

## **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Oggetto del presente regolamento di condominio é lo stabile sito in Comune di Santa Margherita Ligure Via DOGALI 40-42-44-46-48

### **ART. 1 - La Proprietà comune -**

Sono di proprietà comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili e irrinunciabili e limitatamente alle rispettive competenze, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, sono indispensabili al godimento e alla conservazione dello stabile stesso e in particolare

- l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le pertinenze, il sottosuolo, le fondamenta, tutta la struttura portante, nonché tutti i muri d'ambito perimetrali;

- la rete fognaria bianca verticale ed orizzontale

La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino é espressa in millesimi nella tabella allegata al presente regolamento.

La rete nera è di proprietà dei singoli alloggi sino alla bocchetta comunale

La scala ed il pianerottolo per l'accesso agli appartamenti sono di proprietà ed uso esclusivo degli stessi.

Il cancello automatico di ingresso e il cortile interno, sono di proprietà ed uso esclusivo dei proprietari dei locali posti al piano terra ( box e ripostiglio sottoscala). Infatti i box con accesso diretto da Via Dogali, potranno entrare nel cortile interno per attingere acqua dal rubinetto comune.

Le coperture sono di proprietà delle unità immobiliari sottostanti.

## **ART. 2 - USO DELLE PARTI COMUNI -**

E' vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni ( occupazione con materiali da costruzione, apertura di porte o finestre o simili, opere e lavori che comunque possano interessare sia il decoro che la stabilità dell'edificio o di parte di esso o degli impianti comuni), senza preventivo avviso all'Amministratore, il quale entro 10 giorni dall'avviso, se ciò reca pregiudizio, potrà intimare (solo per ciò che riguarda le parti comuni), la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere.

Ogni condomino é obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio o alterarne il decoro architettonico.

E' Vietato al singolo condomino eseguire riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. in tal caso dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'Amministratore e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'Assemblea.

E' vietato ai Condomini proprietari di effettuare scavi di qualsiasi genere.

## **Art. 3 - DESTINAZIONE DELLE PROPRIETA' INDIVIDUALI -**

E' Vietata qualsiasi attività dei Condomini nelle proprietà esclusive, che sia incompatibile con le norme igieniche, con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza e con il normale uso delle parti comuni.

Ciascun condomino é responsabile per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'Art. 2049 Cod. Civ. ed é altresì responsabile dei danni provocati ad altri condomini per mancata

manutenzione e riparazione di enti e impianti nella sua proprietà.

#### **Art. -4 L'AMMINISTRATORE -**

##### **Nomina e revoca dell'Amministratore**

L'amministratore del condominio viene nominato o revocato dall'assemblea con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio ai sensi dell'Art. 1136 C.C.

Il compenso annuo dell'Amministratore verrà determinato al momento della nomina.

##### **Poteri e doveri dell'Amministratore**

L'Amministratore può e deve:

- eseguire le delibere dell'Assemblea dei Condomini;
- curare l'osservanza del regolamento di condominio, compreso il precedente Art. 3, con ampi poteri di decidere tutte le azioni;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi

nell'interesse comune al fine di assicurare il migliore godimento a tutti i Condomini;

- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni;
- rappresentare il Condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni e il rispetto del regolamento, sia nei confronti di terzi che nei confronti dei singoli Condomini;
- ordinare lavori di manutenzione straordinaria
- provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro cassa, al pagamento delle imposte e

alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le Autorità Amministrative e di Polizia;

- predisporre per ogni gestione annuale ,che ha inizio al 1° gennaio di ogni anno,un progetto preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico a ogni singolo condomino; detto progetto preventivo, dovrà essere approvato dall'Assemblea, tale approvazione darà titolo all'Amministratore per agire eventualmente nei confronti dei Condomini morosi;

- presentare all'Assemblea per l'approvazione, entro i trenta giorni dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata,previo esame della documentazione contabile da parte del Consiglio.

L'Amministratore non é tenuto ad alcun compito o assistenza nei confronti delle proprietà esclusive dei Condomini.

#### **Esercizio finanziario**

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 dicembre.

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 30 giorni dalla comunicazione dell'amministratore.

Il Condomino é costituito in mora, senz'uopo di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza come sopra stabilita.

#### **Art. 5- L'ASSEMBLEA -**

L'assemblea é composta unicamente dai Condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà non può intervenire in Assemblea, qualunque sia il diritto 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 della Legge all'Art. 67 delle Norme di attuazione del codice civile.

E' consentita esclusivamente la partecipazione di persone espressamente richieste dall'Amministratore facenti funzioni di esperti della materia oggetto dell'Ordine del Giorno.

Qualora condomino sia un gruppo di persone pro indiviso ( ad esempio moglie - marito ecc.) ha diritto di discutere in assemblea un'unica persona munita di delega degli altri comproprietari pro indiviso, gli altri comproprietari hanno però il diritto di assistere senza intervenire in alcun modo all'Assemblea.

Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo familiare o procuratore o un altro condomino. E' illegale la delega a terzi da parte del delegato. La delega deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio di invito ed é valida unicamente per l'Assemblea a cui quell'invito si riferisce.

### **Convocazione**

L'Assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 30 giorni dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'Amministratore, di sua iniziativa o dietro richiesta di almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, potrà convocare l'Assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione dell'Assemblea é l'avvenuto invito di tutti indistintamente i condomini mediante lettera raccomandata. L'invito deve contenere l'Ordine del giorno, con dettaglio degli argomenti da discutere.

Gli inviti vanno notificati al domicilio dei singoli Condomini: non può infirmare la validità dell'Assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il Condomino non abbia notificato con raccomandata il cambiamento di domicilio all'Amministratore.

Ogni volta l'Assemblea elegge un Presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il presidente chiama uno dei presenti a fungergli da segretario, al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

#### **Validità delle delibere**

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei condomini, che rappresentino anche almeno due terzi del valore dell'edificio. Sono valide le deliberazioni adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti a almeno la metà del valore dell'edificio.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'Assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.

In seconda convocazione é valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti il condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Fanno eccezione:

A) le delibere concernenti la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'Amministratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità, che devono essere approvate con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio;

B) le delibere concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il miglior godimento delle cose, degli impianti comuni e la costruzione di nuovi impianti o servizi comuni, che devono essere approvate con la maggioranza dei condomini e di almeno due terzi dell'edificio.

### **Limiti dell'Assemblea**

L'Assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare modifiche al regolamento o innovazioni che siano lesive nei confronti anche di un solo Condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'Ordine del giorno.

### **Il verbale dell'Assemblea**

Nel libro dei verbali dell'Assemblea deve essere trascritto, a cura del segretario quanto segue:

1) Luogo, ora , inizio e termine, Ordine del Giorno dell'Assemblea;

2) elenco degli intervenuti di persona o per delega, e rispettive quote millesimali;

3) resoconto dettagliato della discussione, testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere, con indicazione del nome dei proponenti.

Il verbale deve essere firmato dal presidente dell'Assemblea, e dal segretario.

L'Amministratore é tenuto a inviare a mezzo raccomandata, copia del verbale a tutti i Condomini, sia presenti che assenti entro 10 giorni dalla delibera.

### **Impugnazione delle delibere**

Le delibere dell'Assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti, i dissenzienti in minoranza.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento di condominio o comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino assente, o che abbia espresso in Assemblea un voto contrario, può fare ricorso alla Autorità Giudiziaria.

Il ricorso sotto pena di decadenza, deve essere dai presenti dissenzienti proposto entro trenta giorni dalla data della delibera e, dagli assenti, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

### **Separazione di responsabilità per liti giudiziarie**

Quando l'Assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese e alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza. Tale volontà va notificata con atto di significazione a mezzo Ufficiale Giudiziario all'Amministratore del condominio entro 30 giorni dalla delibera per i presenti dissenzienti o dalla data della comunicazione per gli assenti.

Se la causa ha esito favorevole al condominio, e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, pro quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

### **Art. 6 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI -**

Le spese condominiali di proprietà (assicurazione, compenso amministratore, energia elettrica, copisteria ecc.) sono ripartite fra tutti i condomini secondo la quota millesimale di comproprietà delle parti comuni spettante a ciascun condomino come da tabella allegata.

#### **TABELLA "A"**

Le spese per i consumi d'acqua comune ai locali posti al piano terreno, manutenzione cancello elettrico ecc. verranno ripartite mediante l'apposita tabella millesimale. TABELLA "B"

Le spese per la manutenzione dei tetti verranno ripartite mediante le apposite tabelle millesimali che tengono conto delle proprietà sottostanti. TABELLE "C" - "D" - "E" - "F"



## **Art. 7 - Norme finali -**

### **Locazione delle proprietà individuali**

Il condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale é tenuto a inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del presente regolamento e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni ecc. provocati dal conduttore stesso. Si precisa in particolare che il Condomino non può servirsi dell'opera dell'Amministratore per l'eventuale riscossione di quote condominiali dall'inquilino.

### **Vendita della proprietà o costituzione di usufrutto**

Quando un Condomino venda la sua proprietà o costituisca un diritto di usufrutto, é tenuto a darne immediato avviso all'Amministratore tramite lettera raccomandata, notificandogli gli estremi degli atti in base ai quali é avvenuto il trasferimento di diritti sulla porzione di immobile.

L'omissione dell'avviso, rende responsabile ad ogni effetto, il Condomino venditore nei confronti del Condominio per qualsivoglia conseguenza che tale omissione potesse derivare.

### **Accesso alle proprietà individuali**

Ciascun Condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale da parte dell'Amministratore, verso semplice preavviso, ne può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio, a norma dell'Art. 843 Cod. Civ.

### **Assicurazioni**

L'intero edificio deve essere assicurato contro danni derivanti da incendi o da azione del fulmine o da responsabilità civile.

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio e dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni di valore

dell'edificio stesso. Dal capitale da assicurare contro gli incendi va escluso il valore dell'are a e quello delle fondazioni

Nella polizza di assicurazione, é tenuto distinto il valore delle cose comuni da quelle di cose di proprietà particolare; però ciascun condomino ha la facoltà di assicurare le proprie cose mediante contratto integrativo.

L'indennità relativa alle cose comuni deve essere reimpiegata nella costruzione; a tal fine il pagamento di essa deve essere vincolato a favore del condominio.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i Condomini concorreranno a integrarla in proporzione della rispettiva quota, risultante dalla tabella millesimale di proprietà appresso allegata. L'eventuale eccedenza dell'indennità, sarà ripartita fra i condomini nello stesso modo. Il pagamento dell'indennità relativa alle cose di proprietà del singolo Condomino é riservata esclusivamente al medesimo.

#### **Rinvio alle norme di Legge**

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento di condominio, si applicano le norme di legge in vigore, con particolare riferimento agli Art. 1120, 1121 ( in materia di innovazioni) 1102 ( in materia di uso e modificazioni delle cose comuni da parte del singolo Condomino) 1128 ( in materia di perimento totale o parziale dell'edificio).

