

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

1. LA PROPRIETA' COMUNE

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

· Parti comuni non suscettibili d'uso separato: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali, i pilastri, le travi, le loggature, 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;

· 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.

2. VALORE DELL'QUOTE

Per 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., è riportato nella tabella allegata al presente regolamento, denominata "TABELLA GENERALE". I valori di cui sopra, potranno essere riveduti o modificati anche nell'interesse di un solo condomino nei seguenti casi:

- quando è conseguenza di un errore;
- quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, è notevolmente alterato il rapporto degli stessi;

3. 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 dall'amministratore, previo esplicita richiesta, il quale potrà accordarla 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, corridoi, ecc.).
3. E' vietata la sosta dei veicoli nelle aree comuni; il lavaggio degli stessi, può avvenire esclusivamente entro i rispettivi garage.
4. E' vietato stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e delle finestre in ogni modo visibili dalla strada; 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 dell'amministratore.
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 arrecino 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, di non farli accedere nella cabina dell'ascensore, e di evitare che rechino disturbo specialmente di notte.
9. E' vietato manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, del gas, di riscaldamento, 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 dall'amministratore.
10. E' vietato accedere sul tetto, a chiunque non sia stato previamente autorizzato dall'amministratore.
11. E' vietato usare l'ascensore per il trasporto di animali, o per il trasporto di oggetti ingombranti o pesanti o che possano sporcare o comunque arrecare danno. L'uso dello stesso inoltre è vietato ai minori, a norma delle vigenti disposizioni di legge (L. 24/10/1942 n° 1415 e succ.)

4. 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 o ambulatorio medico; mentre per tutte indistintamente le unità immobiliari viene espressamente vietata la destinazione a 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 o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse), anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali, senza la preventiva approvazione della maggioranza dei partecipanti al condominio, che contemporaneamente rappresenti almeno i 2/3 del valore dell'edificio *. b) Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'assemblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente, e che abbia dato tempestiva comunicazione all'amministratore.

3. E' vietato installare tendaggi e doppi infissi esterni alle finestre e balconi, senza il preventivo parere vincolante dell'assemblea sul tipo, colore e caratteristiche in genere.

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

5. E' vietato manomettere l'impianto di riscaldamento interno a ogni proprietà immobiliare senza il preventivo consenso dell'assemblea.

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

7. E' vietato battere tappeti ecc. dalle finestre o dai balconi, prima delle ore 9.00 e dopo le ore 22.00, ciò sarà sempre da escludersi in qualsiasi orario, all'interno del vano scale e nell'androne.

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.

5. DOVERI DEI CONDOMINI

1. Ogni condomino deve consentire, a richiesta dell'amministratore, 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 all'amministratore 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. Ogni condomino ha l'obbligo di notificare all'amministratore (a mezzo di lettera raccomandata) il proprio domicilio e le eventuali variazioni in difetto di che, si intenderà domiciliato presso il condominio o all'ultimo domicilio conosciuto.

5. 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 l'amministratore 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. L'amministratore ha rapporti unicamente con i condomini, i quali non possono servirsi della sua opera per l'eventuale riscossione dei contributi dai conduttori, e rispondono di quanto eventualmente da questi dovuto.

7. Nei casi di frazionamento dell'unità immobiliare, gli interessati dovranno procedere a propria cura e spese alla divisione dei millesimi attribuiti a tale proprietà, nonché alla ripartizione dei contributi versati nel fondo comune e nel fondo di riserva, e rendere edotto l'amministratore di tali elaborati, sottoscritti per accettazione dalle parti interessate.

8. I singoli proprietari esclusivi, sono tenuti a provvedere alle tinteggiature dei serramenti delle finestre e dei balconi, a propria cura e spese, contestualmente alla opera di restauro delle facciate interessate e deliberata dall'assemblea, conformemente alle indicazioni del Comune (o quanto meno dell'assemblea) in merito alla scelta del colore, della tonalità e d'ogni altra eventuale caratteristica imposta.

6. 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 dall'assemblea dei 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 eventuale variazione della polizza stessa.

7. SOPRAELEVAZIONE

La sopraelevazione dell'edificio è vietata

8. 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

9. 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 obiettivamente destinati al servizio di tutte o di solo alcune proprietà esclusive. Quanto precede, alla base essenzialmente della compartecipazione alle singole spese da parte dei condomini (cioè sempre che, ovviamente, il contrario non risulti dal titolo).

10. 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 dall'assemblea 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.

11. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE

Le unità immobiliari aventi destinazione diversa dall'abitazione, potranno essere soggette con apposita delibera di assemblea, a un'elevazione della contribuzione sulla spesa relative ai servizi di ascensore, 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.

12. 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 stabiliti dall'assemblea all'inizio di ogni esercizio amministrativo; la stessa, stabilisce la data di inizio e di chiusura dell'esercizio. In difetto di quanto sopra e limitatamente alle spese relative alla gestione amministrativa ordinaria, l'amministratore provvederà a propria discrezione, tenuto conto sia delle esigenze di cassa del corso dell'anno sia dell'effettiva interessenza dei condomini sulle singole spese. Le somme risultanti a debito dei singoli condomini in sede di chiusura contabile, dovranno essere versate entro 16 gg. dalla comunicazione dell'amministratore. Il condomino, 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 stabilita il condomino sarà tenuto al versamento degli interessi legali (attualmente del 5%); l'amministratore nel contempo, dovrà procedere alla riscossione dei contributi mediante richiesta di decreto ingiuntivo immediatamente, con facoltà di procedere previamente con sollecito formale. In ogni caso, sono addebitati al condomino inadempiente le spese e gli onorari relativi sia ai solleciti, sia all'azione legale, nonché il risarcimento di ogni eventuale danno derivante dallo stato di morosità.

13. SPESE RELATIVE ALLE PROPRIETÀ COMUNI INDIVISIBILI

Sono poste a carico di tutti indistintamente i condomini, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà 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, contee 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.

14. SPESE RELATIVE ALLE PROPRIETÀ COMUNI DIVISIBILI

Sono poste a carico dei soli compartecipanti che ne traggono utilità, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà, 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), stenditori, sala giochi e altri locali e servizi destinati all'uso comune; nonché vano scala, lucernari e finestre destinati alla illuminazione del vano scale; 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.

15. ACQUA POTABILE

A/1) La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile, avverrà in base alla lettura dei contatori divisionali installati in ogni singola proprietà esclusiva.

A/2) La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile, avverrà per quote millesimali di comproprietà fra tutti i condomini serviti dall'impianto.

A/3) La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile, avverrà in base al numero di abitanti di ogni singola proprietà esclusiva servita. All'inizio di ciascun servizio amministrativo, l'assemblea redigerà e approverà un elenco degli stessi, da servire come base di riparto, attribuendo valori virtuali per le unità destinate a uso diverso dall'abitazione.

16. 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 base alle quote millesimali di comproprietà fra tutti i condomini comproprietari dell'impianto idrico comune.

17. 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.

18. CORTILE E PASSO CARRIBILE

A/1) Le spese relative alla pulizia, illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria del cortile e passo carrabile, sono poste a carico dei condomini che possono trarne utilità, e ripartite in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà.

A/2) Le spese relative alla pulizia, illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria del cortile e passo carrabile essendo questo destinato prevalentemente per l'accesso al box auto e/o magazzini privati, sono poste in ragione del 20 per cento a carico di tutti i condomini che possono trarne utilità, e in ragione dell'80 per cento a carico dei soli condomini proprietari dei box auto e/o magazzini privati, e ripartite in proporzione delle rispettive quote millesimali di proprietà.

A/3) Le spese relative alla pulizia, illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria del cortile e passo carrabile essendo questo destinato esclusivamente a parcheggio auto con posti assegnati in proprietà privata, saranno poste a carico di queste di queste ultime, e ripartite in parti uguali fra i titolari degli stessi.

B) Le spese relative alla impermeabilizzazione e pavimentazione del cortile (o giardino) costituendo questo anche copertura per le proprietà esclusive sottostanti destinate a box auto e/o magazzini ecc., saranno poste per 1/2 a carico di tutti i condomini che possono trarne utilità e per 1/2 a carico dei proprietari delle unità sottostanti; il riparto delle spese, avverrà in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà. Allo stesso modo saranno ripartite le spese relative alla ricostruzione o riparazione dei solai.

19. 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 proporzione alle quote millesimali di proprietà. 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 proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà, 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.

20. 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.

21. SCALE

Le spese di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle scale (rampe, scalini, pianerottoli, intonaci sotto le rampe, ecc.), vanno poste a carico e ripartite con i criteri dettati dall'articolo 1124 c.c., e cioè: per metà in ragione del valore millesimale delle singole unità immobiliari cui la struttura serve, e per l'altra metà la misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine e le soffitte qualora non siano di proprietà comune. In conformità di quanto sopra, sarà redatta e allegata al presente regolamento una apposita tabella millesimale di riparto, denominata "Tabella scala". Da tale riparto delle spese dovranno essere tenute separate quelle relative all'androne, e tutte quelle parti analoghe che, essendo usate nello stesso modo da ciascun condomino, andranno ripartite in base alle rispettive quote di proprietà. Per quanto attiene alle spese relative alla tinteggiatura, manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione delle pareti e dei soffitti del vano scala, nonché delle relative finestre, lucernari, ecc., esse sono poste a carico dei condomini cui la scala serve, e ripartite in proporzione alle quote millesimali di proprietà ("Tabella generale"). 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.) di cui dovrà tenersi conto nell'apposita tabella. Le spese di pulizia e illuminazione, vanno poste a carico delle singole unità immobiliari cui la struttura serve, e ripartite in parti uguali.

22. ASCENSORE

Le spese di manutenzione ordinaria, dell'ascensore e del vano ascensore, nonché le relative spese di esercizio, vanno poste a carico e ripartite con i criteri dettati dall'art. 1124 c.c., e cioè: per metà in ragione del valore millesimale delle singole unità immobiliari cui l'impianto serve, e per l'altezza in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, le soffitte ecc., qualora non siano di proprietà comune. In conformità di quanto sopra, sarà redatta e allegata al presente regolamento, una apposita tabella millesimale di riparto, denominata "Tabella ascensore". Sono pertanto esclusi dalla compartecipazione a ogni tipo di spesa, i condomini le cui unità non sono servite, nonché le proprietà poste al piano terreno e rialzato, sempre che le stesse non abbiano potenziale uso per l'accesso alle parti private (es. soffitte) di cui dovrà tenersi conto nell'apposita tabella. La partecipazione alle spese di ascensore è obbligatoria, è escluso pertanto ogni possibilità di esonero anche parziale dalle spese a esso relative per non uso, rinuncia all'uso o mancato uso. Le spese di manutenzione straordinaria e di ricostruzione nonché quelle necessarie per l'adeguamento dell'impianto alle norme di sicurezza sono poste a carico dei condomini titolari di un diritto reale sull'impianto e ripartite secondo la "Tabella generale".

23. LASTRICO SOLARE-TERRAZZE A LIVELLO-TETTO

A1a) Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione del lastrico solare (inaccessibile) e del tetto sono poste a carico di tutti i condomini, le cui proprietà esclusive siano coperte (che si trovano cioè nella proiezione verso il basso dei lati del lastrico e del tetto), e ripartite in proporzione delle rispettive quote millesimali di proprietà ("Tabella Generale").

A1/b) 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 proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà ("Tabella Generale").

A2) Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione del lastrico solare (Inaccessibile) e delle terrazze a livello, sono poste a carico di coloro che ne fanno 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 proporzione delle rispettive quote millesimali di proprietà e norma dell'art. 1126 c.c. 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, ringhieri 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.

B) In conformità di quanto sopra, saranno redatte e allegate al presente regolamento, apposite tabelle millesimali denominate "Tabella lastrico", "Tabella tetto", "Tabella terrazza e livello", in cui siano previste anche le eventuali quote afferenti a parti comuni (es. scale, altri, ecc.) cui parteciperanno nel riparto delle spese i condomini comproprietari delle stesse.

24. RISCALDAMENTO E CENTRALE TERMICA (C.T.)

Le spese di esercizio (combustibile, manutenzione ordinaria, conduttore caldaia, forza motrice, ecc.) sono poste a carico di tutte le unità immobiliari esclusive che risultano comproprietarie per destinazione dell'impianto (sempre che non risulti diversamente dal titolo). Tali spese sono ripartite tra gli stessi secondo l'apposita tabella denominata "Tabella riscaldamento", che sarà allegata al presente regolamento, redatta in base: alla superficie radiante dei termosifoni posti nelle singole proprietà esclusive.

Non è consentito ai singoli condomini di sottrarsi totalmente o parzialmente a dette spese, dichiarando di non voler usufruire in tutto o in parte di detto servizio. Tuttavia, al momento della deliberazione preventiva sulla gestione del servizio e sul relativo preventivo di spesa, e sempre che l'argomento sia stato previamente inserito all'ordine del giorno (e in ogni caso prima che il servizio sia stato effettivamente gestito in comune), l'assemblea con delibera a maggioranza qualificata (art. 1136, c.2 del c.c.) potrà riconoscere uno sconto percentuale sulle quote di spettanza del condomino che abbia formulato la richiesta. Ciò sempre che la stessa sia giustificata, sia relativa alla rinuncia totale del servizio per l'intero periodo dell'esercizio, e siano garantiti gli opportuni controlli secondo le modalità che stabilirà l'assemblea. Le spese di straordinaria manutenzione e ricostruzione dell'impianto (sostituzione caldaia, ricostruzione canna fumaria, rifacimento colonne montanti ecc.) sono poste a carico di tutte le proprietà esclusive che risultano comproprietarie per destinazione dell'impianto. Tali spese sono ripartite tra le stesse in proporzione ai millesimi di proprietà. Le spese relative alla trasformazione o conversione dell'impianto (che comportano sostituzione della caldaia e accessori in genere), nonché quelle relative alla regolarizzazione e automatizzazione del medesimo del medesimo, sia a seguito rispettivamente di deliberazione assunta a maggioranza qualificata dell'assemblea (art. 1136 c.2 del c.c.) per motivi di utilità economica, sia a seguito di leggi o regolamenti che le impongano, sono ripartite in proporzione ai millesimi generali di proprietà fra gli interessati. E' vietato ai singoli condomini ampliare la superficie radiante dei termosifoni. Tuttavia, al momento della deliberazione sulla preventiva gestione del servizio e sul preventivo di spesa, e sempre che l'argomento sia stato previamente inserito all'ordine del giorno (e in ogni caso prima che il servizio sia stato effettivamente gestito in comune), l'assemblea con delibera a maggioranza qualificata (art. 1136 c.2 del c.c.) potrà consentire al condomino che ne abbia fatta richiesta di ampliare la superficie radiante dei propri termosifoni, sempre che comunque ciò avvenga a spese dello stesso, ivi comprese in queste, quelle relative ai necessari rilievi tecnici e nuova redazione della "tabella riscaldamento". Restano a carico delle singole proprietà, le spese tutte relative alle parti di impianto dal punto di diramazione dalla condotta comune.

25. PORTIERATO

Le spese di portierato inerenti alla custodia dell'edificio (contributi; salario o corrispettivo convenuto; luce, acqua, riscaldamento e manutenzione dell'eventuale alloggio e dei locali di portineria), sono poste a carico di tutti i condomini, e ripartite in proporzione delle quote millesimali di proprietà. Per quanto attiene alle eventuali spese relative alle pulizie, conduzione riscaldamento e acqua calda centralizzati e ad altre prestazioni inerenti le parti, impianti e servizi comuni eventualmente svolti dal portiere, le stesse vanno individuate ed equamente valutate da parte dell'assemblea, e poste a carico dei condomini che ne traggono vantaggio, e fra questi ripartite in conformità di quanto disposto dal presente regolamento.

26. FINESTRE E BALCONI

Le spese relative alla manutenzione ordinaria e ricostruzione delle finestre (lapparelle 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 proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà. 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 proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà.

27. 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 proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.

28. CITOFONI, APPROPOTONE, VIDEOCITOFONO

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

29. ANTENNA TELEVISIVA CENTRALIZZATA

L'antenna televisiva centralizzata appartiene in parti uguali a tutti i condomini la cui proprietà sono a essa allacciata; pertanto, le relative spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione sono poste a carico degli stessi, e ripartite in parti uguali. I condomini comproprietari, a maggioranza ordinaria, possono deliberare di dotare l'antenna di nuovi

canali, vincolando in tal modo la minoranza dissenziente a contribuire nelle spese. La minoranza consenziente può apportare la modificazione, ma a proprie spese. I condomini non allacciati, che desiderano servirsi dell'impianto, debbono chiedere preventiva autorizzazione all'assemblea, e corrispondere equo indennizzo. E' vietato ai condomini e loro inquilini installare antenne autonome, bensì dovranno utilizzare quella centralizzata.

30. RIPARTIZIONI INTROITI

Gli introiti relativi alla eventuale locazione di parti comuni (impianti sportivi, sale, posti auto, ecc.), saranno ripartiti fra tutti i condomini comproprietari degli impianti o dei locali interessati, in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà.

Norme relative all'amministrazione

31. ASSEMBLEA

L'assemblea è l'organo decisionale del condominio; essa delibera su tutti gli aspetti della gestione. Della medesima fanno parte indistintamente tutti i condomini. Nel caso di trasferimento di proprietà, per condomino va inteso l'ultimo proprietario. Requisiti essenziali per la validità di qualsiasi deliberazione presa dall'assemblea, è la preventiva convocazione in essa di tutti i condomini; e l'omissione dell'avviso di convocazione, anche nei confronti di uno solo dei partecipanti al condominio determina la nullità assoluta e radicale della deliberazione. L'avviso di convocazione dovrà essere comunicato in forma scritta e inoltrato a mezzo di lettera raccomandata postale o a mano con raccolta di firme, esso va notificato con preavviso di almeno 5 gg. interi sulla data prevista per l'assemblea. L'avviso di convocazione, deve indicare il luogo, la data, l'ora e l'oggetto dell'assemblea, nonché l'indicazione se trattasi di 1° ovvero di 2° convocazione; entrambe le convocazioni possono tuttavia essere previste nello stesso avviso di convocazione. Il luogo deve essere compreso entro i confini della città in cui sorge il condominio, e deve essere idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento della discussione. Lo svolgimento dell'assemblea ordinaria, dovrà avvenire entro 30 gg. dal termine della gestione, onde consentire all'amministratore la redazione del rendiconto e il riparto delle spese. L'ordine del giorno deve essere dettagliato e completo, comprensivo degli argomenti che anche un solo condomino avesse richiesto (in forma scritta). L'assemblea straordinaria, può essere convocata dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino 1/5 del valore dell'edificio. Decorso inutilmente 10 gg. dalla richiesta, i condomini richiedenti possono provvedere direttamente alla convocazione. Va precisato, a norma dell'Art. L. 27/7/1978 n° 392 (equo canone), che il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, nelle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. A tal fine, l'obbligo di avvertire i locatori in merito incombe esclusivamente alle singole proprietà interessate; l'amministratore è esonerato da tale incombenza.

32. ATTRIBUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea ordinaria, delibera sulla nomina o revoca o conferma dell'amministratore e relativa retribuzione, sull'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini, all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministrazione e all'impiego del residuo attivo della gestione; alle spese di manutenzione straordinaria, costituendo se occorre, un fondo speciale; sulla eventuale revisione del regolamento di condominio; a promuovere liti, a resistere a domandare; a decidere su ricorsi contro i provvedimenti presi dall'amministratore ecc. Nei casi d'urgenza tuttavia, l'amministratore può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

33. VALIDITA' DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea di 1° convocazione, è validamente costituita quando siano presenti tanti condomini che rappresentino 2/3 del valore dell'intero edificio e 2/3 dei partecipanti al condominio. L'assemblea di 2° convocazione, è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini quanti siano sufficienti (per numero e per valore), per raggiungere nella votazione le maggioranze valide per l'approvazione di una deliberazione. Per deliberare pertanto in materia d'ordinaria amministrazione, è sufficiente la presenza di 1/3 del valore dell'intero edificio, e di 1/3 dei partecipanti al condominio. Per deliberare in merito ad argomenti per i quali siano richieste maggioranze particolari (Art. 1136 c.c. commi 4° e 5°), l'assemblea è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini, quanti siano sufficienti (per numero e per valore), a raggiungere la validità per dette deliberazioni. Ciascun condomino può intervenire all'assemblea anche ammezzo di rappresentante di propria fiducia: tale circostanza, va riportata sul verbale d'assemblea. La delega non è frazionabile e deve essere attribuita in forma scritta e sottoscritta di pugno dal condomino. Essa può essere attribuita anche verbalmente, perché accettata dal presidente dell'assemblea. La delega non è "girabile" ad un terzo, il delegato può votare solo per gli argomenti iscritti all'ordine del giorno. Nei casi di proprietà indivisa di una quota condominiale, essa ha diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati o, in difetto per estrazione a sorte da parte del presidente dell'assemblea. L'allontanamento dei condomini o loro delegati, dopo la costituzione dell'assemblea, non incide sulla determinazione del "quorum" costitutivo, dovendosi aver riguardo a tal fine unicamente al momento iniziale della riunione.

34. IL PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea, prima di iniziare i lavori, e decorso 15 minuti dall'orario previsto per l'incontro, nomina un presidente, a semplice maggioranza numerica fra i condomini presenti. Il presidente, nomina un segretario fra i condomini presenti. Al presidente, spetta il compito di dichiarare deserta o valida la costituzione dell'assemblea; di garantire lo svolgimento della discussione sui vari argomenti posti all'ordine del giorno, e porre in votazione (per appello nominale) e verificare la validità delle delibere, coadiuvato in ciò dal segretario; nonché a proporre il rinvio della discussione su alcuni argomenti ad altra assemblea; egli inoltre detterà al segretario, affinché siano posti a verbale, il resoconto delle verifiche e delle delibere, oltre ovviamente a quanto altro possa essere richiesto dai singoli condomini o che riterrà opportuno inserirvi di quanto emerso nel corso della discussione.

35. VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Il verbale va redatto contestualmente allo svolgimento dell'assemblea. La stesura dello stesso deve essere completa e chiara, dovendo consentire ogni controllo in merito al regolare svolgimento e alla regolarità delle delibere. Pertanto, esso deve contenere l'indicazione del giorno, ora e luogo della discussione, nonché se trattasi di 1° e 2° convocazione; ripetere per intero l'ordine del giorno di cui al regolare avviso di convocazione; l'elenco dei condomini presenti (e il nome dei loro eventuali delegati), e le rispettive quote di comproprietà; la nomina del presidente e del segretario; nonché la dichiarazione della validità o meno dell'assemblea. Per quanto attiene alle delibere sui vari argomenti, debbono essere indicati nominalmente i condomini favorevoli, o quantomeno quelli contrari e quelli astenuti; al termine, dovrà essere riportato l'orario di chiusura dell'assemblea e, previa lettura e approvazione del verbale, il medesimo va sottoscritto dal presidente e dal segretario. Il voto, e quindi i millesimi dell'astenuto non possono essere compresi nel calcolo del quorum necessario per l'approvazione delle delibere. Copia del verbale, va trasmessa a cura dell'amministrazione a tutti i condomini, curando inoltre a mezzo di lettera raccomandata postale nei confronti dei condomini assenti.

*Il verbale assembleare va sottoscritto dai condomini affinché la delibera abbia il contenuto di un contratto per il quale sia richiesta ad substantiam la forma scritta.

36. IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE

Le delibere dell'assemblea, assunte nelle forme di legge nell'ambito delle proprie attribuzioni, sono vincolanti per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente (o astenuto) può fare ricorso all'autorità giudiziaria, sotto pena di decadenza, entro 30 gg. che decorrono dalla data delle deliberazioni per i dissenzienti (o astenuti), e dalla data di comunicazione per gli assenti.

37. DISSENSO RISPETTO ALLE LITI

Qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato a mezzo di Ufficiale giudiziario entro 30 gg. da quella in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

38. L'AMMINISTRATORE*

L'amministratore, viene nominato dall'assemblea fra persone anche estranee al condominio, con deliberazione approvata (2° convocazione) da 1/3 più 1 di tutti i condomini, che rappresentino almeno 500 millesimi. Tale procura, dovrà essere adottata anche nel caso di "conferma". L'amministratore, è esonerato dall'incombenza di estendere l'invito di convocazione ai locatari, allorché si debba deliberare in merito agli argomenti di cui all'Art. 10 L. 27/7/1978 n° 392 (equo canone); tale obbligo incombe esclusivamente alle singole proprietà interessate. A tal fine, le convocazioni di assemblee in cui siano previste tali deliberazioni, dovranno essere inviate ai condomini con almeno 15 gg. interi sulla data prevista per l'assemblea, onde consentire ai condomini stessi di poter comunicare ai propri inquilini la copia dell'avviso di convocazione rispettando il termine minimo legale di 5 gg. interi sulla data prevista per l'assemblea. L'amministratore dura in carica un anno ed è retribuito. Egli può essere revocato in qualsiasi momento, ovvero esso può dimettersi anticipatamente: in tal caso, gli saranno riconosciuti tanti dodicesimi del compenso annuo, quante sono le mensilità trascorse. Nei periodi di carica "ad Interim", la base annua del compenso resta invariata. Per il compenso pattuito, è fatto obbligo all'amministratore di indire almeno una assemblea all'anno, e comunque quella ordinaria di fine anno per rendere conto della sua gestione: ogni assemblea straordinaria che egli reputi necessaria, o perché richiesta dai condomini nelle forme di legge, sarà deliberata di anno in anno un apposito compenso. Eventuali incarichi speciali a esso conferiti, estranei alle sue attribuzioni in qualità di amministratore, saranno retribuiti su base tariffaria professionale o in base a compenso da concordarsi previamente di volta in volta in sede di assemblea. In tutti i casi, l'amministratore ha diritto al completo rimborso delle spese sostenute per l'esecuzione del mandato ricevuto. L'amministratore dovrà conservare presso di sé: l'indirizzo completo dei condomini; il regolamento del condominio, le tabelle millesimali di proprietà e per il riparto delle spese (Tabella generale); atti, contratti (ascensore, assicurazioni, luce, ecc.); convenzioni, registro dei verbali di assemblea; libro giornale (entrate e uscite) e quant'altro possa essere utile acquisire e conservare agli atti (licenze edilizie, documenti fiscali, progetti dell'edificio e degli impianti di fognatura, acqua, ecc.).

39. ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

Le funzioni dell'amministratore sono disciplinate dal codice civile, in particolare, l'amministratore deve:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio, con la diligenza del buon padre di famiglia;
- rappresentare il condominio in giudizio (con potere autonomo), quando occorra far osservare da parte dei singoli condomini o anche da parte di terzi, le norme, di qualsiasi specie, contenute nel regolamento di condominio, purché dettate nell'interesse comune;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento e la migliore utilizzazione a tutti i condomini, esercitando a tal fine la vigilanza sulla regolarità dei servizi comuni, eseguendo verifiche e impartendo le necessarie provvidenze intese a mantenere integra la parità del godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini;
- compilare e presentare, in sede di assemblea ordinaria, un preventivo delle spese per la gestione annuale e il progetto di ripartizione delle stesse in conformità del presente regolamento, affinché sia sottoposto all'approvazione;
- riscuotere i contributi dovuti dai condomini (sia per le spese ordinarie che straordinarie) in base allo stato di ripartizione - quando il preventivo sia stato approvato dall'assemblea - valendosi anche del procedimento

giudiziario, compreso quello ingiuntivo, altresì nei confronti di chi, subentrato ad altro condomino, è tenuto al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e all'anno precedente;

- erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

- stipulare i contratti che occorrono per provvedere, nei limiti per la spesa approvata dall'assemblea, sia all'ordinaria manutenzione e all'uso normale delle cose comuni, sia alla prestazione dei servizi comuni;

- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;

- ordinare lavori di manutenzione straordinaria, purché esista il requisito dell'urgenza, con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea;

- rendere annualmente il conto della gestione nei confronti dell'assemblea, entro i termini previsti dal presente regolamento. I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti presi dall'amministratore, è ammesso ricorso all'Autorità giudiziaria. Nei limiti delle attribuzioni conferitegli dal presente regolamento, l'amministratore ha la rappresentanza dei condomini e può agire in giudizio sia contro i condomini che contro terzi. Egli può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini; l'amministratore che non adempie a questo obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Norme finali

40. INFRAZIONI DEL REGOLAMENTO

Per le infrazioni alla norma del presente regolamento, l'amministratore, previo base testimoniale scritta, invierà formale diffida, 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.

41. REVISIONE DEL REGOLAMENTO

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la revisione del presente regolamento; le modifiche "legittime" assumono validità se approvate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal 2° comma dell'Art. 1136c.c.

42. VALORE GIURIDICO

Il presente regolamento, redatto e approvato dall'unico proprietario, il Comune di Ercolano, costituisce atto contrattuale vincolante per tutti gli acquirenti delle unità immobiliari e loro aventi causa e i suoi effetti vincolanti saranno richiamati in ciascun titolo di acquisto o cessione. Esso è altresì obbligatorio per tutti i comproprietari, loro eredi e aventi causa er qualsiasi titolo e, nella parte cui spetti, per tutti i locatari.