REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO

S'ABBA ILDE

Art. 1 - Norme generali

Le norme portate dal presente regolamento disciplinano l'uso delle parti comuni e la partecipazione dei reciproci diritti e doveri per il complesso di appartamenti realizzati dalla soc.coop.ed. S'ABBA ILDE a r.l., sul terreno acquistato per atto notaio Altea di Tempio Pausania, rep. n. 52744 del 11.11.1971, e successivamente assegnati ai soci.

Tutte le disposizioni contenute nel regolamento si dichiarano, per patto espresso, essenziali e sono obbligatorie per gli assegnatari e loro aventi causa a qualunque titolo, impegnandosi i medesimi assegnatari a farne menzione negli atti di trasferimento a titolo particolare.

L'assemblea dei condomini può modificare, con regolare deliberazione, solo le disposizioni che riguardino i rapporti condominiali inerenti la disciplina interna e l'amministrazione del condominio. Le altre disposizioni possono essere modificate solo per decisione totalitaria ed unanime di tutti i condomini.

Art. 2 - Parti comuni

Sono di proprietà comune ed indivisibile, in proporzione alle rispettive quote:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la metà della rampa di accesso al piazzale di parcheggio e del relativo cancello;

- il piazzale di parcheggio con i relativi pergolati di copertura;

- il muro di confine perimetrale, per quanto di pertinenza e ragione;

- le scale, gli androni ed i passaggi esterni agli appartamenti;

- le reti idriche, elettriche e fognarie, con le loro diramazioni fino al punto d'ingresso nei singoli appartamenti;

- i muri maestri e le strutture murarie e cementizie che hanno funzioni portanti il fabbricato e relative intercapedini;

- le scatole di distribuzione dell'energia elettrica afferente le parti comuni di ciascun complesso di edifici;

- gli spazi adibiti a verde, i passaggi e le passerelle, i giardini e quanto ricada nei confini generali di condominio, fatta eccezione per gli spazi verdi compresi nelle singole proprietà private.

Si intendono, inoltre, richiamate tutte le norme, gli usi e le consuetudini in materia di condominio, ed in particolare l'art. 1117 c.c.

Art. 3 - Riparti millesimali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'entità delle rispettive quote dei singoli partecipanti al condominio è indicata, in rapporto al valore millesimale, dalla tabella allegata al presente regolamento di cui costituisce parte integrante ed essenziale.

I condomini devono contribuire alle spese necessarie per la conservazione ed il buon godimento delle parti comuni e per le prestazioni dei relativi servizi, in conformità a quanto stabilito dal presente, agli usi e consuetudini inerenti la particolare tipologia delle abitazioni, e alle delibere relative al complesso condominiale.

Nessun condomino può rinunciare nè ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, nè all'uso di uno o tutti i servizi comuni, allo scopo di essere esonerato dai relativi contributi a suo carico in virtù delle norme del presente regolamento, della legge e delle delibere assembleari.

Art. 4 - Manutenzione

Ogni condomino avrà diritto di vedere mantenuti decorosamente a giardino gli spazi condominiali destinati a tal fine.

Pertanto ogni condomino avrà il dovere di partecipare, secondo le aliquote previste, alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei giardini con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dominiali.

E' vietato depositare nei giardini, anche privati, materiali di qualsiasi natura, eseguire tettoie o costruzioni in genere anche a carattere provvisorio, e porre in opera tende aggettanti.

I condomini e/o loro aventi causa saranno obbligati a concedere il libero passaggio attraverso i locali, i terrazzi e/o i terreni di loro proprietà, o di loro uso esclusivo, per l'ispezione o per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle intercapedini, delle tubazioni, delle condutture, delle fognature e di tutte le opere condominiali in genere già in opera o da porsi in opera nei suddetti luoghi.

Art. 5 - Divieti e limitazioni

E' vietata qualsiasi attività dei condomini nella proprietà esclusiva, che non sia compatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza.

Verranno stabilite a cura dell'Amministrazione norme per il servizio immondizie, che dovranno tassativamente essere osservate.

A tutti i condomini è tassativamente vietato:

- il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi, terrazze;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, particolarmente prima delle ore 8 e dopo le ore 22 e nell'intervallo dalle ore 14 alle ore 17;

- la sistemazione di piante e vasi di fiori sui davanzali delle finestre e sui balconi, a meno che non siano saldamente assicurati in modo da impedirne la caduta, e incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio;

- l'introduzione o la conservazione nell'immobile di qualsiasi fonte di emanazioni radioattive o radianti e di rumori eccessivi e molesti;

- l'occupazione, non temporaneamente limitata, delle parti comuni con oggetti e mobili di qualsivoglia specie;

- l'esposizione di biancheria e simili;

- la battitura di tappeti ed indumenti prima delle ore 9 e dopo le ore 11 del mattino;

- l'allacciamento di antenne radiotelevisive lungo le facciate perimetrali della casa, nonchè gli impianti di dette antenne simili sul tetto dello edificio, se non col benestare dell'amministratore del condominio;

- il lavaggio di automezzi nelle parti comuni;

- le modifiche dell'appartamento non preventivamente approvate dall'assemblea del condominio, nel ri-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

spetto delle norme edilizie vigenti, ivi compresa qualsiasi modifica esterna, anche in materiale lieve;

- cogliere fiori, strappare piante, danneggiare la sistemazione a verde;

- usare delle parti comuni per introspezione negli appartamenti altrui.

La sistemazione di terrazze, giardini privati e verande dovrà essere di carattere uniforme e pertanto è vincolata al preventivo benestare dell'assemblea del condominio.

Ciascun condomino è responsabile dei danni provocati dal suo personale dipendente o di suo servizio, ai sensi dell'art. 2049 c.c.. E' altresì responsabile dei danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione o riparazione di impianti nella sua proprietà esclusiva.

Il condomino che si assenti per più di 15 giorni, lasciando disabitati i suoi locali, è tenuto a consegnare la chiave della porta d'ingresso a persona di sua fiducia facilmente reperibile dall'Amministrazione, affinchè sia possibile accedere a detti locali in caso di necessità.

In difetto, all'occorrenza, l'Amministrazione è autorizzata ad entrare nell'immobile col minor danno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alle cose, e le eventuali riparazioni saranno a carico del condomino negligente.

E' fatto assoluto divieto alla collocazione di insegne e/o cartelli pubblicitari, così come è fatto divieto per qualsiasi modificazione interna od esterna degli appartamenti.

E' vietato destinare gli appartamenti ad uso diverso da quello strettamente residenziale-abitativo.

I condomini rispondono solidamente con i loro locatari di tutto quanto da questi omesso o commesso.

Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà altrui e alle parti comuni. E' inoltre tenuto a consentire l'accesso ai suoi locali, previo avviso e su richiesta dell'Amministrazione, per ispezioni o lavori di interesse sia particolare che generale.

Art.6 - Varianti all'edificio

E' vietato eseguire varianti o sopralzi all'immobile che possano alterare l'estetica e la simmetria dell'edificio e che possano comprometterne la struttura organica ovvero la solidità o l'aspetto architettonico.

Ogni variazione dovrà preventivamente ottenere il consenso dell'Assemblea ed essere sottoposta alle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

previste autorizzazioni.

Art. 7 - Ripartizione spese

I condomini devono contribuire a tutte le seguenti spese comuni; per conservare e mantenere i beni comuni anche riguardo alla comodità e al decoro e cioè, esemplificativamente:

1. compenso all'Amministratore, nonchè le spese di amministrazione;

2. il canone e il costo dell'acqua e dell'energia elettrica usata per i servizi comuni e la manutenzione dei relativi impianti;

3. le spese di assicurazione dello stabile;

4. le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;

5. lo stipendio del custode da quando incaricato;

6. le spese per le nuove opere necessarie ed utili;

7. le spese relative alla manutenzione di tutto quanto comune al complesso costituito dal presente condominio;

8. le imposte ed i tributi comunali.

Le spese suddette verranno annualmente divise tra i condomini in proporzione al riparto millesimale.

Qualunque riparazione ordinaria e straordinaria all'interno, ed ogni altra spesa, sono a carico del proprietario dell'appartamento nel quale sono eseguite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Art. 8 - L'Amministrazione

L'Assemblea nomina, a norma dell'art. 1129 c.c., lo amministratore, che dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'Assemblea.

L'amministratore deve assolvere le attribuzioni commessegli dall'art. 1130 c.c.; nonchè quant'altro affidatogli dall'Assemblea stessa o dal Consiglio del condominio.

L'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti, a norma dell'art. 1131 c.c., con le più ampie facoltà, ivi compreso agire in giudizio, resistere alle liti, e quant'altro possa comunque occorrere al buon andamento della gestione affidatagli.

I provvedimenti presi dall'amministratore sono obbligatori, ai sensi dell'art. 1133 c.c.

Art. 9 - L'Assemblea

L'Assemblea ha le attribuzioni di cui all'art. 1135 c.c., nessuna esclusa od accettuata.

Per la convocazione, costituzione e validità delle deliberazioni assembleari, vige l'art. 1136 c.c. E' consentito il mandato anche ai non condomini. L'Assemblea elegge inoltre un consiglio di condominio, composto di tre persone, con il compito di coadiuvare l'amministratore ed esprimere il preventivo parere su tutto quanto forma oggetto del suo incarico, ivi compresa la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nomina, revoca e sostituzione del custode. L'Assemblea è convocata di preferenza a Roma.

Art. 10 - Vendita

Nel caso di vendita, il condomino cedente si impegna a comunicare il nominativo del nuovo proprietario all'Amministratore. Fino al pervenimento della comunicazione, questi resta obbligato in solido con il condomino subentrante.

Art. 11 - Esercizio finanziario

L'esercizio finanziario si chiude il 31 marzo di ogni anno e l'Assemblea deve essere convocata entro novanta giorni per l'esame e l'approvazione del relativo bilancio.

Il bilancio deve essere rimesso, insieme all'ordine del giorno ed al preventivo, a ciascun condomino unitamente all'avviso di convocazione dell'Assemblea.

Art. 12 - Morosità

Trascorsi trenta giorni dall'avviso di pagamento inviato al domicilio di ciascun condomino, questi è automaticamente in mora e le somme dovute saranno gravate di interessi nella misura del 10% annuo, fatto salvo comunque il diritto di immediata azione per il recupero del dovuto.

Per patto espresso i condomini riconoscono che il preventivo ed il rendiconto consuntivo annuali appro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vati dall'Assemblea, unitamente al riparto dei contributi a carico di ciascun condomino sia a titolo di acconto che di conguaglio, costituiscono, in caso di inadempienza ai pagamenti, prova scritta idonea per chiedere ed ottenere, da parte dell'Amministrazione del Condominio, decreto di ingiunzione ai sensi dell'art. 633 c.p.c. e seguenti, immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

Art. 13 - Foro competente

Per ogni controversia attinente sia il condominio S'ABBA ILDE che l'intero complesso, ivi compresa la morosità dei singoli condomini, l'impugnativa di deliberazioni assembleari e quant'altro possa fare oggetto di controversie civili, quale Foro convenzionalmente competente si stabilisce, a norma dell'art. 29 c.p.c. ed in deroga all'art. 23 c.p.c., espressamente ed esclusivamente il Foro di Roma.

Art. 14 - Disposizioni finali

I condomini si impegnano a rispettare l'eventuale regolamento che dovesse disciplinare l'uso di comune tra i condomini delle coop. SAS PEDRAS e S'ABBA ILDE di alcune porzioni di proprietà esclusiva di ciascuna delle predette cooperative, ma suscettibili di utilizzazione reciproca.

Per quanto non espressamente previsto dal presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

regolamento, si fa riferimento alle norme portate dal c.c., nonchè alle disposizioni particolari portate dalle convenzioni e dagli atti di acquisto dei terreni su cui insiste il complesso condominiale qui regolato, nonchè le delibere assembleari.

DIPARTO

MILLEPARTO

MILLESIMALE

App. C/1	Millesimi 32.392
App. A/1	42.954
App. A/2	43.991
App. A/3	48.042
App. C/2	34.152
App. A/4	46.091
App. A/5	44.879
App. A/6	45.072
App. A/7	44.399
App. A/8	49.658
App. A/9	47.920
App. A/10	46.274
App. A/11	57.532
App. A/12	49.207
App. D/3	69.371
App. D/2	69.579
App. D/4	84.970
App. B/1	48.652
App. D/1	68.537
App. C/3	31.328

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009