

Regolamento di condominio

N.B. A norma dell'art. 1138 C.C. il Regolamento di Condominio è obbligatorio qualora, in un edificio, il numero dei condomini è superiore a 10 (dieci)

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Costituzione del Condominio

Si costituisce il (Condominio) tra i proprietari dei box dell'edificio denominato Autorimessa sito in Busano P.zza S. Tommaso, ingresso da Via Matteotti.

Il presente Regolamento, redatto e deliberato dai proprietari dei singoli Box dell'edificio, disciplina i diritti e gli obblighi dei proprietari circa l'uso delle cose comuni, i limiti all'uso delle cose assegnate in proprietà ed in uso esclusivo in relazione alla disciplina delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio.

Il Regolamento è obbligatorio per tutti i singoli proprietari, per i loro eredi o aventi causa, nonché, per la parte che li riguarda, per tutti gli eventuali inquilini.

Art. 2

Composizione del Condominio

Il Condominio "Autorimessa" è costituito tra coloro che risultano proprietari di Box nell'edificio e delle parti di uso comune di proprietà del comune di Busano esistenti nel fabbricato.

Art. 3

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato è composto da n.1 piano interrato, per complessivi n. 9 Box, oltre all'area di manovra e ingresso, N° 2 vani scala (spazi comune): entro il perimetro del fabbricato.

Art. 4

Cose comuni e indivisibili del fabbricato

Per il fabbricato, costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini, e considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- a. l'area su cui sorge la costruzione, le fondazioni, i muri maestri, la sovrastante piazza la fioriera;
- b. la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque delle materie di rifiuto, nonché i tubi e le canalette delle acque piovane, escluse quante di pertinenza del Comune di Busano;
- c. le colonne montanti dell'acqua, dell'energia elettrica fino ai punti di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini;
- d. i vani scala, le scale ed i loro ripiani.

Art. 5

Quote di comproprietà del condominio

L'entità delle rispettive quote di proprietà dei singoli partecipanti al Condominio è espressa in millesimi nella tabella allegata al presente Regolamento.

E' obbligo da parte dei proprietari dei locali dell'edificio non sottrarsi alle spese per la loro conservazione.

TITOLO II

NORME DI USO ED ESERCIZIO DELLE PARTI COMUNI

Art. 6

Norme generali

Il condomino deve astenersi dall'usare le parti comuni in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri condomini.

Deve, inoltre, rispettare la pulizia dei locali di uso comune ed osservare con reciproca tolleranza le norme di buon vicinato.

Art. 7

Uso degli impianti e locali comuni

B) Uso delle autorimesse

Ogni condomino è tenuto:

- a chiudere le porte ed i cancelli di accesso e ad inserire l'antifurto.
- a non effettuare il lavaggio degli autoveicoli nei disimpegni, nonché nell'autorimessa allorché il sistema di lavaggio possa comunque deteriorare i locali o causare umidità a pavimenti e pareti;
- a non sostare con gli autoveicoli nelle parti di transito e o comuni, a non disporre gli stessi in modo che siano di intralcio ad altri;
- a non arrecare danni alla pavimentazione ed alle pareti delle parti comuni e non produrre eccessivi rumori molesti.

Art. 8

Modificazioni delle cose comuni

I proprietari condomini non possono compiere atti che importino variazione alla destinazione originaria delle parti comuni del fabbricato, nonché modifiche dei box previo **tassativo** consenso del Comune di Busano, della commissione edilizia e/o del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune.

TITOLO III

NORME DI COMPORTAMENTO

Art. 9

Obblighi

I condomini, tenuti ad osservare il presente Regolamento, sono altresì soggetti ai seguenti obblighi:

- a. consentire al Comune di Busano nelle persone, dipendenti e o amministratori, di procedere alle constatazioni ed ai controlli necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e dei relativi impianti e servizi e, qualora si riveli necessario, procedere alla ripartizione delle spese, e consentire che si proceda all'esecuzione dei relativi lavori;
- b. richiesta di autorizzazione scritta al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune, prima di realizzare lavori nei locali di proprietà, al fine di consentire gli opportuni controlli circa la stabilità strutturale e il decoro dell'edificio o di parte di esso e degli impianti comuni;
- c. notificare all'Amministratore il proprio domicilio ed ogni successivo mutamento del medesimo;
- d. dare notizia al Comune "responsabile ufficio tecnico" della eventuale vendita del locale di proprietà, comunicando le generalità del nuovo proprietario ed impegnandosi a far conoscere a quest'ultimo il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento della proprietà. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi sia all'anno in corso che a quello precedente;
- e. dare notizia al Comune "responsabile ufficio tecnico" delle locazioni, dei relativi contratti e delle loro vicende, inerenti ai box facenti parte del Condominio, indicando il nome del conduttore; il

proprietario delle unità locate risponde della destinazione delle stesse da parte del conduttore in maniera conforme alle norme di cui al presente Regolamento;

- f. provvedere, qualora i locali dovessero rimanere per qualche tempo inutilizzati, alla chiusura delle prese d'acqua e di energia elettrica, comunicando altresì al responsabile ufficio tecnico il recapito del detentore delle chiavi che nel caso si verifichi la necessità si possa accedere al box.

TITOLO IV

RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LA CONSERVAZIONE ED IL GODIMENTO DELLE COSE E DEI SERVIZI COMUNI

Art. 10

Manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorie

Lo stato di conservazione ed efficienza delle parti comuni del fabbricato e dei relativi impianti è mantenuto mediante l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioria.

Le opere di manutenzione ordinaria comprendono qualsiasi tipo di riparazione che si renda necessaria per deterioramenti derivanti dall'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle che si riferiscono a lavori di più ampia portata ed avente carattere strutturale.

Le opere di miglioria sono quelle che apportano sostanziali modifiche alla consistenza, al tipo, alla destinazione delle parti comuni e dei servizi delle unità immobiliari.

Art. 11

Esecuzione dei lavori

Per i vari lavori possono essere istituiti fondi di bilancio specifici, deliberati dall'Assemblea su proposta dal Comune o dei condomini.

Per i lavori di manutenzione ordinaria provvede il Comune sulla base dei preventivi contenenti l'indicazione ed il costo presumibile dei lavori da eseguire sino ad un massimo di € 00000.

Per i lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria, il Comune, al manifestarsi delle circostanze che ne giustifichino l'esecuzione, dovrà richiedere l'approvazione dell'Assemblea, facendone deliberare anche il relativo stanziamento.

Per i lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere d'urgenza, il Comune dovrà provvedere, convocando al più presto l'Assemblea per la ratifica.

Di norma è da considerare urgente l'esecuzione dei lavori resi necessari:

- a. da eventi eccezionali, imprevisti ed imprevedibili, aventi carattere di pericolosità e che possano danneggiare persone o cose, cosicché, ove gli effetti di tali eventi non fossero prontamente eliminati, ne deriverebbero danni per la proprietà, nonché eventuali responsabilità verso terzi;
- b. da ordinanze prefettizie o comunali o da disposizione di Enti a ciò autorizzati per legge, sempre che le stesse impongano la immediata esecuzione dei lavori.

Art. 12

Ripartizione spese

Le spese necessarie per la conservazione, il mantenimento e l'uso delle parti comuni sono ripartite tra i proprietari degli immobili in misura proporzionale ai mq di proprietà delle singole unità immobiliari di ciascuno, espresse in millesimi ed indicate nell'allegata Tabella.

Le spese per i servizi comuni sono ripartite, ai sensi dell'art. 1125 C.C., in misura proporzionale ai mq di proprietà di ciascun condomino e secondo quanto stabilito nei successivi articoli del presente Regolamento.

Art. 13

Suddivisione delle spese

Le spese condominiali saranno così suddivise:

- a. spese di carattere generale e per servizi accessori di interesse generale: in base alle tabelle di proprietà espresse in millesimi ed indicate nell'allegata Tabella;
- b. spese di manutenzione e di esercizio delle scale e degli impianti annessi: in base alle Tabelle di proprietà espresse in millesimi ed indicate nell'allegata Tabella;

Art. 14

Assicurazione

L'assemblea di Condominio stabilisce la misura in cui il fabbricato dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da fuoco, fulmini e scoppio.

La spesa per l'assicurazione del fabbricato è ripartita tra i proprietari del fabbricati stesso nella misura espressa nell'allegata tabella di proprietà.

Alla denuncia dei sinistri che interessano le parti comuni provvederà l'Amministratore fornendo all'assicuratore la descrizione dei danni ed ogni altra notizia prevista dalla polizza assicurativa.

I danni relativi agli appartamenti dovranno essere denunciati a cura dei singoli condomini, tramite l'Amministratore, alla Compagnia assicurativa.

Ogni condomino è direttamente responsabile delle conseguenze derivanti dall'omissione o dalla non tempestiva presentazione della denuncia.

Qualora la Compagnia assicuratrice preavvisi il sopralluogo dei propri periti per l'accertamento e la valutazione dei danni denunciati, l'Amministratore dovrà provvedere alla nomina di un tecnico, il quale parteciperà, eventualmente in contraddittorio, alla stesura ed alla sottoscrizione del relativo verbale.

L'accettazione delle liquidazioni proposte dall'assicuratore e riservata all'Assemblea di condominio, o in caso di danni relativi al singolo appartamento, al condomino interessato.

Art. 15

Scale

Le spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale con i relativi accessori, sono ripartite tra tutti i condomini in proporzione dei mq delle rispettive proprietà.

Art. 16

Illuminazione

Sono ripartite in base ai millesimi espressi nell'allegata Tabella le spese relative alla illuminazione degli spazi comuni del condominio; aree di transito e manovra, vani scale.

Art. 17

Custodia

Il servizio di custodia e di vigilanza è rimesso in capo di ogni proprietario.

Art. 18

Pulizia - Servizi particolari ed ausiliari

La gestione dei servizi di pulizia delle parti comuni in uso (pulizia ecc.) è eseguita, nelle modalità e criteri stabiliti dall'assemblea dei condomini.

Art.19

Quote condominiali- Modalità di corresponsione

Ogni condomino è obbligato a corrispondere al Comune che ha funzioni di "Amministratore", previo mandato dell'Assemblea dei condomini, le quote previste per l'esercizio ed il mantenimento delle cose comuni, **1° acconto entro il mese di Marzo**, il conguaglio a saldo **entro**

e non oltre il mese di Novembre di ciascun anno, “l’Amministratore” comunicherà ai condomini l’ammontare delle quote a loro carico per l’esercizio in corso, stabilite in base al preventivo di spesa approvato dall’Assemblea, nonché le modalità di corresponsione.

Art. 20

Mancato o ritardato pagamento delle quote

In caso di mancato o ritardato pagamento, anche solo in parte, delle quote, come dell’importo eventualmente dovuto a conguaglio, saranno dovuti gli interessi convenzionali del% annuo.

Nei casi di reiterato ritardo nel pagamento delle spese condominiali, il Comune di Busano “Amministratore” può iniziare l’azione giudiziaria nei confronti dei condomini morosi arrivando fino alla sospensione, nei confronti degli stessi, dell’utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento.

Le spese sostenute per il distacco dell’utenza e per il successivo ripristino sono a carico del condomino moroso. A norma dell’art. 63 del Disposizioni di attuazione del Codice Civile, l’Amministratore può ottenere, a carico del condomino moroso, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

TITOLO V ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 21

Organo Deliberativo

L’Assemblea del Condominio è l’organo deliberante del Condominio. Essa è convocata annualmente in via ordinaria, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi, per trattare le materie riservate dalla legge alla sua competenza, che interessano gli indirizzi generali della gestione condominiale e l’amministrazione dei beni comuni.

L’avviso di convocazione dell’Assemblea deve essere comunicato ai condomini almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per l’adunanza, salvo il caso di particolare urgenza.

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 rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà più uno dei condomini.

Se l’assemblea non può deliberare per mancanza del numero legale, dovrà essere convocata una seconda volta in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. In questo caso le deliberazioni sono valide se riportano 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 quarto comma del presente articolo.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell’art. 1120 Cod. Civ. devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti, e almeno due terzi dei proprietari.

Le deliberazioni che concerno variazioni alla destinazione originaria delle parti comuni dell’edificio e degli accessori o modificazioni alle parti comuni devono essere approvate a maggioranza numerica dei due terzi di coloro nei confronti dei quali è limitata la comunione delle parti alla cui destinazione originaria si intendono apportare le variazioni.

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

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige Verbale da trascriversi nel registro tenuto dall'Amministratore.

I condomini possono farsi rappresentare nell'Assemblea da persone di loro fiducia, che non sia l'amministratore, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione.

Le deleghe alla stessa persona non possono essere più di 2 (due).

L'Assemblea nomina a maggioranza un Presidente che si farà assistere da un Segretario.

I verbali delle adunanze dell'Assemblea devono essere trascritti sul registro di cui all'art. 1129 C.C. firmati dal Presidente e dal Segretario.

Copia del verbale viene affisso all'albo del Condominio per 30 (trenta) giorni; ai condomini non residenti, che non hanno partecipato alla seduta, verrà notificato il verbale della seduta soltanto se ciò è espressamente previsto nel verbale stesso.

Il verbale della sedute deve sempre contenere notizie in ordine alla regolarità di convocazione dell'Assemblea ed alla validità della seduta.

Art. 22

Organo Esecutivo

L'Assemblea di Condominio nomina, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 C.C., il Comune di Busano "Amministratore", la scelta del Comune è dovuta in quanto ente pubblico e condomino con maggiori millesimi di proprietà. L'Amministratore, come nominato dall'Assemblea, svolge le sue mansioni gratuitamente. All'Amministratore sono demandate le attribuzioni tutte di cui agli artt. 1130 e 1131 C.C. ed in particolare:

- a. convocare, almeno una volta l'anno, l'Assemblea di Condominio ;
- b. curare la gestione e l'amministrazione dei servizi e delle parti comuni dell'edificio in base alle disposizioni del presente Regolamento, alle deliberazioni dell'assemblea e conformemente ad ogni altra norma di legge vigente in materia;
- c. eseguire le delibere assembleari;
- d. curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;
- e. disciplinare l'uso delle parti comuni, nei limiti del Regolamento e delle delibere assembleari;
- f. provvedere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni secondo le competenze;
- g. riscuotere le quote dei vari condomini;
- h. compiere atti conservativi dei diritti condominiali;
- i. curare la tenuta dei libri, registri, documenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge per le assemblee, l'amministrazione e la contabilità del condominio, e la conservazione di una copia del progetto approvato dell'immobile nonché degli eventuali aggiornamenti;
- j. rilasciare copia dei documenti condominiali ai condomini, o ai loro delegati, che ne facciano richiesta scritta, previo pagamento delle spese occorrenti ;
- k. rendere possibile ai singoli condomini, o ai loro delegati, la consultazione presso lo studio dell'Amministratore " Ufficio Tecnico" di tutte le pezze giustificative.

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 C.C., dal regolamento di condominio o dall'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.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

Art.23

Esercizio Condominiale

L'esercizio condominiale inizia il 1° (primo) Febbraio e termina il 31 (trentuno) Gennaio dell'anno successivo.

- a. entro il mese di febbraio di ogni anno il preventivo delle spese per l'esercizio in corso;
- b. entro il 25 (venticinque) Ottobre di ogni anno l'amministratore dovrà presentare ai singoli proprietari il riparto delle spese dell'esercizio decorso;

Fino alla notifica, da parte dell'Amministratore, dell'ammontare delle quote mensili dovute per l'anno in corso, i condomini sono tenuti a corrispondere acconti mensili pari all'importo delle quote mensili accertate nell'anno precedente.

Art. 24

Rinvio alle leggi vigenti

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme previste dal Codice Civile e dalle Disposizioni di Attuazione, alle norme di Pubblica Sicurezza, alle norme in materia di Edilizia economica e Popolare ed in genere ad ogni norma vigente in materia.