

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO "IL MONCONE"

approvato dall'assemblea del 2 luglio 2011 all'unanimità dei presenti

Art. 1. - La proprietà comune

Forma oggetto del presente Regolamento di Condominio, lo stabile in Cardano al Campo, Via Roma/Ruberto, nonché il terreno sul quale il detto stabile è fabbricato, e relativo cortile: il tutto nel Catasto di Varese al mappale 2276.

Per tutti gli effetti, i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei Condomini, ragguagliati al valore dell'intero stabile, sono quelli espressi in millesimi nella tabella che successivamente sarà allegata al presente Regolamento.

Art. 2. - Le parti comuni

Sono di proprietà ed uso comuni a tutti i Condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose e impianti dell'edificio che, in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di un Condomino.

Le parti comuni dello stabile sono quelle identificate dall'art. 1117 Codice Civile ovvero:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Art. 3. - Uso delle parti comuni

Ogni Condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alle proprietà degli altri Condomini ed alle parti comuni.

Ogni Condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'Amministrazione o dall'Assemblea per la conservazione delle parti comuni, salvo il diritto di risarcimento dei danni effettivi.

Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo, e con facoltà dell'Amministratore di agire anche giudizialmente per ottenere l'osservanza dei divieti:

- 1) occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzioni e con qualunque oggetto, come bidoni per immondizie, vasi di fiori, bauli, mobili, ecc. Fa solo eccezione la sosta di automezzi, nel cortile, per operazioni di carico e scarico;
- 2) alloggiare animali negli spazi comuni. I proprietari degli animali sono responsabili per ogni danno o disturbo arrecato alle parti comuni o ai condòmini e ogni risarcimento verrà a loro ascritto.
- 3) stendere panni nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio o comunque senza rispetto dei regolamenti comunali.

E' vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, apertura di porte o finestre e simili), senza preventivo avviso all'Amministratore, il quale, entro 10 giorni dall'avviso, se lo riterrà necessario,

potrà intimare - solo per ciò che riguarda le parti comuni - la sospensione dei lavori e convocare l'Assemblea per decidere.

E' vietato al singolo Condomino di fare riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In tal caso dovrà notificare gli estremi dell'opera e delle riparazioni 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 il lavaggio e il parcheggio di automezzi nel cortile e nel corsello dei box.

E' vietato ai Condomini proprietari l'effettuazione di scavi di qualunque genere, o la chiusura di balconi con verande, salvo che quest'ultima opera sia autorizzata dall'Assemblea e dalle competenti autorità comunali.

E' altresì fatto divieto:

- posizionare ogni qualsivoglia oggetto sporgente il parapetto dei balconi (compresi attrezzi di natura temporanea quali stendibiachiera e fioriere)
- destinare il balcone a locale rifugio e/o ripostiglio; è quindi vietata la dislocazione permanente di mobili e arredi sui balconi ad eccezione di un eventuale mobile a protezione della caldaia;
- Posizionare tende da sole, zanzariere o inferiate di protezione o punti di illuminazione dei balconi diversi da quelli che verranno stabiliti a maggioranza dei Condomini nel corso dell'Assemblea. In tal senso sarà la maggioranza dei Condomini a stabilirne tipo e dimensione; tutti i Condomini dovranno adeguarsi alle decisioni dell'Assemblea con esplicito obbligo di ripetizione della norma sui futuri inquilini e acquirenti.
- Posizionare motori per l'impianto di condizionamento se non adiacenti la soletta adibita a pavimento del proprio piano.
- Chiudere con strutture quali ad esempio zanzariere e simili i balconi.

Art. 4. - Destinazione delle proprietà individuali

E' vietata qualsiasi attività dei Condomini nelle proprietà esclusive, che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri Condomini o con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza e con il normale uso delle parti comuni e al di fuori dei seguenti orari:

da lunedì al sabato dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.30. La domenica e festivi solo per la piccola manutenzione.

I locali adibiti a negozi e quelli al piano seminterrato, fermi restando gli altri divieti, non possono essere adibiti ad attività maleodoranti o pericolose. A tutti i Condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, la costruzione di giardini pensili che pregiudichino l'impermeabilizzazione, l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali soprattutto dopo le ore 22.00 e fino alle ore 08.00, nonché l'esercizio di attività promananti odori, rumori, scuotimenti e fumo eccedenti la normale tollerabilità.

E' fatto quindi divieto assoluto:

- mettere in funzione aspirapolvere, lavastoviglie, lavatrici ed altri analoghi elettrodomestici fra le 22.00 e le 08.00;
- usare apparecchi radio e TV in modo tale da arrecare disturbo ai vicini;
- gettare rifiuti dalle finestre;
- tenere in deposito sostanze infiammabili in quantità eccedente al fabbisogno domestico ovvero sostanze che producono esalazioni moleste;

- depositare spazzatura fuori dagli orari ed in modo difforme da quanto regolamentato dal Comune nel quale è ubicato il Condominio;
- sostare nelle aree di manovra delle autorimesse oltre il tempo indispensabile alle operazioni di carico e scarico, parcheggiare qualsivoglia tipo di veicolo a motore;
- stendere i panni oltre il perimetro del proprio balcone;
- giocare negli spazi condominiali a verde se non l'area specificatamente adibita posta dietro il cancello di accesso autoveicoli e nei corselli di accesso alle autorimesse;
- collocare vasi e piante di fiori od altri oggetti sul davanzale delle finestre e dei balconi; se collocati all'interno dei balconi dovranno comunque essere riposti in recipienti che impediscano lo stillicidio;
- far stagnare liquidi sui pavimenti per qualsiasi uso;
- tenere riunioni rumorose, suonare, cantare con tonalità eccessive

Ciascun Condomino è responsabile per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'art. 2049 Codice Civile ed è altresì responsabile di enti e impianti nella sua proprietà esclusiva.

Ciascun Condomino deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione sia ordinarie che straordinarie, delle parti comuni, nonché alle spese di assicurazione e amministrazione dell'edificio ed a quelle relative alle innovazioni ed al funzionamento dei servizi comuni, in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della sua proprietà esclusiva, salvo quanto stabilito nell'articolo seguente.

Art. 5. - Ripartizione spese

Le spese condominiali sono ripartite fra tutti i Condomini secondo la quota millesimale di comproprietà delle parti comuni spettante a ciascuno (tabella allegata).

Di seguito la ripartizione in uso:

- **SPESE PROPRIETA'** (assicurazione, amministrazione, banca e spese varie) in base alla tabella di proprietà colonna A, secondo tabella allegata;
- **SPESE GENERALI** (Enel30%, acqua idranti, fosse biologiche, interventi vari, manutenzione verde, fondi cassa) in base alla tabella di proprietà colonna A, secondo tabella allegata;
- **CONSUMO ACQUA** in base alla tabella acqua colonna B, secondo tabella allegata;
- **PULIZIA SCALE** in base alla tabella di proprietà colonna C, secondo tabella allegata;
- **ASCENSORE SCALA "A"** in base alla tabella ascensore scala "A" colonna D, secondo tabella allegata;
- **ASCENSORE SCALA "B"** in base alla tabella ascensore scala "A" colonna E, secondo tabella allegata;
- **SPESE GENERALI SCALA "A"** in base alla tabella di proprietà solo scala "A" colonna A, secondo tabella allegata;
- **SPESE GENERALI SCALA "B"** in base alla tabella di proprietà solo scala "B" colonna A, secondo tabella allegata;
- **SPESE GENERALI PORTICO/AUTORIMESSE** in base alla tabella di proprietà colonna A, secondo tabella allegata;

Le spese di manutenzione o di ricostruzione delle scale, dei soffitti, delle volte, dei solai, si dividono secondo le regole degli artt. 1124, 1125 e 1126 del Codice Civile.

Art. 6. - L'Assemblea

L'Assemblea è composta unicamente dai Condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio o dei negozi.

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 dell'art. 67 DD.AA.Cod.Civ.

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

Qualora Condomino sia un gruppo di persone pro indiviso (ad esempio marito e moglie) ha diritto ad intervenire in assemblea un'unica persona munita di delega degli altri comproprietari pro indiviso. In mancanza di un accordo provvedere per sorteggio il Presidente secondo l'art. 67 DD.AA.Cod.Civ. Ogni Condomino può delegare a rappresentarlo in Assemblea un suo familiare o procuratore o un altro Condomino. E' nulla la delega a terzi da parte del delegato.

La delega deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio di invito ed è valida unicamente per l'Assemblea a cui quell'invito si riferisce.

Ogni Condomino non può essere portatore di deleghe in numero superiore a 3 (tre).

L'Assemblea dev'essere convocata, in via ordinaria, dall'Amministratore entro un mese dalla fine dell'esercizio finanziario, con avviso scritto, diramato a tutti i Condomini almeno cinque giorni prima di quello stabilito per l'Assemblea.

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.

L'invito deve essere inviato indistintamente a tutti i Condomini tramite lettera raccomandata o posta certificata per chi ne è in possesso e deve contenere l'ordine del giorno e il dettaglio degli argomenti da discutere.

Non può infirmare l'invalidità dell'Assemblea l'errata destinazione di un invito, quanto il Condomino non abbia notificato con raccomandata il cambiamento di domicilio all'Amministratore.

Art. 7. - Validità delle delibere

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

L'Assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare modifiche al regolamento di condominio o innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo Condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno.

L'assemblea nomina, di volta in volta, un Presidente fra gli intervenuti, che si farà assistere da un Segretario di sua fiducia.

Art. 8. - Delibere Assembleari

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'Amministratore. I verbali delle Assemblee saranno firmati dal Presidente, dal Segretario e da almeno due Condomini.

Nel libro dei verbali deve essere trascritto, a cura del Segretario, quanto segue:

- 1) luogo, ora di 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.

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

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

Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento 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 all'autorità giudiziaria.

Il ricorso - sotto pena di decadenza - deve essere proposto dai presenti dissenzienti entro 30 giorni dalla data della delibera e, dagli assenti, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

Art. 9. - L'Amministratore

L'Assemblea nomina un Amministratore con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio secondo l'art. 1136 comma 4 del Codice Civile, le cui funzioni sono regolate dagli artt. 1129, 1130 e 1133 del Codice Civile, e ne determina la retribuzione.

L'Amministratore ove non provveda direttamente l'Assemblea, fissa le norme e gli orari per i servizi del Condominio e per l'uso dei cortili, delle terrazze e dei locali comuni.

L'Amministratore può e deve:

- eseguire le delibere dell'Assemblea dei Condomini;
- curare l'osservanza del regolamento di condominio, compreso il precedente art. 4, con ampi poteri di decidere tutte le azioni;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni di servizi nell'interesse comune, col fine di assicurare il miglior 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 dei terzi che nei confronti dei singoli Condomini;
- ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferire alla prima Assemblea;
- 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 01 Ottobre di ogni anno - un progetto preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo Condomino; detto progetto preventivo dovrà essere approvato dall'Assemblea; tale approvazione darà titolo all'Amministratore per riscuotere i contributi condominiali e agire nei confronti dei Condomini morosi, eventualmente applicando la sanzione di cui al 3° comma dell'art. 63 DD.AA.Cod.Civ.;
- presentare all'Assemblea per l'approvazione, entro trenta giorni dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata; ogni esercizio si chiude il 30 Settembre.

L'Amministratore non è tenuto ad alcun compito o assistenza nei confronti delle proprietà esclusive dei Condomini nè alla gestione dei rapporti di locazione tra proprietari ed inquilini.

Art. 9 bis. - Il consiglio di condominio

Qualora l'Assemblea lo ritenga opportuno, essa può nominare un consiglio di condominio composto di un numero dispari di membri, con il compito di assistere l'Amministratore nelle sue decisioni, di effettuare almeno trimestralmente la revisione dei conti e di tentare di dirimere eventuali contrasti fra i Condomini.

Delle decisioni del consiglio di condominio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni o delle eventuali risposte per corrispondenza, viene redatto un processo verbale con eventuale copia della corrispondenza.

Art.10. - Esercizio finanziario

L'esercizio finanziario si chiude annualmente il 30 Settembre; tuttavia l'Amministratore è autorizzato a ritardare la compilazione del rendiconto per eliminare gli eventuali residui attivi e passivi.

Art.11. - Preventivo e consuntivo

Nei preventivi delle spese annuali, e nei rendiconti le spese saranno classificate, oltre che per destinazione, anche secondo il criterio di ripartizione.

L'Amministratore dovrà trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti ad ogni Condomino almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'Assemblea, e per lo stesso periodo dovrà tenere a disposizione dei Condomini documenti e giustificativi di cassa.

Art.12. - Ripartizione spese comuni

I contributi risultanti dallo stato di ripartizione allegato al preventivo ed approvato dall'Assemblea, devono essere versati dai Condomini entro dieci giorni dalla comunicazione, ove non siano stabilite altre scadenze.

Non spetta, per alcun motivo, esonero totale o parziale delle spese ad alcun Condomino, nè la possibilità di rinunciare a servizi di cui usino alla data della approvazione di questo regolamento.

Art.13. - Norme finali

Assenza

Il Condomino che si assenti dalla sua proprietà per più di 7 (sette) giorni è tenuto - per i casi di urgente necessità - a indicare all'Amministratore l'indirizzo della persona che sia in possesso delle chiavi.

Locazioni

Il Condomino che cede a terzi in locazione la sua proprietà individuale è tenuto a inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento di condominio, e sarà responsabile in solido con il 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 dell'inquilino.

Vendita della proprietà o costituzione usufrutto

Quando un Condomino venda la sua proprietà o costituisca un diritto di usufrutto è tenuto a darne immediato avviso all'Amministratore e a consegnarli, poi, appena possibile, copia degli atti in base ai quali è avvenuto il trasferimento dei diritti sulla porzione di immobile.

L'omissione delle suddette comunicazioni e consegna rende responsabile ad ogni effetto il Condomino venditore nei confronti sia del Condominio, che del Condomino subentrante, per qualsivoglia conseguenza che da 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, nè può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio, a norma dell'art. 843 Codice Civile.

Assicurazione

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi o da azione del fulmine o da responsabilità civile ecc..., con polizza "globale fabbricati" o equivalente.

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.

Per tutto quanto non è specificatamente previsto dal presente regolamento saranno applicate le disposizioni di legge in materia.