

Codice A1111C

D.D. 26 ottobre 2020, n. 578

Locali di proprietà regionale siti in Torino, Via XX Settembre n. 74 ang. Via Palazzo di Città n. 7. Approvazione schema di Regolamento condominiale.



ATTO DD 578/A1111C/2020

DEL 26/10/2020

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A11000 - RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO

A1111C - Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e cassa economale

OGGETTO: Locali di proprietà regionale siti in Torino, Via XX Settembre n. 74 ang. Via Palazzo di Città n. 7. Approvazione schema di Regolamento condominiale.

Premesso che:

- in data 22 dicembre 2004 la Regione ha acquistato taluni locali facenti parte dell'immobile sito in Torino – Via XX Settembre n. 74 ang. Via Palazzo di Città n. 7;

- con comunicazione del 12 ottobre 2020 lo Studio Associato PISCHEDDA s.s., in qualità di Amministratore del CONDOMINIO Via XX SETTEMBRE n. 74 – VIA PALAZZO DI CITTA' n. 7, ha trasmesso la convocazione dell'Assemblea straordinaria per deliberare sul relativo ordine del giorno, tra cui l'approvazione dello schema di nuovo Regolamento condominiale;

rilevato che del suddetto schema di Regolamento condominiale, quale pervenuto agli uffici regionali, si propone l'integrazione come di seguito dettagliato:

- all'art. 24 terzo comma ove si dice che l'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio" si propone di specificare altresì " **e la maggioranza dei partecipanti al condominio**", in linea con quanto previsto dall'art. 1136, comma 1, del codice civile ;

- all'art. 22, primo comma, ove si dice che "Nei casi di reiterato ritardo nel pagamento delle spese condominiali, dopo 3 solleciti formali, l'Amministratore deve instaurare l'azione giudiziaria ecc." si propone di specificare altresì , come prevede l'art. 1129 del codice civile, che "**se non espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore deve instaurare l'azione giudiziaria entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso**";

visto lo schema di Regolamento condominiale allegato in copia al presente atto, di cui costituisce

parte integrante e sostanziale e che con il presente atto si approva, demandando l'eventuale recepimento e approvazione delle suddette proposte di integrazione all'Assemblea Condominiale in sede di approvazione dello schema di Regolamento, con la maggioranza qualificata di cui al combinato disposto degli artt. 1136, comma 2 e 1138, comma 3 del codice civile;

attestata la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016;

tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- il D.Lgs n. 165/2001 ss.mm.ii;
- la L.R. n. 23/2008 ss.mm.ii;

determina

- di approvare lo schema di Regolamento condominiale relativo all'immobile sito in Torino, Via XX Settembre n. 74 ang. Via Palazzo di Città n. 7, schema allegato in copia al presente atto, di cui costituisce parte integrante e sostanziale, demandando l'eventuale recepimento e approvazione delle proposte di integrazione di cui in premessa all'Assemblea Condominiale in sede di approvazione dello schema di Regolamento, con la maggioranza qualificata di cui al combinato disposto degli artt. 1136, comma 2 e 1138, comma 3 del codice civile.

La presente determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010.

La presente determinazione non è soggetta agli obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs n. 33/2013.

IL DIRIGENTE (A1111C - Patrimonio immobiliare, beni mobili,
economato e cassa economale)
Firmato digitalmente da Alberto Siletto

Allegato

BOZZA

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DI FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI SITO NEL COMUNE DI TORINO VIA XX SETTEMBRE N. 74 / VIA PALAZZO DI CITTA' N. 7

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Premesse

Il presente Regolamento – che sostituisce integralmente il precedente predisposto dal Notaio Dott. Andrea Galleano in data 9/12/1948 (rep. n. 24919) - viene redatto e deliberato dai proprietari dei singoli appartamenti dell'edificio, disciplina i diritti e gli obblighi dei proprietari circa l'uso delle cose comuni, i limiti all'uso delle cose assegnate in proprietà ed in uso esclusivo in relazione alla disciplina delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio.

Il Regolamento è obbligatorio per tutti i singoli proprietari, per i loro eredi o aventi causa, nonché, per la parte che li riguarda, per tutti gli eventuali inquilini (locatari), ai quali andranno comunicate le disposizioni del presente Regolamento ad esclusivo onere dei rispettivi proprietari.

Art. 2 - Composizione del Condominio

Il Condominio è costituito da un caseggiato che fiancheggia via XX Settembre n. 74, angolo via Palazzo di Città n. 7 in Torino, a ponente con la via XX Settembre ed a notte con la Via Palazzo di Città. Trovasi descritto nella locale Agenzia delle Entrate (già Agenzia delle Imposte) alla partita n. 17319 col mappale n. 162 del foglio n. 211.

Art. 3 - Descrizione del fabbricato

Il caseggiato si eleva di cinque piani fuori terra ed uno di soffitte e di due piani di cantine (ivi compresi gli infernotti), con numero tre scale (A, B e C) per accedere tanto ai piani superiori, quanto a quelli sotterranei. Tutte le unità immobiliari sono numerate dall'1 al 46 e le cantine con i numeri dal I al XL nei tipi planimetrici uno per ciascuno piano che sono allegati al presente per farne parte sostanziale ed integrante (**all. 1**).

Art. 4 - Cose comuni e indivisibili del fabbricato

Per il fabbricato, costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini (nelle porzioni stabilite nell'**all. 2**), le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 c.c.) ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- l'area su cui sorge la costruzione, le fondazioni, i muri maestri, il tetto e i cornicioni; la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque delle materie di rifiuto, nonché i tubi e le canalette delle acque piovane, escluse quante di pertinenza di ciascun appartamento;
- le colonne montanti dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas fino ai punti di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini;
- i locali del custode;
- **gli androni e tutti i corridoi, l'area del cortile, il passaggio carraio e quello pedonale;**
- gli impianti degli ascensori, i locali macchine degli ascensori. Si precisa che ogni scala (n. 3 scale, A, B e C) è munita di un ascensore proprio;
- i vani scala, le scale ed i loro ripiani, i ballatoi di accesso agli appartamenti, le scale e i corridoi di accesso e/o disimpegno alle cantine, gli spazi e i locali del piano interrato e delle soffitte, non assegnati in proprietà esclusiva ai singoli appartamenti.

Sono invece di proprietà dei singoli le porte d'ingresso e le finestre prospettanti sui vani delle scale e dei siti comuni.

Art. 5 - Cose comuni divisibili

Costituiscono proprietà comune, ma divisibile soltanto tra i condomini dei piani compresi nel fabbricato, ad eccezione di quelli che siano stati assegnati in tutto o in parte in uso o in proprietà a ciascuno dei condomini stessi, i lastrici solari ovvero le terrazze che non siano state originariamente destinate ai servizi comuni.

Art. 6 - Quote di comproprietà del condominio

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio è espressa in millesimi nella Tabella allegata al presente Regolamento (**all. 2**).

Non è consentito l'abbandono o la rinuncia alla comproprietà degli elementi comuni dell'edificio al fine di sottrarsi al contributo alle spese per la loro conservazione.

TITOLO II - NORME DI USO ED ESERCIZIO DELLE PARTI COMUNI

Art. 7 - Norme generali

Il condomino deve astenersi dall'usare le parti comuni in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri condomini.

Deve, inoltre, rispettare la pulizia dei locali di uso comune ed osservare con reciproca tolleranza le norme di buon vicinato.

Art. 8 - Uso degli impianti e locali comuni

A) Uso dell'ascensore

Il condomino risponde dell'osservanza delle norme di uso e funzionamento dell'ascensore personalmente e per i suoi familiari, visitatori e fornitori.

Per la manovra devono essere osservate le apposite disposizioni contenute nel regolamento affisso nella cabina.

In particolare è vietato:

- l'uso dell'ascensore ai bambini non accompagnati;
- l'introduzione nella cabina di animali pericolosi, bagagli e merci pesanti in genere.

Ogni guasto dipendente da qualsiasi inosservanza delle disposizioni suddette sarà riparato, se accertato, a spese del condomino alla cui famiglia (o cerchia di relazioni) appartiene colui che ha causato il danno.

B) Uso delle cantine e dell'accesso carraio

Ogni condomino è tenuto:

- a chiudere le porte ed i cancelli di accesso;
- a spegnere l'illuminazione comune;
- a non effettuare il lavaggio degli autoveicoli nei disimpegni allorché il sistema di lavaggio possa comunque deteriorare i locali o la pavimentazione;
- a non sostare con alcun veicolo/motociclo nelle parti comuni e a non disporre gli stessi in modo che siano di intralcio ad altri;
- a non arrecare danni alla pavimentazione ed alle pareti delle parti comuni e non produrre rumori molesti.

C) Uso del cortile condominiale

Ogni condomino/utente deve osservare quanto specificamente previsto dall'art. 11bis del Regolamento che disciplina le norme di condotta e uso da tenere nel cortile condominiale.

Art. 9 - Modificazioni delle cose comuni

I proprietari condomini non possono compiere atti che importino variazione o innovazione alla destinazione originaria delle parti comuni del fabbricato, senza il previo consenso della maggioranza numerica dei due terzi di coloro ai quali viene ad essere limitata, per effetto delle modifiche apportate, la comunione.

TITOLO III - NORME DI COMPORTAMENTO

Art. 10 - Obblighi

I condomini, tenuti ad osservare il presente Regolamento, sono altresì soggetti ai seguenti obblighi:

- consentire a richiesta dell'Amministratore, che all'interno della proprietà privata si proceda alle constatazioni ed ai controlli necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e dei relativi impianti e servizi e, qualora necessario, consentire che si proceda all'interno della proprietà privata all'esecuzione dei relativi lavori;
- dare notizia all'Amministratore delle opere e dei lavori da realizzare nei locali di proprietà esclusiva prima di intraprendere l'esecuzione, al fine di consentire gli opportuni controlli circa la stabilità strutturale e il decoro dell'edificio o di parte di esso e degli impianti comuni;
- notificare all'Amministratore il proprio domicilio o residenza ed ogni successivo mutamento del medesimo;
- dare notizia all'Amministratore della eventuale vendita dei locali di proprietà esclusiva, comunicando le generalità del nuovo proprietario ed impegnandosi a far conoscere a quest'ultimo il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento della proprietà. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi sia all'anno in corso che a quello precedente;
- dare notizia all'Amministratore delle locazioni, dei relativi contratti e delle loro vicende, **inerenti gli appartamenti facenti parte del Condominio, indicando i riferimenti anagrafici e recapiti (cellulare/mail) del conduttore per l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale;** il proprietario delle unità locate risponde della destinazione delle stesse da parte del conduttore in maniera conforme alle norme di cui al presente Regolamento;
- dare notizia all'Amministratore dei lavori intrapresi da parte del singolo condomino nella propria unità abitativa;
- provvedere, qualora i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, alla chiusura delle prese d'acqua, di energia elettrica e del gas, comunicando altresì all'Amministratore il recapito del detentore delle chiavi per il caso che si verifichi la necessità di accedere nell'unità abitativa.

Il diritto di sopraelevazione è regolato dall'art. 1127 c.c.; tuttavia esso non può essere esercitato senza le preventive autorizzazioni comunali, debitamente comunicate all'Amministratore che dovrà acquisire il benestare dell'Assemblea condominiale. All'inizio dei lavori, chi fa la sopraelevazione, deve corrispondere l'indennità agli altri condomini e dovranno essere rideterminate/aggiornate le tabelle millesimali.

Art. 11 - Divieti

Ogni condomino è, inoltre, tenuto ad osservare i seguenti particolari divieti:

- **è proibito l'uso delle unità immobiliari contrario al decoro ed al buon costume del Condominio;**
- **è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti dell'edificio, e comunque, quelle che ne alterino l'aspetto architettonico;**

- è vietata qualsiasi modificazione al fabbricato, anche quando non pregiudichi l'estetica e la simmetria esteriore, senza la preventiva approvazione dell'Assemblea;
- è vietato tenere nelle unità immobiliari mobili e oggetti di peso superiore alla portata dei solai, ritenendosi il condomino responsabile per i danni che da tale inosservanza dovessero derivare all'edificio e alle persone;
- è vietato realizzare, sia all'interno che all'esterno delle singole unità immobiliari, qualunque modifica agli impianti di uso generale, senza l'autorizzazione dell'Assemblea;
- è vietato occupare con costruzioni provvisorie o ingombrare con oggetti mobili le scale o le parti comuni. L'occupazione delle cose comuni è, tuttavia, consentita quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini, purché sia limitato allo spazio e al tempo strettamente indispensabile e non impedisca l'uso delle cose stesse da parte di altri condomini;
- è vietato collocare piante o vasi di fiori sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi, senza che siano muniti di riparo fisso in ferro e sistemati in apposite fioriere;
- è vietato chiudere, sia pure parzialmente, i balconi e le terrazze dell'edificio; l'eventuale applicazione di tende o grate è subordinata ad un progetto unitario da sottoporre alla approvazione dell'Assemblea o su specifica indicazione da parte dell'Amministratore del 'portone' standard utilizzato;
- è vietata l'installazione di insegne luminose e/o di mezzi pubblicitari sulla facciata, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea. L'apposizione di insegne e targhe professionali negli androni e nelle scale è subordinata alla autorizzazione dell'Amministratore che deve tendere, per quanto possibile, alla uniformità dei caratteri e del materiale impiegato, previa autorizzazione dell'Assemblea condominiale;
- è vietata, in ogni caso, l'applicazione di insegne di qualsiasi genere o contenuto sui balconi e aree visibili all'esterno di ciascuna unità immobiliare;
- è vietato installare all'interno delle cantine elettrodomestici e/o impianti di refrigerazione e/o di ventilazione, salvo i singoli condomini non si muniscano di contatore autonomo e provvedano personalmente a farsi carico dei consumi elettrici aggiuntivi;
- è vietata, in ogni caso, l'installazione di tende differenti dai modelli in uso e approvati dall'assemblea. Al pari dovranno essere usate le tinte e/o colorazioni in uso presso il Condominio (ad esempio tinte colori);
- è vietato mantenere ed allevare animali che possano costituire pericolo a causa della loro aggressività, o per motivi igienico-sanitari e di pubblica tranquillità;
- è vietato arrecare disturbo agli altri condomini, specie nelle ore di riposo diurno e notturno. Il volume degli apparecchi radio e televisivi, prima delle ore 8 e dopo le ore 23, dovrà essere attenuato in modo da non arrecare disturbo ai vicini;
- è vietato gettare nei tombini, negli scarichi dei gabinetti e nei condotti della spazzatura, materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico; le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, e quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri ed accessori, si intendono a carico di chi le ha provocate;
- è vietato gettare acqua e qualsiasi altra cosa e/o oggetto dalle finestre e dai balconi;
- è vietato effettuare la battitura dei tappeti e/o in generale la pulizia dei balconi con lancio di polvere e/o detriti dai balconi e/o dalle finestre sia sulla verticale del portone d'ingresso che sul tetto del basso fabbricato di proprietà dell'immobile. In

ogni caso i Condomini dovranno effettuare le attività di pulizia all'interno delle proprie abitazioni senza arrecare pregiudizi a terzi e/o agli altri condomini;

- è vietato effettuare attività di ristrutturazione (totale o parziale) delle unità abitative o commerciali al di fuori delle fasce orarie consentite (dalle 8,30 alle 12,30 e dalle ore 14,30 alle ore 18,00 è permesso) e i giorni festivi (ivi compresa la domenica).

Art. 11bis – Cortile condominiale e divieti

Per quanto riguarda l'utilizzo e le regole da adottare nel cortile Condominiale viene previsto specificamente quanto segue:

A) Area rifiuti: nel cortile condominiale sono state individuate due aree di deposito e stoccaggio dei rifiuti, in cui confluiranno sia i rifiuti degli alloggi privati sia i rifiuti degli esercizi commerciali siti nel Condominio. Ogni area è specificamente segnalata, con indicazione dei relativi destinatari (privati o attività commerciali) e destinazione d'uso (raccolta carta, plastica, ecc.). Dovranno essere osservate le seguenti regole di utilizzo:

- **rifiuti indifferenziati:** i rifiuti indifferenziati dovranno essere depositati, debitamente insaccati, all'interno di reggi sacchi presenti nell'area deposito rifiuti indifferenziati; successivamente l'impresa di pulizie provvederà a chiudere i sacchi neri e a depositarli **all'interno dei reggi sacchi per** il recupero degli stessi da parte degli addetti della nettezza urbana;

- **plastica:** dovrà essere collocata all'interno di appositi sacchi trasparenti nell'area rifiuti;

- **carta e vetro:** dovranno essere collocati negli appositi bidoni nell'area rifiuti;

- **cartoni:** dovranno essere aperti e opportunamente piegati (in modo da ridurre l'ingombro) e collocati impilati uno sull'altro negli appositi contenitori presenti nell'area adibita;

- **rifiuti ingombranti e/o altri casi:** nel caso di smaltimento di rifiuti ingombranti e/o non riciclabili e/o non conferibili nelle aree rifiuti, i Condomini e/o gli Utenti dovranno obbligatoriamente contattare la società di smaltimento rifiuti, fissare un appuntamento per il ritiro e apporre apposita etichetta riportante il giorno previsto per ritiro e il codice di prenotazione.

B) Area parcheggio biciclette, area carico/scarico: nel cortile condominiale sono state individuate due aree adibite al parcheggio delle biciclette, con apposite rastrelliere; sarà pertanto vietato depositare o parcheggiare le biciclette al di fuori delle suddette rastrelliere.

È inoltre vietato parcheggiare o lasciare in sosta qualunque veicolo a motore (automobili, furgoni, motorini, motocicli, ecc.) nel cortile; per tale motivo è in funzione il dissuasore di parcheggio a scomparsa, le cui chiavi/telecomando sono a disposizione presso l'amministratore per eventualità di lavori, traslochi, ecc (previa prenotazione e versamento di una caparra economica pari ad € 50,00, che verrà restituita una volta finita l'esigenza di possesso e la riconsegna delle chiavi/telecomando).

Il dissuasore a scomparsa si abbassa automaticamente in caso di mancanza di energia elettrica, per motivi di sicurezza. La sosta di veicoli a motore in cortile è consentita solo per le manovre di carico e scarico merci e, comunque, solo per il tempo strettamente necessario alle stesse.

C) Area lavori: in caso di **esecuzione lavori, all'interno del cortile condominiale, è stata adibita una sola e unica area specifica, appositamente delimitata con specifica colorazione a terra per il deposito merci e/o materiali di cantiere**, il cui utilizzo dovrà essere

preventivamente autorizzato dall'amministratore. A tal proposito il richiedente dovrà fornire le seguenti informazioni: durata dei lavori, elenco materiali depositati/utilizzati, eventuali lavorazioni da eseguirsi nel cortile condominiale, dichiarazione di assunzione responsabilità in merito a tali attività, impegno formale ad eseguire lo sgombero e la pulizia dell'area a fine lavori.

D) Rumori: nel cortile condominiale è vietato eseguire lavori e/o attività rumorose che possano disturbare la quiete condominiale prima delle ore 8,30, dalle ore 12,30 alle ore 14,30 e dopo le ore 18,30.

E) Norme generiche: tutti i Condomini e/o utenti dovranno chiudere i portoni e/o le portine di accesso alle scale con opportuna delicatezza; non dovranno essere gettate cartacce e/o rifiuti di qualsivoglia genere in cortile e/o nelle aree comuni, impegnandosi a non lasciare percolazioni a terra nel momento di spostamento dei propri rifiuti. È espressamente vietato utilizzare l'acqua della fontana condominiale per finalità personali (fatta salva ogni eventuale autorizzazione da parte dell'assemblea o dall'amministratore di condominio).

TITOLO IV - RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LA CONSERVAZIONE ED IL GODIMENTO DELLE COSE E DEI SERVIZI COMUNI

Art. 12 - Manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorie

Lo stato di conservazione ed efficienza delle parti comuni del fabbricato e dei relativi impianti è mantenuto mediante l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioria.

Le opere di manutenzione ordinaria comprendono qualsiasi tipo di riparazione che si renda necessaria per deterioramenti derivanti dall'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle che si riferiscono a lavori di più ampia portata ed avente carattere strutturale.

Le opere di miglioria sono quelle che apportano sostanziali modifiche alla consistenza, al tipo, alla destinazione delle parti comuni e dei servizi delle unità immobiliari.

Art. 13 - Esecuzione dei lavori

Per i vari lavori possono essere istituiti fondi di bilancio specifici, deliberati dall'Assemblea su proposta dell'Amministratore o dei condomini.

Per i lavori di manutenzione ordinaria provvede l'Amministratore sulla base dei preventivi contenenti l'indicazione ed il costo presumibile dei lavori da eseguire.

Per i lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria, l'Amministratore, al manifestarsi delle circostanze che ne giustifichino l'esecuzione, dovrà richiedere l'approvazione dell'Assemblea, facendone deliberare anche il relativo stanziamento.

Per i lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere d'urgenza, l'Amministratore dovrà provvedere, convocando al più presto l'Assemblea per la ratifica di ogni attività necessaria.

Di norma è da considerare urgente l'esecuzione dei lavori resi necessari:

- da eventi eccezionali, imprevisti ed imprevedibili, aventi carattere di pericolosità e che possano danneggiare persone o cose, cosicché, ove gli effetti di tali eventi non fossero prontamente eliminati, ne deriverebbero danni per la proprietà, nonché eventuali responsabilità verso terzi;
- da ordinanze prefettizie o comunali o da disposizione di Enti a ciò autorizzati per legge, sempre che le stesse impongano la immediata esecuzione dei lavori.

Art. 14 - Ripartizione spese

Sono a carico esclusivo di ciascun proprietario le spese di manutenzione dei fabbricati, le tasse, le imposte e tutti gli oneri che colpiscono direttamente ogni singola unità immobiliare.

Le spese necessarie per la conservazione, manutenzione, mantenimento e uso delle parti comuni, nonché del portinaio o del custode (alloggio, luce, stipendio, indennità, assicurazioni, riscaldamento ecc), di assicurazione (cfr. art. 15), di illuminazione delle parti comuni, dell'acqua potabile e dello sgombrò della spazzatura, dell'amministrazione della casa, sono invece ripartite tra i proprietari in misura proporzionale al valore delle singole unità immobiliari di ciascuno, espresse in millesimi ed indicate nell'allegata tabella (**all. 2**), tranne le eccezioni stabilite nei successivi articoli.

Le spese per i servizi comuni sono ripartite, ai sensi dell'art. 1125 c.c., in misura proporzionale all'uso che ciascun condomino può farne e secondo quanto stabilito nei successivi articoli del presente Regolamento.

Art. 15 - Assicurazione

L'assemblea di Condominio stabilisce la misura in cui il fabbricato dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da fuoco, fulmini e scoppio per perdite di gas, eventi atmosferici e calamità naturali, nonché ogni altra copertura ritenuta utile e necessaria.

La spesa per l'assicurazione del fabbricato è ripartita tra i proprietari dei fabbricati stesso nella misura espressa nell'allegata tabella di proprietà (**all. 2**).

Alla denuncia dei sinistri che interessano le parti comuni provvederà l'Amministratore fornendo all'assicuratore la descrizione dei danni ed ogni altra notizia prevista dalla polizza assicurativa.

I danni relativi agli appartamenti dovranno essere denunciati a cura dei singoli condomini, tramite l'Amministratore, alla Compagnia assicurativa.

Ogni condomino è direttamente responsabile delle conseguenze derivanti dall'omissione o dalla non tempestiva presentazione della denuncia.

Qualora la Compagnia assicuratrice preavvisi il sopralluogo dei propri periti per l'accertamento e la valutazione dei danni denunciati, l'Amministratore dovrà provvedere alla nomina di un tecnico, il quale parteciperà, eventualmente in contraddittorio, alla stesura ed alla sottoscrizione del relativo verbale.

L'accettazione delle liquidazioni proposte dall'assicuratore e riservata all'Assemblea di condominio, o in caso di danni relativi al singolo appartamento, al condomino interessato.

Art. 16 - Scale

Le spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale con i relativi accessori, sono ripartite tra tutti i condomini dei diversi piani cui servono a norma dell'art. 1124 c.c. e, fra i condomini dello stesso piano, in proporzione del valore delle rispettive proprietà e solo limitatamente coloro che ne traggono utilità.

Art. 17 - Ascensore

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori sono ripartite pro quota in base alla scala di competenza, alle rispettive quote millesimali (cfr. art. 14 e **all. 2**) e – soltanto per la Scala A e C – in base agli aderenti/proprietari degli alloggi.

Nel caso di specie (scale A e C) l'accesso all'ascensore è limitato esclusivamente agli aderenti al servizio, i quali si faranno esclusivo carico – pro quota - delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Eventuali futuri subentri (sempre con riguardo alle scale A e C) dovranno essere approvati dall'Assemblea, con conseguente onere e dovere di sopportare le spese di cui al presente articolo, oltre all'eventuale ulteriore quota inizialmente sopportata in fase di installazione che verrà determinata dall'Assemblea.

Art. 18 - Acqua

Alle spese per il consumo dell'acqua, eccetto quelle risultanti dai contatori installati nei singoli appartamenti e locali, contribuiscono i singoli **proprietari in base agli occupanti**.

Art. 19 – Custodia

Il servizio di custodia e di vigilanza è rimesso all'Assemblea che ha le più ampie facoltà per quanto riguarda la nomina, la revoca ecc. dei custodi o guardiani.

Il rapporto di lavoro dei custodi o guardiani è disciplinato dal contratto nazionale di lavoro vigente per la categoria, dai contratti integrativi, dalle norme di legge in materia, nonché da apposito regolamento di servizio e da eventuali disposizioni dell'Assemblea.

Le spese di custodia o vigilanza sono ripartite tra i condomini in base ai millesimi di proprietà di cui alla tabella allegata al presente Regolamento (**all. 2**).

Art. 20 – Pulizia, servizi particolari ed ausiliari

La gestione dei servizi di pulizia delle parti comuni e dei servizi particolari ed ausiliari (manutenzione giardini, conduzione impianto di riscaldamento, ecc.) è curata, su preciso mandato dell'Assemblea dei condomini, dall'Amministratore, il quale può, secondo gli opportuni criteri di convenienza, affidare i servizi:

- in appalto ditte specializzate;
- a privati con contratto di collaborazione occasionale;
- al personale di custodia o di vigilanza secondo le norme dettate in materia dai contratti collettivi;
- dagli usi o da eventuali disposizioni dell'Assemblea.

Per quanto riguarda il servizio dell'ascensore, l'Amministratore provvederà in particolare, oltre che al pagamento dei canoni di manutenzione ed accessori:

- ad assicurare il regolare svolgimento del servizio per quanto riguarda gli obblighi contrattuali a carico della ditta manuttrice;
- a provvedere direttamente, o a mezzo della ditta incaricata della manutenzione degli impianti, all'assicurazione contro i rischi della responsabilità civile verso i terzi.

Art. 21 - Quote condominiali e modalità di corresponsione

Alle scadenze concordate ogni condomino è obbligato a corrispondere all'Amministratore, previo mandato dell'Assemblea, le quote previste per l'esercizio ed il mantenimento delle cose comuni e per la costituzione di un fondo condominiale, nonché l'eventuale conguaglio risultante a debito in sede di rendiconto.

Le predette quote potranno essere comprensive di importi da accantonare per ammortamento impianto e fondo per la esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e migliorie, qualora l'Assemblea decida la istituzione di accantonamenti.

L'Amministratore comunicherà ai condomini l'ammontare delle quote a loro carico per l'esercizio in corso, stabilite in base al preventivo di spesa approvato dall'Assemblea, nonché le modalità di corresponsione.

Art. 22 - Mancato o ritardato pagamento delle quote

Nei casi di reiterato ritardo nel pagamento delle spese condominiali, **dopo 3 solleciti formali**, l'Amministratore deve instaurare l'azione giudiziaria nei confronti dei condomini morosi arrivando fino alla sospensione, nei confronti degli stessi, dell'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Le spese sostenute per il distacco dell'utenza e per il successivo ripristino sono a carico del condomino moroso.

A norma dell'art. 63 delle disp. att. c.c., l'Amministratore può ottenere, a carico del condomino moroso, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo.

Art. 23 – Sanzioni

In caso di violazione delle regole di cui agli articoli 11-11bis del Regolamento, nonché in caso di inosservanza del presente Regolamento, l'Amministratore ha la facoltà di diffidare per iscritto con lettera raccomandata il Condomino inadempiente affinché interrompa la/e condotta/e contestate, applicando una sanzione **di € 100,00 (per ogni violazione) da porsi a carico del trasgressore.**

Importo che da confermare o rideterminare ogni anno in occasione dell'Assemblea annuale; in caso contrario resterà vigente l'importo indicato.

La segnalazione della trasgressione dovrà essere necessariamente inviata all'Amministratore per iscritto, debitamente documentata e firmata, ovvero constatata personalmente dallo stesso Amministratore che procederà – qualora dovessero sussistere i presupposti – nei termini di cui al precedente paragrafo.

Le spese e competenze della diffida e i relativi costi saranno posti interamente a carico del trasgressore.

Trascorsi dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata e qualora persistesse la condotta inadempiente l'Amministratore è autorizzato ad adire le vie legali, senza necessità di indire l'assemblea condominiale. In sede di prima assemblea sia essa ordinaria che straordinaria, l'Amministratore porterà a conoscenza dei condomini lo stato dell'iniziativa legale assunta nei confronti del trasgressore.

I proventi derivanti dalle sanzioni di cui al presente articolo confluiranno in un apposito fondo condominiale destinato alle **manutenzioni straordinarie** e verranno utilizzati in base alle determinazioni dell'assemblea condominiale.

Nell'ipotesi in cui il trasgressore fosse recidivo (ovvero dovesse ripetere lo stesso comportamento illecito ovvero similare violando la medesima norma del Regolamento per **almeno tre volte**) la sanzione pecuniaria verrà triplicata in base alla sanzione vigente al momento dell'evento contestato.

TITOLO V - ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 24 - Organo Deliberativo

L'Assemblea del Condominio è l'organo deliberante del Condominio. Essa è convocata annualmente in via ordinaria, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi, per trattare le materie riservate dalla legge alla sua competenza, che interessano gli indirizzi generali della gestione condominiale e l'amministrazione dei beni comuni.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea deve essere comunicato ai condomini almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per l'adunanza, salvo il caso di particolare urgenza.

L'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio.

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 del numero legale, dovrà essere convocata una seconda volta in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. In questo caso le deliberazioni sono valide se riportano un numero di voti che rappresenti **un** 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 quarto comma del presente articolo.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 c.c. 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.

Le deliberazioni che concernono variazioni alla destinazione originaria delle parti comuni dell'edificio e degli accessori o modificazioni alle parti comuni devono essere approvate a maggioranza numerica dei due terzi di coloro nei confronti dei quali è limitata la comunione delle parti alla cui destinazione originaria si intendono apportare le variazioni.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige Verbale da trascriversi nel registro tenuto dall'Amministratore.

I condomini possono farsi rappresentare nell'Assemblea da persone di loro fiducia, che non sia l'amministratore, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione, nei limiti di quanto previsto dalla normativa vigente.

L'Assemblea nomina a maggioranza un Presidente che si farà assistere da un Segretario.

I verbali delle adunanze dell'Assemblea devono essere trascritti sul registro di cui all'art. 1129 c.c. e firmati dal Presidente e dal Segretario.

Copia del verbale viene affisso all'albo del Condominio per 30 (trenta) giorni; ai condomini non residenti, che non hanno partecipato alla seduta, verrà notificato il verbale della seduta ai recapiti comunicati all'Amministratore.

Il verbale delle sedute deve sempre contenere notizie in ordine alla regolarità di convocazione dell'Assemblea ed alla validità della seduta.

Art. 25 - Organo Esecutivo

L'Assemblea di Condominio nomina, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 c.c. l'Amministratore, di anno in anno scegliendolo eventualmente tra i condomini.

L'Assemblea può anche nominare, ex art. 1130 bis c.c., un consiglio di condominio composto da cinque condomini. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

L'incarico di amministratore ha la durata di un anno e si intende rinnovato per egual durata (art. 1129, comma 10, c.c.); il suo compenso è fissato con delibera assembleare.

All'Amministratore sono demandate le attribuzioni tutte di cui agli artt. 1130, 1130bis e 1131 c.c. e in particolare:

- convocare, almeno una volta l'anno, l'Assemblea di Condominio;
- curare la gestione e l'amministrazione dei servizi e delle parti comuni dell'edificio in base alle disposizioni del presente Regolamento, alle deliberazioni dell'assemblea e conformemente ad ogni altra norma di legge vigente in materia;
- predisporre ogni anno il bilancio preventivo per il nuovo esercizio condominiale e quello consuntivo per l'esercizio chiuso, secondo le competenze;
- eseguire le delibere assembleari;
- curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;
- disciplinare l'uso delle parti comuni, nei limiti del Regolamento e delle delibere assembleari;
- provvedere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni secondo le competenze;
- riscuotere le quote dei vari condomini;
- compiere atti conservativi dei diritti condominiali;
- curare la tenuta dei libri, registri, documenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge per le assemblee, l'amministrazione e la contabilità del condominio, e la

conservazione di una copia del progetto approvato dell'immobile nonché degli eventuali aggiornamenti;

- rilasciare copia dei documenti condominiali ai condomini, o ai loro delegati, che ne facciano richiesta scritta, previo pagamento delle spese occorrenti;
- rendere possibile ai singoli condomini, o ai loro delegati, la consultazione presso lo studio dell'Amministratore di tutte le pezze giustificative.

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., dal regolamento di condominio o dall'Assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro terzi.

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 quest'obbligo può essere revocato (Art. 64 disp. att. c.c.) ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Art. 26 - Esercizio Condominiale

L'esercizio condominiale inizia il 1° (primo) aprile e termina il 31 (trentuno) marzo dell'anno successivo.

Entro il 30 (trenta) settembre di ogni anno l'amministratore dovrà presentare all'Assemblea:

- il bilancio consuntivo dell'esercizio decorso;
- il bilancio preventivo per l'esercizio in corso;
- un programma sulla gestione del nuovo esercizio.

Fino alla notifica, da parte dell'Amministratore, dell'ammontare delle rate a preventivo dovute per l'anno in corso, i condomini sono tenuti a corrispondere acconti mensili pari all'importo delle rate a preventivo accertate nell'anno precedente.

Art. 27 - Rinvio alle leggi vigenti

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme previste dal Codice Civile e dalle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, nonché alle norme di Pubblica Sicurezza.

Allegati (facenti parte integrante del presente Regolamento):

- 1) *planimetrie immobile, cantine, soffitte e infernotti*
- 2) *tabelle Millesimali*