



COMPLESSO RESIDENZIALE CORTE SAN MARTINO



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI



Via San Martino n. 18
Castegnato – Brescia



Il presente regolamento disciplina i rapporti di diritto e di fatto, riguardanti la proprietà divisa o indivisa del complesso residenziale CORTE SAN MARTINO sito in Castegnato via San Martino n. 18 e detta le norme e le modalità da seguire per il riparto delle spese di esercizio e di manutenzione dello stesso fra i comproprietari condomini.

Art. 1 – Costituzione e consistenza

Gli immobili distinti al N.C.T. nel Comune di Castegnato al foglio 6 mapp. 689 dal sub. 1 al sub. 55, è formato dalle seguenti unità immobiliari:

piano interrato: n. 19 autorimesse di cui sette con cantine esclusive ed accesso diretto all'appartamento, cantine, corsia di manovra e relativa rampa di accesso, vani scale, ascensore, locali tecnici impianti di riscaldamento ed ascensore;

piano terra: n. 5 appartamenti, cortili, giardini, vialetti ingresso, n. 8 posti auto scoperti e relativa area di manovra, vani scala, ascensore;

piano primo: n. 4 appartamenti, vani scala, ascensore;

piano secondo: n. 2 appartamenti, vano scale, ascensore;

piano terra / primo: n.3 appartamenti, cortili, giardini, vialetti ingresso;

Questo regolamento ha origine di carattere contrattuale essendo stato allegato all'atto notaio del

Art. 2 – Parti comuni

Sono parti comuni – e quindi costituiscono proprietà comune e indivisibile tra tutti i partecipanti al condominio, tutti i beni, locali, impianti del caseggiato di cui all'art. 1117 cod. civ. e che in relazione ad atti d'acquisto o altro titolo non risultino di proprietà di singoli o gruppi di condomini – i seguenti beni:

- a) ai sensi del n. 1 dell'art. 1117 cod. civ. (parti dell'edificio necessarie all'uso comune)
 - l'area o il suolo su cui sorge l'edificio
 - le fondazioni;
 - i muri maestri, ivi compresi i muri perimetrali sia che abbiano funzione portante o meno;
 - i tetti di copertura ed i lastrici solari e tutti i manufatti che le completano quali cornicioni, canali di gronda;
 - pluviali;
 - il portone d'ingresso, l'atrio;
 - cancelli, cancellate, barriere per controllo accesso;
 - muri di sostegno dell'area ove insiste il condominio o per contenimento terrapieno a quota superiore a quella condominiale;
 - e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.
- b) in relazione al punto 2 dell'art. 1117 cod. civ. (servizi in comune):
 - volumi tecnici in genere ed ogni altro locale similare necessario per attivare e far funzionare servizi comuni.
- c) in relazione al punto 3 dell'art. 1117 cod. civ. (beni che servono all'uso ed al godimento comune):
 - la rete per l'approvvigionamento idrico e la distribuzione dell'acqua fredda;
 - la rete fognaria verticale;
 - rete orizzontale fognaria per smaltimento delle acque bianche e di quelle nere dell'edificio alla rete comunale;
 - l'impianto per la TV centralizzata e satellitare;
 - l'impianto citofonico o videocitofonico;
 - e in genere ogni impianto che serva a produrre e a gestire un servizio comune.

Tutti gli impianti si intendono comuni fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Art. 3 – Parti comuni a gruppi di condomini

Costituiscono proprietà comune e indivisibili tra i condomini che utilizzano i relativi servizi, i seguenti beni:

- atrio, scale e ballatoi compreso impianto elettrico per illuminazione, corpi illuminanti,
- finestre del vano scala;
- ascensore in ogni sua componente, il vano corsa e il locale macchine;

Art. 4 – Obblighi dei partecipanti al condominio

A ciascun partecipante al condominio è fatto obbligo:

- a) di eseguire nei locali di sua pertinenza esclusiva quei lavori e quelle riparazioni, la cui omissione possa comunque danneggiare le altre unità immobiliari e le cose comuni, oppure possa compromettere la stabilità, il decoro e la uniformità estetica dell'edificio, nonché l'integrità dell'insieme delle varie strutture;
- b) di consentire che, nell'interno dei locali di sua pertinenza esclusiva, a richiesta dell'amministratore e previo congruo preavviso, si proceda con i dovuti riguardi alle ispezioni e ai lavori che si dovessero eseguire sulle cose comuni o sulle singole particolari, nell'interesse comune e dei singoli condomini, ivi compresa l'installazione, nei giardini d'uso esclusivo, dei ponteggi necessari per l'esecuzione dei lavori su parti condominiali e/o esclusive dei caseggiati, senza alcun compenso, salvo il diritto alla rimessa in pristino e il risarcimento degli eventuali danni;
- c) di osservare il presente regolamento e le sue modifiche, nonché le deliberazioni dell'assemblea, e di imporre l'osservanza ai propri famigliari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori e occupanti a qualsiasi titolo, restando comunque garante degli stessi nei confronti del condominio;
- d) di notificare all'amministratore il proprio domicilio e le eventuali successive variazioni dello stesso, in difetto di ciò, s'intenderà domiciliato a tutti gli effetti di legge e delle presenti norme nei locali di sua pertinenza esclusiva nel complesso residenziale in oggetto;
- e) di comunicare tempestivamente all'amministratore, in caso d'alienazione, le generalità dell'acquirente o dell'assegnatario in caso di scioglimento della comunione, il suo domicilio e gli estremi dell'atto di compravendita. In caso di cessione, è pure fatto obbligo al cedente di far conoscere esplicitamente all'acquirente il contenuto del presente regolamento e delle sue modifiche, vincolandolo per scritto alla sua osservanza. Tale dichiarazione unitamente alla sottoscrizione della comunicazione dell'avvenuta alienazione dell'immobile devono essere inviate dal venditore all'amministratore;
- f) di provvedere singolarmente per le parti di propria pertinenza esclusiva, come anzidetto, e congiuntamente con gli altri proprietari per le parti comuni, alla manutenzione degli immobili che comprendono il condominio;
- g) nelle proprietà esclusive possono essere tenuti solo animali domestici nel tassativo rispetto delle norme vigenti, regolamenti e della legge. Detti animali comunque non devono arrecare disturbo alla quiete e al pacifico godimento delle altrui proprietà, né cagionare il benché minimo danno alla proprietà comune o particolare;
- h) agli eredi del condomino deceduto, competono gli stessi oneri di cui al punto e);
- i) saranno tenuti a rispondere in solido all'osservanza degli adempimenti di cui al presente regolamento e al pagamento di eventuali spese ordinarie o straordinarie pregresse e non pagate dal de cuius.
- j) vincolo di mantenimento omogeneo delle facciate. Le facciate dei vari edifici, ancorché di proprietà esclusiva e/o comune ad alcuni compartecipanti al condominio sono vincolate al mantenimento della loro condizione architettonica esistente. E' espressamente vietato ai singoli condomini qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria anche sulle parti di proprietà esclusiva delle facciate e di intraprendere ogni opera esterne che modifichi l'aspetto estetico, architettonico e funzionale dell'edificio; in caso di rifacimento, ogni elemento esterno sostitutivo dovrà essere del tipo e del colore originali. Le manutenzioni straordinarie sono deliberate dall'assemblea cui partecipano i proprietari degli edifici e delle unità immobiliari elencati nella tabella millesimale A allegata, con le maggioranze stabilite dall'art. 1136 cod. civ. E le spese relative sono ripartite con i millesimi o gruppi di millesimi della tabella "A" allegata, in relazione agli interventi su tutte o su alcune facciate. Alla suddetta assemblea è demandata la deliberazione per la collocazione di qualsiasi altro manufatto, che comunque non alteri il decoro architettonico delle facciate stesse.

Art. 5 – Decoro del fabbricato – Divieti

Al fine di addivenire ad una pacifica convivenza, nel reciproco interesse di tutti gli abitanti, si elencano le principali norme alle quali occorre strettamente attenersi. In particolare è fatto divieto di:

- a) depositare materiale di ogni genere in tutti gli spazi comuni all'edificio
- b) depositare materiali putrescibili o esalanti cattivi odori nei cortili, terrazzi e giardini
- c) gettare oggetti liquidi e solidi nonché provocare stillicidi dalle finestre, dalle logge, dai poggiali e di sbattere tappeti e indumenti al loro esterno

- d) provocare rumori molesti in genere e comunque si debbano osservare e rispettare i periodi di silenzio negli orari e nell'entità come previsto dalle normative vigenti e dai regolamenti comunali; è vietato altresì tenere manifestazioni o riunioni rumorose, tenere il volume di apparecchi radio e televisivi, nonché strumenti musicali fuori della normale tolleranza in modo da non disturbare i vicini
- e) apporre targhe, cartelli, avvisi, messaggi e insegne sul perimetro dell'edificio, senza l'autorizzazione scritta dell'amministratore che ne determinerà, con criteri di uniformità e sempre per iscritto, la posizione, la forma, la misura e il tipo nonché l'eventuale canone da versare al condominio secondo le delibere dell'assemblea condominiale; I condomini interessati dovranno altresì farsi carico di ottemperare a tutte le norme di legge o fiscali vigenti (tassa pubblicità ecc.) e ottenere, se necessario, le autorizzazioni della pubblica amministrazione competente;
- f) occupare e ingombrare in qualsiasi maniera l'atrio d'ingresso;
- g) lasciare aperto il portone dell'atrio di ingresso;
- h) eseguire, nelle cose comuni, opere, lavori e modificazioni che possono arrecare danni ad altri partecipanti al condominio, compromettere la stabilità dell'edificio nonché la buona conservazione e l'integrità dell'insieme delle varie strutture, alterare il decoro e l'estetica, impedire ad altri proprietari l'uso di dette cose comuni. Per eventuali deroghe il partecipante al condominio dovrà preventivamente chiedere ed ottenere il nulla osta dell'assemblea, condizione indispensabile per legittimare l'inizio dell'esecuzione;
- i) eseguire, nei locali e sulle cose di esclusiva pertinenza, modifiche e innovazioni che possano arrecare pregiudizio agli altri condomini, nonché alle caratteristiche estetiche dell'edificio ed all'integrità dell'insieme delle varie strutture;
- j) porre in opera tende da sole su poggiali, balconi, terrazzi o altri manufatti di analoga importanza sotto il profilo dell'estetica condominiale diverse dal colore, struttura, tipologia e caratteristiche da quelli scelti dall'assemblea condominiale;
- k) tenere nelle abitazioni sia animali da cortile sia animali feroci, rettili o animali che comunque possano rappresentare uno stato di pericolosità fisica ed igienica per gli abitanti del caseggiato. Gli animali domestici non potranno sporcare zone di proprietà condominiali. I cani dovranno essere tenuti al guinzaglio;
- l) tenere dispositivi di materiali infiammabili ed esplosivi, bombole, fustini ecc.;
- m) parcheggiare automezzi, motocicli e biciclette fuori dagli appositi spazi e comunque su spazi, aree, strade e rampe di accesso ai piani di proprietà condominiali.
- n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza.
- o) depositare sui pianerottoli i recipienti o sacchetti contenenti rifiuti solidi urbani;
- p) calpestare il prato, le aiuole e recare danni a piante e cespugli nelle zone adibite a verde e a giardino. L'accesso ed il passaggio pedonale sono ammessi solo utilizzando gli appositi percorsi; non è ammessa la circolazione motorizzata nei vialetti pedonali;
- q) lavare i veicoli all'interno delle autorimesse e nei cortili;
- r) sciorinare la biancheria sulla facciata
- s) collocare sui davanzali delle finestre o sui poggiali vasi di fiori che non siano convenientemente fissati stabilmente, onde evitare la loro accidentale caduta. I poggiali non possono essere utilizzati in modo da compromettere la stabilità o danneggiare l'estetica della casa ed impedire, sia pure in parte, la visuale altrui. Non possono essere occupati da mobili, armadi e in generale da oggetti che non siano strettamente legati al normale uso al quale il poggiale è destinato;
- t) gettare nei giardini qualsiasi oggetto o materia di rifiuto;
- u) le canne fumarie, i cancelletti, i portoncini e le scale d'ingresso alle singole proprietà e le basculanti di ingresso ai singoli box sono di proprietà esclusiva dei singoli condomini, ma dovranno essere conservati in perfetto stato e il loro aspetto non potrà essere modificato. In caso di inadempienza le spese di manutenzione, di riparazione e di ripristino potranno essere fatte eseguire dall'amministratore del condominio a spese del condominio inadempiente. A tal fine ciascun condomino è obbligato a consentire che nei locali di sua proprietà vengano effettuati i lavori necessari;
- v) tenere in maniera indecorosa il verde e le piante dei giardini privati. In questo caso l'amministrazione avrà facoltà di intervenire per ripristinare il decoro addebitando le spese al singolo proprietario;
- z) aprire il portone d'ingresso al caseggiato a mezzo del citofono, senza prima essersi assicurati dell'identità di chi ne chiede l'apertura;

Art. 6 – Conservazione dei beni comuni

Ogni condomino ha diritto che siano conservate in buono stato di manutenzione tutte le cose comuni dell'edificio.

Art. 7 – Partecipazione alle spese comuni

Nessun condomino, neppure mediante rinuncia al diritto sulle cose comuni, od anche al solo uso di tutte o parte di esse, può sottrarsi al contributo, nelle spese necessarie per la loro manutenzione, ordinaria e straordinaria, ricostruzione, o innovazione.

Art. 8 – Quote dei partecipanti

Tutti i condomini devono concorrere ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., primo comma, nelle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione e il godimento delle parti comuni per la prestazione dei servizi, obbligatori per loro tutti e per le innovazioni, validamente deliberate nell'applicazione del disposto dell'art. 1120 cod. civ.

I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il complesso condominiale sono indicati nella colonna "A" della tabella allegata.

Art. 9 – Ripartizione di spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione

Le spese tutte relative al compenso dell'amministratore, all'assicurazione del condominio, alla copisteria, cancelleria, alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i beni di cui all'art. 2 sono ripartite tra i partecipanti al condominio in relazione ai valori millesimali di proprietà di cui alla tabella "A" allegata al presente regolamento.

La dizione "le spese tutte", adottata per brevità negli articoli che seguono, sta a significare e comprendere, ogni volta, le spese per la conservazione e cioè sia quelle per la manutenzione ordinaria che quelle relative alla manutenzione straordinaria, nonché per la ricostruzione e per le innovazioni validamente deliberate ai sensi di legge, e gli oneri tutti riguardanti le cose o impianti negli articoli stessi indicati.

Art. 10 – Ripartizione spese atrio e scale

Le spese tutte relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria o di ricostruzione delle scale e di tutto ciò che ne fa parte (finestre, impianto illuminazione ecc.) nonché per i servizi necessari (pulizia, illuminazione ecc.) sono ripartiti tra i condomini utenti in funzione dei valori millesimali di cui all'allegata tabella "B" e "A/3".

Art. 11 – Ripartizione spese ascensore

Le spese tutte relative agli impianti ascensori esistenti nel condominio, quelle relative alle cabine, ai locali ove sono installate le macchine, ai vani corsa, alle porte ai piani e quanto altro sia riconducibile agli impianti ascensori, sono ripartite tra i condomini interessati in relazione all'allegata tabella "B". Le unità immobiliari utilizzate a uso diverso dall'abitazione che comportino una maggiore frequenza nell'uso dell'ascensore, devono corrispondere una maggiorazione del 20% rispetto alla quota normale.

Art. 12 – Ripartizione spese manutenzione solai

Ai sensi dell'art. 1125 cod. civ. Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei solai sono ripartite in parti uguali fra i proprietari dei piani tra loro sovrastanti.

Quelle relative al pavimento sono a carico del proprietario dell'appartamento sovrastante e quelle relative alla demolizione, rifacimento coloritura del soffitto sono a carico del proprietario dell'appartamento ubicato al piano inferiore.

Art. 13 – Ripartizione spese antenna TV e satellitare

Le spese tutte relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria, all'inserimento di nuovi canali o mezzi tecnologici che consentano l'ampliamento dei servizi e il miglioramento della visibilità sono suddivise in parti uguali fra tutti i proprietari di appartamenti che ne usufruiscono.

Art. 14 – Assicurazione

Il condominio dovrà essere assicurato in tutto il suo complesso a cura dell'amministrazione contro i danni del fuoco, del fulmine, dalle calamità naturali, dello scoppio del gas od apparecchi a vapore a copertura delle responsabilità civili per danni a terzi.

A tale obbligo, nessun condomino, per nessun motivo potrà sottrarsi.

Nel caso di incendio, ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione dell'edificio o di alcuna delle sue parti, tutti i condomini dovranno concorrere, secondo le quote millesimali pertinenti al ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate. Quando l'assicurazione copra simultaneamente e complessivamente il rischio delle cose comuni e di quelle particolari, un perito scelto dall'assemblea determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito

dalle cose di proprietà singola al fine di ripartire, proporzionalmente, fra la comunione e le proprietà singole, l'indennità e la misura del contributo nell'integrazione della stessa.

La relativa spesa verrà ripartita fra tutti i condomini in relazione ai millesimi di proprietà di cui alla tabella "A".

Art. 16 – Ripartizione spese fognatura

Le spese tutte relative alla rete orizzontale della fognatura vengono ripartite fra tutti i condomini utenti in proporzione dei valori millesimali di cui alla colonna "A" dell'adeguata tabella.

Le spese relative alla manutenzione e riparazione delle colonne verticali delle fognature a prescindere dal punto in cui viene eseguito l'intervento, sono addebitate agli utenti che le utilizzano e ripartite fra loro in relazione al numero delle bocche di immissione.

Le spese relative agli interventi inerenti alle condotte che collegano i servizi ubicati nelle singole unità immobiliari, alle colonne verticali, nonché quelle relative alle braghe di allaccio a dette colonne, sono a carico dei singoli condomini che le utilizzano.

Art. 17 – Ripartizione spese coperture parapetti

Le spese tutte relative alla copertura a falde del corpo di fabbrica, sono ripartite fra tutti i condomini in proporzione dei valori millesimali di cui all'allegata tabella "A/1" - "A/2" - "A/3".

Art. 18 – Ripartizione spese acqua potabile

Le spese per la fornitura dell'acqua potabile, vengono ripartite tra i condomini in relazione ai consumi risultanti dalle letture dei rispettivi contatori.

Le spese relative all'ordinaria manutenzione dell'impianto idrico comune, che comprende il tratto dalla bocchetta di presa dell'acquedotto sino alla ripartizione fra i condomini, le spese relative alle riparazioni straordinarie o alla ricostruzione ed alle innovazioni dell'impianto stesso vanno ripartite tra i condomini che ne usufruiscono in base alle quote di valore millesimale risultanti dalla colonna "A" della tabella allegata. Tutte le spese, nessuna esclusa, relative all'impianto particolare del contatore compreso alle unità sono a carico dei singoli proprietari.

Art. 19 – Norme sull'uso dell'ascensore

L'uso dell'ascensore è riservato ai comproprietari, inquilini e loro famigliari e visitatori.

N'è vietato l'uso a chi non conosca la manovra ed ai bambini inferiori agli anni dodici non accompagnati da persona adulta.

È vietato condurre cani ed altri animali nella cabina.

È vietato eseguire manovre dell'ascensore non ortodosse che possono danneggiare l'ascensore stesso. I trasgressori alle succitate norme dovranno rifondere i danni che avranno procurato con le loro eventuali inadempienze.

L'ascensore non può essere utilizzato come montacarichi.

La porta della cabina e quella del pianerottolo devono sempre essere chiuse da parte di chi ha utilizzato l'ascensore.

Art. 20 – Rappresentanza e amministrazione

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- l'amministratore;
- l'assemblea dei condomini;
- il consiglio di condominio.

Art. 21 – Dell'amministratore

L'amministratore è nominato annualmente e può essere scelto anche tra i condomini.

L'amministratore se non è un condomino deve essere scelto tra liberi professionisti esperti del settore iscritti in albi professionali o ad associazioni nazionali di amministratori condominiali. All'atto della sua nomina deve essere determinato il suo onorario sia per le competenze ordinarie che per quelle straordinarie.

L'amministratore ha la rappresentanza giuridica e legale del condominio rimane in carica un anno, può essere rieletto.

Se non rieletto rimarrà in carica per le pratiche di ordinaria amministrazione fino a quando il nuovo amministratore non prenderà possesso della carica.

L'amministratore dimissionario, revocato o cessante ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso, consegnare al successore tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro 30 giorni dalla partecipazione delle dimissioni o dalla revoca o dalla cessazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio gli è dovuto un compenso per tutte le incombenze connesse al passaggio delle consegne.

Art. 22 – Attribuzioni dell'amministratore

Compiti e funzioni sono indicati dal codice civile, in particolare compila il rendiconto annuale con lo stato di riparto, dal quale risulta la rimanenza a credito e a debito di ciascun condomino; rendiconto e stato di riparto, saranno sottoposti all'assemblea per l'approvazione, conseguita la quale, i singoli condomini saranno tenuti a versare immediatamente le somme ancora dovute. Le rimanenze a credito saranno portate nell'esercizio successivo in diminuzione delle quote da versare.

Convoca le assemblee ordinarie e straordinarie del condominio.

Esegue le delibere dell'assemblea.

Cura l'osservanza del presente regolamento, disciplina l'uso delle cose comuni secondo le disposizioni del regolamento del condominio, del codice civile, dalle norme man mano emanate e delle delibere assembleari.

L'amministratore assume e licenzia i dipendenti del condominio e controlla e dirige la loro attività: Compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Il preventivo è sottoposto all'esame e approvazione dell'assemblea. Dopo l'approvazione i proprietari sono tenuti a versare la loro quota anticipata di contributo destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

Incassa i contributi dai condomini gli indennizzi e i proventi ed effettua le spese occorrenti.

Nessun condomino potrà ordinare direttamente lavori o spese, purché non rivestano carattere d'urgenza.

L'amministratore provvede alla gestione delle spese comuni e dei servizi comuni in modo da assicurarne il miglior godimento a ciascun utente.

L'amministratore provvede altresì a:

- disciplinare lo svolgimento dei servizi stabilendone le norme, gli orari e i turni in armonia con le disposizioni di cui al presente regolamento, sentito il parere del consiglio dei condomini;
- erogare le spese per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
- dirimere, ove possibile, eventuali divergenze fra i condomini;
- compiere gli atti inerenti alla tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio;

Le norme dettate dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo il ricorso al consiglio o all'assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

All'amministratore debbono essere diretti, per iscritto, tutti gli eventuali reclami inerenti all'uso delle cose comuni e ai servizi comuni.

Custodisce e conserva la documentazione condominiale che, in caso di cessazione del suo incarico, deve consegnare all'amministratore subentrante e cioè:

- il registro dei verbali delle assemblee condominiali;
- il registro dei verbali delle sedute di consiglio di condominio;
- il libro cassa o tabulati sostitutivi elaborati con computer;
- elenco dei condomini con l'indicazione della loro residenza o di eventuali domicili ed i riferimenti degli atti di acquisto di ogni singolo condomino;
- contratti di manutenzione;
- ricevute e quietanze di pagamento;
- polizze assicurative e denunce danni;
- tesserino codice fiscale del condominio;
- documentazione bancaria: contratto apertura c/c, versamenti, estratti conto;
- disegni ed elaborati planimetrici;
- regolamento di condominio.

L'amministratore non potrà eseguire spese voluttuarie per qualsiasi valore senza previa autorizzazione dell'assemblea.

L'amministratore senza necessità di specifico mandato dell'assemblea può agire giudizialmente nei confronti dei condomini morosi, dopo che li avrà preavvisati dell'espletamento delle vie giudiziali in caso di mancato versamento nei precisi e ulteriori termini da fissarsi.

L'amministratore rappresenta il condominio nelle liti giudiziarie sia attive che passive sia nei confronti di terzi che di singoli condomini.

Art. 23 – Mansioni straordinarie dell'amministratore

All'amministratore possono essere affidati mansioni di carattere straordinario che, in quanto tali, esulano dall'onorario previsto e concordato per l'ordinaria amministrazione.

Tali funzioni a carattere esemplificativo sono:

- a) gestione delle spese di straordinaria manutenzione deliberate dall'assemblea;
- b) assumere in caso d'urgenza e di necessità decisioni non previste dal regolamento di condominio salvo farle ratificare dalla prima convocata assemblea condominiale;
- c) far eseguire interventi che presentino il carattere di urgenza e pericolosità salvo far ratificare dalla prima convocata assemblea;
- d) eseguire tutte quelle opere che hanno carattere di tutela degli interessi dei condomini quali atti di carattere legale e giudiziale, amministrativo, procedere a tutti quegli atti cautelativi e conservativi a tutela della proprietà comune;
- e) effettuare sopralluoghi nelle singole proprietà in occasione di opere eseguite dai condomini nelle loro proprietà per accertare che gli interventi in atto non possano arrecare pregiudizio alle altre proprietà;

f) far ispezionare da tecnici di sua fiducia parti e impianti comuni ai fini di accertare che non esistano stati di pericolosità e se siano necessari interventi urgenti ed indifferibili. Ciò allo scopo di poter garantire l'erogazione dei servizi e prevenire carenze o blocchi degli impianti.

Art. 24 – Gestione e chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 dicembre..

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini dovranno essere versate entro 15 giorni da quello dell'assemblea per gli intervenuti o dal ricevimento della comunicazione dell'amministratore per gli assenti. Eventuali somme risultanti a credito dei condomini saranno accreditate sul conto degli stessi nel successivo esercizio.

Per la gestione del condominio l'amministratore utilizzerà un apposito conto corrente bancario intestato al condominio presso Banca di sua fiducia.

Interessi attivi e passivi saranno a credito o debito del condominio. Tutte le spese di gestione del conto corrente bancario, acquisto libretti per assegni ecc. saranno a debito del condominio.

Eventuali interessi passivi dovuti alla morosità di singoli condomini saranno addebitati agli stessi.

I libri e i documenti giustificativi del consuntivo annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo sono posti a disposizione dei condomini nei 5 giorni precedenti l'assemblea, presso l'ufficio dell'amministratore e sono visionabili previo appuntamento.

Art. 25 – Assemblea – Convocazione – Attribuzioni

L'assemblea si riunisce in via ordinaria almeno una volta all'anno non oltre i 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta o motivata dai condomini con le maggioranze e procedure previste dall'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso da inviarsi individualmente a ciascuno dei condomini a mezzo lettera raccomandata all'indirizzo di cui al precedente art. 6, da rimettere alla posta almeno dieci giorni liberi prima della data fissata per la prima convocazione (non compreso nel computo dei giorni quelli della rimessa alla posta e della data dell'assemblea in prima convocazione); con osservanza dello stesso termine deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano.

Nel caso che un'unità appartenga indivisamente a più persone, l'avviso è validamente comunicato a una qualunque di esse, ove tutte queste non abbiano provveduto a indicare preventivamente all'amministratore a chi di esse l'avviso deve essere inviato.

L'avviso è del pari validamente notificato al precedente proprietario di una unità immobiliare, ove questi non abbia ottemperato al disposto dell'art. 6, oppure quando il nuovo proprietario non abbia comunicato, sempre a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'amministrazione di essere il nuovo proprietario, la sua residenza o domicilio e gli estremi dello strumento notarile di compravendita.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, giorno e ora dell'adunanza in prima convocazione, degli argomenti da discutere e posti all'O.d.G.; del luogo, giorno e ora in cui si troveranno depositati per la visione degli interessati oltre che il rendiconto, riparti spese, preventivo e il progetto di riparto, anche le pezze giustificative, nonché della data, luogo, ora e O.d.G. fissata per l'adunanza in seconda convocazione secondo le norme di cui all'art. 1136 cod. civ.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per assenza o del numero dei condomini o del valore millesimale legale necessario (due terzi dei partecipanti e due terzi del valore millesimale) delibera in seconda convocazione (ove è sufficiente un terzo del valore millesimale ed un terzo dei partecipanti al condominio) che deve essere indetta un giorno successivo alla prima convocazione e in ogni caso, non oltre 10 giorni dalla data fissata per la prima convocazione.

L'assemblea svolge le funzioni e ha i poteri previsti dal codice civile in particolare procede alla nomina dell'amministratore. Approva il rendiconto bilancio consuntivo, e/o il preventivo annuale e i relativi riparti predisposti dall'amministratore di condominio.

Delibera sulle spese di straordinaria manutenzione e sulle eventuali innovazioni, nomina il consiglio di condominio, delibera sulle liti attive e passive quando queste esulano dal compito dell'amministratore di condominio.

Art. 26 – Partecipazione all'assemblea – Diritto di voto e di delega

Possono partecipare all'assemblea solo coloro che sono titolari del diritto di proprietà di una o più unità immobiliari facente parte del condominio.

Qualora il condomino sia una società o un ente, questi partecipano all'assemblea nella persona del loro legale rappresentante o di un suo sostituto da questi espressamente delegato.

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Ogni partecipante all'assemblea che ne abbia titolo per prendervi parte, oltre a rappresentare il valore millesimale delle sue proprietà, può essere portatore al massimo di 5 deleghe.

Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati: in mancanza di accordo tra i comproprietari provvede per sorteggio il Presidente.

In sede di assemblea l'usufruttuario partecipa alle sole delibere che riguardino le spese di ordinaria amministrazione, mentre il nudo proprietario delibera per quanto concerne le spese di straordinaria amministrazione. La convocazione deve essere inviata ad ambedue le persone. Per quanto concerne le spese l'usufruttuario si fa carico delle spese di ordinaria amministrazione, mentre il nudo proprietario si fa carico di quelle di straordinaria amministrazione, salvo diversa pattuizione.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni e opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il voto spetta invece al nudo proprietario.

La delega è valida unicamente per la rappresentanza nell'assemblea alla quale si riferisce, e per la trattazione solo delle pratiche portate al relativo ordine del giorno.

Un delegato non può a sua volta delegare una terza persona.

Art. 27 – Costituzione dell'assemblea – Verbale dell'assemblea

Se i condomini presenti o rappresentati sono in numero sufficiente per la validità della costituzione, l'assemblea sceglie tra i presenti una persona alla quale conferire le funzioni di Presidente e altra che funga da Segretario, le funzioni di Segretario dell'assemblea non potrà essere svolta dall'amministratore del condominio.

Dopo che il Presidente ha verificato attraverso la documentazione prodotta dall'amministratore che tutti i condomini siano stati regolarmente convocati e che il numero e il valore millesimale dei condomini presenti o rappresentati sono sufficienti per la validità della costituzione dell'assemblea, ne informa i presenti e dà inizio ai lavori aprendo la seduta.

Sempre in relazione al numero e al valore millesimale dei presenti e rappresentati verifica quali degli argomenti all'O.d.G. possono essere posti in discussione e sui quali si possa quindi deliberare.

Il Presidente dirige lo svolgimento della discussione; non può e non deve prendere alcun provvedimento che resta sempre riservato all'assemblea.

Il Segretario raccoglie tutti gli elementi indispensabili allo scopo di poter successivamente compilare il verbale assieme al Presidente e alle persone che l'assemblea avesse eventualmente delegato per la firma. Ne cura la trascrizione nell'apposito registro.

Le funzioni di Presidente e di Segretario, tranne che per quanto riguarda la stesura del verbale, si esauriscono con la chiusura dell'assemblea. Il verbale deve contenere:

- a) l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno, l'ora di inizio e termine della seduta;
- b) il numero dei presenti di fatto o per delega raffrontato al numero totale dei condomini; le generalità delle persone delegate;
- c) l'elenco con indicato il cognome e il nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà e i nominativi degli eventuali delegati;
- d) l'indicazione del Presidente e del Segretario, e la constatazione della regolarità sia della convocazione che della costituzione dell'assemblea;
- e) il resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna e dettagliato elenco dei votanti a favore, i contrari e gli astenuti per ogni delibera e il valore millesimale espresso da ogni votante;

f) qualunque dichiarazione di cui i partecipanti all'assemblea ne chiedano l'inserzione.

Nell'ipotesi che uno dei presenti ne faccia espressa richiesta il verbale dovrà essere redatto seduta stante. Così come ognuno dei presenti ha diritto di far verbalizzare proprie dichiarazioni sotto dettatura.

Le votazioni possono concernere solo gli argomenti posti all'O.d.G. con esclusione delle «varie eventuali» per la cui delibera occorre vi sia la presenza di tutti i condomini e la loro espressa decisione di accettazione di voler deliberare.

Il verbale deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario dell'assemblea nonché dall'amministratore del condominio.

L'amministratore può farsi rappresentare sia nelle assemblee ordinarie che straordinarie da una persona di sua fiducia.

Art. 28 – Comunicazioni delle deliberazioni ai condomini

A tutti gli effetti l'amministratore provvederà a inviare, a mezzo lettera raccomandata ai condomini interessati, copia del verbale.

Tale comunicazione, come tutte le altre da effettuarsi ai condomini assenti a norma del presente regolamento o delle disposizioni di legge, sarà effettuata a spese esclusive di questi.

Art. 29 – Consiglio di condominio

L'assemblea con le stesse maggioranze previste per la nomina dell'amministratore procede alla nomina del consiglio di condominio composto da n. 2 persone scelte tra i condomini o loro congiunti o affini o rappresentanti designati di Enti o Società, condomini scelti in modo da rappresentare sia i proprietari di abitazioni che quelli di immobili ad uso diverso dall'abitazione.

È l'organo consultivo dell'amministratore che lo convoca quando lo ritiene opportuno o quando gliene facciano richiesta i consiglieri.

Le decisioni del Consiglio vengono prese a maggioranza semplice fra i presenti.

Le sedute sono presiedute a rotazione da uno dei consiglieri e ne viene redatto verbale da trascrivere nell'apposito libro tenuto a cura dell'amministratore che funge da segretario delle riunioni di Consiglio.

In casi di urgenza e di irreperibilità dell'amministratore, i consiglieri possono sostituirsi a questi per ordinare gli interventi inderogabili per evitare e far cessare cause di danni e pericolosità.

Il Consiglio procede alla verifica contabile dei consuntivi prima che questi siano presentati in sede assembleare, lasciando a questa ogni valutazione sul merito delle singole poste. Riferisce del suo operato in sede di assemblea.

Art. 30 – Riferimenti agli allegati

Formano parte integrante del presente regolamento le tabelle dei millesimi di proprietà e quelle relative alla ripartizione delle spese in funzione dei diversi capitoli di spesa.

Art. 31 – Patti particolari

All' [REDACTED] e per essa i suoi aventi causa a qualsiasi titolo è sin d'ora consentita la facoltà di mutare l'attuale destinazione del sub. 54 da residenziale a locale commerciale ed attività direzionali o uffici e del sub. 38 e sub. 39 da cantina a deposito e/o locale a servizio del sub. 54 con l'onere di munirsi delle necessarie autorizzazioni edilizie.



Cond. "CORTE S. MARTINO"

Via S. Martino n° 18-20-22 Castegnato (B)

TABELLE MILESIMALI

TAB. A - CORPI I°-II°-III° DI PROPRIETÀ GENERALE

TAB. B - CORPO I° DI UTILIZZAZIONE SEPARATA
(PER VANO SCALE E ASCENSORE)

TAB. A/1 - CORPO I° DI UTILIZZAZIONE SEPARATA
(PER COPERTURA E PARAPETTI)

TAB. A/2 - CORPO II° DI UTILIZZAZIONE SEPARATA
(PER COPERTURA E PARAPETTI)

TAB. A/3 - CORPO III° DI UTILIZZAZIONE SEPARATA
(PER COPERTURA E VANO SCALA)

————— ○ —————