

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO GELSO BIANCO
VIA SETTI CARRARO 42/44 BERNAREGGIO

Art. 1 - Generalità

Costituisce oggetto del presente regolamento Condominiale la palazzina di civile abitazione costituita da unico corpo di fabbrica formato da tre piani fuori terra, con piano interrato adibito ad autorimesse, cantine e locali tecnici, il suolo e sottosuolo sui quali la palazzina sorge, comprese le annesse aree verdi private ed i vialetti pedonali di accesso e la rampa carraia.

Art. 2 – Introduzione

Ciascun comproprietario si obbliga sia in proprio che per i propri eredi aventi causa ed inquilini, in via fra tutti quanti solidale, ad osservare il presente regolamento ed eventuali altri regolamenti e disposizioni che, nell'interesse comune, venissero in seguito ad essere deliberati dall'Assemblea di condominio, fermi i diritti acquistati da ciascun proprietario in base ai contratti di acquisto.

Il presente regolamento di condominio deve essere richiamato in ogni contratto di vendita del quale farà parte integrante, nei contratti di locazione, comodato, uso abitazione, ecc. e deve intendersi accettato dalle parti contraenti senza eccezioni, riserve o modifiche.

Art. 3 – Parti comuni

Costituiscono proprietà comune, in modo inalienabile e indivisibile, nelle proporzioni indicate nella tabella dei millesimi generali allegata:

- il suolo ed il sottosuolo sul quale insiste il fabbricato comprese le fondazioni, le strutture portanti perimetrali e di ambito, le murature portanti e non portanti, le recinzioni che delimitano il lotto condominiale;
- le coperture con relativi cornicioni, gronde, pluviali;
- i locali adibiti ai servizi comuni;
- le reti interrate di fognatura;
- le canne di esalazione, di ventilazione e di aerazione forzata dei servizi;
- colonne e montanti di adduzione acqua, reti elettriche, messa a terra, impianto di illuminazione parti comuni, oltre ai relativi pozzetti di ispezione interni al lotto condominiale sino alla diramazione alle singole unità;
- l'impianto antincendio e le pompe rilanci;
- gli impianti citofonici, con esclusione degli apparecchi interni delle unità private, e il cancello carraio;
- le antenne televisive centralizzate, escluse le derivazioni e le prese interne delle utenze private;
- i vialetti di ingresso, la rampa di accesso e relativo corsello autorimesse interrato;

È sottointeso che, laddove non è specificatamente espresso, si intendono parti comuni e quindi indivisibili le porzioni di edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che servono o sono adibiti all'utilizzo comune dell'intera palazzina o frazione di essa come da art. 1117 cc

Art. 4 - Modificazione delle parti comuni

L'estetica dell'edificio è considerata bene comune.

Sono vietate, pertanto, le innovazioni delle cose comuni e qualsiasi opera che modifichi l'architettura, l'estetica e la simmetria del fabbricato non preventivamente approvate dall'Assemblea; l'infrazione di questo divieto comporta l'obbligo al ripristino delle cose modificate e l'eventuale risarcimento dei danni.

E', tuttavia, possibile deliberare, con la maggioranza prescritta per Legge, di compiere le innovazioni delle cose comuni per il miglior godimento delle stesse. (art. 1120 cc)

Art. 5 – Lavori nelle parti di proprietà esclusiva

Ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare le parti comuni, compromettere la stabilità dell'edificio od alterarne il decoro architettonico. I proprietari degli attici devono consentire il passaggio nella loro proprietà per poter accedere al tetto nei casi in cui ciò si rendesse necessario.

A richiesta dell'amministratore, previo avviso, il condomino deve consentire che all'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, salvo il diritto alla rivalsa dei danni comprovati.

In ogni caso, il condomino, prima di intraprendere, nei locali di proprietà, opere e lavori che comunque possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso, o gli impianti comuni, deve informare l'amministratore, fermo restando il disposto dell'art. 1122 cc.

SPESE DI CONDOMINIO

Art. 6 – Premessa

Si precisa che alle autorimesse risultanti ancora di proprietà del Costruttore/Venditore, fino al momento della loro cessione, non usufruendo dei servizi condominiali, pagheranno per i primi tre anni contabili solo le spese di amministrazione, assicurazione ed adempimenti fiscali.

La misura dei diritti appartenenti a ciascun condomino sulle cose di proprietà comune ed indivisibile è proporzionale al valore delle rispettive proprietà valutato in millesimi, secondo le indicazioni riportate nella Tabella 1 di proprietà allegata.

Il condomino che ha eseguito spese per le cose comuni senza preventiva autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto ad alcun rimborso, salvo che dimostri che la spesa sia legata a situazioni di emergenza/urgenza per cose o persone così come previsto dall'articolo 1134 del codice civile.

I condomini devono contribuire:

- alle spese per tutti i servizi condominiali deliberati nelle assemblee ordinarie e straordinarie, in proporzione del valore delle rispettive loro quote di proprietà.
- alle spese necessarie per le opere di innovazione e di modificazione per il migliore uso, riguardanti le dette cose e deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 del cod. civ.;
- Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Art. 7 – Ripartizione delle spese

Spese di pulizia

Le spese necessarie alla pulizia delle parti comuni e alla rotazione dei bidoni contenenti i rifiuti saranno ripartite indistintamente tra i condomini residenti e non residenti, impiegando tassativamente ditte regolarmente dichiarate ai fini legali.

Sono da intendersi a carico di ogni singolo condomino la manutenzione e la conduzione di aree adibite a giardini di proprietà esclusiva e connessi terrazzi esterni, che dovranno essere mantenuti in ordine e decoro.

Spese di fornitura energia elettrica

Le spese necessarie alla fornitura di energia elettrica degli ascensori saranno ripartite in funzione della tabella Ascensore, così come le altre spese relative all'ascensore.

I consumi relativi all'illuminazione delle parti comuni e del gruppo citofonico saranno ripartiti a millesimi di proprietà generale.

Le spese relative all'impianto fotovoltaico ordinarie e straordinarie saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà generale

Spese di fornitura acqua potabile ad uso domestico

Le spese relative alla fornitura di acqua potabile e della gestione dell'addolcitore saranno ripartite in virtù dei consumi registrati dai contatori installati a monte di ogni unità immobiliare.

Anche le spese relative alla fornitura di acqua relativa alla conduzione dei giardini saranno ripartite in virtù dei consumi registrati dai contatori installati nel locale tecnico, posizionati a monte dei relativi erogatori.

Le spese relative alla fornitura di acqua potabile comune, con punto d'uso sito nella zona di conferimento rifiuti, saranno calcolate detraendo dal consumo in bolletta i valori dei contatori di acqua individuale, i valori dei contatori dei giardini e verranno ripartite a millesimi di proprietà generale.

Le spese delle due scale (pulizia etc.) verranno divise in funzione delle tabelle scale.

Spese per le cose e i servizi comuni al solo piano interrato

Le spese necessarie per la conservazione, conduzione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni al piano interrato, ovvero una quota percentuale del consumo in bolletta per l'illuminazione, il cancello carraio, le pompe, la pulizia, saranno ripartite tra i soli condomini proprietari di autorimesse e depositi situati al piano interrato a millesimi di corse box.

Spese per la manutenzione dell'impianto TV centralizzato

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto antenna TV saranno ripartite in uguale misura fra tutti gli appartamenti che risultano collegati ad esso.

Le spese di manutenzione di parabole, centralini, switch e altri impianti installati sul palo dell'antenna centralizzata o nei pressi di essa, per la visione delle varie piattaforme televisive oltre quelle normalmente previste, saranno a carico di ciascun appartamento che ne ha eseguito l'allaccio e l'installazione, previa autorizzazione dell'Assemblea.

Spese per la manutenzione dell'impianto videocitofonico e casellari postali

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'impianto videocitofonico e dei casellari postali saranno ripartite in uguale misura fra tutti gli appartamenti che risultano collegati all'impianto e che usufruiscono della casella postale. Le spese di manutenzione ed intervento sugli apparecchi posti all'interno delle singole unità immobiliari sono a carico di ogni appartamento.

Spese per la manutenzione delle recinzioni e cancello carraio

Le spese per la manutenzione delle recinzioni perimetrali che delimitano il lotto condominiale saranno ripartite a millesimi di proprietà generale; le spese per la manutenzione delle recinzioni divisorie interne, che separano due proprietà contigue, saranno ripartite in eguale misura tra i proprietari confinanti.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del cancello carraio saranno ripartite a millesimi di proprietà corse box.

E' fatto obbligo all'assemblea condominiale di stipulare un'assicurazione globale fabbricati per i danni provocati da incendio, scoppio, eventi atmosferici, conduzione appartamenti, danni da acqua, ricerca perdite, occlusione, fenomeno elettrico, grandine, ed ogni altra copertura decisa in assemblea.

Art. 8 – Divieti

Tutte le parti di uso comune non devono essere occupate ed ingombrate con oggetti o materiali, mezzi ed automezzi, con costruzioni provvisorie e precarie che ne impediscono il regolare utilizzo.

Il corsello box non è un'area di parcheggio; è obbligatorio riporre i propri mezzi ed automezzi nelle autorimesse di proprietà; per nessun motivo i mezzi devono essere posteggiati nel corsello box ad ingombrare le aree di manovra tranne che per le operazioni di carico/scarico.

Al fine di non pregiudicare il decoro e l'aspetto delle facciate esterne della proprietà, nonché salvaguardare l'incolumità dei condomini e terzi e per una buona convivenza comune è fatto divieto di:

- scaricare in fognatura oggetti e prodotti diversi dalla carta igienica, poiché essi possono causare l'otturazione delle tubazioni;
- utilizzare le piscine private dopo le ore 22.00 e prima delle 8.00
- eseguire le pulizie e le manutenzioni rumorose nelle proprietà private, ivi compresi i giardini, prima delle ore 8.00 e dopo le ore 22.00, rispettando l'orario del cosiddetto silenzio, ovvero la fascia 12.00-15.00; -- disturbare i vicini con schiamazzi, feste rumorose e impiegare apparecchi radio-televisivi, impianti stereo e musicali in modo assordante e comunque non prima delle ore 8.00 e dopo le ore 22.00 e nella fascia 12.00-15.00;
- tenere su balconi e terrazzi qualsiasi arredo ingombrante che possa pregiudicare l'estetica;
- sbattere tappeti, panni, strofinacci, tovaglie e quant'altro arrechi sporco alla proprietà sottostanti; è consentito farlo solamente all'interno dei terrazzini e balconi a condizione che lo sporco venga raccolto e destinato all'immondizia o aspirato;
- arrecare danno per effetto di rumori molesti, esalazioni dannose o altro affine che, per ordine morale, contrasti con il principio del carattere civile ed etico che si vuole mantenere nel lotto condominiale; è proibita la trasformazione in studio professionale o diversa destinazione se non previo parere favorevole delle Autorità Competenti e dell'assemblea.
- occupare vani scala o di accesso alla palazzina, corsello box compreso, con effetti ed oggetti personali, biciclette, passeggini, e quant'altro determini difficoltà di passaggio e manovra;
- adibire l'ascensore ad uso montacarichi; è solo consentito al trasporto delle persone;
- posizionare esternamente lampade o insegne luminose, apporre targhe senza l'autorizzazione dell'assemblea di condominio;
- adibire i locali a qualsivoglia altro uso che turbi la tranquillità dei condomini e contrasti con l'igiene, il decoro, la stabilità, la sicurezza e la moralità dello stabile;
- disporre fili, corde e tendaggi a vista sulle facciate, stendere i panni, tappeti e tovaglie;
- riporre carichi di elevato peso su pavimenti interni, dei terrazzini e sui parapetti, anche trattasi di vasi in plastica o terracotta se non con i dovuti accorgimenti che ne impediscano la caduta;
- lasciare aperte vie di accesso, pedonali e carrabili;
- lavare automezzi, motocicli, e quant'altro all'interno del corsello dei boxes;
- piantumare nei giardini privati, sono permessi arbusti di altezza non superiore a 1,5 mt;
- È vietato adibire i giardini privati ad orto:
- Le siepi poste lungo i confini non possono eccedere l'altezza di 1,5 mt
- installare impianti per il compost e simili;
- realizzare piattaforme e basamenti nei giardini per l'installazione di casette,
- costruire pollai, gabbie e qualsiasi altra struttura atta al contenimento di animali di qualsiasi natura;
- modificare e spostare le canne fumarie e di esalazione in difformità all'impianto previsto e collaudato a progetto.
- Utilizzare sale per sghiacciare le rampe corselli coperti e scoperti ed i vialetti pedonali.

Nel piano interrato è vietato:

- destinare le autorimesse ad uso magazzino di materiale altamente infiammabile, nocivo o dannoso per gli altri condomini;
- ricoverare nelle autorimesse private automezzi alimentati a GPL se non nel rispetto della legislazione in merito,
- mantenere i motori accesi oltre il tempo strettamente necessario.
- svolgere attività artigianale, anche se di tipo amatoriale; non vi si può installare alcun tipo di elettrodomestico o macchinario.

- i box che non sono collegati agli appartamenti avranno un sub contatore per l'energia elettrica il cui consumo sarà addebitato ai proprietari, nel caso di consumo eccessivo che possa arrecare danno gli stessi verranno staccati dal contatore comune.
- lasciare le saracinesche dei boxes aperte per un lungo tempo oltre il tempo necessario alla movimentazione dei mezzi;

Art. 9 – Diritti

È consentito, preservando il decoro e l'aspetto condominiale, e le leggi vigenti nel territorio comunale:

- tenere vasi di fiori sui terrazzini e balconi purché siano assicurati contro eventuali cadute ed incassati in recipienti atti a contenere l'acqua di innaffiamento al fine di evitare il bagnamento delle pareti di facciata e provocare lo stillicidio ai piani sottostanti;
- installare tende da sole e pergolati, previa campionatura del modello e colore, a scelta dell'assemblea di condominio,
- è permesso l'installazione nei giardini e sui terrazzi di strutture tipo pergotenda (es. PERGOTENDA CORRADI_Tendasystem_, modello PALLADIA)
- utilizzare nei giardini strutture mobili per barbecue purché in posizione tale da non arrecare danno alle facciate e ai confinanti laterali e soprastanti; non è consentito l'allaccio con le tubazioni di metano dell'appartamento;
- installare sulle aperture e finestrate strutture permanenti a scopo antintrusione, ovvero le inferriate, previa delibera dell'assemblea di condominio per campionare un modello di inferriata e il colore;
- installare illuminazioni nei giardini o zanzariere negli appartamenti previa delibera dell'assemblea di condominio per campionatura di modello e colore.

Art. 10 – Assenza del condomino

Se il condomino si assenta per un lungo periodo, è necessario che esso lasci le chiavi della propria abitazione a persona di fiducia e comunichi all'amministratore almeno un recapito telefonico da contattare nel caso si rendesse necessario accedere ai locali per procedere a riparazioni di guasti di carattere urgente o per eliminare inconvenienti che costituiscono danno a terzi condomini.

Art. 11 – Cessione della proprietà

In caso di alienazione della proprietà, il condomino deve comunicare all'amministratore i dati e le generalità del nuovo proprietario;

Ciascun condomino proprietario di appartamento ma non residente all'interno della palazzina deve comunicare all'amministratore il proprio domicilio; in caso contrario, il domicilio di riferimento è considerato nei locali di sua proprietà.

Qualora l'appartamento fosse concesso in locazione, l'affittuario deve accettare tutte le obbligazioni contenute nel regolamento condominiale, ferme restando le responsabilità e la solidarietà del locatario.

Art. 12 – Sanzioni

Ogni infrazione alle norme dettate dal presente regolamento potrà comportare a carico del trasgressore il pagamento di una sanzione sino a € 200,00 e sino ad euro 800,00 in caso di recidiva. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze disposte dall'art. 70 disp. att. Cc

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 13 – Organi del Condominio

Sono organi del Condominio:

l'Assemblea dei condomini

l'Amministratore

Art. 14 – Assemblea Ordinaria

L'assemblea è l'unico organo competente per deliberare le eventuali varianti da apportare al regolamento condominiale e per approvare tutti i lavori ordinari e straordinari necessari alla manutenzione della palazzina.

Tutti i condomini si riuniscono in assemblea ordinaria durante l'anno corrente di gestione entro 180 gg dalla chiusura dell'esercizio contabile.

L'assemblea ordinaria deve discutere, approvare il preventivo della gestione dell'amministratore, comprese le spese di ripartizione tra i condomini, la conservazione e la manutenzione delle parti e beni comuni destinate ai servizi di ciascun condomino.

La ripartizione delle spese da sostenere è fatta in funzione delle varie tabelle che sono allegate al presente regolamento condominiale, in assenza di tabella specifica a norma del codice civile.

Nella lettera di convocazione, oltre all'ordine del giorno, sarà allegato il preventivo di bilancio gestionale previsto dall'amministratore per l'anno successivo e il rendiconto consuntivo della gestione dell'anno concluso e quanto altro disposto dal codice civile.

Per quanto attiene alla validità di costituzione ed alle maggioranze di delibera si rimanda al Codice civile.

Art. 15 – Morosità

Il condomino è costituito in mora, senza obbligo di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

Art. 16 – Assemblea straordinaria

Le assemblee straordinarie vengono convocate dall'amministratore ogni qualvolta egli lo ritenga necessario o su richiesta di almeno due condomini pur che rappresentino almeno 1/6 (un sesto) del valore dell'edificio. Decorsi dieci giorni dalla richiesta i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

Art. 17 – Diritto di voto

Ogni comproprietario ha diritto di voto in ragione dei millesimi di proprietà assegnati ad esso.

Ciascun condomino, causa l'impossibilità di partecipare alla convocazione per motivi vari, può farsi rappresentare da una terza persona in virtù della delega che il sostituto presenterà all'amministratore debitamente controfirmata dal condomino.

Art. 18 – l'Amministratore

Nomina

L'amministratore viene nominato dall'assemblea del condominio, dura in carica un anno e si intende rinnovato per eguale durata, è rieleggibile e il suo compenso viene approvato dall'assemblea all'atto della nomina o del rinnovo.

Funzioni

L'amministratore provvede all'amministrazione del condominio e in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio; egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

L'amministratore provvede:

- a eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- a disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- a riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- a compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- ad eseguire gli adempimenti fiscali;
- a fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- ad attivare un sito Internet che consenta di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare, qualora richiesto dell'assemblea stessa con le maggioranze di legge.

I saldi del consuntivo approvato potranno essere ripartiti sulle rate condominiali della gestione successiva o conguagliate con l'emissione della prima rata, in virtù dell'approvazione dell'assemblea di condominio.

RICHIAMO AL CODICE CIVILE

Per tutto quanto non espressamente citato nel presente regolamento condominiale si richiama l'ordinamento del Codice Civile e le leggi vigenti in materia.

Allegati:

Tabella Proprietà

Tabella Box

Tabella scala A e scala B

Tabella ascensore A e ascensore B