini il suolo su cui sorge l'edificio ed il relativo sottosuolo, le opere di fondazione, tutti indistintamente i muri maestri (muri che sono necessari alla statica dell'intero edificio), il corsello dei garages, la scala di accesso ai garages stessi nonché il vialetto di accesso alle unità immobiliari, le opere di recinzione (cancelli, pilastri etc.) limitatamente agli accessi comuni sopraddetti, le fognature ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive, l'impianto di pompaggio delle acque meteoriche, l'impianto T.V., l'impianto elettrico delle proprietà comuni come sopra descritte, nonché gli impianti comuni di sicurezza sia idrici che elettrici.

Limitatamente alla prima palazzina deve intendersi comune anche il tetto.

Limitatamente alla proprietà _____ deve intendersi comune l'impianto di pompaggio delle acque reflue.

Art. 3

A tutti gli effetti di legge, nonché di applicazione del presente regolamento, l'entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino, espressa in millesimi, resta stabilita come appresso indicato.

Genova del 1985

App. 1	220,30
App. 2	205,21
App. 3	134,10
App. 4	164,73
App. 5	143,18
Box 6	18,32
Box 7	16,15
Box 8	14,75
Box 9	16,75
Box 10	25,72
Box 11/12	20,63
Box 13	10,08
Box 14	10,08

totale 1.000,00

Capo II^o Diritti e doveri dei condomini sulle cose comuni.

Art. 4

Qualunque sia la natura delle opere da eseguire, il condomino che volesse intraprenderle, sia nell'interesse proprio che nell'interesse dell'intero condominio dovrà ottenere la preventiva autorizzazione dell'assemblea come prescritto dal primo comma dell'art. 1120 C.C..

Dionisi del tesoro

Art. 5

A. E' vietato occupare, anche temporaneamente gli spazi comuni così come meglio indicati all'art. 1.

In particolare è severamente vietato utilizzare il corsello dei garages quale posteggio per autovetture e/o qualunque tipo di automezzo.

Sui pavimenti delle solette non dovranno essere collocati oggetti di notevole peso che possano compromettere la stabilità delle strutture murarie o che comunque possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini.

L'occupazione delle parti comuni può essere autorizzata solo per deposito di materiali ed attrezzi inerenti a lavori da eseguire nelle parti di proprietà esclusiva dei condomini e sempre che tali occupazioni siano limitati come spazio e come durata al minimo indispensabile. In ogni caso non potrà mai essere impedito l'uso delle parti comuni agli altri condomini.

B. E' vietato collocare piante e vasi di fiori sui davanzali e/o all'esterno dei balconi. (disposizione valida unicamente per la prima palazzina). In ogni caso dovrà sempre essere evitato che le acque di innaffio e/o di infiltrazione e/o di pulizia possano dare molestie agli altri condomini.

C. E' consentito battere tappeti, coperte etc. unicamente tra le ore 08,00 e le ore 10,00. Disposizione valida unicamente per la prima palazzina.

D. E' vietato tenere negli spazi comuni ogni e qualunque tipo di animali. Gli animali domestici sono tollerati nelle singole proprietà esclusive purché non producano rumore, odori e/o altro che possano comportare pregiudizio agli altri condomini.

Cap. III° Diritti e doveri dei condomini per le parti di loro esclusiva proprietà.

Art. 6

A. Resta vietata tassativamente la destinazione di uno o più appartamenti a sanatori o cliniche mediche e chirurgiche, dispensari o ambulatori di qualunque specie, scuole di musica, canto o ballo, pensioni, ristoranti, alloggio anche temporaneo di

Disciplina del balcone

persone di dubbia moralità, locali per deposito o confezioni di merci e manufatti, ritrovi, circoli e sedi di associazioni, ed in genere resta vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o che sia contrario all'igiene alla morale e al decoro dell'edificio.

I locali non potranno essere utilizzati da chi esercita la prostituzione.

- B. Tutti i locali in genere, non potranno contenere apparecchi macchine od impianti rumorosi ; emananti esalazioni sgradevoli e nocive e neppure i laboratori od opifici con funzionamento notturno, depositi e locali di smercio di materiali facilmente infiammabili o esplosivi.
- C. E' tassativamente vietato ai condomini di fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni, anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali (come per esempio incavi o porte nei muri maestri interni ed esterni) anche se trattasi di ingrandimenti di vani esistenti ed in genere ogni lavoro e ogni variante che possano in qualunque modo avere attinenza con la struttura organica dell'edificio tanto da poterne menomare la statica.

Art. 7

Nel caso in cui una delle unità immobiliari di questo condominio venisse alienata si fa obbligo al venditore di inserire, nel relativo rogito, il presente regolamento.

Il condomino è altresì tenuto a segnalare all'amministratore:

- A. il proprio domicilio nel caso che egli non abiti nell'appartamento o in un locale facente parte del condominio.
- B. Le generalità del nuovo proprietario.
- C. Il proprio regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni tra coniugi).
- D. Il diritto reale che ha acquisito (proprietà, usufrutto, nuda proprietà).

F. Armani

Capo IV° Ripartizione delle Spese

Art. 8

Le spese per la conservazione e la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle cose comuni, nonché quelle per i servizi comuni, parti, cose ed impianti ed ancora quelle per l'assicurazione dell'edificio che l'assemblea deliberasse contro i danni da incendi, del fulmine a accessori e quelle altre spese eventuali di amministrazione del condominio, saranno ripartiti fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno, salvo quanto di diverso sia stabilito negli articoli seguenti. Tra dette spese comuni vanno incluse quelle, per la esecuzione di lavori di rafforzamento e riparazioni dei muri maestri dalle fondamenta alla loro sommità in qualunque zona dell'edificio tali lavori occorranco, i canoni e i tributi presenti e futuri imposti per qualsiasi causa sul fabbricato e che abbiano carattere di generalità (non attribuibili ad uso o più condomini).

Sono pure comprese in questo gruppo le spese riconosciute necessarie per le cose comuni deliberate dall'assemblea con le norme dell'art. 1120 C.C..

Nessuno condomino può sottrarsi al pagamento del contributo delle spese di cui innanzi, abbandonando o rinunciando alla comproprietà delle cose anzidette.

Art. 9

Le spese di pulizia e luce delle parti comuni verranno ripartite in funzione dell'effettivo utilizzo del servizio, secondo quote proporzionali deliberate dall'assemblea.

Le spese di allaccio al servizio luce verrà ripartita per millesimi di proprietà nessuno escluso.

Art. 10

Solo per i condomini interessati, secondo delibera di assemblea che ne determinerà la quota, verrà addebitata la spesa energia e manutenzione per il funzionamento della pompa acque luride. Ripartizione per millesimi di proprietà.

P. Orvino Galobur

Art. 11

Solo per le unità abitative, sempre per millesimi di proprietà, verrà ripartita la spesa per energia e manutenzione per il funzionamento della pompa acque chiare.

Art. 12

Solo per le unità abitative, in funzione del loro numero, verrà ripartita la spesa di funzionamento e manutenzione dell'antenna T.V.

Cap. V° Assicurazione

Art. 13

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi, dall'azione del fulmine, da furto di infissi e fissi e guasti cagionati da ladri, da acqua condotta a seguito di guasto, rottura degli impianti idrici ed igienici e responsabilità civile verso terzi. E' dovere dell'amministratore tenere sempre aggiornata la polizza di assicurazione.

Cap. VI° Amministrazione del Condominio

Art. 14

L'assemblea con deliberazione approvata dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (sia in prima che in seconda convocazione), nominerà un amministratore che sarà scelto tra i partecipanti il condominio oppure sarà un libero professionista.

Le funzioni dell'amministratore sono regolate dagli artt. 1129 – 1130 – 1131 – 1133 del C.C. . All'amministratore spetterà un compenso che viene stabilito annualmente dall'assemblea. L'amministratore revocato o dimissionario avrà l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare al suo successore tutti i documenti e gli atti relativi alla sua gestione entro 15 giorni dalla data in cui si è

Of. 10/00000 del 10/00/00

dimesso o è stato revocato, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

Art. 15

- A. L'amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria alle parti comuni dell'edificio. All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e uno stato di riparto fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Lo stesso preventivo deve essere sottoposto all'approvazione da parte dell'assemblea. Ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo destinata a costituire un fondo comune per le spese ordinarie di gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.
- B. Per i compiti inerenti la conservazione e l'uso delle cose comuni è messo a disposizione dell'amministratore un fondo adeguato in denaro il cui importo e le modalità di corresponsione sono stabilite dall'assemblea all'atto dell'approvazione del preventivo di cui al secondo comma della lettera A. precedente.
- C. L'amministratore inoltre provvede:
- All'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti
 - Alla riscossione dei contributi, delle rendite, alle indennità di assicurazione ed al pagamento delle rispettive scadenze.
- D. L'amministratore deve tenere: il registro dei verbali, il libro di cassa, ad entrate ed uscita, un elenco dei proprietari con le loro generalità e con l'indicazione del domicilio e della residenza.
- E. L'amministratore deve redigere il modello 770 e ogni altro adempimento previsto dalle norme fiscali.
- F. L'amministratore dovrà accendere un c/c in capo al condominio.

Art. 16

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali ed imprevedibili può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento contributi ordinari.

Gianni Bellini

Art. 17

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 dicembre. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'amministratore.

Art. 18

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 C.C.. Questo potere gli viene conferito limitatamente alla tutela dei diritti sulle cose comuni e agli interessi comuni giacché per quanto riguarda le singole proprietà individuali ed i diritti ad essa inerenti, la loro rappresentanza spetta a ciascun condomino.

Art. 19

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta o 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 per lettera raccomandata almeno cinque giorni prima della data fissata.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno indicante le materie da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea e la data dell'adunanza in seconda convocazione.

Art 20

Ogni condomino ha il diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altre persone anche estranee al condominio. Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisibile a più persone, queste hanno il diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati, in difetto di che si provvederà, per sorteggio. 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. 21

L'assemblea è regolarmente costituita quando gli intervenuti (alla prima convocazione) rappresentino i due terzi dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'intero edificio. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare

Pommi del Fels

per mancanza di numero e per insufficienza del valore minimo rappresentato, si dovrà procedere alla seconda convocazione della assemblea.

L'assemblea non potrà inoltre deliberare se non risulta che tutti i condomini siano stati regolarmente invitati.

L'assemblea in seconda convocazione sarà regolarmente costituita se saranno presenti non meno di un terzo dei partecipanti al condominio rappresentanti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Art. 22

Le deliberazioni saranno valide se approvate con le maggioranze stabilite dalla legge a seconda dell'oggetto da deliberare.

A Saranno approvate con la maggioranza normale (in prima convocazione con la metà più uno dei presenti e non meno della metà del valore dell'edificio, in seconda convocazione, 1/3 dei partecipanti al condominio e non meno di 1/3 del valore dell'edificio) le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

1. Rendiconto annuale dell'amministratore
2. Impiego dei residui attivi della gestione
3. Preventivo delle spese ordinarie occorrenti durante l'anno
4. Ripartizione delle spese fra i vari condomini
5. Preventivo di spesa per le opere di manutenzione straordinaria e costituzione del fondo speciale occorrente
6. Uso diverso degli appartamenti e locali dei singoli condomini
7. Quant'altro non è compreso negli argomenti per cui occorre una maggioranza speciale.

B Saranno approvate con maggioranze speciali sia in prima che in seconda convocazione con la metà più uno dei presenti, purché non rappresentino non meno della metà del valore dell'edificio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

1. Approvazione del regolamento di condominio
2. Modifiche al regolamento di condominio (art. 1138, 3c)
3. Nomina, retribuzione e revoca dell'amministratore (art. 1136, 4°c.)
4. Liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore (art.1136, 4°c.)
5. Riparazioni straordinarie di notevole entità (art. 1136,4°c.)

C Sia in 1° che in 2° convocazione con la maggioranza dei partecipanti al condominio, che rappresentino non meno dei due terzi del valore dell'intero condominio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti

- Innovazioni eseguite per il miglioramento o per l'uso più comodo, o per ottenere un maggior rendimento delle cose comuni.

Pianura del Rebo

Art. 23

Trattandosi di deliberazioni inerenti a cose comuni in proprietà ad alcuni soltanto dei condomini, se tali deliberazioni non pregiudicano gli interessi degli altri partecipanti e dell'intero condominio, tali deliberazioni potranno essere prese col solo intervento dei proprietari interessati e con le stesse maggioranze innanzi esaminate che sono prescritte a seconda dell'oggetto delle deliberazioni da prendere.

Possono determinare il bisogno di un tal genere di assemblea le deliberazioni inerenti, per esempio, i solai e i muri divisorii fra condomini aventi le loro quote sovrastanti o contigue; i lastrici solari che ricoprono una parte dell'edificio, etc. etc.

Art. 24

Se l'assemblea non riesce a costituirsi né in 1° né in 2° convocazione o se, pur essendo regolarmente costituita, non riesca a raggiungere le volute maggioranze per deliberare si applicherà la disposizione dell'art. 1105 del codice civile che autorizza ciascun partecipante a ricorrere all'autorità giudiziale, affinché provveda sull'argomento in camera di consiglio.

Art. 25

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 o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di condominio
- c) La scelta del presidente e del segretario e la constatazione delle regolarità dell'assemblea
- d) Un sommario resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuno
- e) Qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato dal presidente e dal segretario.

Copia conforme del verbale dev'essere rilasciata dall'amministratore a tutti i condomini

Principi del testo

Art. 26

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 del codice civile 2° comma.

Art. 27

Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato dall'amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal condominio derivino vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli nella spesa della lite, che non sia stato possibile ripetere dall'avversario.

Art. 28

Quanto non disposto dal presente regolamento è regolato dalla legge ordinaria e/o da leggi speciali competenti per materia.

Opinione del sottoscritto

CONDominio CAMPO DEI FIORI CONSUNTIVO SPESE DI GESTIONE DAL 01.07.2019 AL 30.06.2020

SPESE DI ASSICURAZIONE

Zurich periodo dal 11/11/2019 al 11/05/2020	€ 199,33
Zurich periodo dal 11/05/2020 al 11/11/2020	€ 199,33

SPESE DI AMMINISTRAZIONE

Compenso Amministratore Nota pro forma del 30/06/2020 comprensivo di spese cancelleria, varie, postali e telefoniche	€ 648,60
R.A. Su Nota pro forma del 30/06/2020	€ 120,00
Compenso redazione ed invio telematico Mod. 770/2019 Rag. Colombo Claudio	
Fatt. n. 86 del 23/12/2019 + 10 modelli Certificazione Unica	€ 293,20
Elaborazione modelli F24	€ 20,50
Oneri bancari	€ 241,47
Gestione Anagrafica Condominiale, gestione bacheca on line, gestione Prima Nota contabile come da Legge Riforma Condominiale	€ 66,61
Bacheca di Condominio	€ 40,00

Parziale Spese di Proprietà 1.829,04

SPESE DI GESTIONE
Energia elettrica

Fatt. n. 49346 del 08/09/2019	Luglio-Agosto	95,98	€ 610,65
Fatt. n. 15447 del 10/11/2019	Settembre-Ottobre	99,03	
Fatt. n. 75236 del 10/01/2020	Novembre-Dicembre	105,31	
Fatt. n. 04941 del 08/03/2020	Gennaio-Febbraio	94,93	
Fatt. n. 26985 del 08/05/2020	Marzo-Aprile	98,83	
Fatt. n. 99315 del 07/07/2020	Maggio - Giugno	116,57	

Manutenzione estintori

(CMAA)	€ 36,60
Fatt. n. 5292 del 07/10/2019	

Pulizia parti comuni

(Adecco)	€ 781,84
Fatt. n. 257 del 31/07/2019	93,91
Nota Accr. n. 251 del 31/07/19	-49,95
Fatt. n. 304 del 31/08/2019	68,25
Fatt. n. 347 del 30/09/2019	68,25
Fatt. n. 396 del 31/10/2019	68,25
Fatt. n. 443 del 30/11/2019	68,25
Fatt. n. 492 del 31/12/2019	98,24
Fatt. n. 14 del 31/01/2020	68,25
Fatt. n. 82 del 31/03/2020	68,22
Fatt. n. 114 del 30/04/2020	93,18
Fatt. n. 155 del 31/05/2020	68,74
Fatt. n. 175 del 30/06/2020	68,25

Verifica periodica impianto messa a terra

(CSDM)	€ 274,99
Proforma n. 1148 del 17/02/2020	

Assistenza Verifica periodica impianto messa a terra

(DML Impianti di)	€ 59,78
Fatt. n. 16 del 26/02/2020	

Sostituzione lampadine e starter luci parti comuni

(DML Impianti)	€ 123,83
Fatt. n. 19 del 30/03/2020	

Parziale Spese di Gestione 1.887,69

SPESE PERSONALI

Raccomandate	€ 6,95
---------------------	--------

Parziale Spese personali 6,95

TOTALE 3.723,68 € 3.723,68

Condomino	Millesimi proprietà	Spese proprietà 1.829,04	Spese gestione 1.887,69	Spese personali 6,95	Totale Consuntivo 3.723,68	Credito - debito + 2018-2019	Totale da versare	Totale versato	Credito - debito + 2019-2020
	238,62	436,45	450,44		886,89	-222,75	664,14	828,42	-164,28
	221,36	404,88	417,86		822,74	70,97	893,70	1.050,00	-156,30
	148,85	272,25	280,98		553,24	-138,95	414,28	516,76	-102,48
	181,48	331,93	342,58		674,51	-169,41	505,10	630,05	-124,95
	168,90	308,92	318,83		627,76	-193,63	434,13	550,41	-116,28
	20,63	37,73	38,94		76,68	-19,26	57,42	71,62	-14,20
	10,08	18,44	19,03		37,46	-9,40	28,06	35,00	-6,94
	10,08	18,44	19,03	6,95	44,41	13,75	58,16	0,00	58,16
Totale	1.000,00	1.829,04	1.887,69	6,95	3.723,68	-668,69	3.054,99	3.682,26	-627,27

VERSAMENTI VERIFICATI ALLA DATA DEL 09/11/2020

CONDOMINIO CAMPO DEI FIORI PREVENTIVO SPESE DI GESTIONE DAL 01.07.2020 AL 30.06.2021

SPESE DI ASSICURAZIONE	€ 410,00
Zurich Assicurazione	

SPESE DI AMMINISTRAZIONE

Compenso Amministratore	€ 640,50
Spese di cancelleria postali e telefoniche	€ 128,10
Compenso redazione ed invio telematico mod. 770/2020	€ 300,00
Oneri bancari	€ 250,00
Gestione Anagrafica Condominiale, gestione bacheca on line, gestione Prima Nota contabile come da Legge Riforma Condominiale	€ 66,61
Bacheca di Condominio	€ 40,00

<i>Parziale Spese di Proprietà</i>	<u>1.835,21</u>
------------------------------------	-----------------

SPESE DI GESTIONE

Energia elettrica	€ 650,00
Pulizia parti comuni	€ 800,00
Mnutenzione estintori	€ 50,00
Varie ed imprevisti	€ 1.000,00

<i>Parziale Spese di Gestione</i>	<u>2.500,00</u>
-----------------------------------	-----------------

TOTALE	<u>4.335,21</u>	€ 4.335,21
---------------	-----------------	-------------------

Condomino	Millesimi proprietà	Spese proprietà 1.835,21	Spese gestione 2.500,00	Totale Preventivo 4.335,21	Credito - debito + 2019-2020	Rata 1 a vista	Rata 2 15/12/2020	Rata 3 15/02/2021
	238,62	437,92	596,55	1.034,47	-164,28	290,06	290,06	290,06
	221,36	406,24	553,40	959,64	-156,30	267,78	267,78	267,78
	148,85	273,17	372,13	645,30	-102,48	180,94	180,94	180,94
	181,48	333,05	453,70	786,75	-124,95	220,60	220,60	220,60
	168,90	309,97	422,25	732,22	-116,28	205,31	205,31	205,31
	20,63	37,86	51,58	89,44	-14,20	25,08	25,08	25,08
	10,08	18,50	25,20	43,70	-6,94	12,25	12,25	12,25
	10,08	18,50	25,20	43,70	58,16	33,95	33,95	33,95
Totale	1.000,00	1.835,21	2.500,00	4.335,21	-627,27	1.235,98	1.235,98	1.235,98

Le rate possono essere versate presso lo studio dell'Amministratore o mezzo bonifico bancario presso la UBI Banca - Ag. Angera

IBAN: **IT 21 F 03111 49980 0000 0001 0339** intestato al Condominio Campo dei Fiori