

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Residenza "LE SCUOLE"

INDICE

ART. 1 – LA PROPRIETA' COMUNE

ART. 2 – USO DELLE PARTI COMUNI

ART. 3 – INNOVAZIONI

ART. 4 – DESTINAZIONE ED USO DELLE PROPRIETA' INDIVIDUALI

ART. 5 – L'AMMINISTRATORE

- NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE
- DOVERI E POTERI DELL'AMMINISTRATORE
- TERMINI DI PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI

ART. 6 – CONSIGLIO DI CONDOMINIO

ART. 7 – ASSEMBLEA

- PARTECIPANTI E DELEGHE
- CONVOCAZIONE
- VALIDITÀ DELLE DELIBERE
- LIMITI DEI POTERI DELL'ASSEMBLEA
- VERBALE DELL'ASSEMBLEA
- IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE
- SEPARAZIONE DI RESPONSABILITÀ PER LITI GIUDIZIARIE

ART. 8 – RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI

ART. 9 – NORME FINALI

- ASSENZA
- LOCAZIONE DELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI
- FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARE
- ACCESSO ALLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI
- ASSICURAZIONE
- PARZIALE ESONERO DELLE SPESE DI CONDOMINIO A FAVORE DEL COSTRUTTORE VENDITORE, PER LE UNITÀ INVENDUTE E SINO ALLA LORO VENDITA O LOCAZIONE



ART. 1 - LA PROPRIETÀ COMUNE

SONO DI PROPRIETÀ ED USO COMUNE A TUTTI I CONDOMINI, PROPRIETÀ ED USO CHE DEVONO INTENDERSI INDIVISIBILI E IRRINUNCIABILI, TUTTE QUELLE PARTI, LOCALI, COSE, IMPIANTI DELL'EDIFICIO, CHE IN BASE AGLI ATTI DI ACQUISTO NON RISULTINO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DI UN CONDOMINIO O DEL VENDITORE.

SPECIFICAMENTE SONO COMUNI:

- L'AREA SU CUI SORGE L'EDIFICIO CONSIDERATA TUTT'UNO CON LE SUE PERTINENZE, L'AREA CORTILIZIA, I VIALETTI D'ACCESSO ALLE UNITÀ IMMOBILIARI, IL SOTTOSUOLO, LE FONDAMENTA E TUTTE LE OPERE DESTINATE A DARE STABILITÀ AL FABBRICATO, I MURI MAESTRI, PILASTRI E ARCHITRAVI NECESSARI ALLA STATICA DELL'EDIFICIO NONCHÉ TUTTI I MURI D'AMBITO PERIMETRALE, E QUELLI DEL VANO SCALE, IL TETTO (O LASTRICO SOLARE);
- LE SCALE, I VANI CONTATORI, LE FINESTRE, GLI INFISSI, LE OPERE DECORATIVE, I LOCALI DI DEPOSITO IMMONDIZIE, GLI IMPIANTI CHE SI TROVANO NELLE PARTI COMUNI SINO ALLE DERIVAZIONI DELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI;
- È CONSIDERATO BENE COMUNE DEI CONDOMINI ANCHE L'ESTETICA DELLE FACCIATE, SIA VERSO LA STRADA CHE VERSO IL CORTILE INTERNO, IN OGNI LORO PARTE, ANCHE SE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA, COME INFISSI, RINGHIERE, GRIGLIE, TENDE PARASOLE, ECC.

LA QUOTA DI COMPROPRIETÀ DELLE PARTI COMUNI DI CIASCUN CONDOMINIO È PROPORZIONATA AL VALORE DELLA SUA PORZIONE IMMOBILIARE ESPRESSA IN MILLESIMI, COME INDICATI NELLA TABELLA MILLESIMALE.

ART. 2 - USO DELLE PARTI COMUNI

SONO VIETATI I SEGUENTI USI DELLE COSE COMUNI, IN MODO TASSATIVO:

- 1) OCCUPARE GLI SPAZI COMUNI IN QUALUNQUE MODO TEMPORANEO O PERMANENTE. FA ECCEZIONE LA SOSTA DI AUTOMEZZI, LIMITATAMENTE ALLE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO;
- 2) ALLOGGIARE ANIMALI NEGLI SPAZI COMUNI;
- 3) STENDERE I PANNI NELLE PARTI COMUNI E SULLE FACCIATE DELL'EDIFICIO O COMUNQUE SENZA RISPETTO DEI REGOLAMENTI COMUNALI;

E' VIETATO FARE INNOVAZIONI NELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI CHE INTERESSINO IN VIA DIRETTA O INDIRETTA LE PARTI COMUNI (OCCUPAZIONE CON MATERIALE DA COSTRUZIONE, APERTURA DI PORTE O FINESTRE E SIMILI, MODIFICHE ALLE TUBAZIONI), O IL DECORO E LA STABILITÀ DELL'EDIFICIO, SENZA PREVENTIVO AVVISO ALL'AMMINISTRATORE, IL QUALE, ENTRO DIECI GIORNI DALL'AVVISO, SE LO RITERRÀ OPPORTUNO, POTRÀ INTIMARE, SOLO PER CIÒ CHE RIGUARDA LE PARTI COMUNI, LA SOSPENSIONE DEI LAVORI E CONVOCARE L'ASSEMBLEA PER DECIDERE.

E' VIETATO AL SINGOLO CONDOMINO DI ESEGUIRE RIPARAZIONI DELLE PARTI E IMPIANTI COMUNI, SE NON NEI CASI DI ASSOLUTA E URGENTE NECESSITÀ. IN QUESTA IPOTESI DOVRÀ NOTIFICARE GLI ESTREMI DELL'OPERA O RIPARAZIONE EFFETTUATA, ALL'AMMINISTRATORE E OGNI SUO DIRITTO AL RIMBORSO SARÀ SUBORDINATO AL RICONOSCIMENTO DELL'URGENZA E DELLA NECESSITÀ DEI LAVORI DA PARTE DELL'ASSEMBLEA.

E' VIETATO IL LAVAGGIO E IL PARCHEGGIO DI AUTOMEZZI NEL CORTILE.

E' VIETATO AI CONDOMINI PROPRIETARI DELLE CANTINE-BOX DI EFFETTUARE SCAVI DI QUALUNQUE GENERE, E DI DEPOSITARVI MATERIALI COMUNQUE PERICOLOSI.

E' VIETATO APPLICARE TENDE DA SOLE, INSEGNE PUBBLICITARIE O SIMILI ESTERNAMENTE AL CONDOMINIO SENZA IL PREVENTIVO BENESTARE DELL'ASSEMBLEA.

ART. 3 - INNOVAZIONI

I CONDOMINI CON LA SPECIALE MAGGIORANZA INDICATA ALLA LETTERA B) DELL'ART. 7 POSSONO DELIBERARE INNOVAZIONI DIRETTE AL MIGLIORAMENTO O ALL'USO PIÙ COMODO O AL MAGGIOR RENDIMENTO DELLE COSE COMUNI. SONO PERÒ VIETATE LE INNOVAZIONI CHE POSSONO RECARE PREGIUDIZIO ALLA STABILITÀ O ALLA SICUREZZA STATICA DELL'EDIFICIO, CHE NE ALTERINO IL DECORO ARCHITETTONICO O CHE RENDANO TALUNE PARTI COMUNI INSERVIBILI ALL'USO O AL GODIMENTO ANCHE DI UN SOLO CONDOMINO.

QUALORA L'INNOVAZIONE COMPORTI UNA SPESA MOLTO GRAVOSA DI CARATTERE VOLUTTUARIO CONSISTENTE IN OPERE, IMPIANTI E MANUFATTI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE SEPARATA, I CONDOMINI CHE



NEI CASI IN CUI LE SPESE DI MANUTENZIONE SONO GENERATE DA QUALSIASI CONTRIBUTO NELLA SPESA. IN TUTTE IPOTESI I CONDOMINI E I LORO AVENTI CAUSA POTRANNO TUTTAVIA, IN QUALUNQUE TEMPO, PARTECIPARE AI VANTAGGI DELL'INNOVAZIONE CONTRIBUENDO ALLE SPESE DI ESECUZIONE COMPUTATE AL VALORE ATTUALE, PRO-QUOTA IN BASE AI MILLESIMI DI PROPRIETÀ E DI MANUTENZIONE DELL'OPERA. SE L'UTILIZZAZIONE SEPARATA NON È POSSIBILE, L'INNOVAZIONE NON È CONSENTITA, SALVO CHE LA MAGGIORANZA DEI CONDOMINI CHE L'HA DELIBERATA O ACCETTA INTENDA SOPPORTARNE INTEGRALMENTE LA SPESA SIA DI REALIZZAZIONE CHE DI MANUTENZIONE.

LE NORME CONTENUTE NEL PRESENTE ARTICOLO SI APPLICANO SOLTANTO PER LE INNOVAZIONI E NON PER LE SPESE STRAORDINARIE DI CONSERVAZIONE, RESTAURO E RICOSTRUZIONE DELLE PARTI ED IMPIANTI COMUNI, PER LE QUALI NON È AMMISSIBILE PER LA MINORANZA DISSENZIENTE SOTTRARSI AL CONTRIBUTO, ADDUCENDO LA VOLUTTUARIETÀ O LA GRAVOSITÀ.

PER INNOVAZIONI SI DEVONO INTENDERE QUELLE OPERE NUOVE, MANUFATTI O IMPIANTI, PRIMA INESISTENTI, CHE MUTANO LA CONSISTENZA E DESTINAZIONE DELLE PARTI COMUNI. SONO INNOVAZIONI VOLUTTUARIE LE OPERE CHE ATTENGONO SOLTANTO AL DECORO. SONO INNOVAZIONI VIETATE QUELLE CHE INTERESSANO ANCHE INDIRECTAMENTE LA STRUTTURA PORTANTE DELL'EDIFICIO O CHE PREGIUDICANO I DIRITTI ANCHE DI UN SOLO CONDOMINO. SONO INNOVAZIONI SUSCETTIBILI DI GODIMENTO SEPARATO QUELLE CHE POSSONO ESSERE POSTE AL SERVIZIO ANCHE DI UNA SOLA PARTE DEI CONDOMINI. SONO INNOVAZIONI GRAVOSE QUELLE CHE COMPORTANO UNA SPESA SUPERIORE A € 20.000,00 (VENTIMILA/00 EURO) AUMENTATO IN RAGIONE DELLE VARIAZIONI ASSOLUTE DELL'INDICE ISTAT DEL COSTO DELLA VITA, VERIFICATESI ALLA DATA DI DELIBERA ASSEMBLARE, RISPETTO AL 2005.

ART. 4 – DESTINAZIONE ED USO DELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI

LE UNITÀ IMMOBILIARI POTRANNO ESSERE ADIBITE SOLTANTO AD USO DI ABITAZIONE CIVILE E RESIDENZIALE. SONO PERCIÒ VIETATI USI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ADIBITI A STUDIO PROFESSIONALE, DI UFFICIO, DI GABINETTO MEDICO, DI NEGOZI E DI TUTTE QUELLE ULTERIORI EVENTUALI DESTINAZIONI COMPATIBILI ANCHE CON I REGOLAMENTI DI IGIENE E COMUNALI; INOLTRE SONO VIETATI ARTI E ALVORAZIONI ARTIGIANALI CON MACCHINARI A CADUTA, A VIBRAZIONE, A CENTRIFUGA, A SOFFIETTO, A STANTUFFO, A SEGA, COMUNQUE ATTIVITÀ INCOMPATIBILI CON LA TRANQUILLITÀ E LA PACE DEGLI ALTRI CONDOMINI. SONO VIETATE LE SEGUENTI ATTIVITÀ: SCUOLE DI MUSICA E CANTO, DISCOTECHE, OSPIZI, PENSIONI, SEDI DI PARTITO O DI SETTE RELIGIOSE.

A TUTTI I CONDOMINI È TASSATIVAMENTE VIETATO L'USO SMODATO DI RADIO, TELEVISORI, STRUMENTI MUSICALI, ECC. PARTICOLARMENTE PRIMA DELLE ORE 8 E DOPO LE 22.

CIASCUN CONDOMINO DEVE EFFETTUARE NELLA SUA PROPRIETÀ TUTTE LE RIPARAZIONI NECESSARIE AD EVITARE DANNI AGLI ALTRI CONDOMINI ED È RESPONSABILE ANCHE PER I DANNI PROVOCATI DAL SUO PERSONALE DIPENDENTE O DI SERVIZIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 2049 COD. CIV..

ART. 5 – L'AMMINISTRATORE

NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

L'AMMINSTRATORE DEL CONDOMINIO VIENE NOMINATO O REVOCATO DALL'ASSEMBLEA CON DELIBERA APPROVATA CON UN NUMERO DI VOTI CHE RAPPRESENTI LA MAGGIORANZA DEGLI INTERVENUTI ED ALMENO LA METÀ DEL VALORE DELL'EDIFICIO.

DOVERI E POTERI DELL'AMMINISTRATORE

L'AMMINSTRATORE DEVE:

- ESEGUIRE LE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI;
- DISCIPLINARE L'USO DELLE COSE COMUNI, LA PRESTAZIONE DEI SERVIZI NELL'INTERESSE COMUNE, COL FINE DI ASSICURARE IL MIGLIORE GODIMENTO A TUTTI I CONDOMINI;
- COMPIERE TUTTI GLI ATTI CONSERVATIVI NEI DIRITTI INERENTI LE PARTI COMUNI;



- RAPPRESENTARE IL CONDOMINIO ATTIVAMENTE E CONSERVARE IL RISPETTO PER LE PARTI COMUNI E IL RISPETTO DEL REGOLAMENTO, SIA NEI CONFRONTI DEI TERZI CHE DEI SINGOLI CONDOMINI;
- ORDINARE LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE 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 VERBALI, DEL LIBRO CASSA, DELLE COPIE DEI TITOLI D'ACQUISTO DEI SINGOLI CONDOMINI, AL PAGAMENTO DELLE IMPOSTE E ALLE PRATICHE INERENTI L'EDIFICIO NEL SUO COMPLESSO, AI RAPPORTI CON I FORNITORI E CON LE AUTORITÀ AMMINISTRATIVE E DI POLIZIA;
- PREDISPORRE PER OGNI GESTIONE ANNUALE UN PREVENTIVO DI SPESA DETTAGLIATO IN OGNI SINGOLA VOCE, ACCOMPAGNATO DALLA RIPARTIZIONE DELLE QUOTE FACENTI CARICO AD OGNI SINGOLO CONDOMINO; DETTO PREVENTIVO DOVRÀ ESSERE APPROVATO DALL'ASSEMBLEA; TALE APPROVAZIONE DARÀ TITOLO ALL'AMMINISTRATORE PER RISCOUTERE I CONTRIBUTI CON LA RATEAZIONE DELIBERATA DALL'ASSEMBLEA E PER AGIRE NEI CONFRONTI DEI CONDOMINI MOROSI EVENTUALMENTE APPLICANDO LA SANZIONE DI CUI AL 3° COMMA DELL'ART. 63 DELLE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL COD. CIV.;
- PRESENTARE ALL'ASSEMBLEA PER L'APPROVAZIONE, ENTRO TRENTA GIORNI DAL TERMINE DI OGNI ESERCIZIO ANNUALE, IL BILANCIO CONSUNTIVO DELLA GESTIONE TRASCORSA;
- ESEGUIRE QUANTO DOVUTO IN BASE ALLE NORME DI LEGGE SUGLI EDIFICI E RELATIVI IMPIANTI, PREVIA APPROVAZIONE DELL'ASSEMBLEA OVE SIANO NECESSARIE SPESE RILEVANTI;
- L'AMMINISTRATORE NON È TENUTO, IN QUANTO TALE, AD ALCUN COMPITO O ASSISTENZA NEI RAPPORTI TRA I CONDOMINI E I LORO EVENTUALI CONDUTTORI.

TERMINI DI PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI

L'ASSEMBLEA STABILISCE LA RATEAZIONE DEI PAGAMENTI DEI CONTRIBUTI CONDOMINIALI. L'AMMINISTRATORE PROVVEDE ALL'INVIO DEGLI AVVISI DI SCADENZA ED I CONDOMINI DEVONO PROVVEDERE AL PAGAMENTO ENTRO I TERMINI DI SCADENZA; IN CASO DI RITARDO DI OLTRE 20 GIORNI, L'AMMINISTRATORE DOVRÀ AGIRE NEI MODI PREVISTI DALLA LEGGE CONTRO I CONDOMINI MOROSI, ASSUMENDOSI OGNI RESPONSABILITÀ IN CASO DI OMISSIONE.

ART. 6 – CONSIGLIO DI CONDOMINIO

IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO È COMPOSTO DA TRE MEMBRI ED HA IL COMPITO DI ASSISTERE L'AMMINISTRATORE NELLE SUE DECISIONI, DI EFFETTUARE A FINE ESERCIZIO LA REVISIONE DEI CONTI E DI TENTARE DI DIRIMERE, EVENTUALI CONTROVERSIE FRA CONDOMINI. I CONSIGLIERI SONO ELETTI DALL'ASSEMBLEA ORDINARIA ANNUALE E DEVONO ESSERE SCELTI TRA I PROPRIETARI DI APPARTAMENTI. IL COSTRUTTORE VENDITORE O SUO DELEGATO, SINO ALLA VENDITA DI OGNI SUA RESIDUA PROPRIETÀ NELLO STABILE, FA PARTE DI DIRITTO DEL CONSIGLIO DI CONDOMINIO.

DELLE DECISIONI DEL CONSIGLIO DI CONDOMINIO, CHE VANNO PRESE A MAGGIORANZA DEGLI INTERVENUTI ALLE RIUNIONI O DELLE EVENTUALI RISPOSTE PER CORRISPONDENZA, VIENE REDATTO UN PROCESSO VERBALE IN UN APPOSITO LIBRO.

ART. 7 – ASSEMBLEA

PARTECIPANTI E DELEGHE

L'ASSEMBLEA È COMPOSTA UNICAMENTE DAI CONDOMINI CHE SONO TITOLARI DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE 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 DELLO STABILE,



FATTA ECCEZIONE PER I CASI DI DIRITTO DI FRUTTO, PER IL QUALE SI RIFERISCE ALLE
DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL COD. CIV.,

QUALORA CONDOMINO SIA UNA SOCIETÀ, QUESTA INTERVIENE IN ASSEMBLEA A MEZZO DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE O DI PERSONA DA LUI DELEGATA.

QUALORA CONDOMINO SIA UN GRUPPO DI PERSONE PRO-INDIVISO (AD ES. MARITO E MOGLIE) HA DIRITTO AD INTERVENIRE IN ASSEMBLEA UN'UNICA PERSONA DESIGNATA PER ISCRITTO DAGLI ALTRI COMPROPRIETARI PRO-INDIVISO.

OGNI CONDOMINIO PUÒ DELEGARE O FARSI RAPPRESENTARE DA CHIUNQUE E, TALE SUO DIRITTO, NON TROVA ALCUNA LIMITAZIONE. 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 CUI QUELL'INVITO SI RIFERISCE.

CONVOCAZIONE

L'ASSEMBLEA ORDINARIA ANNUALE DEVE ESSERE CONVOCATA ENTRO TRENTA GIORNI DAL TERMINE DELLA GESTIONE, MENTRE, QUALORA SE NE PRESENTI LA NECESSITÀ, L'AMMINISTRATORE, DI SUA INIZIATIVA O DIETRO RICHIESTA DI ALMENO DUE CONDOMINI CHE RAPPRESENTINO ALMENO UN SESTO DEL VALORE DELL'EDIFICIO, DOVRÀ CONVOCARE L'ASSEMBLEA STRAORDINARIA.

PRESUPPOSTO DELLA VALIDA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA È L'AVVENUTO INVITO DI TUTTI I CONDOMINI MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA. L'INVITO DEVE CONTENERE L'ORDINE DEL GIORNO, CON IL DETTAGLIO DEGLI ARGOMENTI DA DISCUTERE. L'INVITO DEVE PERVENIRE AL DOMICILIO DI CIASCUN CONDOMINO ALMENO CINQUE GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'ASSEMBLEA.

NON PUÒ INFICIARE LA VALIDITÀ DELL'ASSEMBLEA L'ERRATA DESTINAZIONE DI UN INVITO, QUANDO IL CONDOMINO NON ABBA NOTIFICATO CON RACCOMANDATA IL CAMBIAMENTO DI DOMICILIO, ALMENO DIECI GIORNI PRIMA DELL'ASSEMBLEA, ALL'AMMINISTRATORE. IN OGNI CASO IN MANCANZA DI DIVERSA COMUNICAZIONE SCRITTA, OGNI CONDOMINO SI INTENDE DOMICILIATO NELL'EDIFICIO CONDOMINIALE.

L'INVITO VA ESTESO AI CONDUTTORI DI UNITÀ IMMOBILIARI LOCATE, NEI CASI PREVISTI DA LEGGI SPECIALI, CON RESPONSABILITÀ DEL CONDOMINO LOCATORE, QUALORA QUESTI NON ABBA RESO NOTO IN TEMPO UTILE ALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO L'ESISTENZA DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE.

OGNI VOLTA L'ASSEMBLEA ELEGGE UN PRESIDENTE CHE HA IL COMPITO DI VERIFICARE LE RICEVUTE DEGLI INVITI, LA VALIDITÀ DELLE DELEGHE, LA PRESENZA DEL NUMERO LEGALE E DI COORDINARE LA DISCUSSIONE DELL'ORDINE DEL GIORNO. IL PRESIDENTE CHIAMA UNO DEI PRESENTI O L'AMMINISTRATORE 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.

QUALORA IN PRIMA CONVOCAZIONE NON VENGA RAGGIUNTO IL NUMERO LEGALE, L'ASSEMBLEA DOVRÀ RIUNIRSI IN SECONDA CONVOCAZIONE IN UN GIORNO SUCCESSIVO A QUELLO DELLA PRIMA, MA IN OGNI CASO NON OLTRE IL DECIMO GIORNO.

IN SECONDA CONVOCAZIONE È VALIDA OGNI DELIBERA CHE ABBA RIPORTATO UN NUMERO FAVOREVOLE DI VOTI CHE RAPPRESENTI ALMENO UN TERZO DEI PARTECIPANTI AL CONDOMINIO E ALMENO UN TERZO DEL VALORE DELL'EDIFICIO.

FANNO ECCEZIONE:

- A) LE DELIBERE CONCERNENTI: LA NOMINA O LA REVOCA DELL'AMMINISTRATORE; LE LITI GIUDIZIARIE CHE ESORBITANO DALLE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE; LA RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO E LE RIPARAZIONI STRAORDINARIE IVI COMPRESI I RESTAURI O RIFACIMENTI DI VERNICIATURA DI OGNI PARTE DELLE FACCIATE; 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 O SERVIZI COMUNI; LA COSTRUZIONE DI NUOVI IMPIANTI E L'ATTIVAZIONE DI NUOVI SERVIZI COMUNI; CHE DEVONO ESSERE APPROVATE CON LA MAGGIORANZA DEI CONDOMINI E DI ALMENO DUE TERZI DEL VALORE DELL'EDIFICIO;



C) LE DELIBERE CONCERNENTI ALLE DICHIARE NEL PRESENTE REGOLAMENTO IL VOTO ED ESSERE ADOTTATE CON L'UNANIMITÀ DEL CONSENSO DI TUTTI I CONDOMINI, E PER ATTO SCRITTO DA REGISTRARE E TRASCRIVERE;

D) LE DELIBERE SU ARGOMENTI PER I QUALI LEGGI SPECIALI DISPONGANO MAGGIORANZA DIVERSE DA QUELLE SOPRAINDICATE.

LE DELIBERAZIONI CONCERNENTI IL SERVIZIO DELL'ASCENSORE ANDRANNO IN OGNI CASO PRESE A MAGGIORANZA DEGLI INTERVENUTI E DEL VALORE RAPPRESENTATO IN ASSEMBLEA, CALCOLATO IN BASE ALLA SPECIALE TABELLA DI COMPROPRIETÀ DI TALE IMPIANTO.

LIMITI DEI POTERI DELL'ASSEMBLEA

LA COMPETENZA DELL'ASSEMBLEA È LIMITATA ALL'AMMINISTRAZIONE, GESTIONE, CONSERVAZIONE, MANUTENZIONE, RIPARAZIONE, RICOSTRUZIONE DELLE PARTI E IMPIANTI COMUNI DELL'EDIFICIO.

L'ASSEMBLEA NON PUÒ DELIBERARE IN VIOLAZIONE DELLE LEGGI, NON PUÒ DELIBERARE INNOVAZIONI CHE SIANO LESIVE DI DIRITTI ACQUISITI ANCHE DI UN SOLO CONDOMINO, NON PUÒ DELIBERARE SU ARGOMENTI CHE NON SIANO ISCRITTI ALL'ORDINE DEL GIORNO, NON PUÒ DELIBERARE DIVIETI NELL'USO DELLA PROPRIETÀ ESCLUSIVE, CHE NON SIANO PREVISTI NEL PRESENTE REGOLAMENTO.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA

NEL LIBRO VERBALI DEVE ESSERE TRASCRITTO, A CURA DEL SEGRETARIO, QUANTO SEGUE:

1) IL LUOGO, ORDINE DEL GIORNO, ORA DI INIZIO E TERMINE DELL'ASSEMBLEA;

2) ELENCO DEGLI INTERVENUTI DI PERSONA O PER DELEGA, E RISPETTIVE QUOTE MILLESIMALI;

3) RESOCONTO SINTETICO DELLA DISCUSSIONE, TESTO DELLE DELIBERAZIONI PRESE CON INDICAZIONE DELLA RELATIVA MAGGIORANZA, EVENTUALI DICHIARAZIONI O PROPOSTE DEGLI INTERVENUTI IN ORDINE ALLE SINGOLE DELIBERE, CON INDICAZIONE DEI PROPONENTI.

IL VERBALE DEVE ESSERE FIRMATO DALL'AMMINISTRATORE, DAL PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA, DAL SEGRETARIO E DA UN ALTRO CONDOMINO, NON DA TERZI INTERVENUTI IN QUALITÀ DI DELEGATI.

L'AMMINISTRATORE È TENUTO A INVIARE A MEZZO RACCOMANDATA COPIA DEL VERBALE A TUTTI I CONDOMINI, SIA PRESENTI CHE ASSENTI, ENTRO DIECI GIORNI DALLA DELIBERA.

IMPUGNAZIONE DELIBERE

LE DELIBERE DELL'ASSEMBLEA SONO OBBLIGATORIE PER TUTTI, COMPRESI GLI ASSENTI, GLI ASTENUTI, I DISSENZIENTI IN MINORANZA.

CONTRO LE DELIBERAZIONI CONTRARIE ALLA LEGGE, AL REGOLAMENTO E COMUNQUE LESIVE DEL DIRITTO DI UNO O PIÙ CONDOMINI, OGNI CONDOMINIO, ASSENTE O CHE ABBA ESPRESSO IN ASSEMBLEA VOTO CONTRARIO, PUÒ FARE RICORSO ALLA AUTORITÀ GIUDIZIARIA.

IL RICORSO SOTTO PENA DI DECADENZA, DEVE ESSERE PROPOSTO, DAI PRESENTI DISSENZIENTI, ENTRO TRENTA GIORNI DALLA DELIBERA E, DAGLI ASSENTI, ENTRO TRENTA GIORNI DALLA DATA DI RICEVIMENTO DELLA COPIA DEL VERBALE.

CHI, ESSENDO PRESENTE, SI SIA ASTENUTO DALLA DELIBERA NON POTRÀ IN NESSUN CASO RICORRERE ALL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA.

SEPARAZIONE DI RESPONSABILITÀ PER LITI GIUDIZIARIE

QUANDO L'ASSEMBLEA ABBA 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 VOONTÀ VA NOTIFICATA CON ATTO DI SIGNIFICAZIONE A MEZZO UFFICIALE GIUDIZIARIO ALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO ENTRO 30 GIORNI DALLA DATA IN CUI IL CONDOMINO HA AVUTO NOTIZIA DELLA DELIBERAZIONE.

SE LA CAUSA HA AVUTO 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.



ART. 8 – RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI

VENGONO RIPARTITE FRA TUTTI I CONDOMINI IN PROPORZIONE AI MILLESIMI DI PROPRIETÀ, INDICATI NELLA TABELLA DI CUI AL CAPO SECONDO LE SPESE RELATIVE ALL'AMMINISTRAZIONE NELLO SPECIFICO;

- AMMINISTRAZIONE
- ACQUA POTABILE, SALVO I CONSUMI DELLE PROPRIETÀ ESCLUSIVE
- L'ENERGIA ELETTRICA COMUNE
- SISTEMAZIONE E MANTENIMENTO DEL TETTO (O LASTRICO SOLARE), DELLE TERRAZZE A LIVELLO, DEL VANO SCALE, DEL CORTILE (GIARDINO) E DEI PASSAGGI COMUNI DI ACCESSO ALL'EDIFICIO
- RESTAURO, PULIZIA, TINTEGGIATURA FACCIATE DELL'EDIFICIO, IVI COMPRESSE LA VERNICIATURA DELLE RINGHIERE, ANCHE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA
- PULIZIA PARTI COMUNI
- IMPOSTE, TASSE ED ASSICURAZIONI, RIGUARDANTI L'EDIFICIO NEL SUO COMPLESSO, ED IN GENERE TUTTE LE SPESE PER LA SUA CONSERVAZIONE, LE INNOVAZIONI (SALVO QUANTO INDICATO ALL'ART. 3) E LA MANUTENZIONE SIA ORDINARIA CHE STRAORDINARIA DELLE PARTI ED IMPIANTI COMUNI DELL'EDIFICIO.

NESSUN CONDOMINO PUÒ SOTTRARSI AL CONTRIBUTO PER LE SPESE SOPRA INDICATE, NEMMENO NEL CASO IN CUI NON NE TRAGGA DIRETTO VANTAGGIO O BENEFICIO O NON NE SIA INTERESSATO PER QUALSIVOGLIA MOTIVO, ACCETTANDO IL PRINCIPIO DELLA SOLIDARIETÀ CONDOMINIALE. E' TUTTAVIA AMMESSO CHE L'ASSEMBLEA, NELL'APPROVARE UNA SPESA CHE NON SIA QUELLA DEL RESTAURO O TINTEGGIATURA DELLE FACCIATE, E CHE INTERESSI SOLO UN GRUPPO DI CONDOMINI, DETERMINI CONTEMPORANENAMENTE COME TALE SPESA VADA, ECCEZIONALMENTE E PER QUELLA VOLTA, RIPARTITA FRA I SOLI CONDOMINI INTERESSATI IN PROPORZIONE ALLE RELATIVE QUOTE MILESIMALI.

ART. 9 – NORME FINALI

ASSENZA

IL CONDOMINO CHE SI ASSENTI DALLA SUA PROPRIETÀ PER PIÙ DI TRE GIORNI È TENUTO A LASCIARE, PER I CASI DI URGENTE NECESSITÀ, LE CHIAVI AD UN CONDOMINO O AD UN TERZO REPERIBILE COMUNICANDO TEMPESTIVAMENTE IL NOMINATIVO ALL'AMMINISTRATORE, CON PIENA RESPONSABILITÀ PER LE CONSEGUENZE EVENTUALI DELLA OMISSIONE DI TALI COMUNICAZIONI.

LOCAZIONE DELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI

IL CONDOMINO CHE CONCEDE IN LOCAZIONE A TERZI LA SUA PROPRIETÀ INDIVIDUALE È TENUTO AD INSERIRE NEL CONTRATTO DI AFFITTO L'OBLIGO DEL RISPETTO DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE, E SARÀ RESPONSABILE IN SOLIDO CON IL SUO CONDUTTORE DI TUTTE LE EVENTUALI VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO, DANNI, ECC. PROVOCATI DAL CONDUTTORE STESSO. SI PRECISA IN PARTICOLARE CHE IL CONDOMINO NON PUÒ SERVIRSI DELL'OPERA DELL'AMMINISTRATORE PER L'EVENTUALE RISCOSSIONE DI QUOTE CONDOMINIALI DALL'INQUILINO.

FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARE

IN CASO DI FRAZIONAMENTO MEDIANTE DIVISIONE MATERIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, I CONDOMINI INTERESSATI DOVRANNO DETERMINARE LA CORRISPONDENTE DIVISIONE DELL'UNICA QUOTA MILESIMALE ANTERIORE, COMUNICANDOLA ALL'AMMINISTRATORE.

ACCESSO ALLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI

CIASCUN CONDOMINO NON PUÒ OPPORSI ALLA VISITA NELLA SUA PROPRIETÀ DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE, VERSO CONGRUO PREAVVISO, NE PUÒ IMPEDIRE CHE NELLA SUA PROPRIETÀ VENGANO ESEGUITI LAVORI URGENTI E NECESSARI CHE INTERESSINO LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, SALVO IL RISARCIMENTO DEI DANNI CONSEGUENTI ALLE OPERE, E CON ESCLUSIONE DEL RISARCIMENTO PER



LIMITAZIONE TEMPORANEA E PARZIALE DI CREDITO E DI RESPONSABILITÀ PER GLI INCENDI E LA MISURA IN CUI SIA DOVUTO ALL'EVENTUALE CONDUTTORE DEL CONDOMINIO, A NORMA DELL'ART. 1584 COD. CIV..

ASSICURAZIONE

L'INTERO EDIFICIO DEVE ESSERE ASSICURATO CONTRO I DANNI DERVANTI DA INCENDI O DA AZIONE DEL FULMINE, INFORTUNIO O PER RESPONSABILITÀ CIVILE, MEDIANTE ASSICURAZIONE DI TIPO "GLOBALE FABBRICATI".

IL CAPITALE DA ASSICURARE CORRISPONDERÀ AL VALORE ATTUALE DELL'EDIFICIO REVISIONABILE DI ANNO IN ANNO. DAL CAPITALE DA ASSICURARE CONTRO GLI INCENDI, VA ESCLUSO IL VALORE DELL'AREA E DELLE FONDAZIONI.

LA SPESA VA RIPARTITA FRA TUTTI I CONDOMINI IN BASE ALLE RISPETTIVE QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETÀ.

PARZIALE ESONERO DELLE SPESE DI CONDOMINIO A FAVORE DEL COSTRUTTORE VENDITORE, PER LE UNITÀ INVENDUTE E SINO ALLA LORO VENDITA O LOCAZIONE

PER LE UNITÀ EVENTUALMENTE ANCORA INVENDUTE E SINO ALLA DATA DELLA LORO VENDITA O LOCAZIONE SPETTANO A FAVORE DEL SOLO COSTRUTTORE VENDITORE DELL'EDIFICIO LE ESENZIONI O RIBASSI, NELLA PARTECIPAZIONE ALLE SPESE CONDOMINIALI DI ACQUA, LUCE ED ENERGIA COMUNE.

