

Attegh A

al 4° 20638/2019

ASTE
GIUDIZIARIE

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO BASTIA - NUVOLERA

ASTE
GIUDIZIARIE

1) Sono di proprietà comune dei condomini tutte quelle parti, locali ed impianti dell'edificio che in base agli atti di acquisto non risultino di proprietà esclusiva di un condomino.

2) Per tutti gli effetti i valori proporzionali delle proprietà dei singoli condomini, ragguagliati a quelli dell'intero edificio, sono quelli riportati, nell'apposita tabella, il cui totale 1000 rappresenta il valore dell'intero edificio comprensivo del valore del suolo e delle parti comuni.

3) Ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e manutenzione straordinaria delle parti comuni, nonché alle spese di assicurazione ed amministrazione dell'edificio e dei servizi comuni, secondo le proporzioni stabilite dal presente regolamento. Ogni condomino, entro venti giorni dalla data della approvazione da parte dell'assemblea delle spese di saldo e di anticipazione deve versare all'Amministrazione le somme dovute.

4) Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alle proprietà comuni e degli altri condomini. Ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda ad ispezioni e riparazioni ritenute necessarie per evitare danno alle proprietà comuni e degli altri condomini.

5) E' vietato ogni godimento delle proprietà che possa recare pericolo e danno allo stabile o agli altri abitanti di esso o sia disdicevole al decoro dell'edificio.

6) Ogni condomino che intenda eseguire opere nel suo interesse deve prima darne avviso all'Amministrazione. Ogni condomino deve inoltre comunicare gli estremi del titolo di acquisto della sua proprietà e denunciare l'eventuale vendita all'Amministratore.

7) E' VIETATO:

a) installare antenne radiotelevisive sul tetto e sui balconi e altrove, essendo previste le antenne centralizzate;

b) stendere o esporre biancheria ed altre cose in modo troppo visibile dalla strada o dalle proprietà limitrofe e, comunque al di fuori o al di sopra delle balconate;

c) esporre targhe che non abbiano le caratteristiche che l'Assemblea determinerà e senza la prevista autorizzazione dell'Amministratore;

d) occupare anche temporaneamente i locali o gli spazi coperti di proprietà comune;

e) parcheggiare auto nel cortile;

f) applicare lampade nelle terrazze che non abbiano le caratteristiche stabilite dall'Amministratore;

g) installare tende per il sole senza il permesso dell'Amministratore;

h) chiudere con serramenti le loggie e i balconi.

i) tenere in qualsiasi locale di proprietà comune o esclusiva, animali di qualsiasi specie, accettuati gatti, cani ed uccelli, purchè non arrechino disturbo agli altri condomini.

8) Le spese comuni vengono ripartite come segue:

- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di parti ed

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Stampato in Italia - Distribuzione gratuita - Via S. Maria Maddalena, 155 - 00187 Roma - Tel. 06/47821111 - Fax 06/47821112

impianti comuni a quelle relative all'Amministrazione: in proporzione al valore delle singole proprietà espresso in millesimi secondo la tabella allegata salvo quanto disposto dagli articoli 1124=1125=1126 del Codice Civile.

-la spesa per la pulizia del portico verso piazza sarà a carico dei negozi.

-le spese di manutenzione del giardino, delle strade e vialetti interni sono a carico degli appartamenti, garages e cantina di negozio con accesso dal cortile.

-le spese relative agli ascensori saranno a carico dei condomini in base alla tabella dei millesimi relativa.

9) Il condominio viene amministrato dall'Assemblea dei condomini e dall'Amministratore che deve avvalersi dell'assistenza di due consiglieri nominati dall'Assemblea tra i condomini e i loro familiari, secondo il presente regolamento ed in ottemperanza agli articoli da 1129 a 1133 del Codice Civile.

10) L'Assemblea ordinaria deve essere convocata dall'Amministratore una volta all'anno entro sessanta giorni dalla fine dell'esercizio finanziario per il rendiconto di gestione ed il bilancio di previsione o in via straordinaria, ogni volta che l'Amministratore lo ritenga opportuno o ne abbia richiesta da almeno tanti condomini rappresentanti almeno un quarto del valore dell'edificio. La convocazione deve essere fatta almeno quindici giorni prima della data fissata per l'adunanza, mediante avviso scritto che deve indicare il luogo, l'ora e la data di prima e seconda convocazione nonché l'argomento che si deve trattare. L'Amministratore è tenuto a dimostrare di aver avvisato tutti i condomini.

11) Ogni condomino può farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona con delega scritta, anche in calce all'avviso scritto di convocazione.

La stessa persona non può rappresentare più di due condomini e il suo diritto di voto si esercita tante volte quanti sono i condomini rappresentati. L'Amministratore non può essere portatore di deleghe.

12) La costituzione e le deliberazioni dell'Assemblea sono regolate dall'articolo 1135 del Codice Civile.

L'Assemblea nomina di volta in volta fra gli intervenuti un presidente che si fa assistere da un segretario di sua fiducia.

13) L'Assemblea ordinaria delibera su:

a) la nomina, la revoca, la conferma e la retribuzione dell'Amministratore;

b) il rendiconto di gestione dell'anno precedente, il bilancio di previsione e la regolarità della ripartizione delle spese;

c) le opere di manutenzione straordinaria ed ogni altra questione posta dai condomini dell'Amministratore.

14) Le deliberazioni dell'Assemblea sono obbligatorie per tutti anche se dissenzienti od assenti.

15) I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale, del bilancio e della ripartizione delle spese, dovranno essere messe a disposizione dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei quindici giorni liberi precedenti l'Assemblea ordinaria, presso l'Amministratore,

16) L'Amministratore dovrà assolvere i seguenti compiti:

a) Tenere ed aggiornare:

- il registro dei verbali;

- il libro cassa di entrata ed uscita;

- un elenco dei proprietari condomini con le loro generalità e domicilio;

- gli estremi del titolo di acquisto di ogni singola proprietà;

- un tipo planimetrico dei piani dell'immobile;

- un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

b) Compilare il rendiconto, la ripartizione delle spese, ed il bilancio di previsione, classificando le spese oltre che per la destinazione anche secondo il criterio di ripartizione.

c) Riscuotere le somme di anticipazione e di saldo dovute dai condomini in base alla ripartizione delle spese approvate dall'Assemblea.

d) Provvedere alle spese ordinarie di custodia, pulizia ed illuminazione delle parti comuni ed alle spese di ordinaria manutenzione e funzionamento dei servizi comuni.

e) Provvedere all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea ed assicurare l'osservanza del regolamento.

f) Dirimere, se possibile, eventuali divergenze fra i condomini.

g) Provvedere agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni.

h) Stipulare l'assicurazione contro i danni derivanti dall'incendio per il fabbricato condominiale.

17) Le norme dettate dall'Amministratore ed approvate dai due consiglieri, nei limiti dei loro poteri, sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo il diritto di ricorrere all'Assemblea.

18) L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie se non contenute nei limiti di spese per la conservazione dei beni comuni ed in caso di estrema urgenza, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica.

19) L'Amministratore alla fine di ogni esercizio finanziario deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea.

20) Le somme di eccedenza che l'Assemblea non decidesse di rimborsare ai condomini verranno accantonate in una riserva e versate in banca in conto corrente o in libretto di risparmio intestato al Condominio.

A tale riserva si imputeranno eventuali crediti inesigibili e le eventuali eccedenze di spesa rispetto alle somme preventivate.

21) L'esercizio finanziario inizia il primo gennaio e termina il trentuno dicembre di ogni anno.

22) Il presente regolamento deve essere espressamente richiamato ed accettato in tutti gli atti che dispongono comunque del possesso, della proprietà o del godimento delle unità immobiliari del condominio.

23) Per quanto altro non espressamente previsto in questo regolamento, valgono le vigenti disposizioni di legge in materia di condominio negli edifici.



