

**REGOLAMENTO CONDOMINIALE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE****“ COMPLESSO PEUERBACH “**

Via Peuerbach – MALO

c. E864 COMUNE DI MALO

Anno ..... Tit. .... Cl. .... Fasc. ....

N.

05 MAR 2007

UOR

CC

RPA

**TITOLO I****- DISPOSIZIONI GENERALI -****PARTECIPANTI AL CONDOMINIO.**

Fanno parte del complesso condominiale tutti i proprietari di porzione dell'edificio sito in Malo (VI) Via Peuerbach.

Ciascun proprietario sia Locatore che Conduttore, assume per se o per il Locatario i medesimi impegni assumendosi l'obbligo di far osservare il presente regolamento.

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Il regolamento deve essere approvato con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'articolo 1129.

**CAPO I ⇔ EDIFICIO****PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO.**

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzione di piani dell'edificio:

- 1) Il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, vestiboli, i cortili, ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'ascensore, i pozzi, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas, l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini (art. 1117 c.c.).

**DIRITTI DEI PARTECIPANTI SULLE COSE COMUNI.**

Il diritto su ciascun Condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionale al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, ed è riportato rispettivamente nelle tabelle allegate al presente regolamento.

Il Condomino non può rinunciare al diritto sulle cose anzi dette, sottrarsi al contributo nelle spese per la conservazione delle cose stesse (art. 1118 c.c.).

**INDIVISIBILITA'.**

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più in comodo l'uso della cosa a ciascun condomino (art. 1119 c.c.).

**INNOVAZIONI.**

I Condomini con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136 c.c. (numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e due terzi del valore dell'edificio) possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso al godimento anche di un solo Condomino (art. 1120 c.c.).

### **OPERE SULLE PARTI DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNE.**

Ciascun Condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che arrechino danno alle parti comuni dell'edificio (art. 1122 c.c.).

### **MANUTENZIONE, ISPEZIONE E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' PARTICOLARE.**

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni, la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini.

Egli, a richiesta e previo avviso dell'Amministrazione deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che fossero necessari eseguire sulle parti comuni dell'edificio, nell'interesse della comunione dei singoli Condomini, salvo il diritto alla riparazione dei danni conseguiti alle cose di sua proprietà. In ogni caso i Condomini prima di intraprendere nei locali di loro proprietà, l'esecuzione di opere e lavori che comunque possono interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o parte di esso, o agli impianti comuni, devono dare notizia all'Amministratore, fermo restando in ogni caso il disposto art. 1122 c.c. e dell'art. 3 precedente.

### **DESCRIZIONI E DISPOSIZIONI NEL COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE.**

Il complesso "EX LATTERIA" è composto da N°3 blocchi di fabbricato classificati secondo le relative scale e blocco "A" composto da quattro unità abitative e da tre unità Commerciali / Direzionali  
blocco "B" composto da dieci unità abitative e da quattro unità Commerciali / Direzionali;  
blocco "C" composto da quattro unità abitative e da due unità Commerciali / Direzionali;

Le parti scoperte sono in parte pubbliche e in parte private, e precisamente, la corte interna, le aree verdi attrezzate e i marciapiedi perimetrali e i sottoportici di proprietà del Comune di Malo con sedime di proprietà privata, mentre la rampa d'accesso all'interrato è parte comune a tutti i Condomini.

Ciascun blocco è composto da alcune parti comuni quali ingressi, scale, ascensori, corridoi e passerelle.

Le spese relative alla manutenzione, alla pulizia ed all'energia elettrica di tutte le parti comuni, saranno suddivise in base ai millesimi dei Condomini che usufruiscono di tali beni (vedi tabella allegata).

Tutti e tre i corpi scala accedono al piano interrato dove vi sono situate ventinove autorimesse e quattro depositi; la manutenzione del cancello carraio, dello scivolo e della zona manovra dell'interrato, nonché delle pulizie e dell'energia elettrica di tutte le parti comuni, saranno suddivise fra tutti i Condomini che usufruiscono di tali beni, in base alle quote millesimali (vedi tabella allegata).

## **CAPO II ⇨ RIPARTIZIONE DELLE SPESE.**

### **RIPARTIZIONE DELLE SPESE.**

Il condomino, sia locatore che conduttore, ha l'obbligo di pagare indipendentemente ogni e qualsiasi controversia nei confronti del condominio, la quota delle spese condominiali, conseguenti al bilancio preventivo approvato per la manutenzione ed il mantenimento del fabbricato.

Le spese necessarie, per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per l'innovazione deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini secondo le disposizioni degli articoli seguenti.

### **SPESE PER LA CONSERVAZIONE DELLE PARTI COMUNI E PER LE INNOVAZIONI**

Le spese necessarie per la conservazione delle parti comuni dell'edificio e relativo godimento, le spese necessarie per le opere d'innovazione riguardanti le cose stesse, che siano deliberate dall'Assemblea ai sensi dell'art. 1120 c.c. e quelle per l'assicurazione contro i danni dell'incendio e dei fulmini e dagli effetti della responsabilità civile dell'edificio, sono sostenute dai Condomini in misura proporzionale ai valori della proprietà di ciascuno (vedi tabella).

### **MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DELLE SCALE.**

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo, (art. 1124 c.c.) vedi tabella allegata.

#### **MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DEI SOFFITTI DELLE VOLTE E DEI SOLAI.**

Le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore, l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto (art. 1125 c.c.).

#### **RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELL' ASCENSORE.**

Le spese per l'ordinaria manutenzione e per l'esercizio dell'ascensore sono sostenute dai Condomini che se ne servono (vedi tabella).

#### **SPESE MANUTENZIONE IMPIANTI.**

Le spese di manutenzione degli impianti acqua e gas metano, sono a carico del singolo Condomino a partire dai contatori. Le spese di manutenzione degli scarichi sono così suddivise:

- 1) negli appartamenti fino alle colonne principali di discesa, a carico di ciascun Condomino;
- 2) le colonne principali di discesa e le vasche, compresi i raccordi, a carico degli utilizzatori della colonna (es. colonna acque nere bagni, da suddividere ciascuno per la propria quota a parte);
- 3) gli scarichi pluviali, le grondaie, il coperto, ecc. sono a carico di tutti i Condomini secondo le quote millesimali. Le spese di amministrazione, pulizia, enel, assicurazione, lavori ordinari e straordinari siano suddivise secondo i millesimi di proprietà, mentre le spese telefoniche, postali, cancelleria e varie in parti uguali.

#### **RIPARTO DELLE SPESE PER LA PULIZIA ED ILLUMINAZIONE DELLE PARTI COMUNI ECC.**

Le spese per la pulizia e illuminazione delle parti comuni sono sostenute da tutti i Condomini (vedi tabella).

#### **COSTRUZIONE SOPRA L'ULTIMO PIANO DELL'EDIFICIO.**

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio non può elevare nuovi piani o nuovi fabbricati.

#### **PERIMETRO TOTALE O PARZIALE DELL'EDIFICIO**

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimetro di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

Il Condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

### **CAPO III ⇨ USO DELLE PORZIONI DI PROPRIETA' PARTICOLARE**

#### **USO E GODIMENTO.**

Per quanto riguarda il godimento e l'uso delle porzioni private è fatto l'obbligo di quanto segue:

- 1) astenersi di qualsiasi godimento che possa costituire pericolo di danno allo stabile ed agli abitanti di esso o arrecare molestia agli stessi.
- 2) Non destinare e non lasciare destinare gli appartamenti e le unità commerciale, a destinazione diversa da quella decisa in origine, ciò può avvenire solo con approvazione in Assemblea condominiale e tramite la maggioranza con voto favorevole di tutti i Condomini.

#### **NORME, REGOLE DI VITA ED USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI E COMMERCIALI.**

Ai Condomini e Locatori è vietato:

- 1) piantare chiodi nei pilastri o sui muri, produrre guasti, sfregi o danni di sorta alle parti comuni del complesso condominiale;
- 2) sbattere tovaglie e tappeti dalle finestre;
- 3) manomettere o intaccare l'integrità delle pavimentazioni e delle murature perimetrali delle parti comuni costruiti in modo da garantire la perfetta tenuta delle acque piovane;
- 4) fare schiamazzi, o rumori molesti, produrre suoni da qualsivoglia sorgente, fare funzionare apparecchi radio, televisori o accendere lavatrici o aspirapolvere ecc. tanto da causare molestie agli occupanti dell'unità abitative, specie dalle 23.00 alle 07.00.
- 5) occupare in qualsiasi modo, anche temporaneamente per qualunque uso e scopo che non sia interesse comune, locali, vani, spazi comuni;
- 6) esporre mobili, installare serramenti, posare in modo pericolante oggetti nei poggiali esterni;
- 7) gettare carte, immondizie, oggetti, dalle finestre o dai poggiali, gettare nei lavandini e nei W.C. rifiuti ed oggetti che possano ostruire i condotti di scarico comuni;
- 8) lasciare le auto, le biciclette, i ciclomotori, stenditoi e qualsiasi altro oggetto nel cortile interno, lungo lo scivolo, negli interrati (zona di manovra), e in tutte le zone di proprietà condominiale e comuni a tutti i condomini.

L'eventuale installazione di tende da sole, climatizzatori, antenne paraboliche, ecc, dovrà trovare approvazione durante l'Assemblea condominiale.

L'eventuale installazione dovrà mantenere un aspetto architettonico uniforme, qualsiasi danno recato sia quanto al fabbricato, dovrà essere risarcito da chi l'ha provocato.

Eventuali animali tenuti dai Condomini o loro ospiti non dovranno recare sporcizia, pericolo e disturbo per quanti Vi abitano.

#### **OBBLIGHI PARTICOLARI DEI CONDOMINI.**

Il Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio e in caso di trasferimento di proprietà, le generalità del nuovo proprietario.

#### **FRAZIONAMENTO.**

Qualora ad un Condomino per successione o per atto tra vivi, subentrino più proprietari, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto, e procedere di accordo con lo stesso alla divisione dei millesimi attribuiti alla proprietà relativa di ciascun avente causa.

### **CAPO IV ⇨ ASSICURAZIONE COMPLESSIVA DEL FABBRICATO**

#### **ASSICURAZIONE.**

L'Amministratore dovrà assicurare l'intero edificio contro i danni provocati da incendi, fulmini e da responsabilità civile.

## **TITOLO II**

### **- AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA -**

## **CAPO V ⇒ AMMINISTRATORE E AMMINISTRAZIONE.**

### **ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE.**

Organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono: l'Amministratore, il Consiglio dei Condomini e l'Assemblea.

### **NOMINA DELL'AMMINISTRATORE.**

La nomina dell'Amministratore per il primo anno di gestione è fatta dalla ditta costruttrice, successivamente l'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio. Se l'Assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'Autorità Giudiziaria, su ricorso di ciascun Condomino, nei casi previsti dall'art. 1129 c.c.

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'Amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

### **ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE.**

L'Amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini a curare l'osservanza del regolamento del condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i Condomini.
- 3) riscuotere i contributi a erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Egli alla fine di ciascun anno deve rendere il conto della sua gestione (art. 1130 c.c.).

### **RAPPRESENTANZA.**

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitegli dal regolamento di condominio o all'Assemblea, l'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i Condomini sia contro terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'Amministratore, questi è tenuto a comunicarne senza indugio notizia all'Assemblea dei Condomini.

L'Amministratore che non adempie a questo obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni (art. 1131 c.c.).

### **DISSENZO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI.**

Qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il Condomino dissenziente, con atto notificato all'Amministratore, può separare le proprie responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il Condomino ha avuto notizia della deliberazione. Il Condomino dissenziente ha il diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il Condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente (art. 1132 c.c.).

### **PROVVEDIMENTI PRESI DALL'AMMINISTRATORE.**

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i Condomini.

Contro i provvedimenti dell'Amministratore sono ammessi ricorsi all'Assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità Giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137 c.c. (art. 1133 c.c.).

### **SPESE FATTE DAL CONDOMINO.**

Il Condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'Amministratore o dell'Assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente (art. 1134 c.c.).

### **DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI.**

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari e i turni dei servizi comuni, sentito in Consiglio o dei Condomini. E' ammesso reclamo all'Assemblea contro le norme da lui impartite. Tutti i reclami relativi all'uso delle cose comuni, devono essere diretti dall'amministratore per iscritto.

### **ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO.**

L'amministratore deve tenere i verbali dell'assemblea, un elenco dei proprietari, una pianta planimetrica dei piani dell'immobile, un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

### **CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE.**

L'esercizio finanziario si chiude il 30 Giugno di ogni anno. La somma risultante a debito dei singoli Condomini deve essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione scritta dall'Amministratore.

### **CONSIGLIO DEI CONDOMINI.**

Il Consiglio dei Condomini è composto da tre membri, eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore, che lo convocherà almeno ogni tre mesi.

## ***CAPO VI ⇒ ASSEMBLEA DEI CONDOMINI E SUE ATTRIBUZIONI***

### **CONVOCAZIONE.**

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i sessanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, in via straordinaria, su richiesta dell'Amministratore o dei Condomini nei termini e nei modi stabiliti dall'art. 66 disp. att. c.c.

### **FORMALITA' PRELIMINARE DELL'ASSEMBLEA.**

I convenuti all'assemblea generale ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente e un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio, compreso l'Amministratore.

### **DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA.**

Ogni Condomino può intervenire all'Assemblea anche a mezzo di rappresentante, e può esercitare il suo diritto di voto nei modi stabiliti nell'art. 67 disp. att. c.c.

Anche l'Amministratore può essere delegato dal Condomino.

### **VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA.**

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti Condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal 2° comma. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal 1° comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'Amministratore.

### **VERBALE DELL'ASSEMBLEA.**

Dalle deliberazioni dell'assemblea, si redige processo verbale che dovrà essere trascritto in un registro tenuto dall'Amministratore.

### **ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI.**

Oltre a quanto è stato stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede (att. 66):

- 1) alla conferma dell'Amministratore e all'eventuale sua retribuzione;

- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'Amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

Alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale;

L'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea (art. 1135 c.c.).

### **OBBLIGATORIETA' DELLE DELIBERAZIONI DELL' ASSEMBLEA.**

Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni Condomino dissenziente può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

### **TITOLO III**

#### **- TABELLE MILLESIMALI -**

#### **TABELLE.**

Le tabelle consegnate durante la prima assemblea formano parte integrante e sostanziale del presente regolamento.

#### **RINVIO.**

Per quanto non è stabilito nel presente regolamento di condominio, si applicano le norme dettate a riguardo del c.c. e delle disposizioni per l'attuazione e transitorie del codice stesso.

#### **ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.**

Il presente regolamento sarà reso esecutivo nella prima assemblea dopo l'approvazione da parte di tutti i Condomini.