

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Forma oggetto del regolamento il complesso di immobili denominato MBILIFICIO PETTI, sito in Comune di Nocera Superiore con ingressi dalla via Portaromana e dalla via S.Pietro ed individuato catastalmente alla fg. 3 p.lla 422 subalterni 1 , 5 e 6.

ARTICOLO 2 - PARTI COMUNI

Oltre quanto previsto dall'art.1117 del C.C., sono parti comuni tutte le aree esterne agli edifici, così come riportate nell'allegata planimetria generale e come specificato nelle allegate tabelle millesimali che regolamentano l'uso delle aree comuni. Sono ancora di proprietà comune a tutti tranne che alle unità immobiliari U.P.01 ed U.P.02 il pozzo e la cisterna situati nell'area A.C.02 e che possono essere usati ai soli fini dell'impiantistica antincendio. Sono ancora da intendersi di proprietà comune gli impianti di smaltimento delle acque bianche e nere che confluiscono nella fognatura pubblica sulla via Portaromana; le unità U.P.01 ed U.P.02 avranno diritto a distaccarsi dalla rete di scarico comune, sia delle acque bianche che delle acque nere, qualora ritenessero, per motivi legati allo svolgimento della attività produttiva, più agevole lo scarico verso la fognatura sulla via S.Pietro; in tal caso le proprietà delle unità U.P.01 ed U.P.02 hanno facoltà di decidere se conservare il diritto allo scarico nelle reti impiantistiche esistenti e quindi partecipare alle relative spese, o rinunciare al diritto e distaccarsi da esse, rimanendo a loro esclusivo carico le spese necessarie per la revisione delle tabelle millesimali, che sarà cura dell'amministratore far effettuare da tecnico di fiducia del condominio nel termine di 30 giorni dalla comunicazione di recesso da parte delle unità U.P.01 ed U.P.02 al diritto di scarico nelle reti comuni.

ARTICOLO 3 - AREE IN USO ESCLUSIVO

Delle aree scoperte rimane di uso specifico dell'unità immobiliare U.P.01 l'area scoperta adiacente la stessa sul lato destro dalla via S.Pietro ed identificata catastalmente con la particella 422/6; lungo il confine di detta area con altre aree scoperte del complesso immobiliare il proprietario della U.P.01 potrà edificare a sue spese un muro di confine o una recinzione non più alta di mt 2,00; lungo tale confine ed in corrispondenza della unità immobiliare U.P.02 non potrà essere realizzata alcuna edificazione in aderenza. Su tale area il proprietario della unità immobiliare U.P.01 avrà diritto a parcheggiare automezzi, installare insegne o antenne, costruire impianti a servizio

della unità produttiva interrati o fuori terra purchè non superino l'altezza dal suolo di mt 1,80 e non creino danno o disagio alcuno allo svolgimento delle altre attività produttive.

ARTICOLO 4 - QUOTE DEI PARTECIPANTI

Il valore delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al condominio è espresso in millesimi nella Tabella A allegata al presente regolamento.

ARTICOLO 5 - ORGANI DEL CONDOMINIO

Sono organi del condominio: l'assemblea e l'amministratore.

ARTICOLO 6 - ASSEMBLEA

L'assemblea può essere ordinaria o straordinaria. L'assemblea ordinaria viene convocata dall'amministratore entro e non oltre novanta giorni dalla chiusura della gestione mediante avviso individuale che deve pervenire al condomino almeno dieci giorni prima della data fissata per la prima convocazione e deve contenere l'indicazione sintetica degli argomenti all'ordine del giorno, la data, l'ora e il luogo dell'adunanza in seconda convocazione, per il caso che nella prima non si raggiunga il numero legale.

Nei dieci giorni precedenti l'assemblea di prima convocazione, il condomino ha il diritto di esaminare tutti i documenti giustificativi del rendiconto di gestione.

Preliminarmente alla discussione l'assemblea procede alla nomina del Presidente e del Segretario scegliendoli tra i presenti ad esclusione dell'Amministratore.

Ogni condomino ha il diritto di 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.

Il delegato non può rappresentare più di tre condomini.

I singoli condomini debbono astenersi dal partecipare alle deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione e gestione abbiano un particolare interesse e per i quali esistano rapporti di forniture o lavori tra i medesimi ed il condominio.

Il condomino che sia amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione o da quelle relative a provvedimenti dai medesimo assunti.

ARTICOLO 7 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle delibere dell'assemblea si redige processo verbale il quale deve contenere:

il luogo, la data dell'adunanza, e l'ordine del giorno

- a) il cognome e il nome dei condomini intervenuti e rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di condominio desunte dalla Tabella A della proprietà generale
- b) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea
- c) una sommaria esposizione della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione delle risultanze della votazione
- d) qualunque sintetica dichiarazione che si chieda venga inserita (eventuali allegati quali preventivi, perizie, pareri, ecc.)

Il verbale deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

Copia conforme del verbale deve essere altresì inviata a mezzo lettera raccomandata a tutti i condomini assenti alla discussione.

ARTICOLO 8 - ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

Oltre a quanto previsto dall'art. 1135 del C.C., l'assemblea può eleggere i consiglieri del condominio in numero che riterrà opportuno, specificando i compiti che gli stessi dovranno svolgere nel corso della gestione, nonché la durata dell'incarico a loro conferito.

L'assemblea non può deliberare su argomenti non previsti all'ordine del giorno.

Articolo 9 - Nomina dell'amministratore

Oltre a quanto disposto dall'art. 1129 c.c., l'incarico di amministratore potrà essere conferito anche a soggetto diverso dalle persone fisiche. L'amministratore nominato dall'assemblea nell'accettare l'incarico dovrà espressamente dichiarare di conoscere il regolamento di condominio ed accettarlo per iscritto.

Articolo 10 - Attribuzioni

Oltre a quanto previsto dall'art. 1130 del C.C., l'amministratore alla fine di ciascun anno, entro novanta giorni dalla chiusura della gestione, deve convocare l'assemblea per le delibere previste dall'art. 1135 del C.C..

Articolo 11 - Redazione del conto consuntivo del condominio

L'amministratore deve redigere il rendiconto dell'esercizio e lo stato patrimoniale.

Dal rendiconto e dallo stato patrimoniale devono risultare con chiarezza e con precisione l'avanzo o il disavanzo della gestione e la consistenza della dotazione patrimoniale del condominio.

Il conto consuntivo deve essere corredato da una relazione esplicativa dell'amministratore sulla gestione.

Articolo 12 - Controllo individuale del condomino

Ciascun condomino ha diritto di avere dall'amministratore notizie dello svolgimento della gestione e di consultare i libri di cui all'art.12. Almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio hanno il diritto di far eseguire a proprie spese la revisione della gestione.

Articolo 13 - Libri obbligatori

L'amministratore del condominio deve tenere:

- 1) il libro dei condomini, nel quale devono essere indicati il nome, la residenza dei condomini, la data di acquisto nonché le variazioni relative
- 2) il libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'assemblea.

Articolo 14 - Revoca dell'amministratore

L'amministratore può essere revocato dalla autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art.1131 del C.C., se non adempie agli obblighi posti a suo carico dal presente regolamento.

Articolo 15 - Lavori sulle cose comuni

Nessun condomino può eseguire lavori alle cose comuni nell'interesse dei condomini senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea. Qualora i lavori eventualmente eseguiti da un condomino fossero ritenuti necessari, il rimborso della relativa spesa sarà effettuato dai condomini purché si possa dimostrare che è stata sostenuta in buona fede.

Solo nel caso in cui i lavori da eseguire abbiano i caratteri della necessità o dell'urgenza, un condomino può prendere l'iniziativa della loro esecuzione senza preventiva autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore dandone però tempestiva comunicazione a quest'ultimo.

Al condomino che avesse eseguito i lavori necessari ed urgenti spetta il rimborso integrale delle spese, escluso ogni particolare compenso per le sue prestazioni.

Articolo 16 - Migliorie alle cose comuni di utilizzazione separata

Delle migliorie alle cose comuni fatte dai singoli condomini a proprie spese e suscettibili di utilizzazione separata ne potranno usare anche gli altri condomini; in tal caso le spese per l'esecuzione delle opere di miglioria e per la loro manutenzione saranno ripartite tra coloro che ne usano, nelle proporzioni stabilite dal presente regolamento per le spese alle cose medesime.

Articolo 17 - Manutenzione, ispezione e lavori nei locali di proprietà esclusiva

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore e il decoro dell'edificio. Egli, a richiesta dell'amministratore, previo congruo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si possa procedere con i dovuti riguardi, ad ispezioni o lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio e nell'interesse del condominio o dei singoli condomini, salvo il diritto al totale risarcimento dei danni.

Comunque, il condomino potrà rifiutarsi di far eseguire i lavori entro i locali di sua proprietà ove le opere possano eseguirsi dal di fuori oncorchè ciò comporti una maggiore spesa per il condominio.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà esclusiva l'esecuzione di opere o di lavori che possano interessare la stabilità o l'estetica dell'edificio o di parte di esso, debbono darne notizia scritta all'amministratore almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori.

Articolo 18 - Ripartizione delle spese

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni funzionali, igieniche e decorose le cose elencate all'art.2 del presente regolamento, nonché alle spese di straordinaria manutenzione e quelle necessarie alle opere di innovazione riguardanti le dette cose e deliberate dall'assemblea a norma dell'art.1120 del C.C., ed a quelle dell'assicurazione dell'edificio, amministrazionee quelle per eventuali liti condominiali salvo dissenso alle liti da manifestarsi ai sensi dell'art. 1132 del C.C..

Tutti i condomini devono contribuire alle spese di cui al comma precedente in proporzione del valore delle rispettive quote di

comproprietà, espresso in millesimi nelle tabelle che si allegano al presente regolamento.

Articolo 19 - Ripartizione delle spese di luce, pulizia e manutenzione delle aree comuni

Le spese per la manutenzione ordinaria delle aree comuni (AC01, AC02, AC03 e AC04) sono ripartite fra tutti i condomini in base alle tabelle allegate al presente regolamento.

Articolo 20 - Ripartizione delle spese di gestione del pozzo e della cisterna in area AC02 e degli impianti di scarico delle acque bianche e nere

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del pozzo e della relativa cisterna di accumulo, dell'impianti di scarico delle acque bianche e dell'impianto di scarico delle acque nere, sono ripartite tra tutti i condomini in base alle tabelle allegate. L'uso del pozzo e della cisterna di accumulo è consentito ai soli fini dell'impiantistica antincendio.

L'impianto di scarico delle acque nere che confluisce in vasca di depurazione del tipo Imhoff potrà essere utilizzato esclusivamente per riversarvi liquidi che prima della immissione in fogna possano essere depurati con procedimento del tipo Imhoff.

Articolo 21 - Sosta veicoli

E' vietato parcheggiare qualsiasi veicolo negli spazi comuni dell'edificio al di fuori degli spazi espressamente destinati a tale scopo. Pertanto avranno diritto a parcheggiare nell'area comune A.C.02 le seguenti unità immobiliari:

Uff.01	1 posto auto
Uff.02	1 posto auto
Uff.03	1 posto auto
U.P.03	3 posti auto
U.P.04	2 posti auto
U.P.05	2 posti auto
U.P.06	2 posti auto
U.P.07	2 posti auto
U.P.08	2 posti auto
U.P.09	2 posti auto

Nell'area comune A.C.01 avranno diritto a parcheggiare le unità immobiliari U.C.01 - U.C.02 e U.C.03, ognuno esclusivamente in corrispondenza delle aree antistanti, intese come proiezione dei muri divisorii interni tra le unità commerciali; è fatto assoluto divieto di sosta in corrispondenza delle scale di accesso ai piani superiori. Sull'area

A.C.01 hanno diritto di passaggio pedonale tutte le unità immobiliari ad esclusione delle unità U.P.01 ed U.P.02.

Articolo 22 - Decoro architettonico

E' fatto divieto assoluto di porre in qualsiasi punto delle parti comuni, materiali, oggetti e sovrastrutture che possano pregiudicare il decoro e le linee architettoniche del complesso immobiliare, se non in maniera uniforme ed unica per tutti.

Articolo 23 - Norme applicabili

I condomini devono comunque osservare tutte le disposizioni dettate dai regolamenti di Polizia Urbana, Pubblica Sicurezza, Vigili del fuoco ed ENPI.

Articolo 24 - Obblighi particolari dei condomini

Ciascun condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, in difetto di ciò si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento nei locali di sua proprietà o da lui occupati.

In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto:

- a) a comunicare all'amministratore le generalità complete del nuovo proprietario entro trenta giorni dall'atto di trasferimento
- b) a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento che dovrà essere richiamato all'atto del trasferimento
- c) a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà di fondi di riserva per spese straordinarie o di ammortamento impianti.

All'amministratore dovranno altresì essere comunicate le generalità complete dei locatari delle varie unità immobiliari.

Articolo 25 - Assicurazione degli edifici

Ogni unità immobiliare dovrà essere assicurata contro i danni del fuoco, del fulmine e dello scoppio di gas, nonché contro i danni verso i terzi. Del pari dovranno essere assicurate per i danni contro i terzi tutte le parti comuni dell'edificio.

Articolo 26 - Clausola compromissoria

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra i condomini, l'amministratore ed il condominio - quale che sia il rapporto tra loro - in relazione al presente regolamento, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione ed esecuzione nonché quelle in relazione a deliberazioni assembleari o a rapporti condominiali di ogni altro genere, saranno deferite ad un collegio di tre arbitri nominati dall'assemblea. Il collegio arbitrale deciderà in via irrituale secondo

equità regolando lo svolgimento del procedimento arbitrale nel modo che riterrà più opportuno.

Le parti si impegnano a dare pronta e puntuale esecuzione alla decisione del collegio arbitrale che sin d'ora riconoscono come espressione della loro stessa volontà contrattuale.

Del collegio arbitrale non potrà far parte alcuno dei condomini.

Articolo 27 - Norma finale

Per quanto non previsto dal presente regolamento valgono le norme del C.C. in materia.

TABELLA L

Uso e manutenzione
della linea fognaria
acque nere

Sigla	Destinazione	millesimi
U.P.01	OPIFICIO	143,693
U.P.02	OPIFICIO	7,645
U.P.03	OPIFICIO	52,446
U.P.04	OPIFICIO	52,446
U.P.05	OPIFICIO	17,520
U.P.06	OPIFICIO	167,218
U.P.07	OPIFICIO	167,218
U.P.08	OPIFICIO	196,997
U.P.09	OPIFICIO	174,371
U.C.01	NEGOZIO	4,061
U.C.02	NEGOZIO	3,663
U.C.03	NEGOZIO	1,248
UFF.01	UFFICIO	6,211
UFF.02	UFFICIO	3,902
UFF.03	UFFICIO	1,361
		1000,000

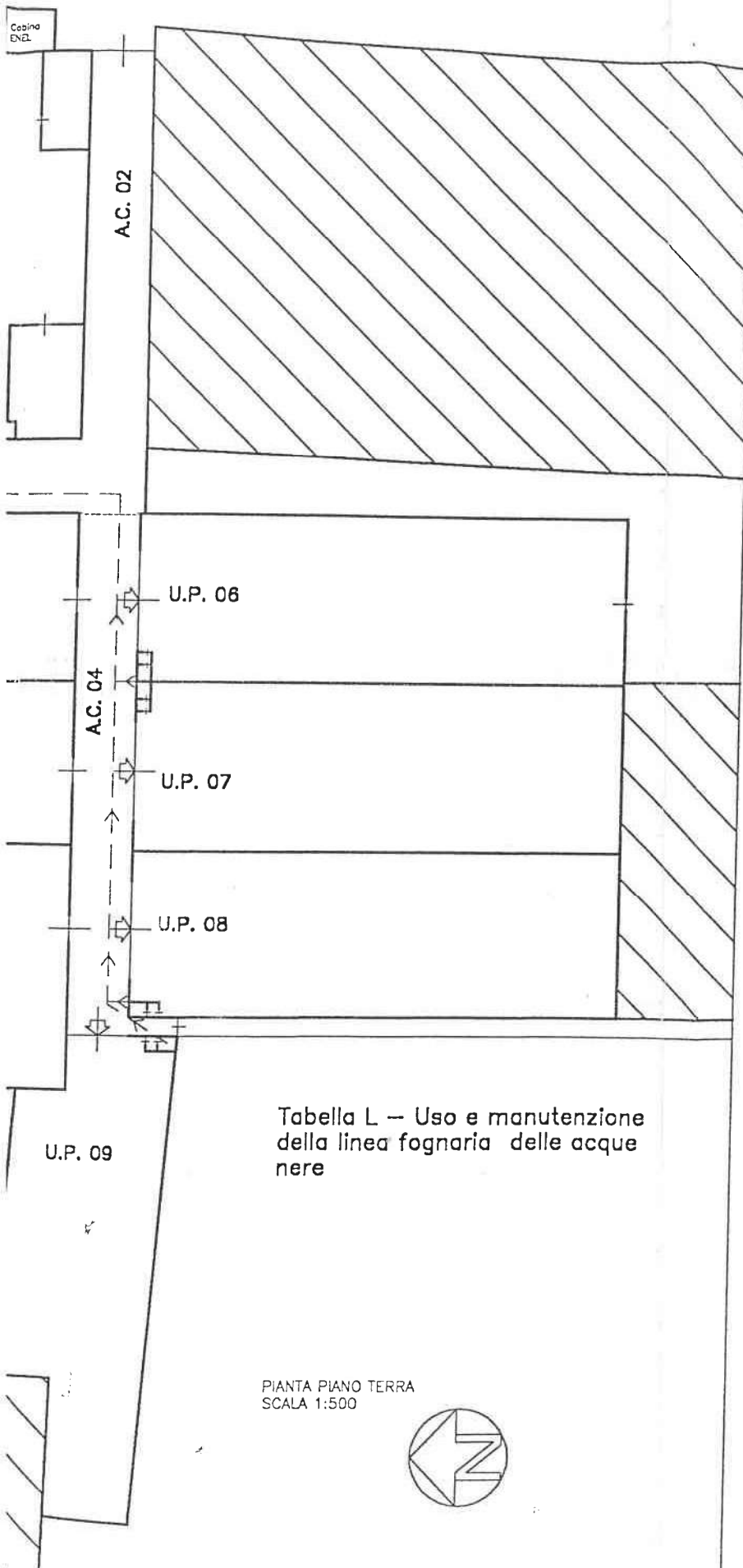


Tabella L – Uso e manutenzione
della linea fognaria delle acque
nere

PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:500



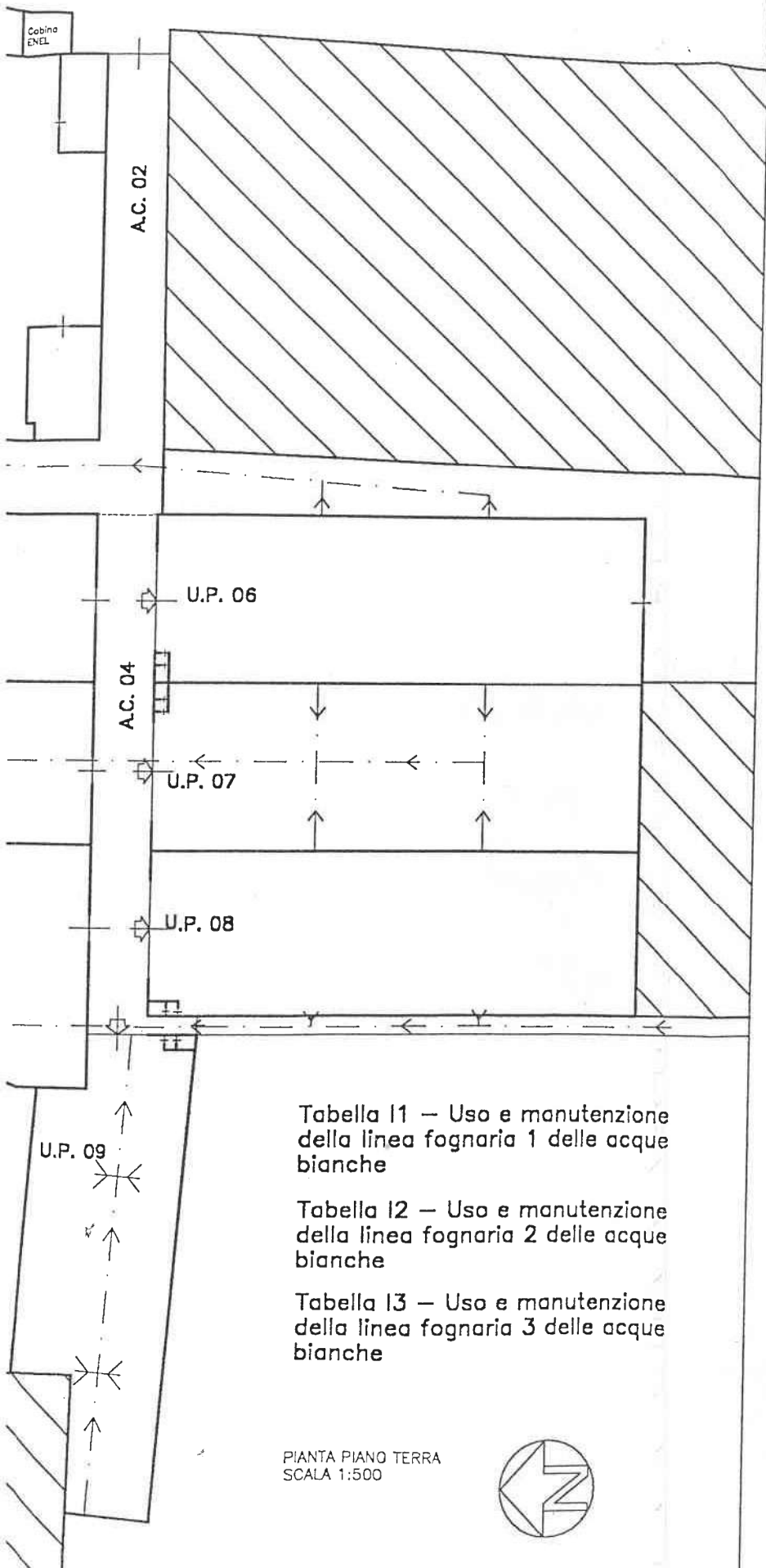


TABELLA I/1

Uso e manutenzione della linea fognaria 1 acque bianche

Sigla	Destinazione	millesimi
U.P.01	OPIFICIO	448,515
U.P.02	OPIFICIO	13,060
U.P.03	OPIFICIO	159,656
U.P.06	OPIFICIO	251,034
A.C.02	Area comune 02	127,735
		1000,000

N.B.: I millesimi dell'area comune AC02 andranno ancora ripartiti con la tabella F

TABELLA I/2

Uso e manutenzione della linea fognaria 2 acque bianche

Sigla	Destinazione	millesimi
U.P.03	OPIFICIO	108,561
U.P.04	OPIFICIO	191,227
U.P.05	OPIFICIO	106,066
U.P.06	OPIFICIO	85,348
U.P.07	OPIFICIO	333,562
U.P.08	OPIFICIO	166,781
PALAZZINA UFFICI		8,455
		1000,000

N.B.: I millesimi della palazzina uffici andranno ancora ripartiti con la tabella B

TABELLA I/3

Uso e manutenzione della linea fognaria 3 acque bianche

Sigla	Destinazione	millesimi
U.P.05	OPIFICIO	288,697
U.P.08	OPIFICIO	260,545
U.P.09	OPIFICIO	450,758
		1000,000

TABELLA H
Pozzo e cisterna nell'
area A.C.02

Sigla	Destinazione	millesimi
U.P.03	OPIFICIO	181,564
U.P.04	OPIFICIO	161,440
U.P.05	OPIFICIO	222,362
U.P.06	OPIFICIO	120,516
U.P.07	OPIFICIO	99,365
U.P.08	OPIFICIO	103,299
U.P.09	OPIFICIO	31,050
U.C.01	NEGOZIO	13,652
U.C.02	NEGOZIO	11,947
U.C.03	NEGOZIO	20,330
UFF.01	UFFICIO	12,940
UFF.02	UFFICIO	7,762
UFF.03	UFFICIO	13,771
		1000,000

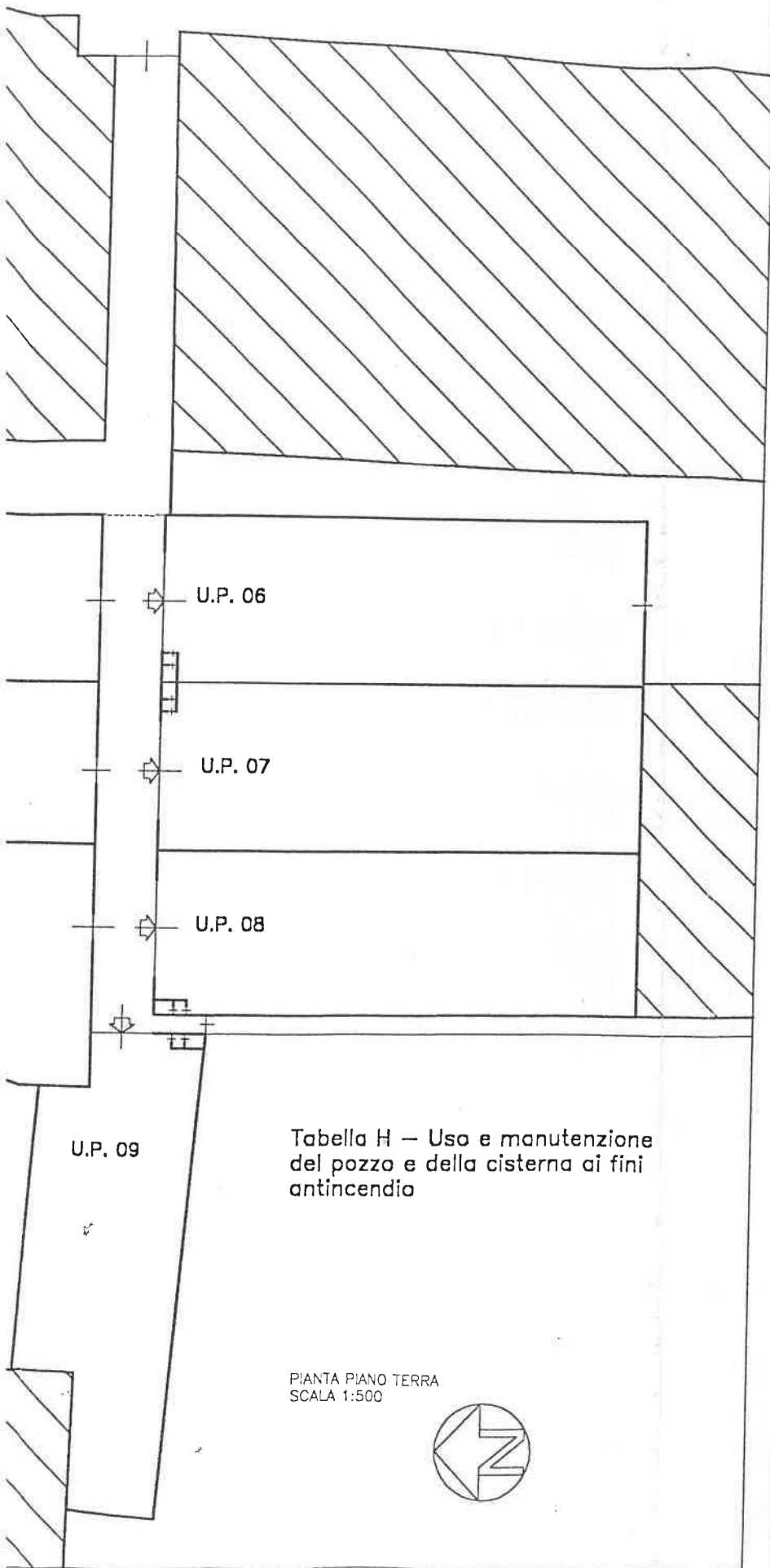


TABELLA G
Uso e manutenzione
area comune A.C.04

Sigla	Destinazione	millesimi
U.P.03	OPIFICIO	197,438
U.P.04	OPIFICIO	175,556
U.P.05	OPIFICIO	241,804
U.P.06	OPIFICIO	131,053
U.P.07	OPIFICIO	108,053
U.P.08	OPIFICIO	112,331
U.P.09	OPIFICIO	33,764
		1000,000

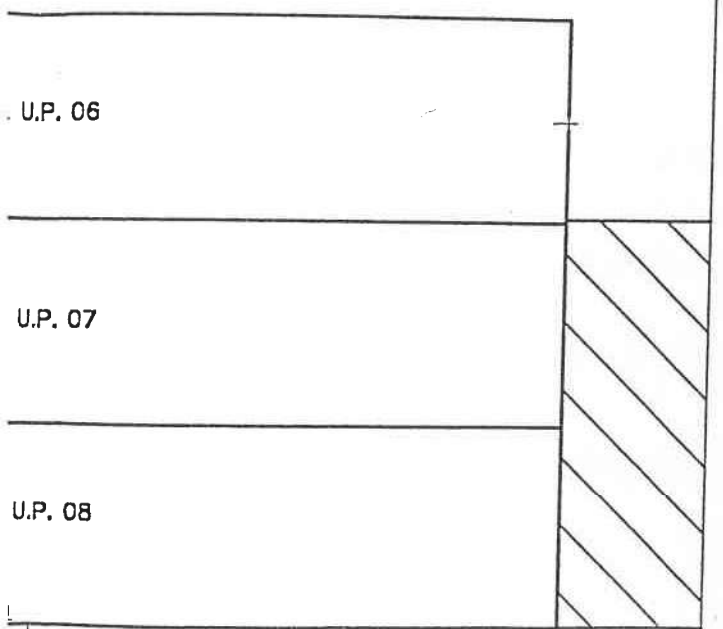
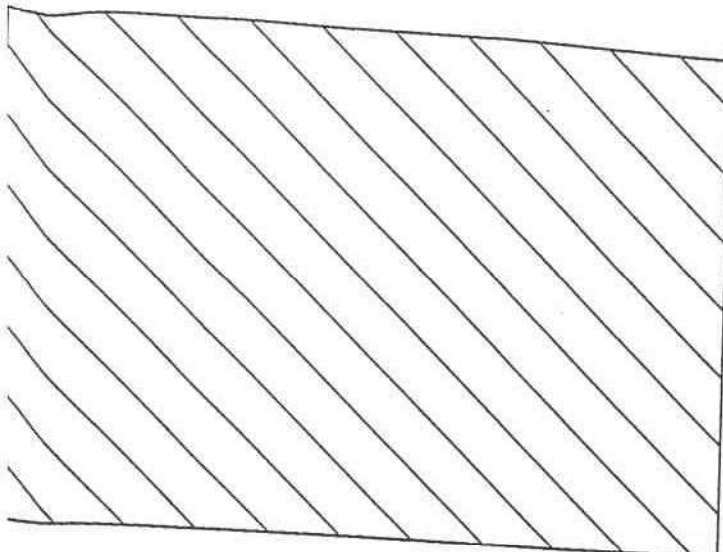


Tabella G – Uso e manutenzione
 dell'area comune A.C.04

PIANTA PIANO TERRA
 SCALA 1:500



Via S. Pietro

TABELLA F

Uso e manutenzione
area comune A.C.03

Sigla	Destinazione	millesimi
U.P.04	OPIFICIO	420,635
U.P.05	OPIFICIO	579,365
		1000,000

U.P. 04

Tabella F – Uso e manutenzione
dell'area comune A.C.03

PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:500



TABELLA E
Uso e manutenzione
area comune A.C.02

Sigla	Destinazione	millesimi
U.P.03	OPIFICIO	190,304
U.P.04	OPIFICIO	169,212
U.P.05	OPIFICIO	233,066
U.P.06	OPIFICIO	126,318
U.P.07	OPIFICIO	104,149
U.P.08	OPIFICIO	108,272
U.P.09	OPIFICIO	32,544
UFF.01	UFFICIO	13,563
UFF.02	UFFICIO	8,136
UFF.03	UFFICIO	14,434
		1000,000

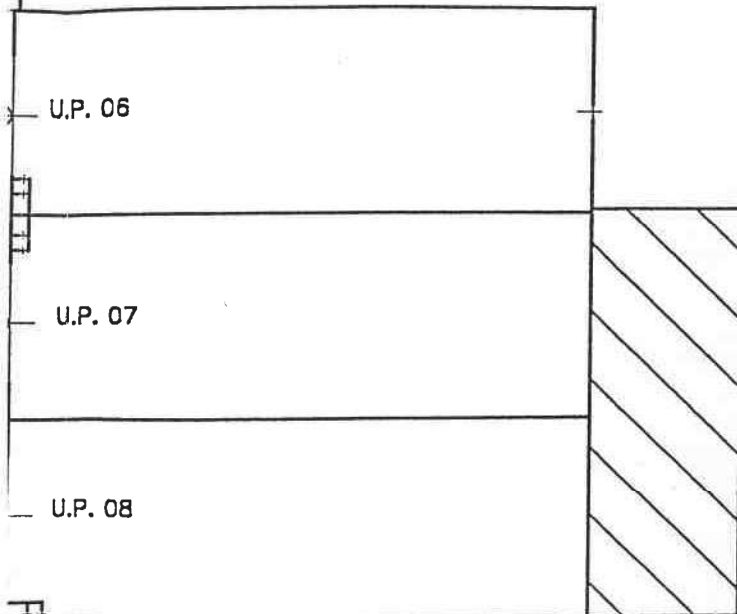
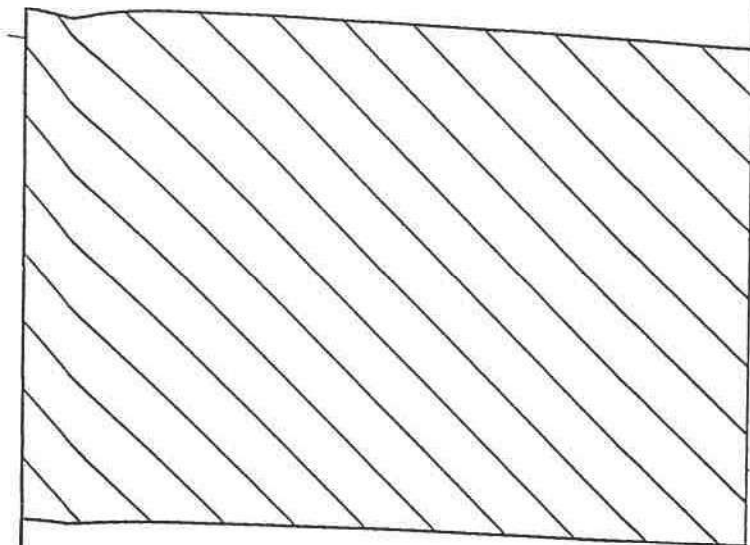


Tabella E – Uso e manutenzione
 dell'area comune A.C.02

PIANTA PIANO TERRA
 SCALA 1:500



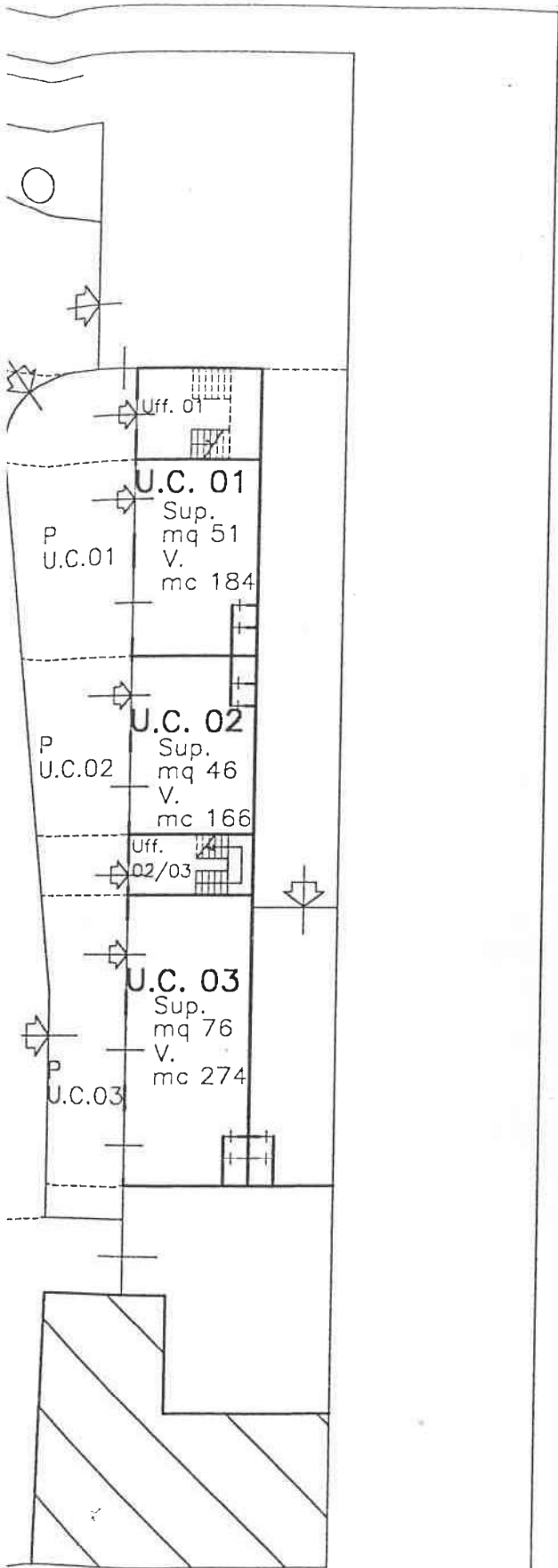


TABELLA B
Palazzina negozi ed
uffici

Sigla	Destinazione	millesimi
U.C.01	NEGOZIO	169,798
U.C.02	NEGOZIO	148,592
U.C.03	NEGOZIO	252,852
UFF.01	UFFICIO	160,939
UFF.02	UFFICIO	96,544
UFF.03	UFFICIO	171,275
		1000,000

TABELLA C
Manutenzione e
ricostruzione corpo
scala degli Uff.02 e 03

Sigla	Destinazione	millesimi
UFF.02	UFFICIO	360,481
UFF.03	UFFICIO	639,519
		1000,000

TABELLA D
Uso e manutenzione
area comune A.C.01

Sigla	Destinazione	millesimi
U.C.01	NEGOZIO	297,244
U.C.02	NEGOZIO	260,121
U.C.03	NEGOZIO	442,635
		1000,000

Tabella D - Uso e
manutenzione dell'area
comune A.C.01

TABELLA A GENERALE

Sigla	Destinazione	millesimi
U.P.01	OPIFICIO	244,835
U.P.02	OPIFICIO	1,107
U.P.03	OPIFICIO	136,910
U.P.04	OPIFICIO	121,735
U.P.05	OPIFICIO	167,674
U.P.06	OPIFICIO	90,876
U.P.07	OPIFICIO	74,927
U.P.08	OPIFICIO	77,894
U.P.09	OPIFICIO	23,413
U.C.01	NEGOZIO	10,295
U.C.02	NEGOZIO	9,009
U.C.03	NEGOZIO	15,330
UFF.01	UFFICIO	9,758
UFF.02	UFFICIO	5,853
UFF.03	UFFICIO	10,384
		1 000,000

