

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

del Palazzo "S. Luigi", sito in Via Dei Patrioti

A L B E N G A

CAPITOLO I°

Art.1 - Il presente Regolamento di Condominio del Palazzo "S. Luigi" in via Dei Patrioti in Albenga forma parte integrante e sostanziale di tutti gli atti di acquisto relativi alle singole sue parti.

Tale Regolamento è obbligatorio per tutti i condomini, nonché per i loro successori a qualsiasi titolo sia particolare che universale.

Esso è stato formato ai sensi degli art.1117 e 1139 del Codice Civile, le cui prescrizioni formano parte integrante del presente Regolamento.

Art.2 - Costituiscono proprietà comune e-d indivisibile:

- a) l'area su cui sorge l'edificio e quella circostante ad esso, *acquistata dalla Hys-Pena*, compresi i marciapiedi, tutti i muri perimetrali ed i pilastri di sostegno, le fondazioni, il cornicione, il terrazzo di copertura con esclusione di quello annesso all'appartamento int.21 al VI° piano;
- b) i tubi di scarico delle acque nere e bianche e delle materie di rifiuto con i relativi impianti;
- c)- il portone, l'atrio d'ingresso, le scale;
- d) gli impianti per l'ascensore ed i relativi locali per il suo movimento e per le macchine;
- e) le colonne montanti per l'acqua, gas, luce e forza industriale;
- f) la caldaia termica, il relativo locale, le colonne montanti, il serbatoio nafta, il camino.

Art.3 - Le quote di comproprietà, espresse in millesimi, sono riportate nelle Tabelle allegate e distinte sotto la lettera A.

Art.4 - La rinuncia ai servizi comuni non è ammessa. ...

Art.5 - Ogni condomino può eseguire all'interno del proprio appartamento o magazzino o negozio lavori di restauro e di innovazione e di modifica, sempre che detti lavori non ven-

gano a ledere le strutture portanti dell'edificio e non danneggino comunque le proprietà confinanti.

Art.6 - Le facciate esterne, le avvolgibili, le ringhiere dei poggioli, le serrande e le vetrate dei magazzini e dei negozi, le porte d'ingresso degli appartamenti, devono conservare uniformità di colore.

A tal fine l'Assemblea dei condomini stabilisce l'epoca della rinfrescatura delle tinte e delle coloriture e delibera al riguardo.

Sono pertanto tassativamente vietate le iniziative dei singoli condomini, i quali hanno l'obbligo di ben conservare l'estetica esterna dell'edificio.

Art.7 - E' vietato elevare costruzioni di qualsiasi natura, anche con carattere di provvisorietà, sui poggioli.

I poggioli devono essere tenuti sgombri di quanto può nuocere all'estetica dell'edificio o risultare molesto ai vicini.

I vasi di fiori collocati sui balconi devono essere convenientemente assicurati per evitarne la caduta e devono essere in recipienti adatti per evitarne lo stilloidio.

E' vietato sbattere gli zerbini nelle scale o contro le ringhiere dei poggioli e contro i muri.

La pulizia e la sbattitura dei tappeti, zerbini od altro è ammessa non oltre le ore 9,30 antimeridiane.

E' fatto obbligo di stendere i panni convenientemente spremuti, onde evitare stilloidio e disagio agli inquilini sottostanti. E' vietato stendere verso Via Dei Patrioti e sul solarario. Nelle ore di sbattitura dei tappeti e simili, gli inquilini devono astenersi dallo stendere biancheria.

E' vietato gettare dalle finestre immondizie, acqua e qualsiasi materia.

E' vietato insudiciare le scale e l'atrio, scrivere sui muri, sulle pareti e le porte dell'ascensore, e comunque danneggiare le parti comuni dell'edificio.

L'innaffiamento dei vasi fiori in vasi è permesso la sera dopo le ore 22.

E' vietato fare rumori incompatibili con l'indole civile della casa: in particolare gli apparecchi radio e televisivi, e gli strumenti musicali in genere, devono essere usati in modo tale da non recare disturbo a chi abita nel palazzo.

Art.8 - L'uso dell'ascensore è disciplinato dall'apposito Regolamento riportato in calce al presente.

Art.9 - E' vietato occupare od ingombrare anche temporaneamente per qualsiasi scopo l'atrio d'ingresso, le scale, i pianerottoli, i marciapiedi.

Per eventuali necessità temporanee può essere accordata

deroga dall'Amministratore.

L'occupazione degli spazi comuni è ammessa quando si devono eseguire lavori negli appartamenti o locali dei singoli condomini, nel qual caso essa deve essere limitata alla superficie ed al tempo strettamente necessari, e non deve comunque impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini.

Art.10 - E' vietato inoltre:

- a) destinare gli appartamenti ad uso diverso da abitazione, pensione od ufficio;
- b) destinare gli appartamenti, i magazzini, i negozi, a sanatorio; a gabinetto di cura od ambulatorio per malattie infettive o contagiose, a scuola di musica, canto o ballo, ed in genere a qualsiasi altro uso che comporti notevole afflusso di frequentatori e sia contrario all'igiene ed al decoro dell'edificio.

Per eventuali deroghe è richiesta la deliberazione favorevole dell'Assemblea dei condomini, con la maggioranza di cui al 2° comma dell'art.1136 del Codice Civile.

Nei locali al piano terreno è vietato effettuare deposito di materiali che provochino esalazioni o apportino molestia o pregiudichino l'incolumità dello stabile.

Art.11 - Ciascun condomigo è responsabile, a norma degli art. 2063 e seguenti del Codice Civile, dei danni subiti dalle cose comuni per fatto di lui e delle persone, animali e cose di cui deve rispondere.

I detentori di cani hanno l'obbligo di tenerli con la museruola ed al guinzaglio quando percorrono le scale e l'atrio comune d'ingresso.

Art.12 - Tutti gli inquilini sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri.

I genitori devono sorvegliare i propri bambini affinché non abbiano a schiamazzare o recare guasti o disturbi, vietando loro di intrattenersi nell'atrio e nelle scale.

Ove sorga motivo di reclamo o di lagnanza, o vi siano desideri da esporre, i condomini devono sempre rivolgersi esclusivamente all'Amministratore.

I reclami devono essere fatti per scritto e firmati.

CAPITOLO II°

Ripartizione delle spese.

Art.13- Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni, nonché quelle per i servizi comuni, sono ripartite fra i condomini in ragione dell'interesse di ognuno. se-

condo le disposizioni dei successivi articoli del presente Regolamento.

Art.14 - Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per mantenere in condizioni di comedità e di decoro le cose elencate nell'art.2 del presente Regolamento, nonché alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti le dette cose comuni e deliberate dall'Assemblea, ed a quelle per l'assicurazione e l'amministrazione dell'edificio.

Salvo quanto stabilito negli articoli seguenti, i condomini devono contribuire alle spese di cui precedentemente detto in proporzione alle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi nelle Tabelle allegate sotto la lettera A.

Art.15 - Le spese per l'illuminazione e la pulizia dell'atrio e delle scale si ripartiscono in parti proporzionali alle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi fra tutti i condomini interessati.

Dette quote sono riportate nelle Tabelle allegate sotto la lettera B.

Art.16 - Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di funzionamento dell'ascensore si ripartiscono fra i piani serviti in proporzione all'altezza di essi, suddividendo la quota di ciascun piano in parti proporzionali alle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi.

Dette quote sono riportate nelle Tabelle allegate sotto la lettera C.

Art.17 - Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di funzionamento dell'impianto di riscaldamento centrale si ripartiscono in parti proporzionali alle misure volumetriche dei locali riscaldati, secondo le quote millesimali riportate nelle Tabelle allegate sotto la lettera D,

Art.18 - Il fabbricato dev'essere assicurato a cura dell'Amministratore contro i danni dell'incendio, della caduta del fulmine, dello scoppio del gas e della responsabilità civile verso terzi.

Art.19 - Le somme necessarie per sopperire alle spese generali (manutenzione dell'edificio, assicurazione, amministrazione), quelle ordinarie di esercizio (pulizia e illuminazione dell'atrio e delle scale), di manutenzione e funzionamento dell'ascensore e del servizio di riscaldamento centrale, verranno preventivate anno per anno dall'Amministratore, esaminate ed approvate dall'Assemblea e versate dai condomini in due rate anticipate, entro il 31 ottobre ed il

CAPITOLO III°

Amministrazione.

Art.20 - Organi dell'Amministrazione e di rappresentanza del condominio sono: l'Amministratore e l'Assemblea dei condomini.

Art.21 - Esercizio finanziario. L'anno finanziario della gestione amministrativa ha inizio il 1° luglio di ciascun anno e termina il 30 giugno dell'anno successivo.

Il primo esercizio terminerà il 30 giugno 1970.

Art.22 - Convocazione Assemblea. L'Assemblea si riunisce in via ordinaria entro il 30 settembre ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo ritenga opportuno o ne abbia avuto domanda scritta e motivata da almeno due condomini, che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante comunicazione da inviarsi ad ogni singolo condomino, per lettera raccomandata, almeno 8 giorni prima della data fissata per l'adunanza.

La comunicazione deve riportare l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza, e l'ordine del giorno opportunamente sviluppato. Nello stesso avviso deve essere inoltre precisato dove e quando sono visibili eventuali documenti afferenti gli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità dell'Assemblea e delle sue deliberazioni, si richiama il disposto dell'art.1136 del Codice Civile.

Delle deliberazioni dell'Assemblea viene redatto processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'Amministratore. Le deliberazioni prese dall'Assemblea su argomenti che non risultino descritti in modo chiaro ed inequivocabile nell'avviso di convocazione non sono valide.

Art.23 - Ogni condomino ha diritto ad un voto per ogni millesimo di quota di proprietà, come risulta dall'art.3 del presente Regolamento.

Ogni condomino ha la facoltà di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche se estranea al condominio, con delega scritta, sia pure in calce all'avviso di convocazione.

Art.24 - Attribuzioni dell'Assemblea. I convenuti all'Assemblea nomineranno di volta in volta tra i presenti, escluso l'Amministratore, un Presidente ed un Segretario.

L'Assemblea provvederà:

- a) esame del rendiconto dell'esercizio annuale;
- b) esame del bilancio preventivo;
- c) nomina dell'Amministratore e determinazione della sua retribuzione;
- d) altri eventuali argomenti dell'ordine del giorno.

Art.25 - Verbale dell'Assemblea. Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige, a cura del Segretario, processo verbale nei modi di legge. Tale verbale dev'essere trascritto in apposito registro entro 10 giorni, dev'essere firmato dal Presidente, dal Segretario e dall'Amministratore.

Copia conforme al verbale deve essere inviata, a tutti gli effetti di legge, ai condomini assenti e non rappresentati, entro 20 giorni dall'Assemblea, a mezzo lettera raccomandata.

Art.26 - Impugnazione delle deliberazioni dell'Assemblea.

Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli articoli precedenti e della legge, sono obbligatori per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni dell'Assemblea ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che l'esecuzione sia sospesa dall'Autorità stessa. Tale ricorso deve essere proposto entro 30 giorni dalla data della deliberazione per i condomini presenti all'Assemblea, ed entro 30 giorni dalla data di comunicazione per gli assenti.

Art.27 - L'Amministratore è nominato dall'Assemblea con la maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio. Egli dura in carica un solo esercizio finanziario e può essere rieletto.

L'Amministratore dimissionario, revocato o cessante, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione, e deve in ogni caso consegnare al successore tutti i documenti e gli atti dell'Amministrazione entro 15 giorni dallo scadere del suo mandato.

Art.28 - L'Amministratore ha la responsabilità legale del condominio ai sensi dell'art.1131 del Codice Civile.

Egli deve provvedere:

- a)- all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea;
- b)- a riscuotere le quote dovute dai condomini ed a effettuare tutti i pagamenti occorrenti per i vari servizi;
- c)- alla assunzione o licenziamento del personale addetto alla pulizia;.

L'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che detti lavori non rivestano carattere di urgenza e di inderogabilità: in tal caso dovrà convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica.

Sono consentiti all'Amministratore piccoli lavori e spese straordinarie per un importo non superiore alle 100.000 lire per un intero esercizio.

L'Amministratore deve tenere:

- a)- il registro dei verbali dell'Assemblea;
- b)- il libro di cassa per le entrate e le uscite;
- c)- l'elenco dei proprietari e del loro domicilio.

Art.29 - Obbligo del contributo alle spese. Nessun condomino può mai esimersi, anche parzialmente, dal pagamento delle quote di spese spettantegli per le cose ed i servizi comuni, anche se intendessù rinunciare o contestare detti servizi.

Art.30 - Trasferimento di proprietà. - In caso di alienazione della proprietà, il condomino ha l'obbligo di comunicare all'Amministratore le precise generalità del nuovo proprietario e rendere parte integrante dell'atto di vendita il presente Regolamento.

REGOLAMENTO PER L'USO DELL'ASCENSORE

1)- L'ascensore del Palazzo "S. Luigi" in Albenga, via Dei Patrioti, porta al massimo 4 persone e comunque tante da non superare il peso complessivo di Kg. 315.

2)- Ognuno fa uso dell'ascensore a proprio rischio e pericolo.

3)- L'uso dell'ascensore è riservato ai comproprietari, agli inquilini ed ai loro familiari.

L'uso è vietato a chi non ne conosce la manovra ed ai bambini di età inferiore a 12 anni, se non accompagnati da persona adulta.

4)- ~~Al~~ L'ascensore non può servire come montacarichi.

E' quindi vietato di usare l'ascensore per il trasporto di oggetti pesanti od ingombranti, che possano danneggiare la cabina.

E' tollerato tuttavia il trasporto di provviste alimentari e di effetti diversi, purchè vengano adoperati recipienti adatti.

5)- La porta della cabina e quelle dei pianerottoli devono essere sempre chiuse, per cui si fa viva raccomandazione a tutti gli utenti di assicurarne la chiusura al momento di uscita al piano.

6)- Ogni guasto proveniente da uso o manovra contraria alle istruzioni sarà ripagato a spese del comproprietario o dell'inquilino, alla cui famiglia o cerchia di relazioni appartiene la persona che l'ha provocato.
