

18/6/1996

CONDOMINIO "LE TERRAZZE"

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. n° 1

Proprietà Comune.

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che si intendono indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti o locali o cose o impianti che in base agli atti d'acquisto individuali, non risultano essere di proprietà singola ed individuale attribuita anche ad un solo condomino.

Salvo atto scritto contrario, sono di proprietà ed uso comune:

a) l'area su cui sorge il condominio, il sottosuolo, le fondamenta, il tetto, i muri maestri, d'ambito, perimetrali e di facciata, i pilastri e gli architravi ed i muri necessari alla staticità dell'edificio.

b) Le scale, i passaggi ed i locali di sgombero, i locali comuni, i serramenti o infissi, gli impianti tecnologici e non, che sono nelle parti comuni, le fognature sino agli attacchi con le singole proprietà, l'antenna televisiva centralizzata comune.

c) l'estetica delle facciate, sia verso strada che verso gli altri lati, in ogni sua parte, anche se di proprietà esclusiva, come i balconi, le ringhiere, le finestre, le tende, le veneziane visibili dall'esterno, ecc. ecc. e come tali soggette alle prescrizioni dell'assemblea per quanto si riferisce alle fogge ed ai colori, indipendentemente dalla spesa di conservazione, che, per la facciata, compresa la parte esterna dei balconi, sono a carico del condominio, mentre per la parte interna dei balconi e le finestre compreso il rivestimento degli stipiti, sono a carico dei rispettivi condomini.

d) le pareti interne non portanti che separano le unità immobiliari tra di loro sono comune ai proprietari delle unità stesse, come pure sono comuni al condominio ed ai rispettivi proprietari i muri (non portanti) che separano le proprietà comuni da quelle esclusive.

Art. n° 2

Norme e limitazioni della proprietà.

La proprietà del condominio, oltre a quanto risulta dagli atti d'acquisto individuali, è regolata da quanto disposto dal Cod. Civ. (dall'art. 1117 al 1139), da quanto previsto dalle Disp.Art. dello stesso (dall'art. 61 al 72 e dall'art. 155 e 156), oltre che dagli art. dal 1100 al 1112 del Cod. Civ.

La proprietà è pure regolata anche dalle norme e regolamenti fissati col presente che è impegnante per tutti senza riserva alcuna.

Art. n° 3

Modifiche al Regolamento

E' vietata qualsiasi modifica del presente regolamento se non con il consenso a maggioranza speciale di tutti i partecipanti, a meno che non si tratti delle norme che disciplinano le materie di cui al primo comma art. 1138 c.c., le quali possono essere modificate dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. stesso, purchè non venga snaturato il significato di quelle originarie che incidano sui diritti anche di un sol condomino.

Art. n° 4

Quote dei partecipanti

I diritti di ciascun condomino sulle cose comuni sono proporzionali ai valori delle rispettive proprietà individuali, che corrispondono a quelle indicate nelle tabelle millesimali.

Tali tabelle possono essere riviste o modificate solo con il consenso unanime di tutti i partecipanti, oppure dall'assemblea a maggioranza, nei casi di cui all'art. 69 DDAA del C.C., oltre naturalmente ai casi che comportano variazioni di valore conseguenti al cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari.

Il subalterno n° 6 (parcheggio pubblico interrato) v'è gravato di servitù perpetua di passaggio sia pedonale che carraio a favore delle autorimesse corpi "A" - "B"; il subalterno n° 7 (scivolo corpo "C" - "D") è gravato da servitù a favore dell'Enel., come risultante dalla convenzione n° 88.933 rep. Notaio Todescan.

Art. n° 5

Destinazione delle cose comuni.

L'uso delle cose comuni è consentito a ciascun condomino nella misura più ampia senza riguardo alle norme sulle servitù e sulle distanze fra costruzioni stabilite dalla disciplina edilizia in vigore, purchè venga rispettata la destinazione primaria delle stesse e non venga impedito agli altri partecipanti di fare altrimenti.

Art. n° 6

Uso delle parti comuni e norme di comportamento.

Sono vietati in modo tassativo i seguenti usi delle parti comuni, con la facoltà dell'amministratore di agire anche giudizialmente per ottenerne la osservanza ed il rispetto da tutti, a qualsiasi titolo presenti presso il condominio, irrogando all'uopo anche le eventuali sanzioni interne che fossero previste.

E' vietato:

occupare gli spazi comuni in qualunque modo, anche solo provvisoriamente e tanto meno permanentemente, con qualsiasi oggetto (bidoni, vasi, mobilio di qualsiasi tipo, ed ogni altro accessorio) fatta sola eccezione dei soli casi approvati espressamente dall'assemblea per i quali viene rilasciata autorizzazione scritta da parte dell'amministratore, e dalla quale dovrà risultare menzione nel verbale dell'assemblea. Tale eventuale autorizzazione potrà comunque essere revocata in ogni tempo dall'assemblea, a maggioranza qualificata, senza che il condomino possa fare opposizione, precisandosi che la eventuale concessione in uso esclusivo di parte comune non darà mai diritto all'esercizio del diritto di usucapire tale porzione;

alloggiare animali di qualsiasi tipo e qualità negli spazi comuni o nelle proprietà individuali, quando questi possano essere in qualche modo di disturbo agli altri condomini. Comunque prima di tenere qualsiasi tipo di animale, si dovrà fare richiesta all'amministratore il quale darà la sua autorizzazione scritta, sentita l'assemblea condominiale;

stendere biancheria nelle parti comuni o sulle facciate dell'edificio visibili dall'esterno, salvi gli eventuali punti fissati dall'assemblea con apposito verbale;

appendere portafiori sui parapetti che sporgano verso l'esterno degli stessi. Sono tollerati i portafiori ancorati sui parapetti ma con la parte sporgente posta verso l'interno della terrazza individuale. E' chiaro che neppure i vasi da fiori possono stare sui propri davanzali, se non perfettamente assicurati a questi in modo da evitare qualsiasi pericolo per i condomini sottostanti;

fare innovazioni che interessino, direttamente o indirettamente, le parti comuni, senza il preventivo consenso scritto dell'amministratore,

sentito il parere dell'assemblea;

fare riparazioni alle parti o impianti comuni, a qualsiasi titolo, salvi i solo casi di effettiva e dimostrata urgenza, sentito l'amministratore; solo in caso di riconosciuta urgenza, al condomino spetterà il rimborso per le opere urgenti eseguite senza autorizzazione scritta;

fare scavi nei locali dello scantinato o comunque nel sottosuolo senza la preventiva autorizzazione scritta dell'amministratore, sentita l'assemblea;

lasciar sostare per i loro giochi i bambini, sui pianerottoli, nei vani scala, nel giardino e nei locali di sgombero;

è tassativamente vietato giocare con palloni sulle aree comuni e di pertinenza del condominio;

installare sui balconi o terrazze tende, doppi vetri o simili, senza il preventivo consenso scritto dell'amministratore, sentita l'assemblea per la uniformità delle tinte, tipi e modalità esecutive;

piantare qualsiasi tipo di pianta sulle aree adibite a verde comune e sulle fioriere senza il preventivo consenso scritto dell'amministratore, sentita l'assemblea;

installare antenne di qualsiasi tipo o formato, o destinate a qualsiasi uso, senza il preventivo consenso scritto dell'amministratore, sentita l'assemblea;

installare apparecchi ricetrasmittenti di qualsiasi tipo, o apparecchiature destinate a qualsiasi uso simile (radioamatoriale o CB) se non muniti dei necessari accorgimenti tecnici per evitare qualsiasi disturbo radiotelevisivo o comunque di disturbo agli altri condomini. La loro installazione è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'assemblea che la concederà solo nel caso di rispondenza di questi a quanto sopra, opportunamente certificata da relazione tecnica, presentata dal richiedente;

esporre od installare targhe, insegne, manifesti, ecc. di qualsiasi tipo salvi i solo casi approvati preventivamente dall'assemblea;

recare disturbo o molestia con suoni o rumori che potrebbero risultare sgraditi agli altri condomini. A tale scopo è istituita una fascia di particolare silenzio che è fissata come segue: dalle ore 23.00 alle ore 07.00 e dalle ore 13.30 alle ore 15.00;

è obbligatorio munire tavoli, sedie, ecc. di opportuni tappi di gomma, ad evitare disturbi durante gli orari di particolare silenzio. Durante tale fascia i condomini sono invitati ad evitare ogni rumore, rinviando ad altro orario anche le operazioni normali che possano disturbare (uso di lavabiancheria - lavastoviglie - ecc. ecc.);

sbattere tappeti, zerbini, strofinacci, ecc. ecc... dalle terrazze o dalle scale o dalle finestre o comunque gettare da queste qualsiasi cosa od oggetto, ivi compresa acqua, cicche, carte, ecc. ecc...

sono autorizzati all'uso dell'ascensore solo i condomini proprietari

nonchè i loro locatari o le persone che si rechino presso di loro. Nell'uso dell'ascensore devono essere rispettate le norme di legge riportate nella tabella appesa all'interno della cabina; è vietato tenere aperte le porte ai piani e, quindi, bloccato l'impianto, se non per il tempo necessario all'entrata e all'uscita delle persone.

L'uso dell'ascensore è limitato al trasporto di persone ed è quindi tassativamente vietato il trasporto di mobili ed altre cose in genere. Nella cabina dell'ascensore è vietato fumare, depositare mozziconi di sigaretta, lasciar cadere o gettare sul pavimento qualsiasi oggetto;

infine, ogni azione che non risulti secondo il criterio del buon padre di famiglia, di una buona educazione e, in una parola, sono vietate tutte quelle azioni che possano in qualche modo risultare sgradite agli altri condomini.

Art. n° 7

Violazioni.

La violazione delle norme di cui sopra, dovrà essere denunciata anche oralmente all'amministratore, il quale provvederà ad effettuare un primo richiamo ed in caso di ripetizione della stessa violazione l'amministratore procederà all'addebito di un importo pari a L. 30.000 (trentamila), che sarà devoluto al fondo cassa del condominio ed introitate alla voce ordinaria o straordinaria amministrazione per sanzioni ed interessi eventuali di gestione, addebitati ai condomini in caso di ritardo nel versamento degli acconti o saldi di gestione, riferiti alle voci specifiche.

E' facoltà dell'amministratore, sentito il Consiglio di Condominio, nel caso di violazioni gravi, di procedere all'immediata applicazione della sanzione interna, senza alcun pregiudizio per altre azioni, ivi compresa quella legale che l'assemblea decidesse, ai fini della rimessa in pristino.

Copia della lettera di comunicazione di applicazione della sanzione interna dovrà essere esposta nella bacheca condominiale.

OBBLIGHI DEI CONDOMINI SULLE COSE PROPRIE

Art. n° 8

Destinazione delle proprietà individuali.

La destinazione d'uso delle proprietà esclusive è quella risultante dalla concessione edilizia e dal titolo, ed ogni mutamento della destinazione prevista nel punto precedente è vietata se non è stato

preventivamente approvato dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 del C.C. indipendentemente dagli obblighi che gli interessati hanno nei confronti della disciplina posta in materia dalla legge e dai regolamenti comunali.

Ciascun condomino può utilizzare la porzione di fabbricato di sua proprietà esclusiva nel modo a lui più utile e conveniente, purchè non contrasti in qualche modo e a qualsiasi titolo con le norme igienico-sanitarie, con la tranquillità, con il decoro ed il buon nome del condominio, oltre che con la sicurezza dello stesso.

L'edificio è destinato in parte ad attività commerciale o simili ed in parte unicamente alla residenza.

I locali dello scantinato possono essere adibiti al deposito di merci non maleodoranti, o nocive, o pericolose, e ciò, a giudizio insindacabile di esperto incaricato dal condominio, in caso di dubbio, la cui eventuale spesa sarà a carico del condomino che detiene merci o materiali da questi indicate come pericolose o nocive per la salute dei condomini.

E' vietato il sovraccarico dei locali, dei balconi o terrazze, l'uso smodato di radio o TV, l'uso di strumenti musicali di qualsiasi tipo, ecc. nonchè l'esercizio di attività promananti odori, vibrazioni, fumo, eccedenti la normale tollerabilità, a giudizio insindacabile dell'assemblea. L'autorizzazione alla eventuale lavorazione a domicilio di taluni condomini è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'assemblea, la quale la potrà revocare in ogni momento, quando riscontri che tale attività contrasta con il condominio, essendo di disturbo agli altri condomini.

Ciascun condomino è responsabile verso gli altri condomini per i danni derivanti dalla mancata manutenzione e/o riparazione dei suoi enti od impianti tecnologici e non.

In caso di concessione in affitto della propria unità immobiliare a terzi, il condomino è responsabile in solido con il proprio conduttore verso il condominio.

In caso di locazione a qualsiasi titolo, il condomino è tenuto a far approvare al conduttore il presente Regolamento, inserendo la clausola nel contratto, quindi notificare il nominativo del subentrante all'amministratore, e a premunirsi che il conduttore sia una degna persona, e ciò per una reciproca tranquillità e vivibilità del condominio, nell'interesse di tutti.

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. n° 9.

L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO.

L'Amministratore del condominio viene nominato o revocato dall'assemblea con delibera approvata ai sensi di legge per la materia specifica.

Il compenso dello stesso sarà determinato al momento della delibera di nomina o dei successivi rinnovi, ed in mancanza di indicazione si applicherà l'importo previsto a tale voce nel bilancio preventivo d'esercizio, addebitando tale spesa pro-capite tra tutti i condomini e per singolo appartamento. Oltre a quanto previsto nel comma precedente, all'amministratore spetta il rimborso per le spese sostenute per l'esercizio del proprio compito, e cioè il rimborso per spese telefoniche, cancelleria, bollate e marche bollo, postali, ecc. ecc..

Egli può e deve:

eseguire le delibere dell'assemblea condominiale debitamente approvate;

curare l'osservanza ed il rispetto del regolamento di condominio con i più ampi poteri, ivi compresa l'azione legale nei confronti dei richiamati recidivi;

disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

compiere tutti gli atti conservativi delle parti ed impianti comuni;

rappresentare il condominio, attivamente o passivamente, nelle liti giudiziarie inerenti le parti comuni, il rispetto del presente, ecc., sia nei confronti di terzi che in quelli dei singoli condomini;

ordinare i lavori che rivestano carattere di urgenza, con l'obbligo quindi di riferire alla prima assemblea;

provvedere alla regolare tenuta del registro dei verbali, del libro cassa, di copia degli atti di proprietà ed eventuali successive variazioni, al pagamento delle imposte e alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ivi compresi i rapporti con i fornitori e con la pubblica autorità;

predisporre per ogni gestione annuale un preventivo di spesa accompagnato dalle quote a carico di ogni condomino che dovrà essere approvato dall'assemblea condominiale. Tale approvazione darà titolo all'amministratore di agire anche giudizialmente contro i condomini morosi addebitando agli stessi un tasso di mora definito nel 2% (due per cento) mensile indicizzato, che sarà assunto alla voce attività del fondo cassa condominiale.

presentare annualmente il bilancio consuntivo delle gestione appena finita, mettendo a disposizione di chi lo ritenesse opportuno, tutte le pezze giustificative per il bilancio consuntivo presentato. Le pezze giustificative potranno essere visionate da tutti i condomini, presso

l'amministratore o previo avviso, per tutto il periodo compreso nel bilancio in corso e sino ad un massimo di gg.30 dopo l'approvazione del bilancio consuntivo, con la sola esclusione del giorno fissato per la riunione condominiale.

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i condomini e contro gli stessi è ammesso ricorso all'assemblea o al Consiglio di Amministrazione, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsto dall'articolo 1137 del C.C..

L'amministratore può ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, per la riscossione dei tributi in base allo stato di riparto approvato dall'assemblea.

In caso di mora nel pagamento dei tributi, che sia protratta per oltre un semestre, l'amministratore può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato e non dovuti per legge.

Le attività di cui ai precedenti punti devono essere compiute dall'amministratore, il quale nello svolgimento delle stesse può farsi coadiuvare, sotto la sua responsabilità, da elementi idonei, con spese a suo carico.

Deve invece valersi a spese del condominio, dell'opera di professionisti iscritti ai relativi albi, quando si tratta di attività a questi riservate, e affidare, sempre a spese del condominio, ad artigiani, o lavoratori autonomi o ad appaltatori, i lavori di riparazione, rifacimento o ricostruzione di opere o impianti condominiali.

Art. n° 10

Il Consiglio dei Condomini.

Il Consiglio dei Condomini è composto da n° 5 membri scelti fra i proprietari di unità immobiliari aventi possibilmente destinazione diversa l'una dall'altra, oppure appartenenti a corpi o piani diversi dell'edificio. Esso dura in carica per un esercizio finanziario completo.

Il Consiglio di condominio è l'organo consultivo dell'amministratore che lo convocherà quando lo riterrà necessario, con facoltà per i consiglieri di convocare l'amministratore quando lo ritengano opportuno.

I Consiglieri controllano le operazioni di amministrazione del condominio, riferendone all'assemblea, in sede di consuntivo, o, se necessario, anche prima, ed esprimono parere sulla proposta dell'amministratore di chiedere ai condomini dei contributi straordinari per spese inpreviste (o maggiori) urgenti.

Essi procedono inoltre a tentativo di conciliazione nei casi previsti dal regolamento stesso.

Il Consiglio dei condomini adotta le sue determinazioni con la maggioranza dei 4/5, salvo che per gli argomenti eventualmente conferitigli dall'assemblea e cioè approvazione bilanci consuntivi e preventivi per i quali è prevista l'unanimità.

Le prestazioni dei membri del Consiglio di condominio sono gratuite salvo il rimborso spese supportate da pezze giustificative ed inerenti il mandato e riferentesi unicamente a spese: telefoniche - cancelleria - viaggi.

Art. n° 11

L'Assemblea del condominio.

L'assemblea è composta unicamente ed esclusivamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle singole unità immobiliari che compongono il condominio, e dagli eventuali conduttori, ai sensi dell'art. 9 e 10 della legge 392/78 regolarmente invitati, quando le materie poste all'ordine del giorno prevedono la loro presenza.

Chi non è stato invitato, non potrà partecipare all'assemblea, a meno che non sia preventivamente accettato dalla stessa a maggioranza qualificata e quindi ammesso alla discussione.

Qualora condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso, ha diritto di intervenire una unica persona delegata dagli altri comproprietari interessati ed in mancanza di accordo tra questi, provvede il Presidente dell'assemblea in base a sorteggio tra coloro che sono presenti.

Possono intervenire in assemblea sia coloro che hanno delegato, che coloro che sono stati invitati dalla stessa, ma senza diritto di voto e di parola, salvo che questa venga loro accordata di volta in volta, dal Presidente dell'assemblea, e suo giudizio esclusivo ed insindacabile, ove lo ritenga opportuno nell'interesse del condominio stesso.

Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo delegato. Non è accettata la delega del delegato fatta a terzi, e non sono ammesse deleghe fatte alla stessa persona, che rappresentino più di 1/3 degli aventi diritto, esclusa la eventuale partecipazione personale a pieno titolo del delegato.

La delega deve essere rilasciata in forma scritta a mezzo dell'apposito modulo allegato alla lettera di invito ed è valida unicamente per l'assemblea cui quell'invito si riferisce.

Sono accettate le deleghe fatte in modo permanente ad un procuratore purchè tale delega venga sottoscritta alla presenza del Presidente e dell'amministratore, ne sia riportata menzione nel verbale dell'assemblea durante la quale viene utilizzata per la prima volta, e

la stessa sia allegata a tale verbale. In tal caso le lettere di invito alle assemblee seguenti, saranno inviate direttamente sia al procuratore che al delegante.

La delega così concessa sarà considerata valida sino a quando il delegante non procederà alla revoca della stessa a mezzo raccomandata notificata almeno 30 giorni prima, all'amministratore, o a mezzo revoca fatta nel corso dell'assemblea condominiale.

Art. n° 12

Attribuzioni dell'assemblea.

E' compito dell'assemblea provvedere a:

nominare o riconfermare l'amministratore e al relativo compenso dello stesso;

nominare o riconfermare il consiglio di condominio;

approvare il bilancio preventivo e consuntivo delle spese, o delegare a tale scopo il consiglio di condominio;

determinare le opere da eseguirsi e il relativo criterio di ripartizione delle spese oltre a quanto previsto per legge specificatamente a carico della stessa;

approvare il regolamento di condominio e relative modifiche o interpretazioni in caso di dubbio.

La validità delle delibere è quella ottenuta con le maggioranze previste nel C.C. per i vari elementi in discussione (art. 1136 C.C.).

L'assemblea non può deliberare in violazione alle leggi, nè può deliberare ne modifiche, ne innovazioni che siano comunque lesive dei diritti anche di un solo condomino, ne su argomenti non iscritti in discussione all'ordine del giorno.

Art. n° 13

Convocazione dell'assemblea.

La convocazione dell'assemblea condominiale è regolata dal C.C. ed in particolare essa si riunisce:

in via ordinaria entro gg. 30 dalla chiusura della gestione;

in via straordinaria ogni qualvolta l'amministratore lo ritenga opportuno o quantomeno riceva richieste in tal senso da almeno due condomini che rappresentino almeno 1/6 del condominio in proprietà e proprietari.

In mancanza dall'amministratore, l'assemblea, sia ordinaria che straordinaria potrà essere convocata su iniziativa di ciascun condomino.

L'invito all'assemblea condominiale deve essere notificato almeno gg. 5 prima della data fissata per l'assemblea, a mezzo raccomandata postale e dovrà contenere l'ordine del giorno ed ogni altro elemento utile alla discussione.

Per tale motivo, qualsiasi variazione di indirizzo, va tempestivamente notificata all'amministratore a mezzo raccomandata. Comunque non può infirmare la validità dell'assemblea condominiale l'errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia notificato a mezzo raccomandata il cambiamento di domicilio all'amministratore, almeno gg.20 prima della spedizione dell'invito stesso.

Quando gli argomenti iscritti all'ordine del giorno riguardano l'amministrazione, la manutenzione ordinaria dell'edificio e la custodia, l'invito va inviato a chi ha diritto di usufrutto, di uso o di abitazione delle varie unità immobiliari, mentre quando si tratta di ordine del giorno relativo alla manutenzione straordinaria, alle innovazioni, al rifacimento o alla ristrutturazione di parti o impianti condominiali, l'avviso va spedito al nudo proprietario. Se invece gli oggetti all'ordine del giorno si riferiscono agli uni e agli altri l'avviso va notificato ad entrambi.

Nella lettera di invito sarà indicata solo il luogo, la data e l'ora per la prima convocazione ciò al fine di sollecitare l'intervento direttamente in prima convocazione ove le maggioranze richieste sono maggiori e più popolari sono le varie delibere, ma se in prima convocazione non si raggiungessero le maggioranze, l'amministratore procederà alla stesura del verbale di assemblea deserta, fissando con i presenti la data per la seconda convocazione che sarà notificata ai soli condomini assenti in prima convocazione, mentre per i condomini presenti varrà come notifica la firma del verbale di assemblea deserta.

Art. n° 14

Costituzione assemblea e validità delle delibere.

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 dell'intero edificio e i 2/3 dei partecipanti al condominio, cioè in prima convocazione;

In prima convocazione sono valide quindi le delibere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (per le innovazioni, costituzione di ipoteca o scioglimento del condominio la quota di valore del condominio deve essere almeno pari ai 2/3).

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero può essere indetta una nuova riunione in seconda convocazione in un giorno

successivo a quello della prima convocazione e non oltre il decimo dalla medesima, ed in tale seconda convocazione sono valide le delibere che riportano voti favorevoli pari ad almeno 1/3 dei partecipanti e ad 1/3 del valore del condominio, per le materie ordinarie, mentre per le materie speciali vanno anche in seconda convocazione rispettate le maggioranze previste dalla legge (1/3 dei partecipanti e 1/2 del valore del condominio, o maggioranza dei partecipanti al condominio e 2/3 del valore del condominio).

Per la alienazione o la costituzione di diritti reali sulle cose comuni o per locazioni di esse superiori ai 9 anni è richiesto il consenso di tutti i partecipanti, eventualmente ottenuto anche con dichiarazione integrativa a delibera condizionata dalla approvazione anche degli assenti all'assemblea che delibera tale ordine del giorno.

Gli intervenuti che abbiano un interesse all'argomento trattato, devono assentarsi dalla riunione per il tempo occorrente alla discussione, e alla votazione del medesimo. La stessa incompatibilità si ha quando l'interesse sia della moglie e dei parenti fino al quarto grado di parentela con gli intervenuti.

Di volta in volta, il precedente comma può non essere applicato su approvazione unanime preventiva dell'assemblea allo scopo interpellata dal Presidente.

L'Amministratore partecipa all'assemblea senza diritto di voto, per fornire a richiesta tutti i chiarimenti, salvo i casi in cui l'argomento in discussione riguardi una questione nella quale egli abbia un diretto interesse o sia invitato dal Presidente ad assentarsi momentaneamente.

Art. n° 15

Formalità preliminari, direzione dell'assemblea e votazioni.

Gli intervenuti all'assemblea nominano di volta in volta un Presidente, scegliendolo tra i partecipanti al condominio presenti all'assemblea, mentre svolge funzioni di segretario l'amministratore del condominio, od in sua vece un secondo condomino eletto con le stesse formalità del Presidente.

La regolarità della convocazione dell'assemblea viene accertata dal Presidente unitamente a chi ne faccia richiesta all'inizio della seduta, mediante esame dei documenti relativi, e la validità della sua costituzione, contestualmente dichiarata, è efficace per tutta la sua durata, anche se una parte degli intervenuti si assentano dalla riunione.

L'assemblea è diretta dal Presidente, il quale può fare o prescrivere quanto serve perchè la trattazione degli argomenti avvenga in modo

ordinato, regola la discussione o la dichiara chiusa, quando la ritiene sufficiente.

La votazione delle delibere in via ordinaria sarà con voto palese mediante espressione orale del proprio voto di approvazione, astensione o disapprovazione.

Quando si rendesse necessaria la votazione segreta o scritta questa sarà attuata secondo le modalità fissate dalla legge, e le schede di votazione debitamente controfirmate saranno allegate al verbale.

Art. n° 16

Verbale delle assemblee.

Il verbale dell'assemblea viene redatto dal Segretario, seguendo le direttive del Presidente, entro 5 giorni dalla seduta, sulla base degli appunti presi durante la stessa e annotati nel registro dei verbali, a meno che uno degli intervenuti non chieda che la compilazione del verbale o parti dello stesso avvenga durante la medesima, nel quale caso, i presenti vengono invitati, al termine della riunione, a sottoscrivere il verbale stesso.

Chi chiede l'iscrizione a verbale di dichiarazioni pertinenti, deve dettarne il testo al segretario, dopo che la maggioranza abbia riconosciuto la pertinenza delle dichiarazioni.

Il verbale deve contenere l'indicazione del luogo, la data, l'ora di inizio e termine dell'assemblea, l'ordine del giorno, l'elenco degli intervenuti di persona o a mezzo delega e relative quote millesimali, breve resoconto delle discussioni e delibere con relative maggioranze precisando il nome di astenuti o contrari, proposte o dichiarazioni, precisazioni utili e opportune, oltre al nome del Presidente e del Segretario.

Il verbale viene quindi firmato dal Presidente e dal segretario e deve essere trascritto nell'apposito registro, o raccolto in un fascicolo da rilegare periodicamente, previa sottoscrizione di ciascuna pagina di esso.

Copia del verbale deve essere trasmessa a tutti i condomini entro gg. 20 dalla data della deliberazione.

Le delibere presa dall'assemblea e così notificate sono obbligatorie per tutti i condomini, compresi gli assenti, i dissenzienti o astenuti, oltre agli eventuali conduttori dei condomini.

Contro le delibere contrarie alle leggi, o comunque lesive anche di un sol condomino, l'assente o il presente che abbia dato voto contrario o di astensione alla delibera condominiale, può fare ricorso per l'annullamento o revisione della stessa, notificando tale ricorso all'amministratore nelle forme previste dalle leggi. Tale ricorso, pena

la decadenza, deve essere proposto entro gg. 30 dalla data dell'assemblea per i presenti, e dalla data della notifica del verbale per gli assenti.

Art. n° 17

Separazione di responsabilità.

Quanto l'assemblea condominiale abbia deliberato di promuovere una causa, o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti possono separare la loro responsabilità in ordine alle spese ed alle conseguenze della causa stessa, in caso di soccombenza del condominio. Tale volontà, per gli assenti o per i presenti astenutisi, va notificata a mezzo raccomandata a.r. entro gg. 10 dalla notifica del verbale che ha approvato la delibera. Se la causa quindi ha esito favorevole e ne derivano dei benefici anche al dissenziente, questi deve concorrere pro quota a rifondare quella parte di spese della causa che non sia stato possibile farsi liquidare dalla parte avversa.

Art. n° 18

Ripartizione delle spese

Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni o destinate all'uso comune, nonché quelle per il funzionamento dei servizi comuni, fanno carico ai condomini, anche nel caso in cui gli stessi abbiano rinunciato ai loro diritti su quelle cose o all'uso di quei servizi.

Le spese saranno ripartite tra tutti i condomini secondo quanto fissato dalle leggi esistenti in materia, con particolare riferimento agli art. 1123 - 1124 - 1125 - 1126 del C.C.

Tuttavia alcune spese saranno così ripartite:

- a) amministratore del condominio: saranno ripartite pro capite tra tutti in funzione del numero degli appartamenti (o negozi), e nel caso questi fossero locati, la spesa tra conduttore e condomino proprietario sarà divisa per $\frac{1}{2}$ ciascuno;
- b) ordinaria e straordinaria manutenzione o amministrazione: in base alle tabelle millesimali;
- c) ordinaria o straordinaria manutenzione scale e ascensore: in base alle tabelle millesimali;
- d) spese per le facciate dell'edificio: in base ai millesimi di proprietà, esclusa la parte interna dei balconi, che sono a carico dei rispettivi appartamenti.

Patti, condizioni, servitù.

Ogni condomino pro quota ed unitamente ai comproprietari dell'intero complesso "LE TERRAZZE" ai corpi "A" - "B" - "C" - "D" (precisandosi che i condomini "A" e "B" partecipano in ragione di 515/1000 e i condomini "C" e "D" in ragione di 485/1000), si impegna a provvedere:

- a tutte le spese per la manutenzione perpetua sia ordinaria che straordinaria e alla relativa illuminazione delle aree a verde pubblico identificate nell'elaborato planimetrico con il m.n. 1004 sub. 1 che rimane in proprietà alla società venditrice per essere ceduto al Comune di Cassola in ottemperanza alla convenzione n° 88.933 rep. Notaio Todescan;

- alle spese di gestione dell'impianto automatico di irrigazione e nonchè della pompa di separazione olii.

Prende atto inoltre:

- che ciascun condomino dovrà altresì provvedere direttamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria della rete fognaria privata che attraversa il verde pubblico suddetto fino all'innesto con il pozzetto sifonato di collegamento al collettore stradale, pagando annualmente gli eventuali canoni richiesti per lo smaltimento;

- che il m.n. 1004 sub. 8 (cabina elettrica) non ha millesimi e non paga alcuna spesa;

- che il m.n. 1004 sub. 7 (scivolo corpi "C" - "D") è gravato da servitù a favore dell'ENEL;

- che le autorimesse di ciascun condominio site al primo piano interrato devono partecipare in ragione del 4% (quattro per cento) a tutte le spese per pulizia, illuminazione e gestione ascensore di tutti i vani scala di pertinenza, mentre le autorimesse site al piano secondo interrato devono partecipare alle stesse spese in ragione del 6% (sei per cento);

- che tutte le unità site al piano terra sono state escluse dalla quota millesimale per uso e manutenzione ordinaria degli ascensori, mentre parteciperanno alle eventuali spese di manutenzione straordinaria che sono da imputarsi in base ai millesimi di proprietà generale con la sola esclusione dei negozi al piano terra;

- che a carico del m.n. 1004 sub. 6 con atto in data 27.12.1995 n. 43.795 di rep. notaio Fietta dr. Giuseppe di Bassano del Grappa, ivi registrato in data 11.01.1996 al n. 50 Mod. 1V, è stata costituita servitù incondizionata di passaggio sia pedonale che carraio a favore del m.n. 1004 sub. 5.

Art. 20

Fondi spese

Per far fronte alle spese di gestione del condominio i condomini versano le quote di loro spettanza in base allo stato di ripartizione preventivo.

I versamenti delle quote di cui al precedente comma dovranno essere effettuate entro la data fissata per il versamento.

In difetto di versamento alla data fissata ai condomini morosi sarà applicata una penale di ritardo nel versamento pari al 2% per ogni frazione di mese o mese di ritardo, da introitare sul fondo attivi per interessi di mora cui i versamenti si riferiscono (o in percentuale).

Qualora l'amministratore riscontri il mancato versamento dei ratei in scadenza, provvederà a sollecitare il condomino moroso, addebitando le spese di sollecito con un primo avviso, cui ne farà seguire un secondo a distanza di gg. 10 dal primo se non riscontra l'avvenuto versamento. Trascorso il 30esimo giorno dalla data fissata per il versamento senza riscontrare l'avvenuto versamento, l'amministratore provvede a sollecitare per un'ultima volta il moroso, a mezzo lettera raccomandata, e trascorsi gg. 5 dalla data della notifica dell'ultimo sollecito, la pratica sarà passata al legale per l'ottenimento del decreto ingiuntivo, le cui spese saranno completamente addebitate al moroso.

I versamenti in acconto o a saldo saranno fatti direttamente sul conto corrente bancario predisposto a tale scopo dall'amministratore od in base a specifica delibera condominiale.

Art. n° 21

Chiusura esercizio finanziario.

L'esercizio finanziario si chiude con il mese di gennaio di ogni anno ed entro il mese di febbraio di ogni anno dovrà essere presentato il rendiconto finanziario.

Tutte le spese contenute nel rendiconto devono essere documentate con pezze giustificative, che dovranno essere esaminate dal Consiglio del Condominio, prima della presentazione del bilancio dell'assemblea.

E' concessa facoltà, al Consiglio di Condominio, di posticipare la data di chiusura dell'esercizio finanziario per motivi giustificati.

Art. n° 22

Assenze

Il condomino o il conduttore che dovesse assentarsi dal condominio per un periodo superiore a gg. 5 (cinque), è tenuto a lasciare, per i casi di urgenza, la chiave ad una persona di sua fiducia ed indicare quindi all'amministratore l'indirizzo e/o il numero telefonico della stessa, e ciò per poter, al bisogno, accedere nell'appartamento, per le operazioni urgenti che si rendessero necessarie. Le eventuali conseguenze originate dalla mancata comunicazione in tal senso, saranno ad esclusivo carico di colui che ha omessa la dovuta comunicazione.

Art. n° 23

Locazione delle proprietà individuali.

Il condomino che da in affitto a terzi la propria unità immobiliare, è tenuto ad inserire nel contratto di affitto, l'obbligo al rispetto del presente. Egli è comunque responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le violazioni provocate dal suo conduttore. Egli è tenuto ad informare in modo tempestivo di ogni eventuale variazione l'amministratore.

In caso di subentri di conduttori, nel corso dell'anno, le modifiche nell'attribuzione delle spese avverrà solo dopo che è stata fatta la comunicazione di cambiamento, precisandosi che il mancato versamento a conguaglio da parte del conduttore uscente sarà addebitato al condomino proprietario.

Art. n° 24

Obblighi dei conduttori.

I conduttori delle unità immobiliari, per effetto degli art. 9 e 10 della Legge 392/1978, saranno invitati all'assemblea condominiale ove all'ordine del giorno ci siano argomenti che riguardino l'ordinaria amministrazione. Essi, nelle delibere contenenti materie a loro carico, avranno diritto di voto in luogo del condomino proprietario.

Con l'accettazione del presente, i conduttori, approvano ed accettano di versare direttamente nelle mani dell'amministratore tutte le spese a loro carico, l'ordinaria amministrazione, debitamente evidenziata nel bilancio preventivo e consuntivo, ciò al fine di evitare una doppia contabilità da parte del condomino locatore, e per una maggior linearità e semplicità nella conduzione condominiale.

Le spese saranno ripartite, tra conduttori e condomini locatori, secondo il criterio massimo esigibile a carico del locatore nell'accordo

intersindacale di Torino del 29.07.1982, tra SUNIA-SLCET-UILcasa-UPPI ecc. che con l'approvazione del presente dichiarano di accettare.

Il conduttore è tenuto ad informare direttamente l'amministratore in caso di rilascio dei locali. In caso di omessa notifica, a mezzo raccomandata, ogni conseguenza per erronea attribuzione di addebiti sarà a suo esclusivo carico.

Nel caso di rilascio dei locali il conduttore dovrà ottenere dall'amministratore una dichiarazione liberatoria dell'avvenuta liquidazione di tutte le sue pendenze con il condominio, da presentarsi al condomino locatore prima della restituzione dei locali. I condomini locatori sono comunque responsabili nei confronti del condominio per la liquidazione di spese a carico del loro conduttore che ha rilasciato le loro proprietà.

Art. n° 25

Vendita o costituzione di usufrutto.

Quando un condomino venda tutta o in parte la sua proprietà, è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta all'amministratore notificandogli quindi, non appena in possesso, copia dell'atto di cessione. L'omissione di ciò, lo rende responsabile ad ogni effetto nei confronti del condominio per qualsiasi conseguenza che da tale omissione potesse derivare.

I condomini si concedono reciprocamente il diritto di prelazione in caso di vendita fatta ad un subentrante che faccia uso improprio dell'unità immobiliare acquistata, con particolare riferimento alla morale. Tale diritto andrà esercitato dal condominio nel limite di un anno dalla data di notifica del nuovo subentrante.

Il nuovo proprietario subentra al vecchio in modo completo ed irrinunciabile. Egli assumerà quindi a proprio carico sia gli acconti già versati dal precedente proprietario, sia tutte le eventuali passività, che l'obbligo al fedele rispetto del presente e di tutti i verbali delle delibere condominiali, intendendosi con ciò che nel rapporto di compravendita, tutti questi argomenti sono stati accordati.

Qualora la cessione riguardi solol'usufrutto, fermi restando gli obblighi come sopra, l'usufruttuario eserciterà il diritto di voto nelle delibere che riguardano l'ordinaria amministrazione ed al godimento delle cose e servizi comuni.

Ai fini della regolare conservazione della documentazione del condominio, è fatto obbligo a tutti i condomini di depositare copia dello strumento di proprietà e qualsiasi atto di variazione della stessa o sottoscrizione di vincoli o servitù, ai fini della regolare conduzione del condominio.

Art. n° 26

Accesso alle proprietà individuali.

Ciascun condomino non può opporsi alla visita dell'amministratore nella sua proprietà, verso un semplice preavviso, ne può impedire che nella stessa vengano eseguiti lavori urgenti e/o necessari che interessino le parti comuni dell'edificio.

Art. n° 27

Sopraelevazioni.

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio non può sopraelevare la propria unità immobiliare, se non con il consenso unanime di tutti i condomini.

Tale sopraelevazione, eventualmente concessa, sarà possibile solo in presenza delle seguenti garanzie:

- 1) che le condizioni statiche lo permettano;
- 2) che l'aspetto architettonico dell'edificio non risulti pregiudicato;
- 3) che non risulti diminuita l'aria o la luce dei piani sottostanti;
- 4) che sia già stata corrisposta agli altri condomini una indennità pari al volume o area occupata, determinata in base ai costi di mercato, dedotte le opere di esecuzione, comunque accettata dall'assemblea.

Tali condizioni saranno accertate da un tecnico incaricato dall'assemblea, a spese del richiedente l'ampliamento.

Art. n° 28

Assicurazione del condominio.

L'edificio dovrà essere assicurato con "polizza globale fabbricati" per un valore pari alla ricostruzione dell'immobile, con polizza annuale o poliennale, che sarà scelta dall'assemblea, demandando all'amministratore pro tempore la firma, a nome di tutto il condominio.

E' nel contempo fatto obbligo ad ogni condomino, di assicurare la propria unità immobiliare per la responsabilità civile verso terzi per danni conseguenti a scoppio, immissioni od infiltrazioni. Le conseguenze per la eventuale mancanza di detta polizza saranno ad esclusivo carico del condomino, anche nel caso che abbia concesso in locazione la propria unità immobiliare.

Art. n° 29

Ricostruzione dell'edificio

Gualora l'edificio perisse totalmente o per una parte che rappresenti anche i 3/4 del suo valore, i condomini sono tenuti a partecipare alla ricostruzione dell'edificio, in quota millesimale, o, a cedere agli altri condomini i loro diritti, anche sulle parti di loro esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi solo ad uno od alcuni dei condomini, escludendo quindi formalmente e sostanzialmente la possibilità di cedere tale loro proprietà a terzi, estranei al condominio, possibile solo dopo una delibera di approvazione in tal senso, da parte dell'assemblea, votata all'unanimità.

L'indennità corrisposta dall'assicurazione relativa alle parti comuni sarà destinata alla ricostruzione dell'edificio, e in caso che la spesa sia superiore a quanto corrisposto, ognuno concorrerà in proporzione ai suoi diritti sulla parte o sulle parti comuni ricostruite.

Art. n° 30

Copia atti.

L'amministratore, dietro pagamento delle spese relative, è tenuto al rilascio di copia dei documenti relativi all'amministrazione del condominio, a tutti quei condomini che ne facciano richiesta anche verbale.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. n° 31

Esenzione spese del Costruttore Venditore.

In forza del presente Regolamento immodificabile dall'assemblea condominiale, salva unicamente l'espressa rinuncia del costruttore venditore, lo stesso è esonerato da ogni spesa concernente l'ordinaria manutenzione delle parti comuni e accessori relativi, ivi comprese la fornitura per i vari impianti (acqua, luce, ecc.) per i servizi comuni. Il costruttore venditore è comunque esonerato da ogni spesa di miglioria dell'uso delle parti comuni, o alle stesse, eventualmente deliberate

dall'assemblea, che non abbia preventivamente ed espressamente accettate pro quota a suo carico, in forma scritta. Nel caso che il costruttore venditore ceda in locazione alcune unità immobiliari, per tali unità decadrà dall'esonero delle spese, salve le precisazioni di cui agli articoli seguenti.

Art. n° 32

Avviamento del condominio.

La prima convocazione dell'assemblea sarà fatta dal costruttore venditore allorchè risulteranno cedute almeno 1/3 delle unità immobiliari facenti parti del condominio.

L'avviamento del condominio sarà fatta dall'amministratore nominato dal costruttore venditore, e l'amministratore così nominato provvederà all'avvio di tutti i servizi comuni necessari all'uso delle parti comuni, dando nel contempo disposizione per la manutenzione delle stesse.

La pulizia delle parti comuni sarà fatta a ritmo ridotto sono a quando risulteranno abitate meno di 1/3 delle abitazioni, e superato tale limite, la stessa sarà portata a ritmo normale.

Le spese relative la gestione delle parti comuni saranno addebitate ai singoli utenti o proprietari, escluso il costruttore venditore, come segue:

- primo allaccio dei servizi, primo acquisto di accessori per le parti comuni (tappeti - zerbini - vasi - cestini ...): addebitata a tutti i proprietari (escluso costruttore venditore) con recupero progressivo dai nuovi condomini;
- fornitura Enel - acqua - manutenzioni ordinarie: addebitata a tutti i condomini proprietari durante l'erogazione di tali servizi (escluso il costruttore venditore).

Farà fede a tale scopo, la comunicazione fatta dal costruttore venditore all'amministratore, anche orale, dell'avvenuta consegna del possesso ai vari acquirenti, anche solo in preliminare.

Art. n° 33

Amministrazione primo periodo.

L'amministrazione per il primo anno è affidata al GEOM. SALOGNI ANGELO, Galleria Firenze n° 3, S. Giuseppe di Cassola (VI), il quale provvederà all'avvio di tutti i servizi comuni, nell'interesse del condominio.

L'amministratore nominato contrattualmente rimarrà in carica per un anno a decorrere dalla data della prima convocazione, che è anche la data di inizio delle sue prestazioni e del relativo diritto alla parcella. Il rinnovo del mandato all'amministratore così nominato sarà automatico per ogni annualità successiva, a meno che lo stesso non venga revocato con delibera condominiale che abbia ottenuto il voto favorevole alla revoca da un numero di condomini che rappresenti almeno la metà dei partecipanti al condominio e almeno 501/1000.

Art. n° 34

Rinvio.

Per quanto non è previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alle norme contenute nella legge sulla comunione, sul condominio e sui contratti, oltre naturalmente a quanto sarà trascritto nei verbali condominiali, che formano parte integrante del presente assieme alle tabelle millesimali e di riparto spese allegate al presente.