

CENTRO COMMERCIALE MOZZO - MERCATO

MOZZO - Strada Provinciale Villa d'Almè - Dalmine

R E G O L A M E N T O

Titolo primo - Disposizioni Generali -

Art.1) Formano oggetto del presente regolamento di condominio le aree non diversamente regolate che, nella planimetria allegata allo stesso atto di cui è allegato il presente regolamento, sono indicate con i n. 1 e 2 e contraddistinte in catasto con il mappale 424 sub 1 e sub 2.

Il presente regolamento viene trascritto con l'atto di compravendita cui è allegato come parte integrante essenziale.

Ciascun condomino è obbligato, per la porzione acquistata in via reale e personale, per sé, propri eredi od aventi causa, a qualsiasi titolo, compresi i locatari, ad osservare e far osservare il presente regolamento e tutte altre eventuali prescrizioni e disposizioni che nell'interesse comune venissero applicate dall'Amministratore in seguito a delibera legale dell'assemblea dei condomini e ciò con pieno rispetto di tutti i diritti e obblighi di ciascun condomino, quali risultino dagli atti di acquisto e titoli connessi.

Art.2) Al presente regolamento possono essere apportate modificazioni soltanto mediante rituale delibera dell'assemblea dei condomini, appositamente convocata, osservate le disposizioni di cui all'art. 1138 del Codice Civile.

Art.3) Costituiscono proprietà comune e indivisibile fra i condomini e dovranno come tali restare adibiti a servizio delle persone o enti stessi secondo la loro destinazione:

le aree indicate all'art. 1, la copertura della galleria, i passi carrai, ad eccezione di quelli di accesso alle singole proprietà,

i parcheggi o giardini con i loro infissi, le fognature, le tubazioni e le condutture per acque, gas, energia elettrica, Sip, i canali di scarico ecc. sino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Sono di proprietà comune tutti i documenti di amministrazione e archivio relativi al condominio in oggetto.

Art.4)I diritti, i doveri ed il godimento delle cose comuni sono disciplinati dall'art. 1118 C.C. e sono commisurati al valore delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di ciascun condomino, intendendosi il valore proporzionale alla superficie delle stesse, ragguagliate a quelle dell'intero edificio espresso in millesimi, come da tabella allegata al presente regolamento.

Art.5)Per tutto quanto riguarda le modifiche e le innovazioni alle cose di proprietà comune, ci si richiama esplicitamente alle vigenti disposizioni di legge. Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni ed all'importanza dell'edificio e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Art.6)Ogni condomino deve contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento della proprietà comune, a quelle per innovazioni deliberate dall'assemblea dei condomini, secondo le modalità stabilite dalla legge, nonché alle spese di amministrazione del condominio stesso.

Titolo Secondo - Assemblee -

Art.7)Le assemblee sono ordinarie e straordinarie: le ordinarie sono convocate almeno una volta all'anno per l'approvazione dei bilanci, conti, nomina dell'Amministratore e materie portate all'ordine del giorno.

Tutte le altre sono straordinarie e sono convocate dall'Amministratore quando questi lo ritenesse necessario o per richiesta scritta e motivata da almeno tre condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio all'Amministratore che deve convocarla entro dieci giorni dalla domanda con indicazione dell'ordine del giorno.

La convocazione dell'assemblea è fatta mediante avviso inviato a mezzo raccomandata almeno dieci giorni prima a ciascun condomino personalmente, contenente il luogo, il giorno e l'ora della prima e seconda convocazione con il relativo ordine del giorno.

Ogni condomino può farsi rappresentare nell'assemblea da un suo delegato, anche non condomino mediante delega scritta contenente il nome e cognome della persona delegata, la data della riunione, la facoltà di deliberare, l'accettazione di fatto del delegato. La delega deve essere firmata per esteso dal delegante.

Art.8) L'assemblea dei condomini è regolata e delibera secondo gli articoli 1135, 1136, 1137 del C.C..

Ogni condomino ha tanti voti quanti sono i millesimi di proprietà che gli spettano.

Art.9) Nelle materie eccedenti l'ordinaria amministrazione, le questioni su diritti dei condomini e sui giudizi a promuoversi attivamente circa i diritti reali o per risarcimento danni, le assemblee deliberano con la maggioranza pari al 60% del valore dell'edificio.

Art.10) La gestione del condominio è annuale; i bilanci con i relativi conti saranno, salvo casi di forza maggiore, inviati ai condomini entro 60 giorni successivi alla chiusura dell'esercizio e presentati per la discussione ed approvazione dell'assemblea ordinaria, da convocarsi entro tre mesi successivi alla chiusura dell'esercizio.

Art.11) L'assemblea, ove lo ritenga opportuno, può nominare a richiesta tre Consiglieri, scelti fra i condomini, per verificare la

gestione amministrativa o coadiuvare l'opera dell'Amministratore.
L'Amministratore non può opporsi.

Titolo Terzo - L'Amministratore -

Art.12) L'Amministratore è nominato dall'assemblea dei condomini che ne determina la retribuzione.

Può essere scelto anche fra estranei al condominio, dura in carica un anno, è rieleggibile: può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea.

Art.13) L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di manutenzione e di custodia, di pulizia e, nei casi di provata evidente necessità, a quanto occorre per la conservazione ed il miglior godimento delle cose comuni nonché per il miglior funzionamento dei servizi generali.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese di competenza dell'esercizio ed il progetto di riparto delle stesse tra i condomini secondo i criteri dell'art. 20 del presente regolamento.

Sia il preventivo che il progetto di riparto delle spese sono sottoposti all'esame ed all'approvazione dell'assemblea.

Art.14) L'Amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni adottate dall'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) alla riscossione dei contributi ed al pagamento delle spese;
- c) ad affidare a terzi il servizio di pulizia.

Art.15) L'Amministratore ha la rappresentanza giuridica del condominio, nei limiti degli art. 1130, 1131 del C.C. e dell'art. 20 del R.D.L. 15-1-1934 n. 56; egli quindi può agire in giudizio sia contro terzi, sia contro i condomini.

Art.16) L'Amministratore stabilisce le norme e gli orari per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento.

to. Le norme da lui adottate nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo il ricorso in assemblea di quel condomino che si ritenesse leso.

Tutti i reclami riferentesi all'uso delle cose comuni dovranno essere diretti per iscritto all'Amministratore.

Art.17)L'Amministratore per provvedere alle spese può richiedere ai condomini dei versamenti in rate anticipate secondo il progetto di ripartizione di cui al precedente art.13). Ciascun condomino dovrà eseguire detti versamenti entro dieci giorni dalla richiesta; oltre detto limite verranno addebitati gli interessi legali, che andranno a favore del fondo cassa, salvo eventuali maggiori obblighi. Il condomino che ritenesse di non dovere in tutto od in parte la somma richiestagli dall'Amministratore potrà appellarsi al Collegio arbitrale di cui all'art. 22 seguente, solo dopo averla versata.

Art.18)L'esercizio si dovrà chiudere ogni anno entro il 30 maggio e l'Amministratore dovrà presentare ai condomini in assemblea, conti e bilancio. Le somme risultanti a debito dei singoli condomini dovranno essere versate entro dieci giorni dall'approvazione dell'esercizio finanziario.

Nel caso di tardivo versamento potranno essere applicate le modalità previste all'art. 17.

Art.19)L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della gestione e deve consegnare al nuovo amministratore o ai consiglieri tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro 30 giorni dall'accettazione delle dimissioni o dalla partecipazione di revoca, indipendentemente da ogni eventuale contestazione o pendenza in corso del condominio.

Titolo Quarto - Riparto Spese -

Art.20)Le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle aree comuni, dei servizi comuni e per le innovazioni dirette al miglioramento, all'uso più comodo ed al maggior rendimento delle cose comuni regolarmente deliberate, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale alla quota di proprietà spettante ad ognuno espressa in millesimi.

Le spese fatte per le cose comuni od i servizi destinati in diversa misura al servizio dei condomini, sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno ne può fare o ai benefici che ne ritrae.

Art.21)La manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai saranno eseguite a norma dell'art. 1125 C.C., salvo quanto meglio precisato in atto per quanto attiene le sollette di copertura delle diverse proprietà.

Titolo Quinto - Contenzioso -

Art.22)Qualunque controversia avesse ad insorgere tra i condomini o fra costoro e l'Amministratore per l'interpretazione e l'esecuzione delle norme di legge e di contratto reggenti il condominio ed in genere riferentesi alla costruzione, gestione ed eventuale scioglimento del medesimo, sarà deferita al giudizio inappellabile di tre arbitri amichevoli compositori nominati uno da ciascuna delle parti contendenti ed il terzo dai due così nominati.

Nel caso di disaccordo circa la nomina del terzo arbitro, questa verrà demandata al Presidente del Tribunale di Bergamo al quale verrà pure demandata la nomina dell'arbitro per quella parte che, seppur richiesta a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, non vi abbia provveduto entro trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa.

Art.23)Per ogni effetto legale e contrattuale il domicilio di

Art.24)Per ogni eventuale procedimento giudiziale è costituito
Foro competente l'Autorità Giudiziaria di Bergamo.

Art.25)I condomini si obbligano ad usare e far usare ai propri dipendenti e collaboratori il parcheggio che verrà a loro destinato conferendo sin d'ora mandato irrevocabile all'amministratore ad intervenire a far rimuovere con il carro-attrezzi gli automezzi parcheggiati nei piazzali antistanti gli ingressi alla galleria commerciale addebitando tutte le spese maggiorate per due volte.

Il maggior ricavato andrà a beneficio dell'amministrazione condominiale.=

GRANMERCATO DEI COLLIREGOLE DI CARATTERE GENERALE1) SORVEGLIANZA

Il servizio di sorveglianza all'interno del centro commerciale

- limitatamente alla galleria, ai due ingressi ed all'uscita di sicurezza - viene svolto nei modi seguenti:

- l'impianto di allarme, a sensori volumetrici che rilevano la presenza di persone, è collegato tramite ponte radio con la centrale operativa dell'Istituto di vigilanza - "Corpo di Vigilanza Città di Bergamo" (tel. 254321) a cui è stato assegnato il compito di controllo e di intervento; all'interno della galleria, inoltre è installata una sirena;

- i dispositivi di allarme sono in funzione nei seguenti orari: da lunedì a venerdì dalle ore 22.00 alle ore 6.00 del giorno successivo, il sabato dalle ore 22.00 alle ore 6.00 del lunedì.

Le deroghe ai predetti orari vengono fatte in occasione di aperture al pubblico nei giorni festivi.

Coloro che per accedere al negozio devono necessariamente passare dalla galleria possono richiedere l'assegnazione di un codice d'accesso per disattivare gli allarmi durante il periodo in cui sono inseriti. Questa operazione potrà avvenire

esclusivamente nelle giornate di domenica o festivi quando il

centro è chiuso.

2) APERTURA E CHIUSURA SERRANDE INGRESSI

Il corpo di Vigilanza Città di Bergamo è altresì incaricato di provvedere all'apertura e alla chiusura delle serrande motorizzate poste ai due ingressi della galleria.

Il servizio rispetta questi orari:

Lunedì	apre ore 12.45 chiude ore 20.10
Martedì/mercoledì	apre ore 8.15 chiude ore 20.10
Giovedì/venerdì	apre ore 8.15 chiude ore 21.00
Sabato	apre ore 8.15 chiude ore 20.10
Domenica	chiusura totale.

L'istituto di sorveglianza ha garantito il rispetto di questi orari con una tolleranza di 10 minuti; in caso di inadempienza si pregano i Signori Condomini di avvertire l'Amministratore o in caso urgente, direttamente il Corpo di Vigilanza Città di Bergamo - tel. 254321. Qualora si ripettesse il mancato rispetto degli orari stabiliti si provvederà a installare il timer per il controllo delle aperture e chiusure e nel caso recidivo si rivedrà il contratto stipulato.

Le chiavi delle serrande sono attualmente in possesso dell'Amministratore, del Corpo di Vigilanza, degli addetti alle pulizie.

Se necessario, i Condomini possono richiedere le chiavi delle serrande, sottoscrivendo una dichiarazione di propria responsabilità e di manleva verso l'Amministrazione del condominio per l'uso o lo smarrimento delle chiavi stesse.

4) USCITA DI SICUREZZA

Nell'angolo della galleria tra il GS ed il negozio di elettrodomestici Quark si trova l'uscita di emergenza. Le porte sono dotate di maniglione antipanico per l'uscita; l'accesso è consentito con la chiave in dotazione a tutti i commercianti.

Può essere utilizzata per entrare e uscire dal centro commerciale quando le serrande sono chiuse e gli allarmi disattivati. In questi casi bisogna fare attenzione a richiudere bene le due porte.

La funzione principale dell'uscita di emergenza è quella di permettere il deflusso in caso di incendio o di pericolo.

Il passaggio deve obbligatoriamente rimanere libero da cartoni, carrelli o qualsiasi altro ingombro anche temporaneo.

7) LOCALE CONTATORI ENEL

A tutti i condomini sono state consegnate le chiavi per accedere al locale contatori posto al 1° piano. L'accesso al suddetto locale deve avvenire solo per riattivare la corrente mediante l'interruttore generale di ogni singolo contatore.

Per eventuali guasti che riguardano le parti comuni del complesso si dovrà avvertire l'Amministrazione e in caso urgente la ditta PICCINI (tel. 0363/987206) che ha l'incarico della manutenzione oppure l'ufficio guasti dell'ENEL. Per la salvaguardia dell'impianto è indispensabile lasciare solo agli addetti alla manutenzione l'incarico di intervenire sul quadro generale elettrico.

2) VERSAMENTO RATE SPESE CONDOMINIALI

Si ricorda che è indispensabile la massima puntualità nel versamento delle rate condominiali alle rispettive scadenze per poter far fronte alle spese di gestione del complesso immobiliare.

L'importo e le scadenze sono specificate nel tabulato che viene consegnato a tutti i Condomini in occasione dell'assemblea annuale. Se necessario verranno inviati dei promemoria alle scadenze per consentire un tempestivo versamento. Il conto corrente sul quale si devono effettuare i versamenti è il n. 18038 del Banco di Roma Sede di Bergamo via Camozzi n. 9/11. Tale conto non può e non deve usufruire di scoperti bancari onde evitare conseguenze oltre che gravare di ulteriori spese la gestione.

Il ritardo nei versamenti rappresenta inoltre una scorrettezza nei confronti di chi assolve puntualmente gli impegni assunti. Chi avesse difficoltà ad effettuare il versamento direttamente al Banco di Roma può farlo mediante bonifico bancario oppure consegnando all'Amministrazione il relativo importo che verrà versato sul conto corrente con rilascio di ricevuta.

