

# CONDOMINIO XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

## REGOLAMENTO CONDOMINIALE

- ART. 1 E' di proprietà comune tutto quanto previsto dall'art.1117 del C.C., in proporzione delle rispettive quote millesimali, allegata a questo regolamento.
- ART.2 DESTINAZIONE DEL FABBRICATO  
Il fabbricato può essere destinato soltanto a civile abitazione ed a studi professionali. Eventuali variazioni d'uso dovranno essere apportate all'unanimità dei proprietari.
- ART.3 OBBLIGO DI OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO  
L'osservanza del presente regolamento di disciplina interna, oltre l'osservanza attinente il condominio degli edifici contenuta nel C.C., è obbligatoria per tutti i condomini e i loro aventi causa a qualsiasi titolo.
- ART.4 DOMICILIO DEL CONDOMINIO  
In caso di vendita di unità immobiliare, al venditore è fatto obbligo di allegare all'atto di compravendita il regolamento condominiale e la tabella dei valori millesimali; deve comunicare all'amministratore il nominativo e domicilio del nuovo proprietario. Al compratore è imposto l'obbligo dell'osservanza del regolamento e l'accettazione della tabella dei valori millesimali.
- ART.5 PARTI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA  
Sono parti di proprietà esclusiva di ciascun condomino tutte le parti d'opera comprese nei limiti interni di ciascuna unità immobiliare, quali: finestre, vetrate, porticati, soffitti, pavimenti, sottopalchi, condutture a partire dal punto di diramazione delle singole unità immobiliari alla rete comune, le verande, i bovinti che dalla propria unità immobiliare sono in aggetto sulla facciata, nonché tutte le dipendenze e pertinenze dell'unità immobiliare medesima, così come determinata dall'atto di acquisto.
- ART.6 PARTI COMUNI INSISTENTI SULLA PROPRIETA' PRIVATA  
Qualora le proprietà private sono attraversate da passaggio di tubazione, di proprietà di un condomino, in superficie o interrate, congiunte agli impianti comuni, dovranno essere riconosciute tutte le servitù di accesso per le opportune ispezioni dei tratti di parti comuni insistenti sulla proprietà esclusiva.
- ART.7 USO DELLA COSA COMUNE  
Le parti e i locali di uso comune, cortili superficiali, aree ed altro, dovranno essere tenute sgomere da cose proprie dei singoli condomini. Gli spazi condominiali possono essere utilizzati per la sosta delle autovetture purché non limiti o non precluda il passaggio da parte degli altri condomini.
- ART. 8 USO DELLE PARTI PRIVATE  
Tutti i proprietari delle unità immobiliari e loro eventuali occupanti, dovranno fare uso del proprio immobile in modo conforme al loro carattere, destinazione e natura, tale da non turbare l'ordine, le attività, il riposo degli altri condomini.
- ART. 9 MANUTENZIONE DELLE COSE ESCLUSIVE  
Ogni condomino è tenuto ad eseguire tempestivamente le riparazioni ordinarie e straordinarie di opere sulla sua proprietà, ritenute necessarie ad eliminare un danno che possa compromettere l'uso normale e la stabilità di fabbricati e cose private o di comune proprietà ed utilizzo.
- ART.10 ESERCIZIO FINANZIARIO  
L'esercizio finanziario della gestione condominiale avrà inizio il 1° (primo) luglio e terminerà il 30 (trenta) giugno di ogni anno.
- ART.11 RENDICONTO DI GESTIONE  
L'Amministratore del Condominio dovrà presentare il rendiconto della gestione condominiale ogni anno entro tre mesi dalla chiusura dell'esercizio.

#### ART.12 ASSEMBLEA DEI CONDOMINI – AVVISO DI CONVOCAZIONE

L'avviso di convocazione dell'Assemblea dei Condomini dovrà essere spedito dall'Amministratore a tutti i condomini, i quali dovranno riceverla nella loro residenza a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, almeno cinque giorni prima della data della 1° convocazione.

#### ART.13 RAPPRESENTANTE A MEZZO DELEGA

Ogni condomino ha diritto ad essere rappresentato all'assemblea da altra persona alla quale abbia dato delega scritta. Ogni condomino o rappresentante non potrà avere più di tre deleghe.

#### ART.14 VERBALE ASSEMBLEARE

L'Amministratore è tenuto ad inviare a tutti i condomini, sia presenti che assenti, entro trenta giorni dall'Assemblea, copia conforme all'originale del verbale di Assemblea, agli assenti con raccomandata A.R.

#### ART. 15 QUOTE CONDOMINIALI E RELATIVI VERSAMENTI

Le quote condominiali, secondo lo stato di ripartizione del preventivo approvato dai condomini, saranno erogate all'Amministratore del Condominio in 12 rate mensili anticipate. Il saldo di fine esercizio dovrà essere corrisposto entro dieci giorni dall'approvazione del rendiconto consuntivo condominiale. Contemporaneamente all'approvazione del consuntivo, verrà presentato per l'approvazione il preventivo di spesa per l'anno successivo, nonché le quote mensili da pagare.

#### ART.16 RITARDI NELL'EROGAZIONE DELLE QUOTE CONDOMINIALI

Il ritardo nel versamento delle quote condominiali, così come predisposto dall'amministratore del condominio, comporta un aumento per interessi di mora pari al tasso praticato dalla Banca dove il Condominio detiene il conto corrente al momento in cui si verifica la mora stessa. salvo ed impregiudicato la facoltà di procedere al Decreto Ingiuntivo. Nessun reclamo o contestazione autorizza il condomino a ritardare od omettere il versamento delle quote dovute all'Amministratore.

#### ART.17 AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

L'Amministratore del Condominio è obbligato a tenere i seguenti documenti: verbale dell'Assemblea, le fatture o altri idonei documenti che formeranno oggetto del rendiconto, gli schedari degli accrediti, lo schedario con nome e cognome, recapito telefonico e domicilio di tutti i partecipanti alla proprietà, la tabella dei valori millesimali, tutti i contratti che siano stati necessari stipulare durante la vita condominiale e quanto altro necessario per dimostrare di aver ottemperato a leggi e disposizioni vigenti.

#### ART. 18 CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Il Condominio dovrà costituire un Consiglio di Condominio che sarà costituito da 2 condomini eletti annualmente dall'Assemblea e prescelti dall'Assemblea stessa. I consiglieri condominiali non hanno potere deliberante, ma coadiuvano l'Amministratore del condominio per quanto attiene al rispetto delle norme previste dal regolamento di disciplina interna. Inoltre, i consiglieri condominiali potranno essere ORGANO CONSULTIVO per tutto ciò che possa concernere la vita condominiale.

#### ART.19 ASSICURAZIONE DEL FABBRICATO

La polizza di assicurazione contro l'incendio, la responsabilità civile e, come meglio descritto nella polizza denominata "GLOBALE FABBRICATO", sarà stipulata a cura dell'Amministratore del condominio e dovrà riguardare l'intero complesso condominiale, secondo una valutazione di mercato, da aggiornare ogni biennio.

#### ART.20 DIVIETI E LIMITAZIONI

Per quanto attiene ai divieti e limitazioni, potranno essere stabiliti dai condomini con le maggioranze dovute, purché non incidano l'ambito della sfera individuale e non siano contrastanti con le normative vigenti.

#### ART. 21 IMMISSIONI MOLESTE

E' fatto assoluto divieto di immissioni di fumo, di calore, di esalazioni, rumori, scuotimenti e qualsiasi altra forma di molestia derivante dal vicino e che superi la normale tollerabilità prevista dal regolamento comunale.

ART. 22 E' vietato tenere cani adulti all'interno del fabbricato, fatta eccezione di quelli esistenti alla data di approvazione del presente regolamento, che sono autorizzati a detenere gli animali fino a morte degli stessi.

ART. 23 Per la risoluzione delle liti condominiali il condominio si avvarrà del servizio di Conciliazione presso la locale Camera di Commercio

ART.24 E' fatto divieto l'esercizio della prostituzione e altre attività illecite all'interno del condominio.

E' FATTO INOLTRE DIVIETO:

- A) Depositare mobili o cose ingombranti in luoghi comuni;
- B) Disturbare i vicini con suoni, schiamazzi di varia natura nonché usare televisori e radio in modo assordante negli orari di riposo prima delle 8.00, tra le 13.00 e le 16.00 e dopo le 22.00;
- C) Stendere panni nelle parti comuni;
- D) E' consentito tenere nei balconi vasi da fiori, purché decorosi e non in posizione pericolosa; l'innaffiamento deve essere fatto o nelle prime ore del mattino, prima delle 9.00 o nel tardo pomeriggio dopo le 19.00, senza deturpare o bagnare i muri e in modo da non arrecare danno alla proprietà sottostante ed alle persone;
- E) Gettare oggetti di qualsiasi natura dai balconi e dalle finestre.
- F) Stendere i panni dal balconi provocando danni alle proprietà sottostanti. Ogni volta ve ne sia la necessità, assicurarsi di non provocare molestie ai sottostanti.