

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

- DISPOSIZIONI GENERALI -

Art. 1) - Formano oggetto del presente Regolamento di Condominio il complesso immobiliare sito in via Mortero civ. 3 e 5 costruito dalla Cooperativa "AURORA IIIA", nonché il terreno sul quale il complesso insiste con relativa area circostante, giardini che non siano di proprietà esclusiva, ecc.

Art. 2) - Ogni condomino è obbligato ad attenersi al presente regolamento così in via reale che personale, tanto in proprio che per i propri eredi e aventi causa. Le obbligazioni sono da intendersi a carico di tutti e di ciascuno in via solidale ed indivisibile.

Art. 3) - Nel caso di locazione ogni condomino deve: presentare una certificazione rilasciata dal Sindaco del comune di S. Margherita dalla quale risulti che sono rispettati sia il "Regolamento comunale" richiamato dalla convenzione firmata dalla cooperativa AURORA IIIA per conto dei soci assegnatari, sia le Leggi sull'edilizia economico popolare; comunicare per iscritto all'amministratore del Condominio il proprio domicilio, impegnandosi contestualmente a rispondere in via solidale per tutte le spese condominiali ordinarie e straordinarie. Il conduttore dovrà, da parte sua, presentare attestato comunale firmato dal Sindaco di S. Margherita Ligure di rispondenza ai requisiti previsti dal regolamento comunale sopracitato e accettare, con impegno scritto nel contratto di locazione, tutte le obbligazioni derivanti dal Regolamento di Condominio.

Art. 4) - Costituiscono proprietà comune, in modo indivisibile e tutti i Condomini, e devono essere tenuti efficienti a spese comuni, tanto per quanto riguarda le riparazioni ordinarie che straordinarie:

- le percorrenze pedonali e veicolari, le aree a giardino, il terreno su cui sorgono gli edifici, la copertura degli edifici e le strutture portanti, le porte d'ingresso, le scale, i corridoi di accesso ai box, i corridoi di accesso alle cantine ed eventuali locali comuni.
- La rete fognaria, degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucine, fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti, il locale di ogni scala, le canne fumarie.
- Gli impianti di illuminazione di locali comuni, compreso quello delle scale, di gas e di energia elettrica sino ai contatori dei singoli utenti, l'impianto di acquedotto sino alla diramazione ai singoli appartamenti.
- L'impianto delle antenne televisive fino alla diramazione ai singoli appartamenti.
- E' considerata bene comune dei condomini anche l'estetica di tutte le facciate in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva come logge, infissi, persiane, ecc.
- In generale sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere, le installazioni, i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso ed, in ogni caso, che non risultino di proprietà singola ed indivisibile di un condomino in base agli atti d'acquisto.
- I muri perimetrali che dividono gli appartamenti sono di proprietà comune fra i confinanti dello stesso piano.

- L'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nella tabella allegata al presente Regolamento.

Art. 5) - Non potrà essere intrapresa dai singoli proprietari alcuna opera esterna che modifichi anche in maniera non permanente la architettura, l'estetica e la simmetria del fabbricato.

- Ciascun condomino potrà eseguire nei locali di sua proprietà le modifiche interne che credesse apportare. Tali modifiche dovranno essere certificate da autorizzazione o concessione edilizia a seconda dell'entità dei lavori. La data di effettuazione di tali modifiche, che saranno eseguite a spese esclusive dell'interessato, dovrà quindi essere concordata ed autorizzata per iscritto dall'amministratore del Condominio, qualora fossero di grossa entità e nell'intento che il compimento delle stesse abbia a dare la minore possibilità di molestia agli altri condomini.
- Non saranno però consentite, neppure all'interno degli appartamenti, opere che arrechino, sia pure in minima parte e temporaneamente, pregiudizio alla stabilità e sicurezza del fabbricato o alla funzionalità degli impianti e servizi partitamente o nel loro complesso, ivi compresi interventi sui muri perimetrali e/o confinanti.
- I danni derivanti da interventi che pregiudichino la impermeabilizzazione dei giardini pensili saranno totalmente addebitati al condomino responsabile del danno stesso.
- Per il tipo e le dimensioni delle tende (che comunque non dovranno superare metri 1,60 dal filo muro) dovranno essere rispettati i criteri indicati dal progettista e depositati presso la Amministrazione del Condominio perché parte integrante della Concessione Edilizia.

Art. 6) - Ogni condomino è tenuto ad eseguire le opere e le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione potrebbe danneggiare la proprietà degli altri condomini e/o le parti comuni.

- Ogni condomino, a richiesta e previo avviso dell'Amministrazione, dovrà altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si rendesse necessario eseguire sulle parti comuni dello edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini.
- Il condomino che non ottemperi a quanto sopra è tenuto per legge al risarcimento dei danni oltre che alle spese per l'esecuzione dei lavori sulle cose di sua proprietà.

Art. 7) - Ciascun condomino è responsabile a norma degli art. 2043 e seguenti del Codice Civile dei danni subiti dalle cose comuni per fatto dello stesso o delle persone, animali o cose di cui deve rispondere.

Art. 8) - Le logge, i terrazzi ed i giardini assegnati ai singoli proprietari dovranno essere tenuti sgombri da quanto possa danneggiare o risultare molesto ad una normale e civile coabitazione; i vasi da fiori potranno essere collocati all'interno del parapetto delle logge e terrazzi, purché opportunamente assicurati da cadute. Alle logge, terrazzi ed alle finestre di tutto lo stabile non è consentito applicare antenne radio e T.V.

I panni potranno essere stesi solo sugli appositi stenditoi all'uopo predisposti. E' vietato stendere biancheria o indumenti o

qualsiasi genere di oggetto che provochi stillicidio.

1 lenzuoli, coperte, tende o qualsiasi genere di oggetto ingombrante dovrà sempre essere steso in modo che non limiti assolutamente la visibilità e la luminosità dell'alloggio sottostante.

Art. 9) - Ciascun condomino può servirsi della propria quota parte per le finalità per la quale essa venne progettata, realizzata ed acquistata. In particolare, ai fini di una civile coabitazione, ogni condomino si impegna:

- 1)- ad astenersi da qualsiasi molestia o disturbo agli altri condomini anche per effetto di esalazioni, rumori od altro;
- 2)- ad adibire l'appartamento ad uso esclusivo di abitazione;
- 3)- a far sì che i propri ragazzi e relativi amici non procurino danno alle cose comuni, non arrechino disturbo agli altri condomini, né nel proprio alloggio né negli altri spazi comuni. Negli spazi comuni sono comunque vietati il gioco del pallone, tamburello od altri che prevedano il lancio di oggetti od attrezzi.
- 4)- a non lasciar giocare bambini per le scale, negli anditi dello stabile, nei portoni;
- 5)- a mantenere con decoro e proprietà logge, terrazzi, balconi e giardini ed a tenerli sgombri da suppellettili non ad essi pertinenti;
- 6)- a non gettare, lanciare, o far cadere alcunché, (specie spazzatura acqua, residui, ecc) dalle logge, terrazzi e dalle finestre sui piani sottostanti, sui giardini, ecc.; per gli alloggi che prospettano su proprietà sottostanti è vietato in qualunque ora scuotere, spolverare o sbattere sia dalle finestre che dai terrazzi, tappeti, panni, scope, zerbini ed in genere qualsiasi genere di oggetto che arrechi sporcizia alle suddette proprietà sottostanti.
- 7)- a mantenere perfettamente sgombri e puliti i luoghi ed i locali di cui al punto 4);
- 8)- ad evitare qualsiasi danno al giardino ed alle piante comuni;
- 9)- a non depositare nelle cantine materiali di odore sgradevole, infiammabili, o altri che possano arrecare danni o molestia agli altri condomini;
- 10)- a spegnere la luce nel corridoio cantine appena essa non sia necessaria, a non collegare l'impianto elettrico di tali locali con apparecchi di qualsiasi genere o tipo;
- 11)- a mettere in atto la massima cura ed attenzione nell'impiego degli apparecchi comuni;
- 12)- non suonare, cantare, ballare o far funzionare ad alto volume apparecchi radio, T.V., giradischi, ecc., nel primo pomeriggio e dopo le ore 22, salvo consenso dei soci confinanti;
- 13)- a chiudere sempre, sempre senza provocare rumore porte e cancelli;
- 14)- ad avvertire con la dovuta tempestività l'amministratore od il consigliere responsabile degli edifici di tutto quanto avviene a carico delle parti comuni o di appartamenti e/o spazi di condomini assenti;
- 15)- a non applicare all'esterno dell'edificio insegne o targhe senza il permesso dell'amministrazione;
- 16)- ad accudire a giardini, orti ed aiuole dalle 7 alle 21;
- 17)- a mantenere ogni tipo di rumore nell'ambito del proprio alloggio.

Art. 10) - Il condomino in caso di assenza deve chiudere accuratamente i rubinetti del gas e dell'acqua. (In caso contrario i danni di qualunque specie derivanti da tale incuria saranno posti a carico del condomino e il Condominio sarà esentato da qualsiasi responsabilità al riguardo).

Art. 11) - In caso di trasferimento di proprietà il condomino, fatto salvo quanto prescritto in materia dal regolamento comunale e dalle vigenti leggi sull'edilizia economica e popolare, è tenuto a comunicare all'amministrazione le generalità dei nuovi proprietari ed a far conoscere agli stessi il contenuto del Regolamento di Condominio che dovrà espressamente essere richiamato nell'atto di trasferimento della proprietà ed approvato in ogni sua parte senza eccezione alcuna.

Art. 12) - Nel caso di infrazione alle norme del presente Regolamento od a quelle deliberate dall'Assemblea, l'Amministrazione dovrà invitare per iscritto il Condmino responsabile ad osservare ed a far rispettare le medesime. Se l'invito rimane senza effetto o si rinnovi l'infrazione, l'Amministrazione dovrà, a mezzo R.R. diffidare il Condmino dandogli un termine perentorio.

Persistendo l'infrazione l'Amministrazione potrà, sentito il parere del Consiglio di Condominio, proporre all'Assemblea la comminazione al Condmino recidivo di una sanzione pecuniaria non inferiore a £ 100.000 e non superiore a £ 1.000.000.

La misura della sanzione pecuniaria da applicarsi concretamente è deliberata di volta in volta dall'Assemblea a semplice maggioranza e la sua applicazione non pregiudica il diritto dell'Amministrazione di agire nei modi e termini di Legge per il rispetto delle norme del Regolamento.

Pure con deliberazione a semplice maggioranza in millesimi possono alla Assemblea essere adeguati al valore della moneta i limiti di minimo e massimo della sanzione pecuniaria.

Il provento delle sanzioni deve essere devoluto al fondo comune.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 13) - Sono organi del Condominio:
A) L'Assemblea dei Condomini;
B) L'Amministratore;
C) Il Consiglio del Condominio, composto di due rappresentanti per ogni edificio e dallo Amministratore.

Delle Assemblee

Art. 14) - Costituzione - L'Assemblea condominiale è formata dai condomini oppure dai loro familiari. I condomini eventualmente assenti possono farsi rappresentare da un familiare. I familiari ammessi per delega possono rappresentare un solo condomino.

Art. 15) - Assemblea ordinaria - L'Assemblea ordinaria si riunisce ogni anno entro 60 giorni dalla chiusura dello esercizio finanziario, che viene fissata al 31 dicembre, per deliberare circa l'esercizio precedente e circa il preventivo esercizio in corso.

Art. 16) - Assemblea straordinaria - L'Assemblea straordinaria si riunirà tutte le volte che l'Amministratore lo ritenga necessario o ne abbia richiesta scritta e motivata da tanti condomini, che rappresentino almeno un quinto del valore dell'immobile.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta di detti

condomini, questi ultimi possono provvedere direttamente alla convocazione dell'assemblea sostituendosi così all'Amministratore.

Art. 17) - Convocazione d'Assemblea - La convocazione della Assemblea avviene a mezzo invito, consegnato a mano a tutti i condomini, almeno cinque giorni prima della data della riunione e con le indicazioni seguenti:

- 1)- ora e luogo della riunione sia per la prima, sia per la seconda convocazione; quest'ultima dovrà essere tenuta non oltre dieci giorni dalla prima;
- 2)- l'elencazione delle proposte di deliberazione.

Ai condomini assenti la convocazione deve essere inviata tramite raccomandata.

Art. 18) - Validità dell'Assemblea - L'Assemblea è valida in prima convocazione quando siano presenti o rappresentati due terzi del valore dell'intero immobile e due terzi dei condomini. La validità della costituzione dell'Assemblea dovrà essere accertata all'inizio della riunione dal Presidente e sarà efficace per tutta la durata.

Art. 19) - Validità delle deliberazioni -

- a)- in prima convocazione sono valide le deliberazioni approvate con un minimo di voti che rappresentino la maggioranza dei condomini ed inoltre la metà del valore dell'immobile;
- b)- in seconda convocazione sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentino un terzo dei condomini ed almeno un terzo del valore dell'immobile;
- c)- deliberazioni particolari.

Le deliberazioni concernenti la nomina o la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive relative a materia che esorbiti dalle attribuzioni dell'Amministratore nonché le deliberazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal comma a).

Le deliberazioni sulle eventuali modifiche al presente regolamento dovranno essere prese all'unanimità presenti tutti i condomini.

Le deliberazioni relative ad innovazioni dirette al miglioramento delle cose comuni devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei condomini e i due terzi del valore dell'immobile.

Il condomino che sia Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione nonché da quelle che riguardino provvedimenti da lui adottati. Lo stesso dicasi per il condomino che sia fornitore del condominio, oppure che comunque presti la sua opera al condominio.

Art. 20) - Impugnazione delle deliberazioni dell'Assemblea -
Vedi art. 1137 Codice Civile - Libro III°.

Art. 21) - Mansioni dell'Assemblea - L'Assemblea delibera:

- a)- sulle eventuali modifiche del Regolamento di Condominio;
- b)- sulla nomina dell'Amministratore, sulla sua retribuzione, o sulla sua revoca;
- c)- sulla nomina del Consiglio di Condominio;
- d)- sul rendiconto della gestione dell'esercizio finanziario precedente, sul bilancio preventivo per l'esercizio finanziario successivo, sulla regolarità del progetto di riparto per le spese e sull'ammontare del fondo comune per le modestime;
- e)- sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di un apposito fondo di riserva per le stesse e sui prelevamenti da tale fondo;

- f)- su ogni altro eventuale argomento riguardante l'Amministrazione, la conservazione, ed il godimento delle cose comuni;
- g)- sulle liti attive e passive che esorbitano dai limiti delle attribuzioni dell'Amministratore.

Per la piena conoscenza degli elementi relativi alle materie di cui alla precedente lettera d), debbono essere posti a disposizione dei condomini per ogni eventuale opportuno controllo nei cinque giorni precedenti quello fissato per l'Assemblea ordinaria presso l'Amministratore, i libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del Bilancio preventivo.

Art. 22) - Gli intervenuti all'Assemblea, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nominano di volta in volta un Presidente e un Segretario scelti fra i partecipanti al condominio. Le funzioni di Segretario possono essere affidate all'Amministratore.

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere:

- a)- l'indicazione della data e del luogo della riunione;
- b)- l'ordine del giorno;
- c)- l'accertamento che a tutti i condomini sia stato inviato per lettera a mano o tramite raccomandata A.R. l'avviso di convocazione in tempo utile;
- d)- nome e cognome dei condomini intervenuti, rappresentati con l'indicazione dei millesimi delle rispettive proprietà;
- e)- la nomina del Presidente;
- f)- la nomina del Segretario;
- g)- la constatazione della regolare costituzione dell'Assemblea;
- h)- un resoconto sommario della discussione ed il testo delle deliberazioni prese;
- i)- qualunque dichiarazione di cui sia stata chiesta l'inserzione a verbale.

Il processo verbale va trascritto dal Segretario su un apposito registro, deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario.

Esso deve rimanere a disposizione dei condomini nei successivi dieci giorni presso l'Amministratore, che è tenuto personalmente o tramite i componenti del consiglio di condominio a trasmetterne copia a tutti i condomini.

DEL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Art. 23) - Costituzione - Il Consiglio di Condominio si compone di quattro membri, due per ogni edificio, eletti fra i condomini.

Il Consiglio dura in carica fino alla data della successiva Assemblea ordinaria ed i suoi componenti sono rieleggibili.

Art. 24) - Mansioni - Il consiglio è l'organo consultivo dello Amministratore, sostituisce lo stesso in caso di assenza temporanea ed esercita anche il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del Condominio, riferendo alla Assemblea con motivata relazione. Il Consiglio si riunisce tutte le volte che almeno due dei componenti lo ritengano opportuno. Il Consiglio deve fare pervenire immediatamente all'Amministratore, che è l'unico competente a riceverli, tutti i reclami che gli venissero indirizzati per iscritto

dai condomini circa l'uso delle cose comuni dandone contemporaneamente avviso agli interessati.

I componenti del Consiglio di Amministrazione prestano la loro opera gratuitamente.

DELL'AMMINISTRATORE

Art. 25) - Nomina dimissioni revoca - L'Amministratore è nominato dall'Assemblea. La convocazione della prima Assemblea viene fatta dal Presidente della Cooperativa AURORA III^o.

L'Amministratore dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque momento dall'Assemblea.

L'Amministratore che si renda dimissionario, o venga revocato o che alla scadenza del mandato non intenda continuare nelle sue prestazioni fino all'Assemblea Ordinaria, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare all'Amministratore subentrante o, in mancanza di quest'ultimo, al Consiglio di Condominio tutti gli atti e documenti della Amministrazione entro quindici giorni dalla comunicazione delle dimissioni, o dalla data della revoca.

Art. 26) - Mansioni - L'Amministratore provvede in particolare:

- a)- ad attuare le deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare la osservanza del presente Regolamento;
- b)- alle spese ordinarie di pulizia, illuminazione per scale, portoni, giardini, posti auto e corridoi cantine; acqua ed in genere a quelle necessarie al funzionamento di servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto della relativa ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento.

- c)- alla riscossione dei contributi, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle relative scadenze;
- d)- ad esperire ogni possibile tentativo di componimento delle divergenze e controversie fra condomini;
- e)- a tutti gli atti tendenti alla conservazione dei diritti comuni.

Egli non può tuttavia ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse non abbiano carattere di urgenza ed improrogabilità e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio di Condominio. Anche in questo caso resta fermo peraltro per l'Amministratore l'obbligo di convocare l'Assemblea per la ratifica, qualora la spesa annua complessiva ecceda il limite fissato a tale titolo dall'Assemblea.

- f)- ad ispezionare od a far ispezionare da incaricati di propria fiducia muniti di un mandato, i locali di proprietà esclusiva dei condomini, per disporre l'eventuale esecuzione di lavori di interesse generale e per accertarsi del buon funzionamento delle condutture e degli impianti comuni.

Nei limiti genericamente stabiliti dalla legge e dai poteri conferitigli dal presente Regolamento, l'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro terzi.

Si richiamano in proposito le norme inderogabili dettate dall'art. 1131 del Codice Civile.

Art. 27) - Condomini morosi - Contro i Condomini morosi, la Amministrazione potrà chiedere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo per:

- il pagamento dei contributi dovuti
- il pagamento delle spese giudiziarie, comprensive degli interessi bancari correnti.

Qualora poi la mora si sia protratta almeno per un semestre la Amministrazione può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che siano suscettibili di separato godimento.

Art. 28) - Per provvedere alle spese di manutenzione straordinarie e di altre esigenze imprevedibili, sarà costituito un fondo di riserva sottoforma di supplemento di contributi ordinari.

Art. 29) - L'Amministratore deve tenere i seguenti libri:

- Registro dei verbali;
- Libro cassa per l'annotazione dell'entrata e dell'uscita;
- Elenco dei proprietari con le loro generalità e con l'indicazione del loro domicilio e residenza, gli estremi del titolo di acquisto di ogni condomino.

DELLE SPESE

Art. 30) - Ogni condomino deve contribuire alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, nonché a mantenere i fabbricati, i giardini e gli orti in condizioni di comodità e decoro.

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del proprio contributo alle spese, neppure rinunciando al diritto sulle cose e sui servizi comuni.

Art. 31) - Spese generali - In ragione dei millesimi di proprietà saranno a carico dei proprietari le spese di amministrazione, quelle di assicurazione per l'edificio contro i rischi dell'incendio, contro i rischi per il caso di scoppio del fulmine, gas ed apparecchi a vapore e per le responsabilità civili, nonché quelle di illuminazione degli spazi comuni, contributi, spazzatura, materiali di pulizia, per la fornitura dell'acqua le spese saranno addebitate secondo i consumi rilevati dai contatori all'uso predisposti.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 32) - Il presente Regolamento già approvato con la consegna dell'immobile da parte della Cooperativa Edilizia AURORA III^a sarà annotato presso i Pubblici Registri Immobiliari a margine delle rispettive proprietà e farà parte integrante dell'atto pubblico che sarà stipulato non appena si saranno create le condizioni necessarie e la successiva deliberazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Edilizia a r.l. AURORA III^a.

Art. 33) - Per quanto non previsto specificatamente dal presente Regolamento saranno applicate le disposizioni di Legge in materia nonché le consuetudini locali.