

Regolamento condominiale

Residenza Gli Ulivi

Edificio 3

Norme relative all'uso delle cose comuni e al decoro dell'edificio

LA PROPRIETA' COMUNE

Sono oggetto di proprietà e uso comune di tutti i condomini, se il contrario non risulta dal titolo, quanto segue:

1. Parti comuni non suscettibili d'uso separato: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali, i pilastri, le travi, le fognature, i tetti e relative pertinenze (grondaie, pluviali, ecc.) giardini e cortili, impianti antincendio e parafulmini, portineria e alloggio del portiere e, in genere, le altre cose costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune;

2. Parti comuni suscettibili d'uso separato: le colonne verticali di scarico, il portone d'ingresso, le pareti del vano scala e del vano ascensore, i vestiboli, gli anditi, i locali adibiti a lavanderia, autoclave centrale termica, stenditoi, sala giochi e altri locali destinati a servizi e beni comuni; le corsie e i corridoi di cantina le rampe per l'autorimessa, gli impianti di depurazione, addolcimento e trattamento acqua; i lucernari e le finestre destinati all'illuminazione del vano scala; gli impianti idrici, elettrici, del gas e del riscaldamento, fino ai punti di diramazione dagli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini; nonché le scale, l'impianto dell'ascensore del citofono, dell'apriportone e dell'antenna televisiva centralizzata, nonché i lastrici solari e il tetto di uso non comune a tutti i condomini.

VALORE DELLE QUOTE

Lo stabile non è dotato ne di ascensore, ne di riscaldamento centralizzato ne sono presenti ditte esterne per l'effettuazione delle pulizie di scale o altro. Pertanto non sono applicati gli effetti indicati dagli art. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c. (il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano spettante in esclusiva ai singoli condomini, espresso in millesimi a norma dell'art. 68 disp. att. c.c.) e non è stata redatta la tabella millesimale che solitamente costituisce allegato al regolamento.

DIVIETI SULLE PARTI COMUNI

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, con qualsiasi cosa, gli spazi di proprietà e uso comune. Eventuali autorizzazioni, possono essere concesse solo con il consenso della totalità dei proprietari, previo esplicita richiesta, che potranno accordarle per il solo deposito di materiali e attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi da parte dei richiedenti (o per le operazioni di carico e scarico), limitatamente allo spazio necessario e per la durata minima indispensabile di tempo e sempre che non sia impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.

2. E' vietato depositare moto, bici negli spazi comuni (atrio d'ingresso, vano scale, sottoscale, corridoi, ecc.).

3. E' vietata la sosta dei veicoli nelle aree comune; il lavaggio degli stessi, può avvenire esclusivamente entro i rispettivi posti auto.

4. E' consentito stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e delle finestre; è consentito stendere all'interno dei balconi o negli spazi

appositamente predisposti.

5. E' vietato collocare vasi da fiore sui davanzali e sui balconi, sempre che gli stessi non siano convenientemente ancorati, e posti entro recipienti atti ad impedire lo stillicidio, molestie e danni d'ogni genere.

6. E' vietato esporre insegne, targhe e similari nelle parti comuni dell'edificio (pareti esterne, androne, scale, ecc.), che non siano conformi a quanto in merito sarà deliberato, di volta in volta dall'assemblea, e comunque senza la previa autorizzazione della totalità dei proprietari.

7. E' vietato il gioco dei bambini nelle parti comuni, salvo quanto in merito sarà deliberato dall'assemblea.

8. E' vietato tenere in qualsiasi locale o spazio comune, animali di qualsiasi genere. Sono consentiti, entro le proprietà private, i soli animali domestici (e cioè cani, gatti e uccelli), sempre che non arrechino disturbo o danno agli altri condomini o alle parti comuni (*). E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenerli al guinzaglio e con museruola nelle parti comuni e di evitare che rechino disturbo specialmente di notte.

9. E' vietato manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, del GPL per uso riscaldamento e acqua calda sanitaria, di depurazione dell'acqua, dell'antenna centralizzata tv, delle colonne verticali di scarico, ecc.; ogni intervento che si rendesse necessario su dette parti dovrà essere previamente autorizzato della totalità dei proprietari.

10. E' vietato accedere sul tetto, a chiunque non sia stato previamente autorizzato della totalità dei proprietari.

() Per il divieto assoluto, necessita la firma di tutti i condomini*

DIVIETI SULLE PARTI PRIVATE

1. E' vietato destinare gli immobili a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contraria all'igiene o al decoro dell'edificio. In particolare, gli appartamenti debbono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazioni civili o di ufficio o di studio professionale; mentre per tutte indistintamente le unità immobiliari viene espressamente vietata la destinazione a ambulatorio medico, gabinetto di cura per malattie infettive e contagiose, sedi di partito o sindacali o di associazioni, circoli, ritrovi, scuole in genere (e in particolare di musica, canto, ballo), e a qualsiasi uso che produca rumori molesti o emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli o nocive, nonché a qualsiasi altra destinazione contraria ai regolamenti comunali di igiene, di piano regolatore, di polizia urbana e dei vigili del fuoco.

2. **a)** E' vietato ai condomini fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni (pur dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse), anche se in corrispondenza delle singole proprietà, individuali, senza la preventiva approvazione della totalità dei partecipanti al condominio. **b)** Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente, e che abbia dato tempestiva comunicazione alla totalità dei proprietari.

3. E' vietato installare tendaggi e doppi infissi esterni alle finestre, portoncini di accesso e balconi, senza il preventivo parere vincolante della totalità dei proprietari sul tipo, colore e caratteristiche in genere.

4. E' vietato sostituire portoncini di accesso, finestre e persiane con materiali esteticamente differenti da quelli preesistenti (e comuni a tutti gli appartamenti).

5. E' vietato eseguire scavi di qualsiasi genere nel sottosuolo in corrispondenza sia delle proprietà esclusive che comuni.

6. E' vietato introdurre sostanze e materie estranee nei condotti di spurgo, impianti igienici, secchiali ecc.

7. E' vietato battere tappeti ecc. dalle finestre o dai balconi, prima delle ore 9.00

e dopo le ore 22.00.

8. E' vietato tenere nei locali materie infiammabili o esplosive o che emanino esalazioni sgradevoli o dannose alle persone e alle cose.

9. E' vietato suonare, ballare, cantare e tenere la radio, la televisione, impianti di diffusione sonora in genere a volume troppo alto soprattutto prima delle ore 9.00, nonché dalle ore 14.00 alle 16.00 e dopo le ore 22.00.

DOVERI DEI CONDOMINI

1. Ogni condomino deve consentire, su richiesta della totalità dei proprietari, che nei locali di sua proprietà si provveda alle ispezioni e ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle cose e dei servizi comuni. Il rifiuto o l'impossibilità del proprietario (o del suo inquilino) a consentire l'ingresso nell'appartamento ai fini di cui sopra, ancorché motivato, lo renderà comunque responsabile di ogni eventuale danno conseguente.

2. Ogni condomino è obbligato a comunicare immediatamente alla totalità dei proprietari la presenza di qualunque guasto entro la proprietà privata, che possa arrecare danno alle parti comuni o alle altre proprietà private; i maggiori danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia, saranno posti a carico dell'inadempiente.

3. Ogni condomino è tenuto a eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni delle cose e dei servizi privati, la cui omissione possa danneggiare le parti comuni e le altre proprietà private.

4. In caso di trasferimento di proprietà, il condomino uscente ha l'obbligo di far conoscere al subentrante i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato e accettato dal nuovo proprietario nell'atto di acquisto sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni. Entrambi, hanno l'obbligo di rendere edotto la totalità dei proprietari dell'avvenuto passaggio nonché delle generalità e domicilio del nuovo proprietario. Il condomino subentrante è obbligato solidalmente col predecessore al pagamento dei contributi relativamente all'anno in corso e a quello precedente. I contraenti, provvederanno fra loro a ogni operazione di conguaglio relativamente ai contributi versati dal venditore nel fondo comune e nel fondo di riserva: gli stessi, non sono ripetibili. Quanto sopra, nelle parti applicabili, ha valore anche nei casi di costituzione di usufrutto da parte del condomino.

6. In caso di locazione, il condomino locatore ha l'obbligo di far conoscere al conduttore i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato e accettato dall'inquilino nel contratto di locazione, sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni. I proprietari rispondono del conduttore di quanto eventualmente da questi dovuto.

7. I singoli proprietari esclusivi, sono tenuti a provvedere alle tinteggiature dei serramenti delle finestre e dei balconi, a propria cura e spese, contestualmente alle opere di restauro delle facciate interessate (qualora l'intervento sia stato stabilito dalla maggioranza dei 2/3 proprietari stessi), conformemente alle indicazioni del Comune in merito alla scelta del colore, della tonalità e d'ogni altra eventuale caratteristica imposta.

ASSICURAZIONI

Il fabbricato deve essere assicurato con polizza del tipo "Globale fabbricati", comprendente i rischi della Responsabilità civile e contro i danni derivanti dal fuoco, scoppio del gas e fulmini. L'istituto assicuratore sarà scelto dai condomini, la quale determinerà pure il capitale iniziale da assicurare nella misura che riterrà necessaria per coprire il costo di ricostruzione, nonché i massimali di valore per i rischi assicurati, e ogni eventuali variazione della polizza stessa.

SOPRAELEVAZIONE E AUMENTI VOLUMETRIE

Non è consentita nessuna modifica alla struttura esistente dell'edificio o aumento di volumetria, quali: sopraelevazione, ampliamento di locali oltre la sagoma attuale, chiusure di balconi/terrazzi ecc..

PERIMENTO TOTALE O PARZIALE DELL'EDIFICIO

In caso di perimento totale o parziale dell'edificio si rimanda a quanto disposto dall'art. 1128 c.c.

Norme relative alla ripartizione delle spese

PREMESSA

Ai fini della corretta applicazione del presente regolamento, si precisa sulla base della costante interpretazione giurisprudenziale in merito alla identificazione delle parti comuni dell'edificio, che sono stati tenuti in costante evidenza i principi della presunzione sulla "comproprietà totale" e sulla "comproprietà parziale", a seconda cioè che le parti, impianti e servizi comuni del complesso immobiliare siano oggettivamente destinati al servizio di tutte o di solo talune proprietà esclusive. Quanto precede, alla base essenzialmente della compartecipazione alle singole spese da parte dei condomini (ciò sempre che, ovviamente, il contrario non risulti dal titolo).

OBBLIGO DI CONTRIBUZIONE

Tutti i condomini sono tenuti a contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni regolarmente deliberate dalla totalità dei condomini, in ragione dell'interesse di ognuno, e secondo le disposizioni che seguono. Nei casi in cui la proprietà esclusiva appartenga a più comproprietari pro-indiviso, l'obbligo della partecipazione alle spese è solidale fra tutti gli stessi. Nessun condomino può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi alle relative contribuzioni. Le unità immobiliari sfitte o comunque non abitate per tutto o parte dell'anno non danno luogo a esonero delle spese tutte condominiali. Ai fini del riparto delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione o ricostruzione delle parti comuni, interessanti tutti o parte dei condomini, non assume alcuna rilevanza il fatto che le singole unità esclusive siano o non siano in vicinanza delle parti interessate ai lavori.

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE

Le unità immobiliari aventi destinazione diversa dall'abitazione, potranno essere soggette con apposita delibera della totalità dei proprietari, a un'elevazione della contribuzione sulle spese relative ai servizi di eventuale pulizia e illuminazione delle scale e delle altre parti comuni di cui facciano uso. In nessun caso, tali unità immobiliari potranno subire una diminuzione di contribuzione su tali spese, rispetto a quanto sarebbe dovuto a norma del presente regolamento.

PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI

Il preventivo delle spese, nonché l'ammontare dei contributi, il numero e l'importo delle quote, loro scadenza e modalità di versamento sono concordati tra i condomini caso per caso. In difetto di quanto sopra le somme risultanti a debito dei singoli condomini, dovranno essere versate entro 30 gg. dalla scadenza ordinaria. Il condominio, essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore, può rivolgersi solo ai condomini per il rimborso delle spese condominiali. Nel caso di ritardo del pagamento dei contributi rispetto alla

data di scadenza stabilite il condomino sarà tenuto al versamento degli interessi legali (attualmente del 5%) (*). In ogni caso, sono addebitati al condomino inadempiente le spese e gli onorari relativi sia da eventuali solleciti o azioni legali, nonché il risarcimento di ogni eventuale danno derivante dallo stato di morosità.

**Per elevare l'ammontare degli interessi, necessita l'approvazione da parte di tutti i condomini*

SPESE RELATIVE ALLE PROPRIETA' COMUNI INDIVISIBILI

Sono poste a carico di tutti indistintamente i condomini, in proporzioni uguali le spese relative all'uso, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ricostruzione attinenti alle parti comuni indivisibili e non suscettibili di utilizzazione separata, quali: fondazioni, muri maestri (compreso cornici, cornicioni, intonaci, tinteggiature, rinforzi ecc.), pilastri, architravi fognature tetti e pertinenze (grondaie, docce, converse ecc.) giardini e pertinenze (impianto irrigazione, recinzione, illuminazione, flora, ecc.) impianto antincendio e parafulmine, portineria e alloggio portiere; aree comuni e in genere, le altre pertinenze costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune: nonché le spese relative all'amministrazione dello stabile, all'assicurazione, alle imposte e tasse di carattere generale.

SPESE RELATIVE ALLE PROPRIETA' COMUNI DIVISIBILI

Sono poste a carico dei soli partecipanti che ne traggono utilità, in proporzioni uguali, le spese relative all'uso e alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ricostruzione, attinenti alle parti suscettibili di utilizzazione separata, quali: colonne verticali di scarico, portone d'ingresso vestiboli, androne, cancelli e cancellate, passi carrai, autoclave, centrale termica (con relativa cisterna e canna fumaria), stenditoi e altri locali e servizi destinati all'uso comune; nonché scale esterne; impianti idrici ed elettrici e del gas fino ai punti di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, ecc., nonché giardini, tetti e pertinenze e aree destinate alla utilizzazione di un solo gruppo di condomini.

ACQUA CALDA SANITARIA

Ogni Unità Immobiliare è dotata di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria autonomo. Ciascun condomino pertanto provvederà al corretto funzionamento dell'impianto a proprie spese. In particolare i condomini che possiedono generatori di calore a combustibile gassoso (GPL) o solido (es.pellet) dovranno fare eseguire i controlli temporali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

ACQUA POTABILE

La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile, avverrà in base alla lettura dei contatori divisionali installati in ogni singola proprietà esclusiva.

AUTOCLAVE

La spesa per l'eventuale installazione di autoclave, che si rendesse indispensabile per sopperire alle momentanee carenze di acqua a seguito della insufficiente pressione della rete pubblica di erogazione, nonché le spese di esercizio, di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione dell'autoclave, sono ripartite in proporzioni uguali fra tutti i condomini comproprietari dell'impianto idrico comune.

CONTRIBUTI PREVIDENZIALI POLIZE INFORTUNI

I contributi dovuti per legge e relativi al personale dipendente (addetti alle pulizie, portieri, giardinieri, ecc.), nonché le spese per polizze di assicurazioni private e facoltative stipulate contro i rischi professionali degli appaltatori del servizio (polizze infortuni), vanno posti a carico dei condomini o del gruppo di condomini che trae utilità da detti servizi e ripartite conformemente a quanto previsto per gli stessi.

CORTILE E SERVITU' DI PASSAGGIO

Le spese relative alla pulizia, illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria del cortile e del vialetto servitù di passaggio, sono poste a carico dei condomini che possono trarne utilità, e ripartite in proporzioni uguali.

FOGNATURE

Le spese di pulizia, manutenzione, riparazione e ricostruzione relative alle parti della rete fognaria di uso comune a tutti i condomini, saranno poste a carico degli stessi e ripartite in proporzioni uguali. Le stesse spese, relative alle parti della rete fognaria destinate all'uso di un solo gruppo di condomini (es. colonne verticali di scarico), saranno poste a esclusivo carico di questi ultimi, e ripartite in proporzioni uguali, qualunque sia il punto di intervento. Le stesse spese relative alle parti di rete fognaria, dal punto di derivazione delle stesse con le proprietà esclusive, sono poste a carico di queste ultime (es. imbraghi). Gli stessi criteri, saranno adottati ai fini del riparto delle spese sostenute per il risarcimento dei danni che la rete fognaria abbia causato alle parti comuni o private a seguito di guasti.

SOFFITTI, SOLAI E MURI DIVISORI

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Analogamente, le spese per la manutenzione e ricostruzione dei muri divisorii di appartamenti sono poste a carico dei proprietari confinanti in parti uguali fra gli stessi. Gli stessi criteri saranno adottati per quanto riguarda gli isolamenti termici e acustici interposti a dette strutture.

SCALE

Le spese di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle scale (rampe, scalini, pianerottoli, intonaci sotto le rampe, ecc.), vanno poste a carico e ripartite tra il gruppo di condomini che ne usufruiscono secondo le seguenti modalità: per metà in proporzioni uguali a carico delle singole unità immobiliari cui la struttura serve, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (sempre delle singole unità immobiliari cui la struttura serve). Da tale riparto delle spese dovranno essere tenute separate quelle relative tutte quelle parti analoghe che, essendo usate nello stesso modo da ciascun condomino, andranno ripartite in proporzioni uguali. Per quanto attiene alle spese relative alla tinteggiatura e manutenzione ordinaria delle scale, esse sono poste a carico dei condomini cui la scala serve, e ripartite in proporzioni uguali. Sono esclusi dalla compartecipazione a tali spese, i condomini le cui unità immobiliari non sono servite, sempre che le stesse non abbiano potenziale uso per l'accesso alle parti private (garage, ecc.). Le spese di pulizia e illuminazione, vanno poste a carico delle singole unità immobiliari cui la struttura serve, e ripartite in proporzioni uguali.

ASCENSORE

Non presente.

LASTRICO SOLARE-TERRAZZE A LIVELLO-TETTO

1. Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione del lastrico solare (inaccessibile) e del tetto sono poste a carico di tutti i condomini, indipendentemente dal fatto che il singolo condomino sia coperto o meno dalla porzione interessata dall'intervento, e ripartite in proporzioni uguali.

2. Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione delle terrazze a livello, sono poste a carico di coloro che ne anno l'uso esclusivo per 1/3; gli altri 2/3 sono posti a carico di tutti i condomini le cui proprietà esclusive sono coperte (che si trovano cioè nella proiezione verso il basso dei lati del lastrico), e ripartite nell'ambito di ciascun raggruppamento, in proporzioni uguali. Le spese di cui sopra, sono riferite alla impermeabilizzazione, all'isolamento termico e acustico, al solaio di sostegno e quanto altro faccia parte sostanziale della struttura. Restano escluse le spese relative ai parapetti, ringhiere e simili, che vanno mantenute a spese degli utenti esclusivi nonché le gronde, le docce o pluviali, che sono poste interamente a carico dei condomini coperti. Quanto precede, trova applicazione anche per le terrazze a livello poste a primo piano, a copertura anche di un solo locale

RISCALDAMENTO

Ogni Unità Immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo. Ciascun condomino pertanto provvederà al corretto funzionamento dell'impianto a proprie spese. In particolare i condomini che possiedono generatori di calore a combustibile gassoso (GPL) o solido (es.pellet) dovranno fare eseguire i controlli temporali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

PORTIERATO

Non presente.

FINESTRE E BALCONI

Le spese relative alla manutenzione ordinaria e ricostruzione delle finestre (tapparelle e persiane, serramenti, bancali o davanzali, architravi, ecc.) sono poste a esclusivo carico delle rispettive proprietà; quando dette spese si riferiscono alle finestre del vano scale, esse vanno poste a carico dei condomini utenti e ripartite in proporzioni uguali tra gli stessi. Analogamente, le spese relative alla manutenzione o ricostruzione dei balconi, sono poste esclusivamente a carico delle rispettive proprietà; o dei condomini o gruppi di condomini che ne trae utilità, e ripartite in proporzioni uguali tra gli stessi.

CANNA FUMARIA

Le spese relative alla pulizia, manutenzione e ricostruzione delle canne fumarie, sono a carico delle rispettive proprietà di pertinenza; qualora le stesse siano di pertinenza di un gruppo o di tutti i condomini, le spese sono poste a carico dei condomini interessati e ripartite in proporzioni uguali tra gli stessi.

Gli appartamenti dotati di canne fumarie singole dovranno prevederne obbligatoriamente il collegamento, in caso di installazione di generatore di calore/produttore di acqua calda sanitaria, allo scarico fumi combusti dello stesso. Pertanto, salvo infattibilità tecnica, tutti i generatori di calore dovranno essere collegati alla canna fumaria per lo scarico in copertura.

CITOFONI, APRIPOTONE, VIDEOCITOFONO

Le spese relative alla manutenzione, modificazione, ricostruzione dei citofoni, dell'apripotone e del videocitofono, sono ripartite in proporzioni uguali fra tutti gli utilizzatori.

ANTENNA TELEVISIVA CENTRALIZZATA

L'antenna televisiva centralizzata appartiene in parti uguali a tutti i condomini le cui proprietà sono a essa allacciate; pertanto, le relative spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione sono poste a carico degli stessi, e ripartite in proporzioni uguali. I condomini comproprietari, di comune accordo, possono deliberare di dotare l'antenna di nuovi canali. Una eventuale minoranza consenziente può apportare la modificazione, ma a proprie spese senza che gli altri condomini siano obbligati a parteciparvi. I condomini inizialmente non allacciati, che desiderano servirsi dell'impianto, debbono chiedere preventiva autorizzazione ai condomini che hanno sostenuto precedentemente le spese, e corrispondere equo indennizzo. E' vietato ai condomini e loro inquilini installare antenne/parabole autonome, bensì dovranno utilizzare quella centralizzata.

RIPARTIZIONI INTROITI

Gli introiti relativi alla eventuale locazione di parti comuni (impianti sportivi, posti auto, ecc.), saranno ripartiti fra tutti i condomini comproprietari degli impianti o dei locali interessati, in proporzioni uguali tra gli stessi.

Norme relative all'amministrazione

RINUNCIA ALLA NOMINA DI UN AMMINISTRATORE

I condomini, in accordo unanime tra di loro, rinunciano alla nomina di un amministratore ai sensi della normativa vigente. Il presente regolamento è stato stilato sulla base di comuni, condivise e discusse norme che ciascun condomino si impegna a rispettare. Non vengono stilate tabelle millesimali.

Per dirimere questioni non espressamente indicate nel presente regolamento (interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria), di qualsiasi natura esse siano, si richiede la maggioranza qualificata dei 2/3 dei condomini. Qualora l'intervento non abbia ricadute estetiche o funzionali e sia migliorativo, una eventuale minoranza consenziente può apportare la modificazione, ma a proprie spese senza che gli altri condomini siano obbligati a parteciparvi.

Norme finali

INFRAZIONI DEL REGOLAMENTO

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento, l'assemblea dei condomini, previo base testimoniale scritta, invierà formali diffide, le cui spese vive e gli onorari di competenza propri e di legali o altri professionisti cui dovesse far ricorso, saranno poste a carico dell'inadempiente, senza pregiudizio per le maggiori, diverse responsabilità civili e penali dei trasgressori a termini di legge. I condomini o i loro conduttori rispondono per le persone conviventi o a loro servizio.

REVISIONE DEL REGOLAMENTO

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la revisione del presente regolamento; le modifiche "legittime" assumono validità se approvate dalla totalità dei proprietari.

VALORE GIURIDICO

Il presente regolamento, è stato approvato, a norma delle vigenti disposizioni di legge in materia, dall'assemblea dei condomini tenutasi il Esso è pertanto obbligatorio per tutti i comproprietari, loro eredi e aventi causa per qualsiasi titolo e, nella parte cui spetti, per tutti i locatori. L'approvazione del rendiconto in sede assembleare rappresenta fatto impeditivo all'esercizio di ulteriori criteri di controllo, da parte del singolo condomino.