

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Caseggiato di BUSALLA - Via Pietro RATTO, 22/B

CAPITOLO I - Disposizioni generali -

Art. 1.

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini:

- a) - l'area sulla quale sorge il caseggiato
- b) - le strutture portanti in cemento armato ed i muri di perimetro
- c) - la copertura del tetto a falde inclinate e le piccole porzioni piane ad uso terrazzo
- d) - il marciapiede sulla Via Ratta
- e) - gli impianti comuni in genere (pluviali, fogne, impianto idrico, fino alle valvole di chiusura esistenti in ogni appartamento o negozio, impianto di riscaldamento, la cisterna della nafta).
- f) - il locale dei serbatoi nel sottotetto compreso tutti i serbatoi
- g) - il portico
- h) - le scale col relativo impianto luce e citofono
- i) - l'ascensore ed i relativi impianti, vano, locale macchine al piano sottotetto
- l) - le canne fumarie, e inoltre quanto, salvo diverso titolo e salvo naturalmente quanto risulta dal presente regolamento è comune per legge e per consuetudine fra i condomini di un caseggiato.

Ad abbondanza viene precisato che non sono di proprietà comune i distacchi nord, sud e ponente, né il terrazzo del 1 piano int. 1.

Il terrazzo del 1 piano int. 2 è proprietà comune solamente con



il sottostante negozio civico n. 22/A, su detto terrazzo grava il diritto di luce ed aria per il locale sottostante a 1/2 del finestri no esistente.

Nessun Condominio potrà rinunciare ai suoi diritti di compro - prietà sulle cose comuni nè all'uso di uno o di tutti i servizi comuni.

Art. 2.

E' vietato destinare locali del caseggiato ad usi che siano contrari alla igiene, alla decenza, al buon nome ed al decoro del caseggiato.

E' vietato destinare i locali del piano strada ad industrie che producono rumori molesti.

Art. 3.

E' vietato occupare, anche temporaneamente con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie le scale, il portico ed in genere i locali e gli spazi di proprietà ad uso comune.

Ogni condomino deve eseguire nei suoi locali le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità ed il decoro del caseggiato.

Ogni condomino ha diritto, dall'altra parte, di eseguire nei locali di sua proprietà quei lavori di trasformazione interna e quelle modifiche che non possano menomare la stabilità del caseggiato.

Tali lavori dovranno essere preventivamente segnalati all'Amministrazione del Caseggiato e dovranno essere eseguiti rapidamente in modo da arrecare il minimo disturbo ai condomini.

Ogni condomino, a richiesta dell'Amministrazione e previo avviso, deve altresì consentire il passaggio nella sua proprietà privata per procedere con i dovuti riguardi, ad ispezioni ed a lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio, nell'interesse della comunione e dei singoli Condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni.

Insegne per negozi dovranno essere apposte esclusivamente sul



prospetto su strada al di sotto del bovindo.

Art. 4.

Quote di comproprietà - L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al condominio è espressa in millesimi sulla colonna 3 della tabella allegata al presente Regolamento.

Riparto spese - Le spese relative alle cose comuni, al caseggiato nonché le spese per premi per le assicurazioni, dovranno essere ripartite fra i condomini tutti in base alle quote millesimali di comproprietà (colonna 3 della tabella).

Ciò vale per le spese che non siano comprese fra quelle menzionate qui di seguito e cioè:

- a) - Le spese per la illuminazione del portico e delle scale nonchè tutte quelle riguardanti la manutenzione ordinaria e straordinaria e le riparazioni di tali locali saranno, suddivisi fra i condomini nelle proporzioni stabilite nella colonna 5 della tabella allegata.
- b) - Tutte le spese riguardanti l'esercizio, la manutenzione e la riparazione dell'ascensore saranno ripartite fra i condomini utenti (Condomini dei piani sopra il terreno) nelle proporzioni stabilite nella colonna 5 della tabella allegata.
- c) - Spese per il servizio idrico, e cioè canone acqua, manutenzione e riparazione verranno ripartite secondo la tabella allegata, colonna n. 7.
- d) - Tutte le spese per l'esercizio, la manutenzione e la riparazione dell'impianto di riscaldamento e dei locali ed apparecchiature della centrale termica nonché della canna fumaria e del camino, sono ripartite fra i condomini nelle proporzioni stabilite nella colonna 6 della tabella allegata; gli appartamenti, uffici e negozi che rimarranno sfitti e comunque inabitati per l'intero periodo per il quale resta in esercizio l'impianto di riscaldamento verranno gravati unicamente del 50% della loro rispettiva quota.

In tal caso sarà provveduta alla chiusura delle valvole nei rispettivi vani; non si beneficerà della suddetta riduzione qua



lora si richiedesse l'apertura delle valvole anche per un solo giorno nel predetto periodo invernale o si fosse comunque omesso di informare tempestivamente l'amministratore per accertare la chiusura delle valvole nei locali interessati ad usufruire della detta riduzione.

- e) - Un terzo della spesa per la manutenzione, riparazione o ricostruzione del lastrico solare in uso esclusivo ai due appartamenti del 5 piano è a carico dei proprietari dei due appartamenti, mentre gli altri due terzi saranno a carico di tutti i Condomini e saranno fra essi ripartiti in proporzione della loro rispettiva quota di proprietà.
- f) - Per le ripartizioni delle sottoindicate spese generali il riparto verrà fatto conforme la colonna 4 dell'allegato specchio:
 - postali e telefoniche
 - cancelleria
 - compenso all'amministratore
 - varie d'indole generale

CAPITOLO 2 - Amministrazione e rappresentanza -

Art. 5.

Gli organi di rappresentanza e amministrazione sono:

- a) - L'Amministratore
- b) - Il consiglio dei Condomini
- c) - L'Assemblea

Art. 6.

Nomina e revoca dell'Amministratore - L'Amministratore, da scegliersi possibilmente fra i Condomini, è nominato dall'Assemblea, dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea stessa.

Egli, se dimissionario o revocato, deve rendere conto della sua gestione e consegnare al successore tutti i documenti e gli atti di amministrazione entro 15 giorni dalla partecipazione delle di-



missioni o dalla revoca, indipendentemente da ogni contestazione in corso.

Funzioni dell'Amministratore - L'Amministratore provvede alle spese di amministrazione e manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio ed a tale uopo compila il progetto di ripartizione secondo la tabella allegata.

Tale preventivo, giusto il disposto dell'art. 8, è sottoposto all'approvazione dell'Assemblea ed entro 20 giorni da tale approvazione, ciascun condominio deve versare la sua quota di contributo per il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dalla Assemblea stessa.

Nel caso il fondo comune venga a cessare prima del previsto l'Amministratore può sentito il Consiglio dei Condomini, chiedere un ulteriore acconto straordinario.

Compiti dell'Amministratore - L'Amministratore, che avrà la rappresentanza legale del Condominio e tutti i poteri stabiliti dalla legge, provvederà inoltre:

- a) - ad eseguire le deliberazioni dell'Assemblea ed a assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) - a riscuotere i contributi ed a pagare le spese di amministrazione;
- c) - a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra Condomini;
- d) - agli atti che abbiano per iscopo la conservazione dei diritti comuni;
- e) - ad assumere eventuali dipendenti, incaricare prestatori di servizi per la ordinaria manutenzione e pulizia.

L'Amministratore può fare eseguire riparazioni straordinarie solo quando esse abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei Condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica qualora le spese relative eccedano il limite di L. 100.000.

Egli, alla fine di ciascun anno di esercizio, deve rendere conto



della sua gestione all'Assemblea.

Disciplina dei servizi comuni e obblighi vari - L'Amministratore stabilirà le norme per gli orari dei servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il consiglio dei Condomini, e le norme da lui date nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per i Condomini i quali sono tenuti a comunicarle ed a farle osservare dagli inquilini salvo il ricorso al Consiglio dei condomini od all'Assemblea da parte del Cond_omino che si ritenga leso.

In particolare viene precisato quanto segue:

L'ascensore funzionerà in ascesa ed in discesa con chiamata ai piani.

E' consentito l'uso dell'ascensore ai ragazzi di età inferiore ai 15 anni, purchè siano accompagnati da adulti anche se persone di servizio.

E' vietato l'uso dell'ascensore agli affetti da malattie contagiose e ai cani.

Il calorifero sarà tenuto in funzione; di norma, dal 15 novembre al 15 marzo, con facoltà del Consiglio dei Condomini, sentite le richieste dei singoli, di anticipare o ritardare l'accensione o lo spegnimento in rapporto all'andamento stagionale.

E' assolutamente vietato gettare sui terrazzi o sui distacchi qualsiasi oggetto o materia di rifiuto; inaffiare fiori e piante sui davanzali delle finestre, sui poggiali e terrazzi in modo da provocare stillicidio; ergere o collocare sui poggiali, sui terrazzi o sui distacchi, casotti o colombaie, canili o quant'altro possa portare pregiudizio all'estetica, al decoro ed alla stabilità del caseggiato.

E' vietato tenere animali che diano disturbo ai condomini.

Sulle pareti del portico, targhe e piccole insegne per uffici e per professionisti saranno di tipo uniforme ed installate unicamente nell'apposito quadro.

Tutti i reclami riferentisi alle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore possibilmente per iscritto.

Ogni Cond_omino deve notificare all'Amministratore il proprio do



micilio, in difetto di che s'intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà del caseggiato di cui al presente.

In caso di trasferimento di proprietà, oltre agli obblighi che derivano dalla legge, egli è tenuto:

- a) - a comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario;
- b) - a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento, che dovrà essere chiamato nell'atto di trasferimento;
- c) - a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà degli eventuali fondi di riserva per spese straordinarie ed ammortamento degli impianti.

Atti e documenti per l'Amministrazione del Condominio -

L'Amministratore deve tenere:

- a) - il registro dei verbali;
- b) - il libro di cassa ad entrata ed uscita;
- c) - un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indirizzo della residenza qualora non dimorino nel caseggiato.

I libri di cui alle lettere a) e b) devono essere vidimati in ogni pagina da un membro del Consiglio dei Condomini.

Chiusura dell'esercizio finanziario - L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 30 Aprile. L'Assemblea che sarà convocata ai sensi del successivo art. 8 esamina il rendiconto dell'esercizio precedente e lo approva. Le somme risultanti a carico dei Condomini, dovranno da essi essere corrisposte all'Amministratore entro 15 giorni dalla sua richiesta dopo di che si applicherà una penale pari al 12% annuo della somma dovuta fermo pur sempre in ogni tempo il diritto di ricorrere al procedimento per ingiunzione.

Il ricavo dell'applicazione di dette sanzioni sarà devoluto al fondo comune di spese.



Art. 7.

Il Consiglio dei Condomini, organo consultivo dell'Amministratore, è composto da tre membri eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno. Esso sarà convocato dall'Amministratore almeno una volta ogni tre mesi e dovrà esercitare il controllo sulla gestione del Condominio e riferirne all'Assemblea con motivata relazione.

L'Amministratore, in caso di assenza temporanea, potrà farsi sostituire da uno dei membri del Consiglio.

Art. 8.

Convocazione della Assemblea - L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da tanti Condomini, che rappresentino almeno un quinto del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi, con lettera raccomandata o raccomandata a mano, almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con la copia del Rendiconto, del Bilancio preventivo e del progetto di riparto spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, fissata a norma di legge.

I convenuti all'Assemblea generale ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario, scegliendoli fra i partecipanti al Condominio escluso l'Amministratore.

Diritto di voto e delega - Ogni condominio ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa



a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati, in difetto di che, vi provvederà per il sorteggio il Presidente.

I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto rapporti di fornitura o lavoro tra essi ed il Condominio.

Il Condomino che sia l'Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

Validità della costituzione dell'Assemblea - L'Assemblea è regolarmente costituita quando siano presenti tanti Condomini che rappresentino i due terzi dei partecipanti al Condominio.

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

L'Assemblea in seconda convocazione delibera validamente quando la deliberazione riporti un numero dei voti che rappresenti il terzo dei partecipanti ed almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che abbiano per oggetto innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo e redditizio delle cose comuni, devono essere sempre adottate con una maggioranza che rappresenti i $3/4$ di valore dell'edificio comune e i $2/3$ dei partecipanti al Condominio fermo in ogni caso il disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 1136 C.C.

La validità della costituzione dell'assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ne siano stati avvertiti i Condomini nell'avviso di convocazione, ma prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'Assemblea, giusta le norme sopra indicate.

Attribuzioni dell'Assemblea - L'Assemblea ordinaria delibera:

- a) - sulle eventuali modifiche del regolamento, osservate le disposizioni di legge;



- b) - sulla nomina del Consiglio dei Condomini e dell'Amministratore e sulla revoca di quest'ultimo;
- c) - sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune per le medesime;
- d) - sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite di beni comuni;
- e) - sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di apposito fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti dal fondo stesso,

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione e il godimento delle cose comuni.

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del Bilancio preventivo e consuntivo, devono essere posti a disposizione dei Condomini per ogni opportuno controllo nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria presso lo Amministratore.

Verbale di Assemblea - Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige il processo verbale, il quale deve contenere:

- a) - il luogo e la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) - il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con la indicazione delle quote rispettive di condominio;
- c) - la scelta del Presidente, del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) - un sommario resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- e) - qualunque dichiarazione di cui si chiede l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro 10 giorni, deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario, e da uno o più Condomini, a tale scopo delegati dall'Assemblea e deve rimanere a disposizione dei Condomini presso lo Ammini-



stratore nei successivi trenta giorni. Ai non intervenuti verrà inviata comunicazione delle deliberazioni mediante Raccomandata con R.R. In mancanza di ricorsi davanti all'Autorità Giudiziaria entro trenta giorni, dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data della comunicazione per gli assenti, si riterrà approvato dagli intervenuti all'Assemblea.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al Condominio che ne faccia richiesta entro 10 giorni dal la richiesta stessa.

Obbligatorietà delle deliberazioni dell'Assemblea - Tutte le deliberazioni prese dall'Assemblea e divenute definitive a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione a termine di legge.

Separazione di responsabilità da soccombenza in giudizio - Quando l'Assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale, notificato all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite nel caso di socscombenza.

Dovranno però, a titolo di garanzia, ove trattasi di lite promossa contro il Condominio, depositare nelle mani dell'Amministratore la quota parte della somma necessaria per l'adempimento dell'obbligazione oggetto del giudizio.

Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal Condominio deri vi vantaggio al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli nelle spese della lite, che non sia stato possi bile ripetere dall'avversario.

CAPITOLO 3 - Rapporti con l'organizzazione della proprietà edilizia -

Art. 9.

Vertenze, intervento dell'Associazione Sindacale - Insorgendo



vertenze o dissidi tra i Condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi alla locale Associazione Proprietari Fabbricati per tentare un amichevole componimento, prima di adire all'Autorità Giudiziaria, e potrà anche invitare la medesima ad intervenire con un suo delegato nell'Assemblea in cui si discuterà di tali vertenze o dissidi.

Art. 10.

Il presente regolamento e le sue eventuali modificazioni, nonché le deliberazioni di nomina e di revoca dell'Amministrazione, saranno a norma di legge comunicate per copia alla locale Associazione Proprietari Fabbricati, la quale è autorizzata a rilasciare copia agli interessati.

CAPITOLO 4 - Disposizioni finali -

Art. 11.

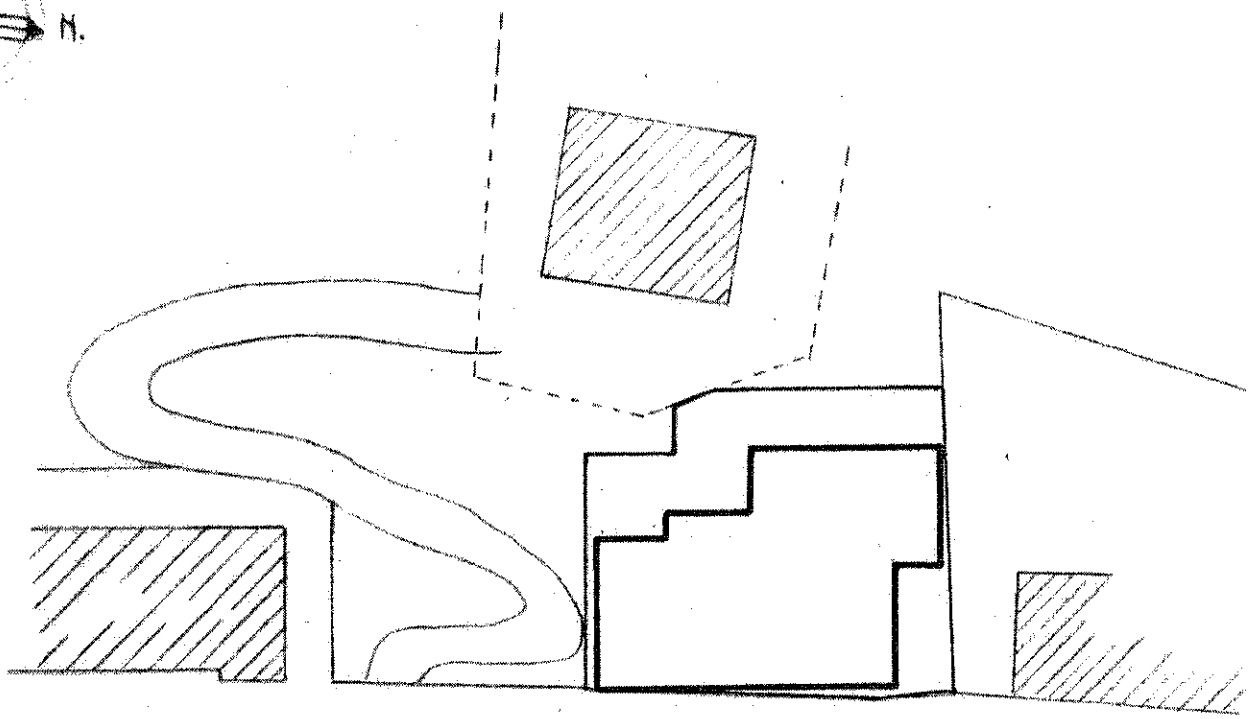
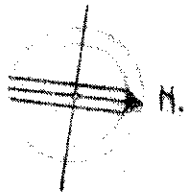
Per quanto non è previsto dal presente Regolamento valgono le disposizioni di legge.



QUADRO DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE

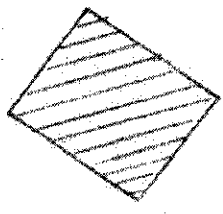
<u>Col. 1</u>	<u>Col. 2</u>		<u>Col. 3</u>		<u>Col. 4</u>	<u>Col. 5</u>	<u>Col. 6</u>	<u>Col. 7</u>
Numero ordinario	Elenco delle unità immobiliari		Quote di proprietà		spese generali	spese per aso. illumin. scala	spese per riscaldamento	spese servizi ac. zio qua
1.	Negozi	N. 22 A	-	130	71	-	30	116
2	"	" 22 C	182	26	14	-	7	29
3	"	" 22 D	-	26	14	-	8	29
4	App.to	Int. 1	-	55	61	45	58	59
5	"	" 2	167	64	70	52	69	59
6	"	" 3	-	48	53	39	64	59
7	"	" 4	-	55	61	56	56	59
8	"	" 5	170	64	70	65	63	59
9	"	" 6	-	51	56	51	59	59
10	"	" 7	-	55	61	66	56	59
11	"	" 8	173	64	70	77	63	59
12	"	" 9	-	54	60	65	59	59
13	"	" 10	-	55	61	77	59	59
14	"	" 11	173	64	70	89	68	59
15	"	" 12	-	54	59	76	65	59
16	"	" 13	135	58	64	104	73	59
17	"	" 14	-	77	85	138	143	59
			1000	1000	1000	1000	1000	1000





Strada Nazionale Laccio-Busalla

(Via. P. Ratto)



COMUNE DI BUSALLA

PLANIMETRIA 1:500

