



STUDIO LEALI & REALI

VIA MAZZINI n. 64

19038 - SARZANA (SP)

Telefono 0187.622.198 - Fax 0187.627.172

e-mail info@studiolealireali.it

OGGETTO: Regolamento condominiale
Condominio "Campioni Ottantadue"

COMMITTENTE: Condominio "Campioni Ottantadue"
VIA DEI FORI IMPERIALI 1
00100 - ROMA (RM)



NOTE:

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Descrizione degli immobili

Sono soggetti al presente regolamento di condominio: gli appartamenti, i locali commerciali, gli uffici, i posti auto coperti privati, i magazzini, gli spazi coperti e scoperti facenti parte dell'immobile e così meglio specificati:

La disposizione degli appartamenti ad uso di civile abitazione, dei locali commerciali, degli uffici, dei magazzini, dei posti autocoperti privati, delle cose e dei servizi comuni è riportata in dettaglio nell'allegato elaborato planimetrico.

Art. 2 - Parti e cose comuni

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini:

- a) l'area su cui sorge il fabbricato e sottosuolo;
- b) il tetto di copertura dell'edificio;
- c) le fondazioni, le strutture portanti, i muri maestri, i muri di ambito perimetrali, quelli dei vani scala;
- d) le grondaie, la rete fognatura, gli scarichi di acque bianche o nere fino al punto di diramazione dei singoli locali di proprietà particolare;
- e) i servizi e gli impianti (acqua, gas, energia elettrica per luce o forza motrice) in quanto le porzioni immobiliari ne siano provviste, fino ai contatori dei singoli utenti e fino alle diramazioni alle singole porzioni immobiliari per l'impianto di acquedotto;
- f) i portoni di accesso all'edificio, gli androni e loro accessori e gli impianti ed apparecchi di illuminazione;
- g) le scale di accesso ai piani e pianerottoli e relativi accessori, compresi gli impianti ed apparecchi di illuminazione ed i muri di ambito;
- h) gli impianti di ascensore nelle loro parti fisse e mobili, compresi i locali macchinari, i muri di ambito dei vani corsa ed i portoncini di accesso;
- i) gli impianti di citofono;
- l) l'estetica delle facciate in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, ivi compreso i balconi, gli infissi, ringhiere, serrande ecc;
- m) tutti gli impianti comuni.

Il diritto di ciascun condominio sulle cose sopra indicate e' espresso in millesimali nella tabella allegata.

Art. 3 - Parti o cose di proprietà particolare

I muri interni che dividono porzioni immobiliari contigue sono di proprietà delle porzioni stesse in parti uguali.

Le finestre, le porte delle singole unità immobiliari, le vetrine dei locali commerciali, le porte d'ingresso degli uffici sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con l'obbligo però per i condomini di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea per la loro conservazione e manutenzione, per la salvaguardia dell'estetica e decoro dell'edificio.

Art. 4 - Destinazione dei locali

I proprietari delle singole unità immobiliari ad uso di civile abitazione nonché i proprietari dei locali commerciali, magazzini ed uffici, nonché i loro eventuali aventi causa, sono tenuti ad usare gli stessi civilmente ed onestamente, curando che la tranquillità dell'immobile in generale non venga turbata per atto loro e delle persone di famiglia, dipendenti od altro personale di servizio, visitatori, nonché clienti e fornitori in genere.

OBBLIGHI E DIVIETI

Art. 5 - Modificazione delle cose comuni

Sono vietate non solo le innovazioni ma anche le modificazioni delle cose comuni, di cui all'art. 1102 del c.c., non preventivamente consentite dall'assemblea.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino dell'immobile ed il risarcimento dei danni.

In ogni caso se le modificazioni sono suscettibili di utilizzazione separata, di esse potranno usare anche gli altri condomini: in tale caso le spese per l'esecuzione delle opere e per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che ne usino coi criteri stabiliti dal 2° comma dell'art. 1123 c.c..

La deliberazione con la quale si nega il consenso di cui al comma precedente, deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Le esposizioni ed apposizioni di insegne pubblicitarie effettuate sulla copertura del fabbricato e sul muro di confine della proprietà potranno essere autorizzate dall'Assemblea a fronte dell'impegno di corresponsione di un'indennità al condominio e nel rispetto di tipologie da questi preventivamente autorizzate.

Art. 6 - Lavori nei locali di proprietà particolari

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

Egli a richiesta e previo avviso dell'Amministrazione, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini salvo il diritto alla rivalsa per danni eventualmente subiti e comprovati.

Art. 7 - Obblighi particolari del condomino

Il condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato ad ogni effetto nei locali di sua proprietà e, se questi sono chiusi o disabitati, presso lo stesso Amministratore.

Il condomino subentrante nella proprietà oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, 2° comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice (solidarietà con il predecessore nel pagamento dei contributi per l'anno in corso ed il precedente) e' tenuto a comunicare immediatamente e per iscritto all'Amministratore le proprie generalità e il domicilio.

Art. 8 - Divieti, obblighi, facoltà ed ammissioni

E' vietato ai condomini e loro aventi causa:

A) occupare anche temporaneamente con costruzioni provvisorie o con oggetti, mobili di qualsivoglia specie, le scale, i ripiani, gli anditi, gli androni ed in genere i locali e gli spazi di proprietà ed uso comune;

L'occupazione delle cose comuni è, tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori alle porzioni immobiliari di singoli condomini, nel caso, l'occupazione deve essere però limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini;

B) tenere in qualsiasi locale, di proprietà comune, animali di qualsiasi specie;

C) manomettere gli impianti, idrico, del gas, e di scarico delle acque bianche o nere ecc., posti nell'interno delle porzioni immobiliari.

E' fatto obbligo:

D) ad ogni condimino che ceda in locazione i suoi locali, di assicurarsi, sotto la propria responsabilita', che il locatario sia persona di buona condotta e costume e di fare in modo che il medesimo si attenga a tutte le norme indicate nel presente Regolamento di Condominio;

E) ad ogni condimino e suo avente causa, di osservare tutte le disposizioni dei Regolamenti di Polizia Urbana e d'Igiene del Comune di #DATI-MANCANTI#, per quanto attiene all'uso ed al godimento dei beni condominiali;

F) ad ogni condimino e suo avente causa di chiudere accuratamente la porta dell'ascensore, dopo l'uso, nonché le finestre del vano scala e gli ingressi previsti, pedonali e carrabili, allo stabile, sempre e particolarmente nelle ore notturne.

Art. 9 - Assicurazioni

L'edificio dovrà essere mantenuto assicurato contro i danni dal fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas, per un capitale corrispondente al valore della costruzione ed altresì contro il rischio della responsabilità civile verso i terzi.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 10 - Ripartizione delle spese

Tutte le spese generali e di manutenzione ordinaria e straordinaria e le innovazioni e relativa manutenzione ordinaria e straordinaria, afferenti tutte le cose ed i servizi comuni saranno suddivise secondo le quote millesimali di cui alla allegata tabella.

Art. 11 - Frazionamento

Se a qualsiasi titolo si procede al frazionamento di una porzione immobiliare, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto e procedere con il medesimo alla suddivisione dei millesimali.

Art. 12 - Irripetibilità dei contributi

I contributi versati dai condomini nel fondo comune sono irripetibili, nel caso in cui nella proprietà o nell'usufrutto del piano o frazione di piano cui si riferiscono, subentri un altro titolare, i contributi stessi rimangono a lui attribuiti, dovendo le parti interessate provvedere fra esse al regolamento del rapporto contributivo.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 13 - Organi del condominio

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono rispettivamente l'Amministratore e l'Assemblea.

Art. 14 - Amministratore - Nomina

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche tra gli estranei al condominio ed anche tra soggetti non iscritti nel ruolo degli amministratori tenuto dalla locale C.C.I.A.A.

Egli dura in carica un anno ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea che, di contro, può procedere al rinnovo del mandato di anno in anno.

L'Amministratore può farsi coadiuvare, ivi compresa la partecipazione alle assemblee, da persone di sua fiducia, ma sotto la sua piena responsabilità.

Art. 15 - Funzioni dell'Amministratore

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di acqua, illuminazione dell'edificio, licenze per gli ascensori ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese correnti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti nel presente Regolamento.

Tale progetto e' sottoposto all'Assemblea dei condomini e, entro venti giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun condominio e' tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione secondo le modalita' e la rateazione stabilite dall'Assemblea stessa.

Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'esame dell'Assemblea per l'approvazione, il progetto di ripartizione della spesa preventiva per opere di carattere straordinario deliberato dall'Assemblea, in conseguenza di deliberazioni adottate dall'Assemblea nel corso dell'esercizio e di spese obbligatorie sopravvenute; la quota di contributo risultante a debito di ciascun condominio deve essere versata nel termine in cui al comma precedente.

Art. 16 - Compiti dell'Amministratore

L'Amministratore deve provvedere:

a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, alla comunicazione delle deliberazioni dell'Assemblea ai condomini assenti, nei casi previsti dalle legge, nonché ad assicurare l'osservanza del presente Regolamento;

- b) alla riscossione dei contributi, delle indennità di assicurazione, al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- c) alla preparazione dei conti preventivi e consuntivi e relativi stati di ripartizione da sottoporre ai condomini;
- d) a derimere, se possibile, le eventuali divergenze tra condomini;
- e) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti le parti comuni, comprese le azioni possessorie, di danno temuto, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per riferire in merito ed ottenere la ratifica.

Art. 17 - Rappresentanza legale

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma di quanto disposto dall'art. 1131 del c.c.

Art. 18 - Compenso dell'Amministratore

All'Amministratore spetta un compenso che viene fissato dall'Assemblea e che viene prelevato dal fondo comune, intendendo così che vi partecipano tutti i condomini.

Art. 19 - Disciplina dei servizi comuni

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni che per migliore godimento debbano essere utilizzati per turni, in relazione alle disposizioni del presente Regolamento.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea da parte del condominio che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferentesi all'uso delle cose comuni, devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

Art. 20 - Atti e documenti per l'amministrazione

L'Amministratore deve tenere aggiornati:

- a) i verbali dell'assemblea;
- b) il libro cassa e prima nota;
- c) un libro mastro ove sarà aperto un conto per ciascun condominio, nel quale dovrà risultare la posizione di "dare" o "avere" del medesimo;
- d) un elenco dei proprietari con le loro generalità e la indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano abituale dimora nello stabile;
- e) gli estremi del titolo di acquisto di ogni condomino;
- f) una planimetria dell'intero stabile;
- g) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Art. 21 - Risultati dell'esercizio

L'Amministratore, alla fine di ciascun esercizio, deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea.

Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca, oppure di dimissione in corso di esercizio e deve essere eseguito entro quindici giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

All'atto di rendiconto, l'Amministratore deve, entro dieci giorni, consegnare al successore ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'amministrazione, indipendente da sue eventuali contestazioni in corso con il condominio.

Art. 22 - Fondo comune e fondo riserva

Per provvedere alle spese della gestione annuale, ordinaria, deve essere costituito un fondo comune, mediante il contributo come espresso all'art. 10 del presente Regolamento.

Per provvedere alle spese di straordinaria amministrazione ed altre esigenze prevedibili ed imprevedibili può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedenti il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

Art. 23 - Amministrazione del fondo di riserva

L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune.

I capitali accantonati nel suddetto fondo devono essere depositati in libretto o conto intestato al condominio, presso un Istituto di Credito scelto dall'Assemblea.

I prelevamenti dal fondo verranno fatti dall'Amministratore solo in quanto autorizzato dall'Assemblea.

L'Amministratore però potrà prelevare senza autorizzazione dell'Assemblea, dal fondo di riserva solo nell'ipotesi di cui all'art. 1135, ultimo comma c.c.

Art. 24 - Chiusura esercizio e liquidazione quote

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

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

Art. 25 - Morosità e sanzioni

Il condomino è costituito in mora senz'uopo di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita.

Ogni versamento in acconto, anche se accettato, non può essere imputato che al debito più antico.

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'un per cento della somma dovuta per ogni decade di ritardo nei pagamenti.

Il ricavo dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo di riserva per le spese straordinarie ed in sua mancanza al fondo comune.

Art. 26 - Assemblee - Convocazione

Ciascun condomino discute e delibera riunendosi in Assemblea generale, la quale è composta dalla totalità dei condomini.

L'Assemblea si riunisce in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario, o ne abbia avuta richiesta scritta o motivata, da almeno due condomini e che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio espresso in quote millesimali secondo la tabella allegata.

Le assemblee sia ordinarie che straordinarie, sono convocate a cura dell'Amministratore, mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata r.r. almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

L'Assemblea, con voto unanime, potrà stabilire altra e meno onerosa modalità di convocazione.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno, dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre a deliberazione dell'Assemblea e deve, altresì, indicare il giorno, il luogo e l'ora per l'Assemblea, in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 1136 del c.c..

Nel caso di convocazione di Assemblea ordinaria annuale, all'avviso di convocazione, deve essere unita copia del bilancio consuntivo dell'anno precedente e relativo riparto e copia del bilancio preventivo e del prospetto di riparto per le spese per l'anno in corso.

In mancanza dell'Amministratore, l'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino.

Art. 27 - Formalità preliminare dell'Assemblea

I convenuti all'Assemblea generale ordinaria o straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno un Presidente ed un Segretario scegliendo tra i partecipanti al condomino, escluso l'Amministratore.

Art. 28 - Diritto di voto e delega

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, con delega scritta, anche in calce all'avviso di convocazione.

Tale delegato può rappresentare più condomini ed anche per più unità immobiliari.

Le deleghe dovranno essere conservate agli atti.

Qualora una unità immobiliare appartenga in porzioni indivise a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea, da designarsi preventivamente dagli interessati: in difetto di tale designazione vi provvederà per sorteggio il presidente dell'Assemblea.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto, cose e servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse diretto, ovvero al riguardo dei quali esistono rapporti di fornitura e di lavoro tra essi ed il condominio.

Il condomino, che sia anche Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che hanno per oggetto provvedimenti da lui adottati.

Art. 29 - Validità costituzione e rel. deliberazione

La validità della costituzione dell'Assemblea, ai sensi dell'art. 1136 del c.c., si accerta al principio dell'adunanza e, in prima convocazione, risulta raggiunta quando siano presenti o rappresentati i condomini che costituiscono i due terzi del valore dell'edificio ed i due terzi dei partecipanti al condominio:

le deliberazioni sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

L'Assemblea in seconda convocazione dovrà essere effettuata non prima del giorno successivo a quello della prima convocazione ed in ogni caso non oltre dieci giorni dopo la prima convocazione:

le deliberazioni saranno valide se riporteranno un numero di voti che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio ed almeno un terzo dei condomini.

Le deliberazioni concernenti la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni conferite dalla legge all'Amministratore, nonché le deliberazioni concernenti la ricostruzione dell'edificio o ripartizione straordinaria di notevole entità, devono riportare comunque la maggioranza stabilita per l'Assemblea in prima convocazione.

Le deliberazioni che hanno per oggetto innovazioni dirette al miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, devono riportare la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., 5° comma, e cioè la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio.

Art. 30 - Computo dei millesimi

Per le deliberazioni riguardanti le questioni che interessano tutti i condomini, il computo dei millesimi e dei partecipanti sarà fatto sulla base della allegata tabella dei millesimi generali di proprietà.

Art. 31 - Verbale dell'assemblea

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

- il luogo, la data, l'ora dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- il cognome e nome dei condomini intervenuti e rappresentati, con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea e delle deleghe;
- un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna di esse;
- qualunque dichiarazione, in formula sintetica, di cui sia stata chiesta l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro, entro cinque giorni, deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario, dall'Amministratore ed eventualmente da uno o più condomini, a tal uopo, delegati dall'Assemblea, e deve rimanere a disposizione dei condomini, presso l'Amministratore, per i successivi quindici giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo, davanti all'autorità giudiziaria, esso si riterrà approvato, salvo sempre il disposto dell'art. 1137 del c.c..

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomino che ne faccia richiesta, entro cinque giorni dalla richiesta stessa.

Art. 32 - Comunicazione ai condomini

La comunicazione delle deliberazioni dell'Assemblea ai condomini assenti - da effettuarsi entro dieci giorni dalla delibera stessa - nonché tutte le altre comunicazioni importanti, debbono essere eseguite dall'Amministratore ai condomini a mezzo posta con lettera o biglietto raccomandato nel domicilio dichiarato a norma dell'art. 7 del presente Regolamento.

In alternativa ed in caso di urgenza è consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.

Art. 33 - Attribuzioni dell'Assemblea

L'Assemblea ordinaria delibera:

- sulle eventuali modifiche al regolamento di condominio;

- b) sulla nomina, conferma, revoca e retribuzione dell'Amministratore;
 - c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente e relativo riparto delle spese tra i condomini; sul conto preventivo per l'anno in corso; sulla regolarità dell'annesso prospetto di ripartizione delle spese e sulla conseguente determinazione dell'ammontare, dei versamenti mensili dovuti dai condomini durante il corso dell'anno stesso;
 - d) sulle erogazioni degli eventuali avanzi di gestione e delle eventuali rendite di beni comuni;
 - e) sulle eventuali spese di manutenzione di carattere straordinario, sulla costituzione di apposito fondo di riserva e sui prelevamenti sul fondo stesso;
 - f) su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose e dei servizi comuni.
- L'Amministratore contestualmente alla convocazione dell'Assemblea deve mettere, presso di sé, a disposizione dei condomini - e fino al giorno antecedente a quello fissato per la prima convocazione - tutti i libri e documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione chiusa e del bilancio preventivo.

Art. 34 - Obbligatorietà

Le deliberazioni prese dall'Assemblea, a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione con le modalità previste dall'art. 1137 del c.c., 2° comma.
Le deliberazioni dell'Assemblea, divenute definitive, vincolano, oltre che tutti i condomini anche gli affittuari dei condomini stessi, per la parte che li riguarda.

Art. 35 - Allegati

Formano parte integrante del presente Regolamento l'allegato elaborato planimetrico e la tabella dei millesimi.

Art. 36 - Valore giuridico

Il presente Regolamento vincola tutti i coloro che, a qualunque titolo, posseggano o possederanno parti del complesso immobiliare di cui al titolo.
Per eventuali modifiche ed aggiornamenti del Regolamento medesimo, varranno le vigenti disposizioni di legge e successive modifiche in materia.

Art. 37 - Richiamo

Il Regolamento di condominio, in quanto vincolante delle singole unità immobiliari dello stabile, dovrà essere sempre richiamato in ogni contratto di acquisto, di successivo trasferimento della proprietà o di qualunque diritto reale di godimento nonché di locazione delle singole unità.
Deve quindi intendersi accettato da ogni acquirente e conduttore senza eccezioni o modifiche di sorta.
Per tutto ciò che non è espressamente previsto o precisato nel presente Regolamento di condominio valgono le vigenti disposizioni di legge.