

CONDOMINIO P HOUSE 2 BOLOGNA

REGOLAMENTO

ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare denominato P-HOUSE 2 sito in Bologna via Della Liberazione civici 8-10-10/2-10/3 e via Donato Creti civici 18/6-18/7-18/8-18/9 ed è obbligatorio per tutti i comproprietari, loro locatari, successori e, comunque, loro aventi causa per qualsiasi titolo.

ARTICOLO 2 – DESCRIZIONE DELLO STABILE

Sono soggetti al presente Regolamento di Condominio gli appartamenti, i locali, gli spazi coperti e scoperti, facenti parte degli stabili; il tutto come meglio risulta descritto nel tipo planimetrico dimostrativo allegato.

ARTICOLO 3 – PROPRIETA' COMUNI

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte le parti, locali, cose, impianti degli stabili come indicato nei singoli atti di acquisto.

Sono escluse dalle proprietà condominiali le aree individuate nel Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 118 con le particelle 1160 sub. 133, 1160 e 1160 sub 142 ex 137 costituenti corte, camminamenti e corselli di proprietà esclusiva di un solo condomino. Su dette aree è costituita servitù attiva di passaggio a favore degli altri condomini per l'accesso ad altre porzioni dell'immobile.

Le spese per pulizie, illuminazione e manutenzione saranno comunque a carico di tutti i condomini in misura proporzionale ai millesimi generali.

ARTICOLO 4 – PARTI O COSE DI PROPRIETA' PARTICOLARE

I muri interni che dividono le unità immobiliari, contigue, appartengono ai proprietari di dette unità, come per legge. I balconi, le terrazze, le finestre, le persiane e le porte di ingresso agli appartamenti, sono di proprietà esclusiva dei singoli Condomini con l'obbligo, però, per i Condomini di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea per la loro conservazione e manutenzione per la salvaguardia dell'estetica e decoro degli edifici.

ARTICOLO 5- QUOTA DEI PARTECIPANTI

Le quote di comproprietà dei condomini sono espresse in millesimi nella tabella che è parte integrante del presente regolamento.

ARTICOLO 6- FRAZIONAMENTO

Qualora nella proprietà di un piano o frazione di piano subentrino più titolari per successione, per vendita frazionata o per altra causa, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore una copia del relativo atto e procedere, d'accordo con il medesimo, alla divisione dei relativi millesimi, nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva di cui all'art. 32. Le spese inerenti saranno a carico delle parti interessate.

ARTICOLO 7 – OBBLIGHI E SERVITU'

Sono a carico di tutti i Condomini tutte le obbligazioni e le servitù, attive e passive, risultanti negli atti di compravendita.

ARTICOLO 8 – MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI

Nessun Condomino può eseguire lavori alle cose comuni, sia che si tratti di innovazioni, che di semplici modificazioni e/o manutenzioni anche nell'interesse del Condominio, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in ripristino delle cose modificate ed il risarcimento dei danni.

Per le spese voluttuarie eseguite da un Condomino, sia pure in buona fede, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea, non spetta alcun rimborso.

Sono nel caso in cui i lavori, abbiano i caratteri della necessità e dell'urgenza e in carenza dell'amministratore, un Condomino può prendere l'iniziativa della loro esecuzione, dandone però tempestiva comunicazione all'amministratore. Al Condomino che avesse eseguito i lavori come sopra spetta il rimborso integrale delle spese, escluso ogni compenso per le sue prestazioni.

ARTICOLO 9 – MANUTENZIONE, ISPEZIONE E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità ed il decoro dell'edificio.

Egli, a richiesta dell'Amministratore e previo congruo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire nell'interesse del Condomino e dei singoli Condomini.

In ogni caso, i Condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o di lavori che comunque possono interessare la stabilità o l'estetica dell'edificio o parte di esso, debbono darne notizia all'Amministratore, fermo restando in ogni caso il disposto dell'art. 1122 C.C.

ARTICOLO 10- SPESE PER LE COSE E SERVIZI COMUNI

Tutti i Condomini devono contribuire, con le modalità stabilite nei successivi articoli, alle spese necessarie per conservare e mantenere comodamente e decorosamente le cose comuni, nonché alle spese per servizi, consumi, amministrazione e quant'altro.

Qualora una qualsiasi unità immobiliare, non sia occupata o non affittata, decorrono normalmente le spese condominiali.

Non spetta per alcun motivo esonero parziale o totale nelle spese ed alcun Condomino, né la possibilità di rinunciare ai servizi.

ARTICOLO 11- CLASSIFICAZIONE DELLE SPESE COMUNI

Le spese si dividono in tre gruppi:

- a- Amministrazione
- b- Manutenzione ordinaria e gestione servizi
- c- Manutenzioni straordinarie e di ricostruzione

Per manutenzione ordinaria, si intendono quei lavori, opere o forniture che per naturale deteriorabilità della cosa, si rendono necessari per l'uso e il godimento perfetto della cosa stessa; lavori quindi che periodicamente sono indispensabili per mantenere la cosa in efficienza.

Per manutenzione straordinaria si intendono quei lavori di riparazione che si rendono opportuni per il sopravvenire di un guasto o di un'alterazione o di un danno provocato occasionalmente dal

fattore fisico o naturale che non poteva prevedersi o di una così grave alterazione della cosa per vetustà o per altra causa da rendere indispensabile la sostituzione di qualche elemento o compimento essenziale della cosa da riparare.

ARTICOLO 12- RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Fermo quanto disposto dall'art. 3 precedente, a norma dell'art. 1123 C. C., le spese per la conservazione e riparazione delle parti comuni indivisibili, vanno ripartite fra tutti i Condomini in misura proporzionale al valore delle proprietà di ciascuno ed è irrilevante la posizione più o meno prossima delle singole porzioni immobiliari di proprietà esclusiva rispetto alla parte comune per la quale le spese sono state erogate.

La ripartizione, delle spese per le cose destinate a servire i Condomini in misura diversa, va effettuata in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

Poiché le tabelle millesimali esprimono il valore delle singole porzioni ragguagliandole a quello degli interi edifici, esse vanno utilizzate, ai fini della ripartizione delle spese condominiali anche nell'ipotesi in cui tali spese vadano suddivise, ex Art. 1123/ C.C., fra i soli Condomini che abbiano tratto utilità delle opere eseguite.

Per le spese destinate a servire ciascun gruppo di Condomini, verranno impiegate tabelle proporzionali ricavate dai millesimi generali.

- a- Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione in genere, relative alle parti indivisibili comuni a tutti i Condomini e le spese di amministrazione, vanno ripartite salvo quanto precisato in appresso, in base alla Tabella millesimi generali.
- b- Le spese relative all'impianto idrico, dell'energia elettrica e dei canali di scarico dal punto di diramazione (questo compreso) delle colonne montanti comuni all'interno dei locali di proprietà esclusiva, sono a carico dei rispettivi Condomini.
- c- Le spese di illuminazione vanno ripartite in base ai millesimi delle porzioni che usufruiscono di tale servizio.
- d- Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché le spese per consumi, relative agli impianti di ascensore, vanno ripartite fra i Condomini utenti, in base all'art. 1124 C.C.
- e- Le spese straordinarie delle scale, vanno ripartite in base allo stesso art. 1124 C.C.
- f- La spesa annua complessiva di mano d'opera, contributi assicurativi, materiali di pulizia, consulente del lavoro e quant'altro inerente alla pulizia delle parti comuni vanno ripartite con la tabella millesimi generali.
- g- Le spese di giardinaggio in genere, per manutenzione ordinaria e straordinaria, vanno ripartite in base alla tabella millesimali generali.
- h- Le spese di ordinaria manutenzione delle corti annesse agli edifici in base alla tabella millesimi generali
- i- Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione della rete di fognatura e degli scarichi di acque bianche e nere (compreso il punto di diramazione) vanno ripartite fra tutti i fabbricati, tabella millesimi generali.
- j- Le spese di straordinaria manutenzione dei lastrici solari, di uso o proprietà esclusiva, vanno ripartite per un terzo a carico del proprietario e due terzi a carico dei proprietari di tutti i restanti locali, in proporzione ai loro valori di proprietà.
- k- Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e riparazione dei balconi, compresi i parapetti, sono ad esclusivo carico dei Condomini proprietari degli appartamenti a cui servono e tali Condomini, devono provvedervi tempestivamente, non alterando l'originaria facciata, in modo da non nuocere al decoro dell'edificio.
- l- Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dell'impianto centralizzato per la ricezione dei programmi televisivi vanno ripartite in parti uguali tra i Condomini potenzialmente utenti dell'impianto stesso.
- m- Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione delle centrali termiche secondo apposita tabella millesimi riscaldamento.

Le eventuali spese non indicate nel presente articolo, vanno ripartite dall'Amministratore secondo buon senso, comune esperienza e la giurisprudenza prevalente.

ARTICOLO 13- DISCIPLINA INTERNA

Ciascun Condomino è responsabile, a norma dell'art. 2043 e segg. C.C. (salvo le eventuali sanzioni penali previste dalle leggi penali e dai regolamenti urbani o da altre disposizioni) dei danni subiti dalle cose comuni, per fatto di lui, delle persone, animali e cose di cui è tenuto a rispondere.

Oltre ai divieti delle leggi e regolamenti governativi e municipali, viene espressamente vietato ai Condomini e loro aventi causa:

- a- Di adibire le porzioni di loro proprietà a sala e ritrovo danzante, a spettacoli pubblici, a sedi di partiti politici, ed altri usi molestamente rumorosi e che provochino esalazioni sgradevoli o dannose e, in genere ad usi che possono compromettere l'incolumità degli abitanti, la loro quiete, ed il loro decoro, e che siano contrari alla morale, alla legge e dai regolamenti municipali.
- b- Di occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsivoglia specie, le scale, i pianerottoli, gli androni, le corsie dei posti auto, ed in genere i locali e gli spazi di proprietà comune. L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbano eseguire i lavori agli appartamenti ed ai locali di singoli Condomini, nel qual caso l'occupazione deve però essere limitata allo spazio e al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso della cosa stessa da parte degli altri Condomini e su congruo preavviso.
- c- Di recare disturbo con schiamazzi, suoni, canti, e danze. In particolare, non sono tollerati rumori di qualsiasi genere prima delle ore 8, fra le ore 13 e 15 e dopo le ore 23. Dopo tale ora, debbono essere ridotte le tonalità della radio, televisione, giradischi, ecc., in modo da non essere uditi dai vicini.
- d- Di lasciare che i bambini, per i loro giochi, sostino nelle scale, nell'atrio dell'ingresso, nei pianerottoli.
- e- Di tenere in qualsiasi locale ed in genere in qualunque spazio, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, animali di qualsiasi specie, eccettuati cani, gatti ed uccelli. L'eccezione è tuttavia subordinata al fatto che non si arrechi in nessun modo danno o disturbo agli altri condomini e a terzi. È fatto obbligo ai detentori di cani, di tenerli al guinzaglio e con museruola, quando escono dall'appartamento e di impedire con ogni mezzo che abbaino, o che rechino disturbo ai vicini, specialmente di notte.
- f- Sbattere coperte, tappeti, tovaglie od altre dalle finestre, o nel vano scale. La battitura di coperte e tappeti dalle finestre o dai balconi è consentita soltanto dalle ore 8,00 alle ore 10,00.
- g- Gettare oggetto, rifiuti dalle finestre e dai balconi e di provocare in qualsivoglia modo un qualsiasi stillicidio in proprietà individuali o su parti comuni.
- h- Stendere panni a tutte le finestre, o sui balconi, comunque visibili dalla strada. È soltanto consentito di collocare sui terrazzi, balconi o sui davanzali delle finestre, vasi da fiori purché siano assicurati convenientemente contro il pericolo delle cadute ed incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio.
- i- Di manomettere e/o danneggiare gli impianti idrico, del gas, di antenna centrale TV, di scarico acque bianche e luride.
- j- Usare l'ascensore per uso diverso da quello della sua destinazione, quindi non possono essere adibiti per il trasporto di casse, bauli, od altro materiale ingombrante. L'uso dell'ascensore è vietato ai ragazzi di età inferiore ai 12 anni se non accompagnati. In caso di danni ed incidenti, saranno ritenuti responsabili i genitori e/o tutori.
- k- Apporre targhe, dischi indicatori, cartelli o insegne nella facciata dell'edificio, negli atri, nelle scale o nei pianerottoli, ad eccezione delle targhette nelle apposite pulsantiere dei campanelli. A chi esercita una professione o un commercio, è consentita l'apposizione di targhe nell'atrio di ingresso e sulla facciata, secondo le indicazioni dell'Amministratore, per quanto riguarda l'esatta ubicazione, la qualità dei materiali e la dimensione.
- l- Lasciare in sosta bici, moto ed auto nei luoghi di passaggio o dove la proprietà è comune. Per mantenere il decoro del condominio bici e moto potranno essere parcheggiate esclusivamente negli appositi spazi predisposti al piano terra, essendone vietato il parcheggio nei posti auto privati.
- m- Di collocare antenne esterne per radio – telegrafia, radio-telefonia, tv o satellite, senza il permesso dell'amministratore.
È fatto obbligo:

- n- Ad ogni Condomino che ceda in locazione il suo appartamento o locale, di assicurarsi, sotto la sua personale responsabilità, che il medesimo si attenga a tutte le norme indicate nel presente regolamento.
- o- Ai Condomini, e loro aventi causa, di mantenere, con speciale cura, sempre puliti, sgombri e regolarmente funzionanti gli scarichi dei terrazzi.
- p- Ad ogni Condomino, e suo avente causa, che, assentandosi, intende lasciare chiuso o disabitato il suo appartamento, negozio, per oltre dieci giorni, di consegnare le chiavi dei locali a persona di sua fiducia, reperibile, dandone notizia all'Amministratore, affinché in caso di necessità sia possibile accedere nei locali, per provvedere alle riparazioni di eventuali guasti, o all'eliminazione di inconvenienti che potessero recare danni, o comunque disturbare gli altri Condomini. In ogni caso, prima di lasciare i locali, dovranno essere chiusi i rubinetti di erogazione del gas e dell'acqua, e distaccato gli interruttori generali dell'energia elettrica.
- q- Ai genitori di sorvegliare i propri bambini e rigorosamente impedire loro di giocare lungo le scale e di accedere ai locali dei macchinari degli impianti tecnologici.
- r- Ciascun Condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale da parte dell'Amministratore, verso semplice preavviso, né può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio, a norma dell'art. 843 c.c.

In caso di inosservanza delle norme del presente paragrafo, i genitori, saranno ritenuti responsabili di eventuali incidenti, e in ogni caso, dovranno risarcire i danni provocati dai propri figli alle parti comuni. I Condomini, loro aventi causa e loro locatari, sono tenuti insomma a comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme di buon vicinato, con reciproca tolleranza e reciproco rispetto. Le su elencate norme, alle quali tutti i Condomini, aventi causa e locatari devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità del buon stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio, potranno, con le maggioranze prescritte, essere modificate, soppresse od integrate dall'Assemblea dei Condomini in qualunque momento.

ARTICOLO 14- SANZIONI

Dopo due richiami per infrazione alle norme circa l'uso delle cose comuni nonché a quelle di cui al precedente Art. 13, qualora le infrazioni non costituiscano un più grave reato previsto dalle leggi, l'Amministratore provvederà alle diffide legali, le cui spese saranno a carico del Condominio diffidato.

I Condomini o i loro locatari rispondono per le persone conviventi, ancorché minori o irresponsabili.

ARTICOLO 15 – OBBLIGHI PARTICOLARI DEI CONDOMINI

Il Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti del presente Regolamento, nei locali di sua proprietà.

In caso di trasferimento di proprietà il Condominio è tenuto:

- a- A comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario;
- b- A far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;
- c- A cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per spese straordinarie e di ammortamenti impianti.

Il Condomino subentrante è tenuto solidamente col predecessore al pagamento dei contributi per l'anno in corso e per quello antecedente.

Il Condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale è tenuto ad inserire nel contratto di affitto, l'obbligo del rispetto del presente Regolamento di Condominio e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del Regolamento, danni, ecc. provocati dal conduttore stesso. I Condomini rispondono di quanto eventualmente dovuto dai rispettivi conduttori.

ARTICOLO 16- ASSICURAZIONI

Gli edifici dovranno essere assicurati contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio di gas, delle tubazioni dell'impianto idrico, per un capitale corrispondente al valore delle costruzioni ed, altresì, contro il rischio della responsabilità civile verso terzi.

ARTICOLO 17- ORGANI DEL CONDOMINIO

Gli organi del Condominio sono:

- 1- L'Assemblea
- 2- L'amministratore

ARTICOLO 18- ASSEMBLEA/CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea è composta dai Condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono gli edifici.

Chi non sia in possesso di un valido titolo di proprietà non può intervenire in Assemblea, qualunque altro sia il titolo in base al quale eventualmente occupi una unità immobiliare, fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama il disposto di legge all'art. 67 delle Disposizioni di Attuazione del C.C.

Qualora il Condomino sia una Società, questa interviene in Assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di procuratore espressamente delegato.

Qualora Condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso (es. marito e moglie), queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati, in difetto di che vi provvederà per sorteggio il Presidente.

I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse per i quali esistano rapporti di fornitura o lavori fra essi ed il Condominio. L'assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria dopo la chiusura dell'anno finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo e, in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due Condomini che rappresentino almeno un sesto del valore degli edifici. L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivato e del riparto spese, al domicilio dichiarato a norma dell'art. 15.

Presupposto della valida costituzione dell'Assemblea è l'avvenuto invito a tutti indistintamente i Condomini. Gli inviti vanno notificati al domicilio dei singoli Condomini; non può infirmare la validità dell'Assemblea l'errata destinazione di un invito quando un Condomino non abbia notificato con raccomandata, il cambiamento di domicilio all'Amministratore. L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alle deliberazioni dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, che può essere fissata un giorno successivo alle prime, ma non oltre dieci dalla medesima.

ARTICOLO 19- VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione con l'intervento di almeno 2/3 del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al Condominio.

In seconda convocazione (da fissarsi in un giorno successivo a quello della prima convocazione ma non oltre dieci giorni) l'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di almeno 1/3 del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al Condominio.

La validità della costituzione dell'Assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

La discussione delle materie poste all'Ordine del Giorno, può essere prorogata al giorno successivo, quando ne siano stati avvertiti i Condomini, con l'avviso di convocazione, ma prima di

riprendere la discussione, dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'Assemblea giuste le norme sopra citate.

ARTICOLO 20- FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'assemblea dei condomini, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario scegliendo tra i partecipanti all'assemblea.
L'amministratore potrà svolgere solo le mansioni di segretario se nominato dall'assemblea.

ARTICOLO 21- ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea delibera:

- a- Sulla nomina, revoca e compenso dell'Amministratore;
- b- Sul rendiconto di gestione dell'anno precedente e relativo riparto delle spese tra i Condomini; sul bilancio preventivo per l'anno in corso.
- c- Sulle eventuali spese di manutenzione di carattere straordinario, sulla costituzione di apposito fondo di riserva.
- d- Su ogni altro argomento riguardante l'Amministrazione, la conservazione e il godimento delle cose comuni
- e- Sulle norme alle quali tutti i Condomini debbono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

L'Assemblea non può deliberare in violazione alle leggi, alle convenzioni stabilite negli atti di compravendita; non può deliberare innovazioni che siano lesive dei diritti di acquisto, anche di un solo Condomino; non può deliberare su argomenti che siano iscritti all'O.D.G.

La voce "VARIE ED EVENTUALI" contenuta nell'Ordine del Giorno, può consentire soltanto la discussione e deliberazione di argomenti di ordinaria amministrazione e secondaria importanza.

L'Assemblea non può essere surrogata da equipollenti, come ad esempio, una richiesta rivolta per iscritto all'Amministratore dalla maggioranza dei Condomini.

Le deliberazioni della maggioranza non possono risultare da abbozzamenti parziali e distinti fra Condomini, ma debbono essere prese in seguito a discussione avvenuta in riunione generale.

ARTICOLO 22- DIRITTO DI DELEGA

Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare, all'Assemblea, da altra persona, anche estranea al Condominio, con delega scritta anche in calce, all'avviso di convocazione ed è valido unicamente per l'Assemblea a cui quell'invito si riferisce. È illegale la delega a terzi da parte del delegato.

ARTICOLO 23- MAGGIORANZE INDISPENSABILI PER LA VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

- a- **MAGGIORANZA SPECIALE** – Consiste in un numero di voti che siano dati dalla metà più uno dei partecipanti al Condominio rappresentativi dei 2/3 del valore dell'edificio. Con questa maggioranza si possono prendere deliberazioni in materia di innovazioni utili, a norma dell'art. 1120 C.C. e si possono deliberare l'istituzione, la sospensione e la soppressione del servizio di portineria.
- b- **MAGGIORANZA QUALIFICATA** – Consiste in un numero di voti che siano dati dalla metà più uno dei partecipanti all'Assemblea, rappresentativi della metà del valore dell'edificio. Con questa maggioranza, si possono prendere deliberazioni quali:
 - Nomina e revoca dell'Amministratore;
 - Liti da intentare o a cui resistere in materia che esorbiti dalle normali attribuzioni dell'Amministratore
 - Ricostruzione dell'edificio (escluso il caso di perimento totale o parziale)
 - Riparazioni straordinarie di notevole entità;
 - Modifiche al regolamento di Condominio ad eccezione di quanto disposto dall'art. 26 lettera a).

- c- **MAGGIORANZA SEMPLICE** – Consiste in un numero di voti che siano stati dati da un numero di Condomini non inferiore a 1/3 di tutti i Condomini (compresi gli assenti) rappresentativi di almeno 1/3 del valore dell'edificio. Con questa maggioranza (che può essere ritenuta valida solo in seconda convocazione e nelle successive), si possono deliberare in genere provvedimenti di ordinaria amministrazione quali:
- Approvazione del preventivo delle spese necessarie di manutenzione e di riparazione delle cose e dei servizi comuni;
 - Approvazione del rendiconto.
 - È facoltà dell'assemblea deliberare con questa maggioranza l'eventuale istituzione di servizi di vigilanza (sia diurni che notturni secondo le necessità) per la tutela della sicurezza e tranquillità dei residenti.

ARTICOLO 24- OBBLIGATORIETA' DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

Le deliberazioni prese dall'Assemblea, a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione con le modalità previste dall'art. 1137 C.C. 2° comma. Le deliberazioni dell'Assemblea, divenute definitive, vincolano, oltre che tutti i Condomini, anche i Conduttori dei Condomini stessi, per la parte che li riguarda.

ARTICOLO 25- SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' DA SOCCOMBENZA IN GIUDIZIO

Quando l'Assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i Condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'Amministratore possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal Condominio derivino vantaggi al dissenziente, questo è obbligato a concorrere, con la quota spettategli, nella spesa della lite che non sia stato possibile ripetere dall'avversario.

ARTICOLO 26- QUANDO OCCORRE IL CONSENSO UNANIME NELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

Per le seguenti deliberazioni occorre il consenso unanime dei Condomini:

- a- Introduzione di norma o norme nel Regolamento di Condominio, che possano menomare i diritti spettanti ai Condomini in veste di proprietari esclusivi, quali risultino dal titolo o dalle convenzioni costitutive del Condominio;
- b- Modifica alla tabella millesimale di comproprietà;
- c- Modifiche all'art. 3 del presente Regolamento

ARTICOLO 27- L'AMMINISTRATORE

L'Amministratore viene nominato dall'Assemblea di Condominio, regolarmente convocata e costituita con la maggioranza qualificata.

Egli dura in carica due anni; però, può essere revocato in qualunque tempo, in caso di irregolarità amministrativa.

Per il primo esercizio finanziario l'amministratore viene nominato dall'attuale proprietà soc. Giulia srl.

ARTICOLO 28- POTERI E DOVERI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore può e deve:

- a- Dare esecuzione alle deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini
- b- Curare l'osservanza del Regolamento di Condominio

- c- Disciplinare l'uso delle cose e parti comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, col fine di assicurare il miglior godimento a tutti i Condomini.
- d- Provvedere alle spese ordinarie di vigilanza, di pulizia, di illuminazione e, in genere, alle spese per il funzionamento degli impianti comuni.
- e- Ordinare le ripartizioni e le manutenzioni ordinarie delle parti comuni, scegliendo il fornitore, le imprese e gli artigiani fra quelli di sua fiducia e provvedere alla liquidazione dei loro conti secondo il suo personale apprezzamento.
- f- Riscuotere i contributi per la costituzione del fondo spese comuni
- g- Riscuotere le indennità di assicurazione
- h- Ordinare lavori di straordinaria manutenzione che abbiano carattere urgente ed inderogabile, con l'obbligo di riferire in merito alla prima assemblea.
- i- Compiere tutti gli atti conservativi nei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie di denuncia di nuova opera e di danno temuto
- j- Rappresentare il Condominio attivamente o passivamente, nelle liti giudiziali inerenti alle parti comuni e il rispetto del Regolamento, sia nei confronti dei terzi, che nei confronti dei singoli Condomini, fermo restando l'obbligo di darne notizia alla prima Assemblea.
- k- Dare comunicazione delle deliberazioni dell'Assemblea ai Condomini assenti.
- l- Provvedere al pagamento delle imposte e alle pratiche inerenti all'edificio oggetto del presente Regolamento.
- m- Provvedere ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia.
- n- Predisporre, per ogni gestione annuale, un progetto preventivo di spesa; detto progetto preventivo di spesa, dovrà essere approvato dall'Assemblea. Dopo l'approvazione, l'Amministratore invierà un prospetto con l'indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo Condomino. L'approvazione da parte dell'Assemblea del progetto preventivo di spesa darà titolo all'Amministratore per agire eventualmente nei confronti dei Condomini morosi.
- o- Presentare all'Assemblea per l'approvazione, il bilancio consuntivo della gestione passata e relativo stato di riparto in conformità ai criteri fissati dall'art. 40 del presente Regolamento.
- p- Dirimere possibilmente le eventuali divergenze fra condomini.

ARTICOLO 29- COMPENSO ALL'AMMINISTRATORE

All'Amministratore spetta un compenso che viene concordato tra l'Amministratore stesso e l'Assemblea.

ARTICOLO 30- RAPPRESENTANZA LEGALE

L' Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'art. 1131 del C.C.

ARTICOLO 31- DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

L'Amministratore stabilisce le norme, gli oneri e i turni per i servizi comuni, in relazione alle disposizioni del presente Regolamento. Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i Condomini.

Tutti i reclami dovranno essere diretti all'Amministratore per iscritto.

ARTICOLO 32- FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune. I condomini dovranno versare le rispettive quote condominiali richieste dall'Amministratore. Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria ed alle altre esigenze speciali, prevedibili ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.

L'amministrazione del fondo riserva deve essere tenuta distinta dal fondo comune.

ARTICOLO 33- ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario si apre il 01 luglio di ogni anno e si chiude il 30 giugno dell'anno successivo.

ARTICOLO 34- VERSAMENTO DEI CONTRIBUTI

Dopo l'approvazione, da parte dell'Assemblea, del consuntivo di spese della passata gestione e del progetto preventivo di spesa per la gestione annuale, ogni Condomino è tenuto a versare all'Amministratore:

- a- La quota di contributo risultante a debito nello stato di riparto della spesa condominiale della passata gestione, entro 15 (quindici) giorni alla data di approvazione del bilancio consuntivo.
- b- La quota di contributo destinata a costituire un fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità delle date di rateizzazione stabilite dall'Assemblea
- c- La quota di contributo destinata a costituire un fondo di riserva in conformità al 2 comma dell'art. 32 del presente Regolamento, entro 15 (quindici) giorni dalla delibera assembleare o sulle scadenze fissate. Il versamento dei contributi alle scadenze stabilite non potrà essere sospeso o ritardato per qualsivoglia motivo o ragione.

ARTICOLO 35- MOROSITA' E SANZIONI

Il Condominio è costituito in mora, senza bisogno di speciale intimazione, per il semplice fatto di essere venuto meno all'obbligo di pagare alle scadenze stabilite.

Ogni versamento in conto, anche se accettato, non può essere imputato che al debito più antico.

In caso di morosità dei contributi dovuti, sempre salva la facoltà dell'Amministratore di procedere alla riscossione dei contributi a norma dell'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del C.C. a carico dei Condomini morosi.

ARTICOLO 36- RICHIAMO

Il Regolamento di Condominio, in quanto vincolante delle singole unità immobiliari, dovrà essere richiamato in ogni contratto di successivo trasferimento e di locazione delle singole unità.

Deve quindi intendersi accettato da ogni acquirente o conduttore senza eccezioni o modifiche di sorta.

Per quanto non espressamente contemplato dal presente Regolamento valgono le disposizioni del vigente Codice Civile degli articoli 1100 al 1139, nonché le norme sulla comunione dettate dallo stesso Codice Civile e le norme di attuazione del Codice medesimo, la giurisprudenza, gli usi e le consuetudini.