

Condominio
CONDOMINIO BELLAVISTA
VIA UMBERTO TERRACINI
64023 MOSCIANO SANT'ANGELO (TE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

NORME GENERALI

Il fabbricato condominiale **CONDOMINIO BELLAVISTA** di tipo **Plurifamiliare**, per il quale si sono compilate le Tabelle, è ubicato in **MOSCIANO SANT'ANGELO (TE)**, alla **VIA UMBERTO TERRACINI**, zona **Completamento**, ed è costituito da n. **2** edifici e n. **52** unità immobiliari.

Art. 1 - Finalità

Il presente regolamento ha lo scopo di disciplinare l'uso, da parte dei singoli condomini, di tutte le unità immobiliari, degli impianti comuni e dei servizi d'uso comune esistenti nell'edificio.

Art. 2 - Obbligatorietà Regolamento

Ogni condomino si obbliga in proprio e per i suoi eventuali affittuari ad ottemperare a tutte le norme ed a sottostare a tutti i gravami derivanti dal presente regolamento.

Art. 3 - Subentro

Nel caso che un condomino alienasse la propria unità immobiliare è tenuto ad accollare all'acquirente che vi subentrerà, tutti gli obblighi derivanti dal presente regolamento e sue successive modifiche.

Art. 4 - Millesimi e Spese

Il valore proporzionale delle singole porzioni materiali che costituiscono oggetto di proprietà esclusiva viene precisato in millesimi la cui totalità (1000/1000) rappresenta il valore dell'intero edificio comprensivo del suolo e delle parti comuni.

Ogni porzione materiale è costituita da un numero di millesimi corrispondenti al valore della singola porzione in rapporto al valore dell'intero edificio ed in relazione alla superficie, cubatura e ubicazione della porzione stessa.

L'allegato "A" comprende e disciplina la Tabella Millesimi di Supercondominio (Tabella Millesimi Generali), la Tabella Millesimi Generali Pal. A, la Tabella Millesimi Scala/Ascensore Pal.A, la Tabella Millesimi Generali Pal.B , la Tabella Millesimi Scala/Ascensore Pal.B

Le spese di consumo, di esercizio e di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle parti comuni saranno ripartite sulla base delle tabelle millesimali appositamente predisposte allegate di seguito.

Millesimi Generali (Supercondominio)

Serve a ripartire tutte le spese necessarie alla conservazione ed al godimento delle parti comuni alla palazzina A e alla palazzina B, ivi compresi le spese relative all'amministrazione, all'assicurazione, all'illuminazione esterna, al cancello d'ingresso alle palazzine, alla pulizia e manutenzione delle aree comuni, etc...

Millesimi Generali Pal. A

Serve a ripartire tutte le spese necessarie alla conservazione ed al godimento delle parti comuni alla palazzina A.

Millesimi Generali Pal. B

Serve a ripartire tutte le spese necessarie alla conservazione ed al godimento delle parti comuni alla palazzina B.

Millesimi Scale Pal. A

Serve a ripartire tutte le spese relative alla manutenzione e ricostruzione ordinaria e straordinaria della scala A.

Millesimi Scale Pal. B

Serve a ripartire tutte le spese relative alla manutenzione e ricostruzione ordinaria e straordinaria della scala B.

Millesimi Ascensore Pal. A

Serve a ripartire tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore della palazzina A.

Millesimi Ascensore Pal. B

Serve a ripartire tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore della palazzina B.

Art. 5 - Parti di proprietà ad uso comune

Ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani dell'edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti ed i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili ed in genere tutte le parti dell'edificio necessari all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Art. 6 - Misura dei diritti sulle parti comuni e loro irrinunciabilità

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni indicate dall'articolo precedente è proporzionale al valore della porzione che gli appartiene (MILLESIMI).

Il condomino non può rinunciando al diritto sulle cose anzidette sottrarsi al contributo delle spese necessarie per la loro conservazione e manutenzione secondo le norme di legge.

Art. 7 - Proprietà esclusiva

La proprietà esclusiva di ciascun condomino inizia con la porta d'ingresso dell'appartamento, cantina, garage, e termina con le persiane delle finestre e le ringhiere degli eventuali balconi o recinti dei giardini e comprende tutto l'interno della unità immobiliare, le tubazioni dell'acqua, riscaldamento, condutture elettriche, TV, acque nere a partire dai contatori o dalle tubazioni di uso comune negli altri casi.

Art. 8 - Regolamento d'uso

Ciascun condomino dovrà osservare nel godimento delle cose che gli appartengono, le seguenti norme:

a) E' vietato destinare qualsiasi sorta di locali per uso deposito di **materiale esplosivo** o comunque **pericoloso**, od emanante esalazioni **nocive e sgradevoli**;

b) Non si possono collocare piante o vasi di fiori sulle finestre e sui davanzali e terrazze, a meno che siano muniti di opportuni ripari atti ad impedire lo stillicidio o qualsiasi danno o molestia e pericolo. E' comunque vietato lo stillicidio provocato da altre cause;

c) E' **consentito possedere o detenere solo animali domestici da compagnia** a condizione però che non arrechino pericolo, danno, molestia o comunque disturbo al pacifico godimento da parte degli altri condomini; in ogni caso eventuali danni arrecati dagli animali alle cose comuni saranno ad esclusivo ed immediato carico dei proprietari degli animali medesimi;

d) E' vietato gettare negli scarichi dei bagni, delle cucine, ecc. oggetti e materie che ostruiscano le condutture;

e) E' vietato:

- lasciare automezzi in sosta sui marciapiedi comuni, sulle rampe di accesso ai locali interrati o nelle parti comuni non adibite esclusivamente a parcheggio;
- depositare mobili e/o cose ingombranti nei luoghi comuni;
- infiggere ferri, chiodi o simili nei muri esterni,
- è vietato disturbare i vicini con schiamazzi, rumori, nonché usare apparecchi radio televisivi in modo assordante e fastidioso, suonare pianoforti o strumenti musicali od usare elettrodomestici rumorosi prima delle ore 08:00 e dopo le ore 22:00, gettare rifiuti ed immondizie dalle finestre e dai balconi, lasciare accese

lampadine nello scantinato e negli altri luoghi comuni, lasciare aperti i portoni di ingresso, recare danno ai muri, alle scale, alle finestre del fabbricato, trasportando mobili o cose senza le opportune cautele;

f) La battitura dei tappeti e dei panni può essere fatta dalle ore 10:00 alle ore 20:00 all'interno dei balconi od in luogo appositamente destinato;

g) Le biciclette, i passeggini per bambini, i tricicli, le motorette ecc. non possono essere lasciati negli atri dell'ingresso ne per le scale, ne sui pianerottoli o comunque nei luoghi comuni, tranne che negli spazi appositamente contraddistinti. Si provvederà alla loro rimozione con spese a carico del proprietario;

h) Le aree destinate a prato, orto, giardino o terrazzo non potranno essere destinate ad uso diverso salvo delibere condominiali in merito secondo le maggioranze di legge;

i) Tutti i condomini sono tenuti ad osservare e far osservare le norme di **buon vicinato** con reciproco rispetto e tolleranza evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri;

Anche i genitori sono tenuti a sorvegliare i propri minori affinché non facciano danni o disturbino negli atri, sulla rampa, nella zona manovra automezzi, nello scantinato, sulle scale ed in tutte le parti comuni;

l) Altro ...

Art. 9 - Esposizione di targhe e simili

Non si possono esporre targhe, insegne o simili, a meno che non vi sia l'approvazione dell'assemblea condominiale con le maggioranze di legge.

Art. 10 - Innovazioni e costruzioni

E' vietato erigere costruzioni e fare variazioni che interessino la stabilità e l'estetica dell'edificio; i trasgressori risponderanno del ripristino e della rifusione dei danni.

Art. 11 - Accesso alla proprietà esclusiva e verifiche

Ogni condomino o suo avente diritto deve permettere l'accesso nei propri locali per qualsiasi giustificato motivo, previo congruo preavviso, all'amministratore nonché ai suoi incaricati per l'esecuzione di lavori condominiali. L'accesso è altresì consentito per la rilevazione dei consumi dei contatori divisionali, ove esistenti, che dovranno essere preventivamente resi accessibili.

In caso di impossibilità della lettura dei contatori, verrà addebitato l'importo relativo al consumo dell'esercizio dell'anno precedente maggiorato nella misura del 10 %, se esistente, altrimenti verrà addebitato il consumo di una unità immobiliare di simili dimensioni continuativamente utilizzata. In caso di anomalia nei consumi rilevati, l'Assemblea può deliberare il controllo dei contatori divisionali.

Art. 12 - Manutenzione della proprietà esclusiva

Ogni condomino ha l'obbligo di eseguire prontamente nell'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva tutte quelle riparazioni la cui omissione potrebbe danneggiare gli altri condomini o le parti condominiali.

Art. 13 - Obblighi d'informazione

Ogni condomino ha l'obbligo di avvertire l'amministratore di eventuali guasti che venissero a verificarsi sia nelle proprie unità immobiliari che nelle parti comuni dell'edificio.

Art. 14 - Obblighi in caso di cessione a terzi

Nel caso in cui un condomino conceda in locazione o in godimento la propria unità immobiliare ad un terzo, dovrà comunicarne il nome all'amministratore. Il condomino dovrà consegnare copia del presente regolamento all'utilizzatore, il quale sarà tenuto alla sua osservanza.

Art. 15 - Domicilio del condomino

Il condomino deve comunicare all'amministratore un proprio domicilio in Italia; in difetto si intenderà domiciliato agli effetti condominiali nei locali di sua proprietà situati nel condominio. In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto a comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario, il quale dovrà accettare il regolamento condominiale e le tabelle millesimali vigenti.



Art. 16 - Validità Assemblea

Per la validità dell'assemblea condominiale e delle sue deliberazioni valgono le norme di legge. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi nel Registro Condominiale, tenuto dall'amministratore. Detto verbale deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea da nominarsi di volta in volta all'inizio di ciascuna assemblea condominiale.

Art. 17 - Assemblea ordinaria

L'Assemblea Ordinaria dei condomini provvede:

- a) Alla nomina, conferma o revoca dell'amministratore ed alla determinazione della sua retribuzione, nonché alla valutazione del suo operato.
- b) All'esame ed all'approvazione del bilancio annuale consuntivo redatto dall'amministratore, ed all'esame ed all'approvazione di quello preventivo per l'anno successivo.
- c) A deliberare sulle altre questioni poste all'ordine del giorno.

Art. 18 - Convocazione straordinaria dell'assemblea

L'Assemblea oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate nell'art. 17 del presente regolamento, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è stata fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore del fabbricato. L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno 5 giorni prima della data fissata per l'assemblea.

Art. 19 - Attribuzioni dell'Amministratore

L'amministratore deve:

- 1) Eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio.
- 2) Disciplinare l'uso delle cose comuni in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini.
- 3) Riscuotere i pagamenti ed 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.

Alla fine di ciascun anno amministrativo deve rendere conto della sua gestione. Nei limiti delle attribuzioni suddette o dei maggiori poteri che gli possono essere conferiti dall'Assemblea dei condomini, l'Amministratore ha la rappresentanza dei condomini e può agire in giudizio sia contro i condomini che 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 riferiscano allo stesso oggetto. Qualora il provvedimento abbia un contenuto che esorbiti dalle attribuzioni dell'Amministratore, quest'ultimo è tenuto a darne, senza indugio, notizia all'Assemblea dei condomini.

Art. 20 - Esercizio amministrativo

L'esercizio amministrativo inizia il 01/01 e termina il 31/12

Art. 21 - Servizio cassa

Il servizio cassa *deve o può* anche essere disimpegnato a mezzo di un conto intestato al condominio presso una Banca o Ufficio Postale locale. In tal caso ai condomini morosi verranno addebitati pro quota gli interessi di mora e richiesti dalla Banca sull'eventuale scoperto condominiale.

Art. 22 - Assemblea annuale e bilancio

Entro 60 o 90 giorni dalla fine dell'anno amministrativo, l'Amministratore convoca l'Assemblea ordinaria dei condomini per l'esame e l'approvazione del bilancio consuntivo, per la conferma e l'eventuale nomina dell'Amministratore, per l'esame e la discussione del bilancio preventivo con le annesse tabelle di ripartizione spese.



Art. 23 - Spese per lavori straordinari

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

Art. 24 - Ripartizione spese condominiali

Tale ripartizione avviene secondo quanto previsto nell'art. 4 del presente regolamento e in base alle tabelle millesimali. Le spese di amministrazione ed il compenso dell'Amministratore vengono suddivise tra i condomini in base ai millesimi di comproprietà dell'edificio (Tabella Millesimi Generali).

Gli anticipi sulle spese condominiali vengono fissati sulla base delle tabelle millesimali ed entro la data di cui all'art. 22 si provvede ad effettuare i conguagli tra le cifre versate a titolo di anticipo ed i consumi effettuati.

Art. 25 - Versamento quote

L'Amministratore per iscritto comunica a ciascun condomino la quota parte delle spese condominiali. Entro le date di scadenza fissate dall'Assemblea, il condomino deve effettuare il versamento della quota dovuta a mani dell'amministratore o, se esistente, nel conto bancario intestato al Condominio.

Art. 26 - Interessi di mora

Il ritardo nei pagamenti dovuti, rispetto ai termini stabiliti, comporta l'applicazione degli interessi legali, salvo il risarcimento del maggior danno.

Art. 27 - Recupero spese

Per il recupero delle spese condominiali e per qualsiasi comunicazione l'Amministrazione si rivolgerà esclusivamente all'intestatario delle unità immobiliare risultante dai Pubblici Registri. Sarà cura dello stesso richiedere la rifusione delle spese ai propri conduttori. Sarà cura ed obbligo dei proprietari effettuare le denunce di legge inerenti le locazioni. Per ogni reclamo l'Amministratore si rivolge esclusivamente al proprietario.

Art. 28 - Clausola di rinvio

Per quanto non è espressamente previsto nel presente regolamento, si applicano le Norme previste dal Codice Civile e le altre norme di legge vigenti.



Allegate Tabelle Millesimali

