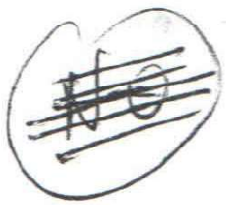


Amministrazione



"CONDOMINIO DEL CAMPO" - Via Roma - RECCO -

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

= CONTRIBUTO DEI CONDOMINI ALLE SPESE ED AI SERVIZI

Art. 1) - QUOTE DEI PARTECIPANTI

Tutti i Condomini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione ed il buon godimento delle parti comuni e per la prestazione dei relativi servizi.

Nessun Condomino rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, ed insieme anche a quelle sulle cose di particolare sua proprietà, nonchè all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà, sottrarsi al contributo per la conservazione delle cose stesse, o per l'esercizio dei servizi. Le parti comuni dell'edificio sono: i muri perimetrali, le scale, il locale caldaia, i terrazzi, il locale ascensore, le cantine e tutte quelle parti che per legge, uso e consuetudine sono considerate comuni.

Art. 2) - VALORE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ

I valori base e proporzionali delle singole proprietà costituenti il Condominio, sono indicati nella colonna "A" della tabella allegata all'atto di Condominio del Notaio Spessa, in data 26 giugno 1965.

Art. 3) - SPESE INERENTI ALLE PARTI COMUNI E SPESE GENERALI DI AMMINISTRAZIONE.

Le spese tutte relative al tetto, ai muri maestri, alle fondamenta ed alle altre cose comuni, tali per legge o per disposizione del presente regolamento, nonchè le spese per la Amministrazione ed i premi per assicurazioni, sono ripartite con regola generale (salvo soltanto le eccezioni che seguono), tra i Condomini tutti in proporzione dei valori delle rispettive proprietà, quali risultano espresse in millesimi nella Colonna "A" della tabella allegata.

La dizione "le spese tutte" di cui al comma che precede, adottata per brevità anche negli articoli che seguono, sta a giustificare e comprendere, ogni volta, le spese per la conservazione e cioè per le riparazioni sia ordinarie che straordinarie, per la ricostruzione e per le innovazioni validamente deliberate a sensi di legge, nonchè gli oneri tutti relativi o riguardanti le cose o impianti negli articoli stessi indicati.

Le spese per la riparazione dei tetti saranno regolate a norma dell'art. 1126 del Codice Civile.

Art. 4) - SPESE PER LE SCALE ED ATRIO

Le spese tutte relative alle scale o all'atrio e parti che lo compongono e cioè ai muri che lo circoscrivono, alle strutture che lo sorreggono, alle finestre che danno luce diurna, alle ringhiere, passamani, ai gradini montanti ecc..., in qualunque punto le opere siano eseguite, nonchè le spese per la loro illuminazione notturna, sono ripartite fra i Condomini in proporzione delle aliquote indicate nella Colonna "B" della tabella di riparto allegata.

Art. 5 - SPESE DI ASCENSORE

Le spese relative all'impianto dell'ascensore e suo esercizio sono ripartite tra i condomini utenti in proporzione alle aliquote indicate nella colonna "C" della tabella di riparto allegata, salvo aliquota forfettaria per studi professionali da determinare dall'Assemblea o dal Consiglio d'amministrazione.

Art. 6 - SPESE DI FOGNATURA

Le spese tutte, relative alla rete orizzontale della fognatura vengono ripartite fra tutti i condomini in proporzione alle bocche d'immissione.

Le spese stesse, relative alle condutture collettrici verticali delle acque e delle materie di rifiuto, a prescindere da ogni considerazione fra il punto ove la opera viene eseguita e la ubicazione in altezza delle unità partecipanti, sono separatamente contabilizzate per ciascuna colonna nell'ambito della quale sono poi divise fra i rispettivi utenti, con gli anzidetti criteri.

Art. 7 - SPESE PER INTERCAPEDINI E GRIGLIE

Le spese relative alle intercapedini e relativi muri che le determinano nonchè degli eventuali contributi comunali, sono ripartite fra tutti i condomini in proporzione delle aliquote di cui alla Colonna A della tabella di riparto; quelle inerenti alla copertura, quando essa sia compresa nei distacchi uso di singoli condomini, sono ripartite con i criteri dettati dalle leggi per le riparazioni e ricostruzioni dei lastrici solari. Le spese tutte per ciascuna griglia ed eventuali contributi comunali sono ripartite per metà con lo stesso criterio, mentre l'altra metà grava sulle unità beneficiarie. Le spese stesse ed i contributi delle griglie con funzione di sola aereazione delle intercapedini sono ripartite secondo le aliquote di cui alla colonna A della tabella di riparto.

Art. 8 - SPESE DI RISCALDAMENTO

Le spese tutte relative all'impianto di riscaldamento centra-

le e suo esercizio, sono ripartite in ragione della cubatura delle singole unità allacciate e sono indicate nella colonna "D" della tabella di riparto allegata.

Qualora una unità immobiliare, partecipante al servizio, rimanga sfitta e disabitata, libera e sgombra cioè di cose o persone, per l'intero periodo di riscaldamento, il condomino di essa potrà beneficiare di una riduzione del 50% sulla quota di spesa che all'unità stessa dovrebbe essere attribuita. L'utenza al servizio, limitata anche ad un solo giorno, esclude però la riduzione di cui sopra.

Per conseguire la riduzione il Condomino interessato, pena la decadenza, dovrà comunicare all'Amministratore, a mezzo raccomandata almeno 20 gg. prima dell'inizio del riscaldamento, l'avverarsi delle circostanze richieste. In tal caso l'Amministratore provvederà all'isolamento dell'impianto addebitando le spese all'interessato ivi comprese quelle derivanti dalla rimillesimazione per le spese di consuntivo.

La riduzione non potrà essere comunque limitata ad un parziale numero di elementi ed il concorso delle circostanze dovrà permanere, come già detto, per l'intero periodo di accensione. In mancanza di anche una soltanto delle suddette considerazioni e circostanze, il condomino sarà tenuto a corrispondere la sua quota integrale e completa.

L'aumento o la diminuzione di elementi nell'interno delle unità, ed in genere ogni variazione della situazione di fatto posteriormente all'approvazione del presente regolamento, dovrà essere autorizzata su richiesta del singolo, dalla assemblea che, con la maggioranza prevista dal 5° comma dell'art. 1136 del Codice Civile, dopo aver accertato che la variazione sia tecnicamente realizzabile senza pregiudizio alle altrui proprietà ed alla fornitura di calore, stabilirà altresì la quota di aumento o di sgravio da attribuirsi al richiedente in conseguenza della variazione consentita.

Il riscaldamento verrà erogato in via continuativa a partire dal 1° novembre e cesserà al 15 di marzo successivo. E' tuttavia consentito all'amministratore, in considerazione delle condizioni metereologiche, anticipare e posticipare tale termine con erogazione continuativa o saltuaria.

Art. 9 - SPESE PER LASTRICI SOLARI E PARAPETTI

Le spese tutte relative ai lastrici solari sono ripartite ai sensi di legge con la sola eccezione che quelle relative alla travatura e tavolame sorreggenti il lastrico, o alla soletta di sostegno, sono ripartite fra tutti i condomini, nessuno escluso in proporzione dei valori risultanti per ciascuna unità della Colonna A della tabella di riparto. I parapetti di perimetro, considerati accessori del lastrico sono a carico di tutti i condomini secondo i richiamati criteri di legge per i lastrici stessi, mentre i parapetti, le cancellate e le altre opere che servono per la divisione di eventuali giardini sono a carico dei rispettivi utenti confinanti, in parti uguali.

Art. 10 - ASSICURAZIONE

Il fabbricato sarà assicurato in tutto il suo complesso a cura dell'amministratore, contro i danni del fuoco, del fulmine dello scoppio del gas, od apparecchi a vapore e contro le responsabilità civili per danni a terzi. Per tale obbligo nessun condomino, per nessun motivo, potrà sottrarsi.

Nel caso di incendio, ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini dovranno concorrere, secondo il valore delle rispettive proprietà (risultante dalla Colonna A della tabella di riparto) ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate. Quando l'assicurazione copre simultaneamente e complessivamente il rischio delle cose comuni e particolari, un perito scelto dall'Assemblea determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola, al fine della ripartizione proporzionale, fra la comunione e le proprietà singole, l'indennità e le misure del contributo nella integrazione della stessa. L'eventuale definitiva eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni sarà distribuita fra i partecipanti secondo il valore delle loro rispettive proprietà (colonna A della tabella di riparto).

= AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 11) - OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

Il Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti tutti di legge o regolamento, presso l'atrio del Condominio. In caso di trasferimento della proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63 - 2° comma - delle disposizioni di Attuazione del Codice Civile, egli è tenuto:

- a) - a comunicare a mezzo lettera raccomandata all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento.
- b) - di far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento vincolandolo alla sua osservanza.
- c) - a cedere al nuovo proprietario la sua quota di proprietà dei fondi di riserva per le spese straordinarie.
- d) a liquidare la propria posizione amministrativa nei confronti del Condominio sino al giorno della vendita, tenuto conto a carico dell'alienante delle spese condominiali preventive ed approvate, ultimate od in corso, ed anche ad iniziarsi al momento della vendita.
- e) - in caso di frazionamento di una unità immobiliare, a determinare d'accordo con altri interessati le quote di valore e di contributi da assegnare a ciascuna frazione.

Solo con il compimento delle suddette formalità il condomino trasferente sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo (contributi compresi) nei confronti della Amministrazione per le unità alienate.

Non ottemperandosi al disposto della suddetta lettera "e" a ciascuno degli aventi diritto alle distinte parti di unità immobiliare frazionata, potrà essere richiesto dall'Amministratore, il pagamento dell'intera quota dovuta per l'unità stessa. Ciascun Condomino è tenuto ad imporre l'osservanza del presente regolamento, delle sue eventuali modifiche e delle deliberazioni dell'assemblea ai propri famigliari, dipendenti, conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo della unità immobiliare.

Art. 12)- RAPPRESENTAZA ED AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- l'amministratore
- il Consiglio dei Condomini
- l'Assemblea

Gli incarichi dei Consiglieri sono gratuiti mentre è remunerato quello dell'Amministratore.

Art. 13) - DELL'AMMINISTRAZIONE

L'amministratore nominato all'atto di costituzione del condominio o suo successore, rimarrà in carica, per lo svolgimento e la chiusura di pratiche amministrative inerenti la costruzione del caseggiato fino alla fine del primo esercizio di effettiva gestione condominiale. Dopo tale periodo il conferimento del mandato scadrà di anno in anno salvo rinnovo da parte della assemblea con specifica delibera. Gli incarichi od i rinnovi e l'accettazione da parte dell'interessato, equivalgono a prova dell'acquisita conoscenza del predetto regolamento e lo impegnano a rispettarlo anche su quelle norme che riguardano la persona stessa dell'Amministratore.

✶ L'amministratore dimissionario, revocato, cessante, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve consegnare al suo successore od al Consiglio di Amministrazione, tutti i documenti amministrativi entro 15 gg. dalla partecipazione delle dimissioni, revoca, cessazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

Art. 14) - ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore compila il rendiconto annuale con lo stato di riparto spese, dal quale risulta la rimanenza a credito ed a debito di ciascun condomino, rendiconto, stato di riparto, preventivo spese, saranno sottoposti all'approvazione della Assemblea dei Condomini. Ad approvazione avvenuta i condomini saranno tenuti a versare immediatamente le somme ancora dovute mentre le rimanenze a credito saranno riportate all'eserci-

zio successivo a diminuzione delle quote di anticipo. Contemporaneamente, ciascun Condomino, per la costituzione del fondo spese, dovrà versare la sua quota anticipata di contributo secondo le modalità stabilite dall'Amministratore, salvo diverse disposizioni da adottarsi nell'Assemblea stessa. Nessun Condomino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti o ~~altri~~ pretese creditorie nei confronti dell'Amministrazione che, se pur fondate, non siano state riconosciute dall'Assemblea o provvedimento dell'Autorità Giudiziaria.

All'Amministratore è data facoltà di provvedere a spese necessarie o ritenute tali, non preventivate, purchè contenute nel limite di £. 100.000.-

Il Consiglio d'Amministrazione potrà autorizzare spese di urgenti necessità fra le £. 100.000= e £. 200.000= nonchè lavori di entità superiore a tale importo se, per la natura degli stessi, il ritardo dovesse provocare un ulteriore aggravamento economico della spesa stessa.

Resta comunque inteso che le spese eccedenti le £. 200.000= dovranno essere ratificate dall'assemblea, appositamente convocata non oltre i 15 gg. dall'insorgenza dei lavori.

L'Amministratore senza necessità di specifico e speciale mandato dell'assemblea, può agire giudizialmente nei confronti dei condomini morosi previa semplice messa in mora amministrativa a mezzo raccomandata.

Art. 15) - RIPARAZIONI NECESSARIE - CARENZA AMMINISTRATIVA

Qualora l'Amministratore rifiuti di eseguire, a richiesta di un condomino, riparazioni da questi ritenute necessarie alle cose comuni o non vi provveda entro 20 gg. dalla richiesta, il Condomino può richiedere la convocazione dell'Assemblea ed ottenere una decisione della maggioranza in merito alla esecuzione delle riparazioni. Se l'assemblea non ravvisa la necessità delle riparazioni, lo stesso condomino sarà tenuto a rifondere all'Amministrazione le spese incontrate per la convocazione dell'Assemblea.

Art. 16) - ISPEZIONE LAVORI NELLE SINGOLE PROPRIETA'

Ciascun Condomino a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle cose comuni dello edificio od alle cose particolari nell'interesse della comunione o dei singoli condomini, salvo il diritto alla rifu- sione dei danni.

I Condomini, prima d'intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che possano ~~causare~~ interessare la stabilità o l'estetica dell'edificio o parte di esso, devono preavvertire l'Amministratore.

Qualora l'Amministratore si opponga, la decisione sarà rimessa all'Assemblea appositamente convocata dall'Amministratore stesso entro e non oltre 10 gg. dalla comunicazione di opposizione.

Art. 17) - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 maggio. Le somme risultanti a debito dei singoli condomini non versate entro 10 gg. da quello dell'Assemblea per gli intervenuti o dal ricevimento della comunicazione dell'Amministratore per gli assenti, saranno aumentate di una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni settimana nel ritardo del pagamento, con il massimo di £. 3.000.- (tremila). Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo per le spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione.

Art. 18) - CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il Consiglio dei Condomini è composto da quattro proprietari (due per scala) eletti dall'assemblea, durano in carica un anno e costituiscono l'organo consuntivo dell'Amministratore che lo convocherà ogni qualvolta lo ritiene necessario. Il Consiglio dei Condomini deve esercitare il controllo amministrativo e tecnico della gestione di condominio e riferirne alla assemblea. Esso sostituisce l'Amministratore in caso di sua assenza od impossibilità temporanea, decidendo a maggioranza. Laddove il presente regolamento richiede il parere preventivo del Consiglio dei Condomini, sarà efficiente quello espresso dalla maggioranza.

Art. 19) - ASSEMBLEA - CONVOCAZIONE

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 30 gg. dalla chiusura dell'anno finanziario ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi opportuno e necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso da inviarsi individualmente a ciascun condomino (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art. 67 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile) a mezzo lettera raccomandata all'indirizzo di cui al precedente art. 12) da rimettersi alla posta almeno 5 giorni liberi prima della data fissata per la prima convocazione (non compresa nel computo dei giorni quello della rimessa alla posta); con l'osservanza dello stesso termine deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano. Nel caso che una unità appartenga indivisamente a più persone, l'avviso è valido purché comunicato ad una qualunque di esse, ove non abbiano previsto ad indicare nomen-

tivamente all'Amministratore a chi di esse l'avviso deve essere inviato. L'avviso dovrà contenere: l'indicazione del luogo, del giorno ed ora della adunanza in prima e seconda convocazione, degli argomenti posti in discussione con l'ordine del giorno. In mancanza dell'Amministratore l'assemblea può essere convocata dai Consiglieri o da ogni condomino.

Art. 20) - DIRITTO DI VOTO O DELEGA

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al condominio, munita di delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni a cui non abbiano interesse o che riguardino particolari interessi fra essi ed il condominio. La validità della costituzione dell'assemblea si accerta all'inizio della adunanza ed è efficace per tutta la sua durata. La validità delle

Assemblee e delle deliberazioni agli effetti delle maggioranze richieste dalla legge va considerata in relazione al numero complessivo e al valore delle sole unità interessate alla deliberazione.

Art. 21) - VERBALE D'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige sull'apposito registro a cura del Segretario, processo verbale da firmarsi seduta stante dal Presidente e dal Segretario stesso. Il verbale deve contenere:

- a) - l'indicazione del luogo, della data dell'adunanza, l'ordine del giorno.
- b) - Il numero dei presenti di fatto o per delega nonché il Cognome ed il nome degli stessi con l'indicazione dei valori delle rispettive quote di proprietà.
- c) - L'indicazione del Presidente della constatata regolarità dell'assemblea.
- d) - un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con indicazione delle maggioranze ottenute.
- e) - qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserimento

Le deliberazioni concernenti il Regolamento, le sue modifiche, la nomina e la cessazione dell'Amministratore dalla carica, devono essere annotate sul libro verbali.

Art. 22) - VERTENZE

Insorgendo vertenze e dissidi fra i condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore, ciascuna parte interessata dovrà tentare un amichevole componimento prima di adire l'Autorità Giudiziaria.

Art. 24) - NORME PARTICOLARI

Le tende poste sulle poggiate, finestre, terrazzi, e qualsiasi altra protezione anti-sole, dovranno essere di colore ~~bianco-azzurro~~ *verde*.

Le installazioni di apparecchiature elettrodomestiche dovranno essere poste in opera in modo da non dare noia agli appartamenti sottostanti. Si fa divieto d'uso nelle ore notturne a partire dalle ore 22,30.-

E' fatto divieto di stendere la biancheria all'esterno delle poggiate e finestre.

✓ Il portoncino d'ingresso dovrà rimanere chiuso sia nelle ore diurne che notturne senza eccezione alcuna.

✓ E' fatto divieto di servirsi dell'ascensore per il trasporto di qualsiasi materiale. Eventuali interventi per riparazioni o manutenzioni derivanti dall'abuso, farà carico esclusivo al responsabile.

✓ Ai bambini fino agli anni 14 è vietato l'uso dell'ascensore salvo che in accompagnamento con adulti.

✓ E' fatto divieto di depositare qualsiasi oggetto o cosa nello atrio del portoncino d'ingresso, sui pianerottoli delle scale o parti condominiali. L'Amministrazione, notando infrazione a tale norma, farà rimuovere senza avviso alcuno oggetti e cose rinvenute nei luoghi su menzionati.

✓ E' fatto divieto di bagnare i vasi in modo che lo stillicidio arrechi danni e noie ai piani sottostanti, comunque l'innaffiatura potrà avvenire solo nelle ore notturne (23 - 6 mattino successivo). I vasi dovranno essere muniti di sottocoppe.

La sbattitura dei tappeti e panni è vietata dalle ore 8,30 alle ore 23.-

Agli autoveicoli
~~E' fatto divieto di posteggio automezzi innanzi ai negozi, ai box, ai magazzini.~~ La sosta; in special modo sul lato scala Nord, è consentita limitatamente al tempo necessario per le eventuali operazioni di carico e scarico.

Ai bambini è fatto divieto di sostare e giocare sulle scale, pianerottoli e portoncino d'ingresso.

Art. 25) - CASI IMPREVISTI

Per quanto non contemplato nel presente regolamento, valgono le norme di legge e dell'atto costitutivo del condominio.

- - - - -

Il presente regolamento è stato letto ed approvato dai Sig.ri Condomini nell'assemblea del 13.5.57.

Una copia firmata dal Presidente d'assemblea, dal Segretario, dal primo Consiglio d'Amministrazione verrà tenuta agli atti dell'amministratore.

Mayone Benito
Alfio Modugno
Romano