

CONDOMINIO V. AMENDOLA-MILAZZO

BOLOGNA

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO 'V.AMENDOLA-MILAZZO'

INDICE

PARTE I – GENERALITA'

- Premessa
- Art. 1 Oggetto
- Art. 2 Obbligatorietà del regolamento e disposizioni richiamate
- Art. 3 Consistenza e destinazione del condominio
- Art. 4 Assicurazioni

PARTE II – DISCIPLINA DEI RAPPORTI CONDOMINIALI

- Art. 5 Proprietà comuni
- Art. 6 Strutture di proprietà esclusiva o mista
- Art. 7 Obbligo di sostenere le spese per manutenzione e ripristino delle parti comuni
- Art. 8 Diritti ed obblighi verso terzi
- Art. 9 Prescrizioni particolari
- Art. 10 Responsabilità del condomino per danni causati alle cose comuni
- Art. 11 Obblighi relativi alla cosa comune
- Art. 12 Obblighi del condomino venditore
- Art. 13 Reclami e segnalazioni
- Art. 14 Sanzioni
- Art. 15 Dissenso dei condomini rispetto le liti

PARTE III – GLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO. NORME DI CARATTERE AMMINISTRATIVO

- Art. 16 Attribuzioni dell'assemblea
- Art. 17 Convocazione delle riunioni assembleari
- Art. 18 Insediamento e svolgimento dell'assemblea
- Art. 19 Attribuzione, nomina, revoca e compenso dell'amministratore
- Art. 20 Funzioni dell'Amministratore
- Art. 21 Amministrazione fondi scadenze dell'esercizio annuale
- Art. 22 Il consiglio di condominio
- Art. 23 Esercizio finanziario
- Art. 24 Ripartizione delle spese

PARTE IV – NORME TRANSITORIE

- Art. 25 Riserva di facoltà

ALLEGATI

- Allegato "A" Planimetrie di riferimento

PARTE I – GENERALITA'

PREMESSA

L'edificio sito in Bologna in V. Amendola, 3-5 - V. Milazzo, 12 è stato inserito nel programma di cartolarizzazione degli immobili degli Enti Previdenziali e la proprietà delle unità non ancora alienate è stata trasferita dall'INAIL - Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro - alla Società di Cartolarizzazione degli Immobili Pubblici - SCIP srl.

Secondo quanto stabilito nel Contratto di Gestione del Patrimonio Immobiliare sottoscritto con la SCIP srl ai sensi del D.L. 351/2001 convertito nella L. 410/2001, l'INAIL assume la gestione degli immobili trasferiti e ne cura l'ordinaria e straordinaria manutenzione fino alla vendita finale degli stessi.

Il presente Regolamento viene redatto dall'INAIL agendo in nome e per conto della proprietaria SCIP srl in virtù di detto contratto.

Art. 1 – OGGETTO

Il presente regolamento disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del condominio ubicato in Bologna in V. Amendola, 3-5 - V. Milazzo, 12.

La consistenza dell'edificio e dell'area di sedime e pertinenza è rappresentata nelle planimetrie allegate al presente regolamento per farne parte integrante e sostanziale pur essendo di carattere puramente indicativo: pertanto nessuna eccezione potrà essere avanzata dai Condomini per eventuali discordanze tra le medesime e lo stato di fatto.

L'identificazione esterna e la denominazione del condominio in oggetto del presente regolamento restano indicate sotto la specifica: "Condominio V. Amendola-Milazzo"

Art. 2 – OBBLIGATORIETA' DEL REGOLAMENTO E DISPOSIZIONI RICHIAMATE

All'osservanza del regolamento sono saranno tenuti tutti i proprietari o, per quanto possa riguardarli gli usufruttuari od aventi altro qualsivoglia titolo di uso di godimento – anche locativo - di unità immobiliari comprese nel condominio oggetto del presente regolamento.

I cessionari delle suddette unità immobiliari ai quali i rispettivi proprietari dovranno imporre per la parte che li riguarda l'obbligo dell'osservanza del presente regolamento nel titolo di cessione (contratto di locazione, contratto di comodato, cessione di uso o godimento ecc) risponderanno in solido con i detti rispettivi proprietari delle violazioni del presente regolamento.

Per quanto non diversamente stabilito e fattane salva la inderogabilità, saranno osservate le disposizioni del codice civile e delle altre leggi e regolamenti emanati dalle pubbliche autorità.

Il presente regolamento, avendo lo scopo di mantenere il condominio in stato di civile decoro e di consentire il pacifico e miglior godimento dei beni e servizi comuni, è comunque vincolante, a prescindere dal disposto dei commi precedenti, per chiunque ed a qualsiasi titolo abbia un rapporto col condominio che rientri tra quelli disciplinati dal presente regolamento.

ART. 3 – CONSISTENZA E DESTINAZIONE DEL CONDOMINIO

Con riferimento alle planimetrie allegate al regolamento ed alle proprietà comuni elencate all'art. 5, il complesso è suddiviso in n. 2 scale condominiali (A-B) e una scala ad uso esclusivo uffici INAIL (scala 5) e comprende:

- al piano interrato, con accesso dalla scala A:

n. 1 centrale termoidrica comune;
n. 7 locali cantina ad uso privato;
n. 1 magazzino ex-archivio INAIL;
n. 4 ripostigli (INAIL);
vani tecnici ascensore;
intercapedini comuni.

- con accesso dalla scala B:

n. 1 cabina elettrica comune;
n. 9 locali cantina ad uso privato;
vani tecnici ascensore;
intercapedini comuni.

- al piano terra:

n. 6 locali ad uso commerciale;
n. 3 ingressi ai civici V.Amendola 3 (scala A), V.Amendola 5 (scala 5), V.Milazzo 12 (scalaB);
portico esterno ad uso pubblico su V. Amendola;
rampa veicolare su V. Amendola per il collegamento al cortile interno (di altro Condominio);
passaggio pedonale posteriore per il collegamento fra le scale A e B.

- al piano ammezzato:

uffici INAIL, con accesso dalla scala 5
ufficio INAIL, con accesso dalla scala 3
magazzino INAIL (con accesso interno da uffici al piano superiore)

- al piano primo:

uffici INAIL, con accesso dalla scala A e dalla scala 5

- al piano secondo:

uffici INAIL, con accesso dalle scale A e B

- al piano terzo:

n. 2 alloggi con accesso dalla scala A;
n. 2 alloggi con accesso dalla scala B;

- al piano quarto:

n. 2 alloggi con accesso dalla scala A;
n. 2 alloggi con accesso dalla scala B;

- al piano quinto:

n. 2 alloggi con accesso dalla scala A;
n. 2 alloggi con accesso dalla scala B;

- al piano sesto:

n. 1 alloggio con accesso dalla scala A;
n. 1 alloggio con accesso dalla scala B;

- in copertura:
torrette vani scala e lastrici solari non praticabili.

Art. 4 – ASSICURAZIONI

L'Amministratore deve assicurare l'edificio contro i danni derivanti da incendio, fulmini, scoppio di gas e responsabilità civile verso terzi. Il valore da assicurare sarà determinato dall'Assemblea e dovrà essere adeguato in caso di sensibili variazioni di valore fondiario. L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere impiegata nella ricostruzione, salvo quanto disposto dalle norme sul perimento dell'edificio (art. 1128 c.c.)

PARTE II – DISCIPLINA DEI RAPPORTI CONDOMINIALI

Art. 5 – PROPRIETÀ COMUNI

A norma dell'art. 1117 del c.c., se il contrario non risulta dal titolo, sono di proprietà comune, indivisibili e inalienabili tra tutti i condomini in misura proporzionale alle quote di comproprietà espresse in millesimi nella tabella A allegata al presente regolamento, i seguenti spazi e strutture:

- l'area di sedime e pertinenza dell'edificio;
- le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali, le facciate e le intercapedini;
- le coperture con relativi cornicioni, discese pluviali, ringhiere, parapetti e pertinenze varie;
- il locale al piano seminterrato ad uso cabina Enel;
- i locali centrale termica e idrica al piano seminterrato;
- il locale originariamente adibito a deposito immondizie, attualmente adibito a deposito cicli, con accesso dal cortile interno;
- gli impianti di citofono e di apriporta automatico con esclusione degli apparecchi interni delle unità private;
- le antenne televisive centralizzate con relative apparecchiature elettriche ed accessori, escluse le derivazioni e le prese interne delle utenze private;
- le canne di esalazione, di ventilazione e di aerazione forzata dei servizi, gli sfianti e simili;
- le tubazioni delle acque bianche e nere fino al raccordo ai condotti municipali;
- le condutture dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica e telefonica, fino al punto di diramazione nei locali di proprietà esclusiva e che comunque non siano di proprietà degli enti erogatori;
- i locali in cui sono installati i contatori degli impianti;
- qualsiasi altro spazio destinato originariamente al servizio comune;
- le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento dei beni comuni e quanto altro previsto dal codice civile; è considerato ente comune dei Condomini anche l'estetica delle facciate.

Sono comuni indivisibili ed inalienabili fra i soli Condomini delle singole scale in misura proporzionale ai rispettivi millesimi di comproprietà parziale:

- i vani scala con i rispettivi pianerottoli, ripiani, ballatoi, serramenti, reti illuminanti, ascensori.
- i corridoi delle cantine e i relativi vani scala di accesso.

Art. 6 - STRUTTURE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA O MISTA

Le porte di ingresso agli appartamenti e gli infissi esterni degli appartamenti sono di proprietà esclusiva dei singoli condomini, i quali hanno l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea per quanto riguarda le opere necessarie alla salvaguardia del decoro architettonico dell'edificio.

I muri non maestri, divisori di spazi contigui appartenenti a diversi condomini, sono di proprietà dei due confinanti, sia che separino appartamenti o balconi, sia spazi accessori.

Tali strutture devono essere mantenute conformemente al buon decoro dell'edificio.

Le opere di finitura dei balconi sono di proprietà del condomino del balcone, con esclusione degli elementi aventi prevalentemente funzione architettonica per la facciata.

Art. 7 - OBBLIGO DI SOSTENERE LE SPESE PER LA MANUTENZIONE ED IL RIPRISTINO DELLE PARTI COMUNI.

Non è consentita la rinuncia alla comproprietà delle parti comuni dell'edificio al fine di sottrarsi al contributo per le spese relative alla loro conservazione.

Le parti comuni devono essere conservate in stato di normale efficienza e regolare manutenzione.

Le spese per la manutenzione delle parti comuni e dei servizi saranno ripartite secondo i criteri e le tabelle millesimali.

I contributi, versati dai condomini per spese ordinarie o straordinarie, non possono essere restituiti se nella proprietà dell'immobile (o nell'usufrutto) subentra altro titolare. Questo ed il precedente proprietario dovranno regolare tra essi la questione, salvo quanto previsto nelle norme transitorie all'art. 25-c.

Art. 8 – DIRITTI ED OBBLIGHI VERSO TERZI

Tutti i Condomini sono tenuti alla tutela ed al mantenimento dei diritti generali acquisiti dall'edificio nei confronti di altri o terzi ed all'osservanza degli obblighi assunti verso altri o terzi.

Con l'accettazione del presente regolamento tutti gli aventi causa dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro (I.N.A.I.L.) nella proprietà delle unità immobiliari oggetto del regolamento stesso, dichiarano di accettare incondizionatamente e di fare propri – per sé e loro successori – tutti gli oneri, servitù e gravami di qualunque genere che risultino comunque costituiti a carico del condominio oggetto del presente regolamento, nonché qualunque atto debitamente pubblicato e trascritto anteriormente al deposito del presente regolamento. Sono vietate al singolo condomino innovazioni e/o modifiche delle cose comuni non preventivamente autorizzate dall'assemblea.

Art. 9 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Poiché il Condominio nel suo complesso deve conservare in linea generale un livello civile e decoroso, è d'obbligo che ogni attività di manutenzione la quale -anche se da un punto di vista immediato riguardante le proprietà esclusive- abbia un riflesso od interesse condominiale, dovrà sempre essere disposta od autorizzata dall'assemblea ed attuata a cura e sotto sorveglianza dell'amministratore; rientra in via particolare esemplificazione, ma non tassativa, di questa fattispecie, la tinteggiatura di qualsiasi parte esterna del condominio che, al fine di mantenere al medesimo un aspetto ordinato e dignitoso, dovrà essere attuata nei modi di cui sopra.

Oltre alle norme di legge e di qualsiasi altra pubblica normativa, tutti i Condomini e loro aventi causa specificati all'art. 2, sono tenuti ad osservare oltre i seguenti obblighi e divieti:

a) **obblighi:**

- consentire che all'interno delle proprietà private si proceda a constatazioni e controlli occorrenti per la manutenzione di parti comuni del condominio e dei relativi impianti e servizi e qualora sia necessario procedere all'interno della proprietà private, all'esecuzione dei conseguenti lavori; consentire nelle dette proprietà l'introduzione e la posizione di scale, ponteggi e simili, nonché il transito all'interno delle proprietà stesse del personale adibito ai lavori, per il tempo strettamente indispensabile;
- procedere tempestivamente alle manutenzioni necessarie nelle proprietà esclusive e di spettanza delle stesse, specie se riguardanti gli impianti, riconoscendo, in caso contrario, il diritto del Condominio di sostituirsi ai soggetti onerati in tale esecuzione, fornendo i dovuti consensi per tutti gli interventi di cui al precedente punto; il tutto salvo rivalsa sugli onerati;
- dare notizia all'amministratore prima di intraprendere l'esecuzione di opere e lavori di ristrutturazione o manutenzione straordinaria nei locali di proprietà esclusiva, al fine di consentire gli opportuni controlli circa la stabilità od il decoro del condominio, o di parte di esso, o degli impianti comuni, sottoponendosi poi, per la relativa esecuzione, alle prescrizioni dello stesso amministratore, specie per quanto concerne il passaggio di esecutori e di materiali nelle parti comuni;
- dare comunicazione e documentazione all'amministratore, a mezzo raccomandata A.R. delle cessioni del diritto di proprietà o di usufrutto o d'uso o di abitazione dell'unità immobiliare, entro 15 giorni, con indicazione degli estremi del titolo di cessione; in difetto il cedente sarà tenuto solidalmente con il concessionario di tali diritti a rispondere di tutti gli obblighi attribuiti alla qualità di Condomino dalla legge e dal presente regolamento con particolare riferimento al pagamento delle spese condominiali e non potrà comunque essere da chiunque opposto difetto di convocazione per eventuali assemblee indette nel frattempo;
- notificare all'amministratore il proprio domicilio ed ogni successivo mutamento del medesimo; in mancanza di tali comunicazioni, i Condomini si intenderanno domiciliati, a tutti gli effetti di legge e delle norme, presso l'ultimo domicilio formalmente notificato; è inteso che vale anche in questa ipotesi la prescrizione di cui all'ultima parte del punto precedente per quanto concerne le convocazioni assembleari;
- dare notizia all'amministratore, a mezzo raccomandata A.R., entro 15 giorni, delle locazioni delle unità immobiliari con le generalità del locatario e delle relative risoluzioni, inserendo in ogni caso nei relativi contratti di locazione l'obbligo, per il locatario, del rispetto del presente regolamento e di tutte le altre prescrizioni amministrative ed assembleari che intervenissero successivamente; resta inteso che comunque i Condomini rispondono in via solidale con i rispettivi locatari di ogni violazione;
- provvedere, ove i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, alla chiusura delle prese d'acqua, del gas e di elettricità comunicando inoltre all'amministratore il recapito in Bologna del detentore delle chiavi, per il caso si verifichi la necessità di accedere nei locali stessi in via d'emergenza;

b) **divieti:**

- è proibito ogni uso di unità immobiliari condominiali che sia contrario al decoro ed al buon nome del condominio, compreso l'attività della prostituzione in qualsiasi forma esercitata;

- è vietato suonare strumenti musicali, far funzionare elettrodomestici che producono elevato fruscio, far funzionare apparecchi radio o similari ad alto livello sonoro, durante le ore notturne e durante le ore di riposo pomeridiano;
- è vietato scaricare nei water e negli scoli materiali solidi, ingombranti o indistruttibili che possono ostruire le condutture di scarico.

Art. 10 - RESPONSABILITA' DEL CONDOMINO PER DANNI CAUSATI ALLE COSE COMUNI

Ogni Condomino è responsabile, a norma dell'art. 2043 e seguenti del c.c., dei danni alle cose comuni causati da lui o da persone, animali o cose dei quali debba rispondere.

Art. 11 - OBBLIGHI RELATIVI ALLA COSA COMUNE

E' fatto obbligo di chiudere i portoni d'accesso agli androni delle scale ed i cancelli di ingresso ai cortili comuni.

Negli spazi comuni è fatto obbligo di svolgere ogni tipo di operazione con il minimo sviluppo di rumore e di non discutere a voce alta.

Art. 12 - OBBLIGHI DEL CONDOMINO VENDITORE

In caso di trasferimento di proprietà il condomino venditore ha l'obbligo di far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del Regolamento che dovrà essere richiamato nel rogito notarile; inoltre il condomino è tenuto a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà di eventuali fondi di riserva giacenti nella cassa condominiale.

Art. 13 - RECLAMI E SEGNALAZIONI

I Condomini devono indirizzare tutti i reclami, di qualsiasi natura, per iscritto all'amministratore, salvo le segnalazioni di scarso rilievo.

L'amministratore provvede nei limiti delle proprie attribuzioni oppure, per le questioni che esulano dalle sue competenze, ne riferisce all'assemblea.

Art. 14 - SANZIONI

Per le infrazioni non gravi al regolamento circa l'uso delle cose comuni e delle cose di proprietà esclusiva, l'amministratore, indipendentemente dalle responsabilità civili e penali del trasgressore, a termini di legge, eseguirà il richiamo verbale o scritto. Dopo il secondo richiamo, l'Amministratore potrà essere incaricato dall'Assemblea di assumere i necessari provvedimenti, anche per via legale.

Art. 15 - DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO LE LITI

Quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite, o di resistere al giudizio, i condomini dissenzienti devono attenersi alle norme dell'art. 1132 c.c., al fine di separare le proprie responsabilità da quelle del condominio.

- è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti del condominio o comunque ne alteri l'aspetto architettonico;
- è vietato realizzare, sia all'interno che all'esterno delle singole unità immobiliari, qualunque modifica agli impianti comuni, senza l'autorizzazione dell'assemblea;
- è vietato destinare qualsiasi unità immobiliare a struttura medica pubblica o privata specializzata in malattie infettive o contagiose; ad uso di qualsiasi attività insalubre o contraria all'igiene; di qualsiasi attività in genere che possa comportare scuotimento od oscillazione dell'edificio;
- è vietato mantenere od allevare nelle unità immobiliari condominiali animali di bassa corte; inoltre la presenza nelle unità immobiliari stesse di animali domestici dovrà essere rigorosamente conformata alle vigenti prescrizioni di legge e dei regolamenti comunali in materia veterinaria e di igiene e sanità. I proprietari di detti animali dovranno curare scrupolosamente che i medesimi non imbrattino o danneggino le parti comuni e comunque non infastiscano od arrechino turbamento alcuno ai vicini ed agli altri residenti nel condominio. Per quanto concerne i cani, i proprietari dovranno curare che non arrechino molestia abbaiando e che, quando transitano nelle parti comuni, siano muniti di museruola e guinzaglio;
- per le targhe od insegne esterne, fermo il diritto al mantenimento di quelle esistenti alla data di deposito del presente regolamento, resta stabilito che in futuro qualunque installazione, variazione od integrazione potrà essere consentita subordinatamente all'ottenimento, da parte degli interessati, delle autorizzazioni comunali, ove prescritte, e che dovranno essere esibite all'amministratore del condominio;
- è vietato l'uso degli ascensori ai minori di anni 12 se non accompagnati da persona di età superiore, nonché l'uso per il trasporto di cose e materiali;
- è vietato occupare, anche temporaneamente, luoghi e spazi comuni con mobilio, masserizie, scatolame, cartonaggi, attrezzature di qualunque genere ed altro qualsivoglia materiale; in caso di infrazione a questo divieto e d'inadempienza all'invito di immediata rimozione che fosse rivolto dall'amministratore, quest'ultimo vi provvederà a spese dell'inadempiente. E' ammessa la collocazione di piante ornamentali in vasi di dimensioni ragionevoli, nei luoghi e con le modalità stabiliti dall'assemblea, e comunque in modo da garantire un agevole passaggio. L'occupazione degli spazi comuni è consentita soltanto quando si debbono eseguire lavori agli appartamenti ed agli altri locali di proprietà privata, purché sia limitata al tempo strettamente necessario all'esecuzione di tali lavori e che non si impedisca l'uso delle parti comuni da parte degli altri Condomini;
- è vietato il parcheggio di ciclomotori e biciclette negli androni e nei passaggi comuni;
- è vietato collocare vasi con piante sui davanzali delle finestre, nei balconi e sulle balaustre delle terrazze, che non siano incassati in recipienti che ne impediscono lo stillicidio e che non siano fermati da ringhiere di ferro;
- è vietato stendere biancheria, stracci e simili dalle finestre, ovvero all'esterno del parapetto dei balconi; analogamente scuotere tappeti, coperte od altro dalle finestre, dai balconi o per le scale;
- è vietato gettare oggetti di qualunque tipo dalle finestre;
- è vietato modificare l'aspetto esterno del proprio portoncino d'ingresso all'appartamento;
- è vietato tenere nei locali materiale pericoloso ai fini di incendi o maleodorante;
- è vietato installare cassaforti, acquari od altri oggetti che gravino sui solai con peso tale da compromettere la staticità delle strutture;

PARTE III – GLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO. NORME DI CARATTERE AMMINISTRATIVO

Art. 16 - ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea ha il potere di deliberare su ogni argomento che riguardi l'amministrazione, la conservazione, il godimento ed il miglioramento della cosa comune. In particolare ha i seguenti compiti:

- la nomina, conferma, revoca ed eventuale retribuzione dell'amministratore;
- l'approvazione del rendiconto consuntivo della gestione annuale e dei conti preventivi;
- la determinazione dell'ammontare delle rate per il pagamento dei contributi e la loro scadenza;
- l'approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria e delle innovazioni;
- l'impiego dei fondi residui della gestione precedente e la costituzione di fondi cassa per spese impreviste;
- la gestione e la tutela dei beni in comune;
- la determinazione della condotta del condominio nelle vertenze.

Le determinazioni assunte dall'assemblea, nei limiti dei suoi poteri, sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti. Il diritto di opposizione alle delibere annullabili è soggetto a prescrizione con le modalità di cui all'art. 1137 c.c.; invece per le delibere nulle, l'opposizione può essere esercitata in ogni tempo, salvo gli effetti dell'usucapione.

Art. 17 – CONVOCAZIONE DELLE RIUNIONI ASSEMBLEARI

L'assemblea deve essere convocata annualmente per l'approvazione degli atti amministrativi della gestione annuale ordinaria. Deve essere convocata entro 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario.

Le assemblee straordinarie devono essere convocate per deliberare su questioni rimaste pendenti o su questioni o fatti imprevisti; sono convocate dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario, o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini la cui proprietà rappresenti almeno 1/6 del valore dell'edificio.

L'assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è convocata mediante avviso individuale ai condomini, inviato a cura dell'amministratore con raccomandata A.R. almeno 5 giorni prima della data fissata per la riunione.

L'avviso di convocazione deve contenere i seguenti dati: il giorno, l'ora e il luogo dell'adunanza della prima e della seconda convocazione, l'elenco delle materie da sottoporre all'attenzione dell'assemblea per eventuali deliberazioni, la possibilità o meno che l'assemblea possa deliberare su altre questioni (varie) ritenute di minor importanza. Se trattasi di assemblea ordinaria, sarà allegata all'avviso di convocazione copia del rendiconto consuntivo della gestione annuale e del bilancio preventivo per l'anno successivo. I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale e del bilancio preventivo devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei 5 giorni precedenti all'assemblea, presso l'amministratore.

In mancanza di amministratore, l'assemblea può essere convocata da ciascun condomino; analogamente, se l'amministratore non provvede a convocare l'assemblea straordinaria richiesta dai condomini entro un mese dalla loro domanda.

L'assemblea in seconda convocazione deve essere fissata per una data compresa tra il giorno successivo a quello della prima convocazione e non oltre 10 giorni dopo.

Per argomenti riguardanti la generalità condominiale quali – in via indicativa e non tassativa – la nomina dell'amministratore e dei consiglieri, l'approvazione dei bilanci, la gestione dei beni comuni, ecc., l'assemblea generale di tutti i Condomini delibererà in base ai millesimi della colonna 1 della tabella A allegata al presente regolamento per qualsivoglia argomento.

Art. 18 - INSEDIAMENTO E SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA

Il singolo condomino può farsi rappresentare in assemblea da altro condomino o da altra persona, la cui delega deve essere sottoscritta dal condomino stesso. Al fine di garantire la presenza in assemblea della maggior parte dei condomini, è stabilita la norma che ogni persona non possa rappresentare più di due condomini, oltre se stesso.

Le unità immobiliari che appartengono a più persone devono essere rappresentate da una sola persona, che sarà designata dagli interessati.

La costituzione dell'assemblea in prima e seconda convocazione e la validità delle deliberazioni sono disciplinate dall'art. 1136 c.c.

Il singolo condomino non deve partecipare alle deliberazioni riguardanti le cose e i servizi comuni di cui egli non usufruisce, non pagando peraltro le spese. Il condomino che sia anche amministratore deve astenersi nelle votazioni relative alla sua gestione; analogamente deve comportarsi il singolo condomino, relativamente a delibere che riguardano forniture e lavori che egli si proponga di eseguire nell'interesse del condominio.

L'assemblea nomina il presidente ed il segretario della riunione; il presidente ha il compito di presiedere alla discussione sugli argomenti all'ordine del giorno e di regolare gli altri interventi, il segretario ha il compito di compilare il verbale dell'assemblea.

Il verbale deve contenere i seguenti dati:

- il luogo, la data e l'ora della riunione e l'ordine del giorno;
- i nominativi dei condomini intervenuti e dei condomini rappresentati, con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
- la scelta del presidente e del segretario e la constatazione dell'avvenuto accertamento della validità dell'assemblea e delle deleghe;
- un sommario resoconto della discussione ed il testo delle delibere, con l'indicazione delle maggioranze di approvazione;
- qualunque dichiarazione, espressa in forma sintetica, di cui sia stata chiesta la lettura in assemblea e l'inserzione nel verbale.

Il verbale dovrà essere letto al termine dell'assemblea, annotando le eventuali osservazioni finali dei condomini, e sarà sottoscritto dal presidente e dal segretario. Copia conforme del verbale deve essere inviata dall'amministratore ai condomini assenti mediante lettera raccomandata, e ai condomini presenti o rappresentati, mediante recapito postale o anche manualmente.

Art. 19- ATTRIBUZIONE, NOMINA, REVOCA E COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 c.c., inoltre cura l'amministrazione della cosa e dei servizi condominiali e vigila sul rispetto delle norme regolamentari.

Il mandato di amministratore è conferito dall'assemblea secondo le norme di legge, a persona fisica o giuridica in possesso dei necessari requisiti di serietà, professionalità, esperienza, organizzazione e capacità finanziaria. Dura in carica un anno e può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea.

All'amministratore spetta un compenso che è stabilito dall'assemblea all'atto della nomina e che viene prelevato dal fondo comune che è formato dai contributi di tutti i condomini, erogati in proporzione ai millesimi di proprietà.

Per la riconferma, qualora non si raggiungesse la maggioranza qualificata stabilita dal quarto comma dell'art. 1136 c.c. o manchi il relativo numero legale, l'assemblea in seconda convocazione può riconfermare l'amministratore uscente con la maggioranza semplice stabilita dal terzo comma del precitato articolo. In ogni caso l'amministratore uscente resta in carica per l'ordinaria gestione, con tutti i poteri e gli obblighi di legge, fin quando non sia nominato il successore.

Art. 20 – FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

Ad integrazione e precisazione di compiti ed attribuzioni conferiti dall'art. 1130 C.C. all'amministratore, questi:

- a) provvede all'amministrazione ordinaria del condominio, nonché alla gestione straordinaria nei limiti stabiliti dall'assemblea o – in caso di urgenza e conformemente a legge – di propria iniziativa, con l'obbligo di riferire prontamente all'assemblea e comunque alla prima riunione;
- b) compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio finanziario e la ripartizione fra i Condomini secondo le norme generali di legge e quelle particolari stabilite dal successivo art. 24;
- c) alla fine di ogni esercizio compila il consuntivo dall'amministrazione tenuta con la relativa ripartizione – predisposta come sopra – e la determinazione dei saldi e lo sottopone all'approvazione dell'assemblea;
- d) provvede – occorrendo coattivamente a norma dell'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile – alla riscossione dei contributi dovuti dai Condomini; provvede altresì al pagamento delle spese gestionali;
- e) assume e licenzia il personale a servizio del condominio ed esercita la sorveglianza dello stesso;
- f) stipula i contratti di fornitura ed appalto per opere, lavori e servizi di interesse condominiali, direttamente per le voci inserite nei preventivi ordinari gestionali approvati dall'assemblea e – secondo le direttive di quest'ultima e sentiti i consiglieri – per le voci straordinarie;
- g) compie tutti gli atti che abbiano per scopo la conservazione ed i diritti inerenti le parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne notizia, senza indugi, all'assemblea;
- h) conserva i libri dei verbali di assemblea, l'elenco dei proprietari, con le generalità, domicilio e residenza relativi, nonché gli estremi del titolo di acquisto e l'inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Nel caso di cessazione del mandato, di rinuncia o di revoca, l'amministratore uscente deve consegnare al successore, entro novanta giorni dalla sostituzione, il consuntivo dell'esercizio finanziario e la relativa ripartizione fra i Condomini, nonché tutti i documenti e quanto specificato al precedente paragrafo h), ritirandone ricevuta, indipendentemente da ogni contestazione in atto col condominio. Inoltre dovrà dare al nuovo amministratore tutte le informazioni necessarie ad assicurare la continuità dell'amministrazione.

Art. 21 - AMMINISTRAZIONE FONDI SCADENZE DELL'ESERCIZIO ANNUALE

La gestione finanziaria deve svolgersi esclusivamente su conti correnti, postali e/o bancari, intestati al condominio, salvo operazioni di modesto ammontare, eseguibili per cassa. Spetta all'amministratore accendere i conti correnti ed operare sugli stessi. Per assicurare la gestione ordinaria del condominio e fin quando l'assemblea non abbia approvato il preventivo, l'amministratore resta autorizzato a porre in esazione per ratei, con obbligatorietà di pagamento da parte dei condomini a norma di legge e di tutto il presente regolamento, l'ultimo preventivo predisposto e precedentemente approvato.

Per provvedere a spese straordinarie può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari o mediante l'accantonamento delle rendite del condominio. Poiché l'assemblea non può assumere decisioni se non per un anno, ad ogni assemblea ordinaria si dovrà deliberare sul fondo di riserva. I prelevamenti dal fondo di riserva possono essere eseguiti dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, annotata sul verbale.

Art. 22 - IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

L'assemblea generale condominiale può nominare due consiglieri effettivi ed uno supplente; tutti essi costituiscono il consiglio di condominio. I consiglieri restano in carica per la durata dell'esercizio di gestione per cui sono stati eletti e comunque sino a sostituzione e sono rieleggibili. Essi decadono da detta carica qualora risultino assenti da due consecutive riunioni del consiglio.

I consiglieri hanno funzione consultiva dell'amministratore ed esercitano il controllo amministrativo e contabile della gestione, riferendone eventualmente all'assemblea ordinaria con motivata relazione.

Per la loro attività i consiglieri non hanno diritto a compenso, salvo il rimborso di eventuali spese.

ART. 23 - ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario del condominio è annuale, con inizio al primo ottobre di ogni anno e termine al 30 settembre dell'anno successivo.

ART. 24 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE

I. Posto che non è mai consentita in nessun caso e per qualunque motivo la rinuncia ai servizi condominiali e che comunque la mancata utilizzazione di essi, attuata per iniziativa unilaterale, non comporta il sollievo delle relative contribuzioni, per la ripartizione delle spese di gestione di condominio valgono in via generale le norme del codice civile ed in particolare la seguente applicazione delle tabelle millesimali allegate al regolamento, ferma restando la separazione al fine delle ripetibilità nei confronti dei conduttori e/o locatari, delle sole spese di pulizia, illuminazione e manutenzione ordinaria di enti ed impianti comuni:

- a) in base ai millesimi di comproprietà – spese generali delle tabelle A:
 - spese di assicurazioni, imposte, tasse e contributi comunali gravanti sull'intero condominio; spese di pulizia della parti comuni, compenso per l'Amministratore ed IVA relativa; esercizio dell'amministratore;

- spese di esercizio, utilizzazione, manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione dei beni, impianti e servizi come previsto dal precedente art. 5;
 - b) in base ai millesimi "scale" delle tabelle B:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - c) in base ai millesimi "ascensore" delle tabelle C:
 - spese di esercizio, illuminazione, manutenzione ordinaria;
 - d) in base ai millesimi "riscaldamento" delle tabelle D:
 - spese di esercizio dell'impianto termico.
- II. Altri criteri di ripartizione in ordine a spese qui non previste saranno stabiliti dall'assemblea, su proposta dell'amministratore, sentito il parere dei consiglieri.
- III. Le quote dovute dai Condomini per le spese di cui al presente articolo sono suddivise – salvo diversa determinazione – in quattro trimestralità anticipate a partire dall'inizio dell'esercizio finanziario e debbono essere corrisposte entro 20 giorni dall'inizio di ciascun trimestre costituente data di scadenza, o dalla altra diversa data stabilita.
- IV. Il Condomino si presume legalmente informato dell'obbligo di pagamento alle relative scadenze con la notifica dei verbali assembleari di approvazione delle varie spese, restando l'eventuale avviso inviato in proposito all'amministratore, atto di pura correttezza del medesimo mai invocabile come presupposto e/o precedente per il pagamento da parte del Condomino. Questi, pertanto, è costituito in mora, senza necessità di intimidazione, per il solo fatto del mancato pagamento entro il termine di cui al comma precedente.
- V. Ogni versamento non può essere imputato che al debito più antico anche nel caso di successione nella persona dell'amministratore.
- VI. Il ritardo del pagamento delle quote dovute comporterà l'obbligo del pagamento a favore della gestione comune, degli interessi di mora, attualmente calcolati con un saggio annuo pari all'8%, eventualmente modificabile dall'Assemblea, computato dal momento del verificarsi dell'inadempimento, con un minimo del 5% sulla somma dovuta.
- VII. Nel caso di perdurante morosità l'Amministratore si avvarrà della procedura di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile.
- VIII. Per le unità immobiliari cedute in locazione o ad altro titolo, nel caso in cui per disposizione contrattuale o di legge, tutte o parte delle spese di gestione siano poste a carico del cessionario, l'amministrazione condominiale resta del tutto estranea al relativo rapporto che dovrà quindi essere direttamente regolato tra il ripetuto cessionario ed il Condomino interessato. Pertanto resta esclusivamente a carico di quest'ultimo l'obbligo del pagamento di tutte le spese di gestione citate, pagamento che dovrà essere da lui direttamente effettuato all'amministrazione condominiale, salvo rivalsa, nei modi e limiti di legge, nei confronti del cessionario.
- IX. Le disposizioni di cui al soprastante comma ed, in specie, la perdurante obbligazione del Condomino, non potranno mai venire meno, neanche, in particolare, qualora per tempi più o meno lunghi l'amministrazione condominiale procedesse, su incarico di esso Condomino interessato ed a mero titolo di correttezza, a sostituirsi allo stesso nell'esazione in parola verso i rispettivi cessionari, fermo restando che all'inadempimento del cessionario subentra sempre e comunque la perdurante

obbligazione del Condomino, esclusivamente verso il quale, non soddisfacendola esso prontamente, saranno subito rivolti gli atti legali necessari.

PARTE IV – NORME TRANSITORIE

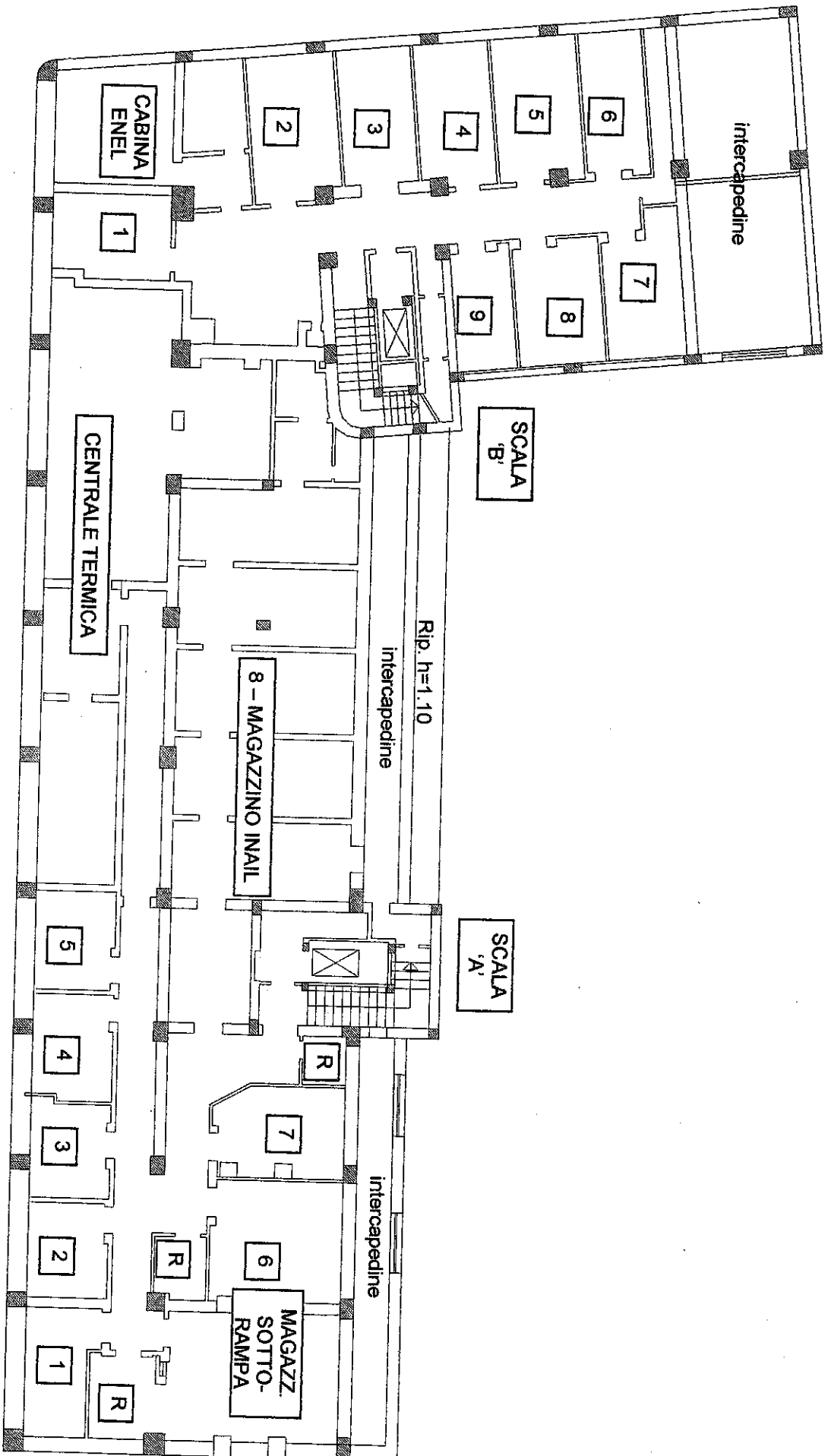
Art. 25 – RISERVA DI FACOLTA'

- a) Fin tanto che non sarà portata a termine la vendita di tutte le unità immobiliari del condominio, l'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro (I.N.A.I.L.) avrà il diritto di eseguire direttamente varianti alla conformazione, all'uso ed alla destinazione o parte di essi e relativi impianti di cui sia ancora gestore per conto della proprietaria SCIP srl.
L'esercizio di tale diritto non potrà mai dare luogo a corrispettivo alcuno in favore di chicchessia e sarà svolto nei limiti consentiti delle vigenti leggi in materia.
- b) Sino al termine anzidetto l'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul lavoro (I.N.A.I.L.) potrà depositare atti modificativi e/o esplicativi e/o di rettifica dal presente regolamento e delle tabelle millesimali che si rendessero necessari in dipendenza dell'attuazione del comma precedente o per esigenze che l'esperienza dei primi periodi di gestione condominiale rendesse palese. Resta inteso che questa facoltà non potrà in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli Condomini.
- c) In occasione dell'alienazione di unità immobiliari da parte dell'INAIL:
- le spese di manutenzione ordinaria verranno ripartite fra l'INAIL ed il nuovo proprietario facendo riferimento alle date dei rogiti;
 - le rate per le spese di manutenzione straordinaria faranno capo all'INAIL solo fino alla rata del rogito.

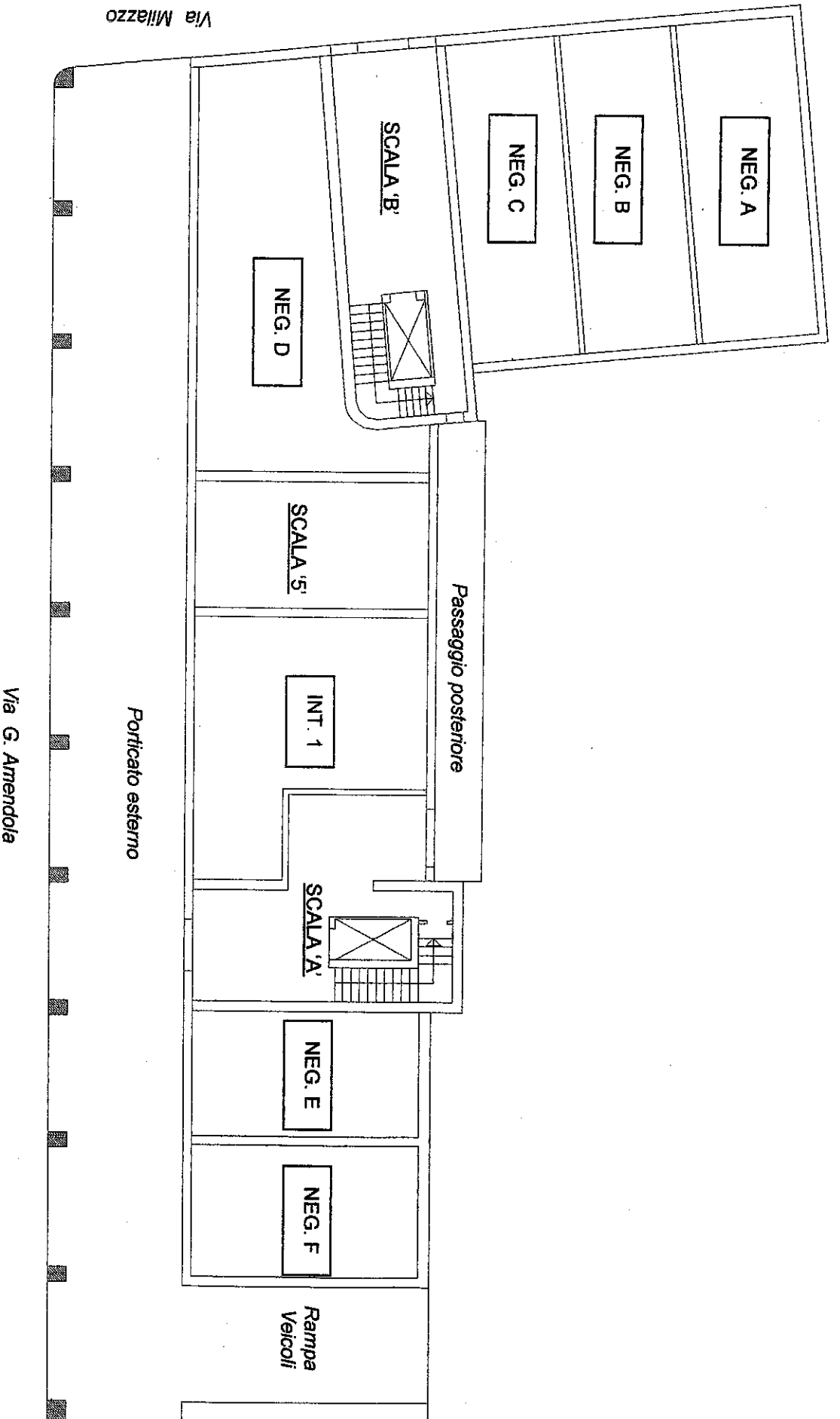
ALLEGATO A

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

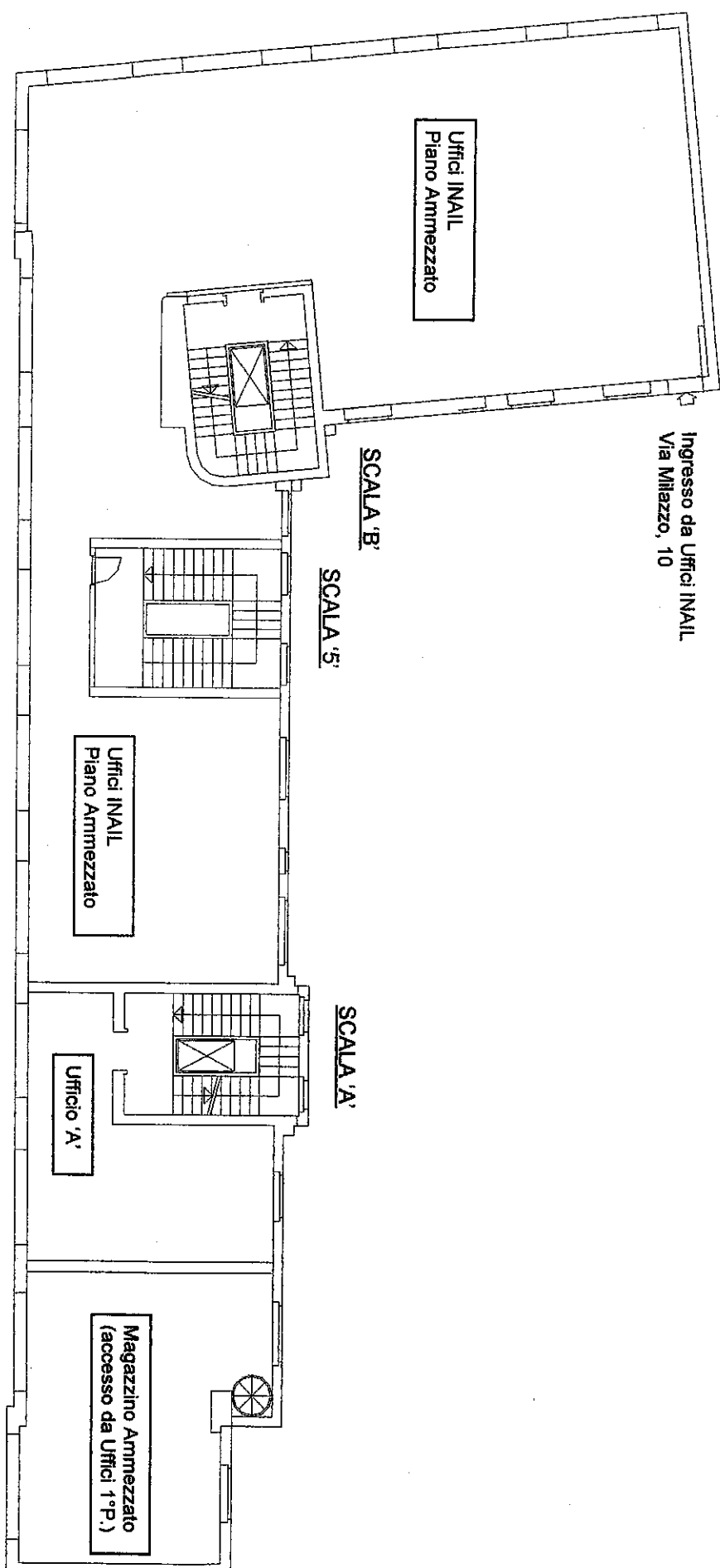
PLANIMETRIA PIANO INTERRATO



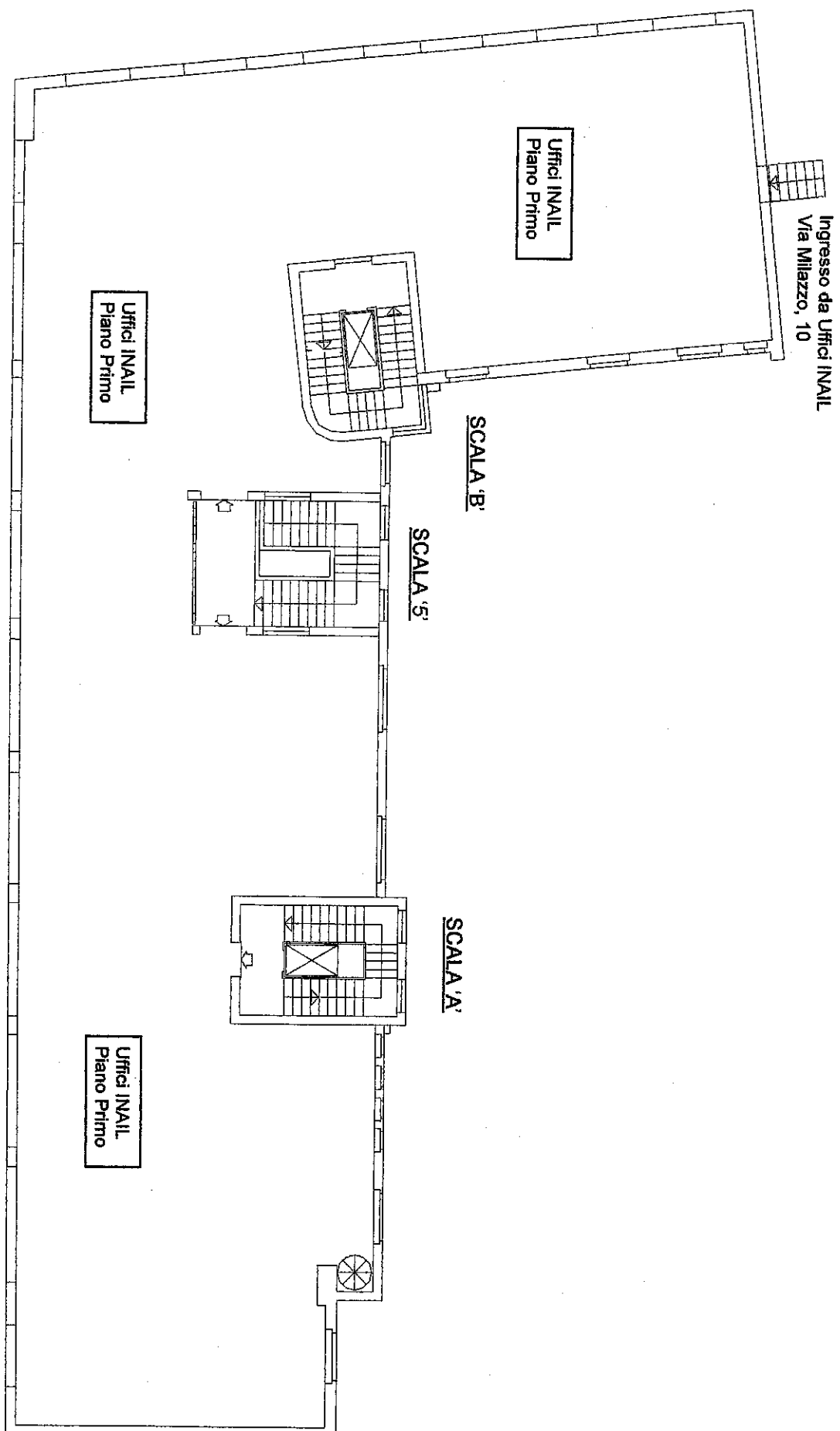
PLANIMETRIA PIANO TERRA



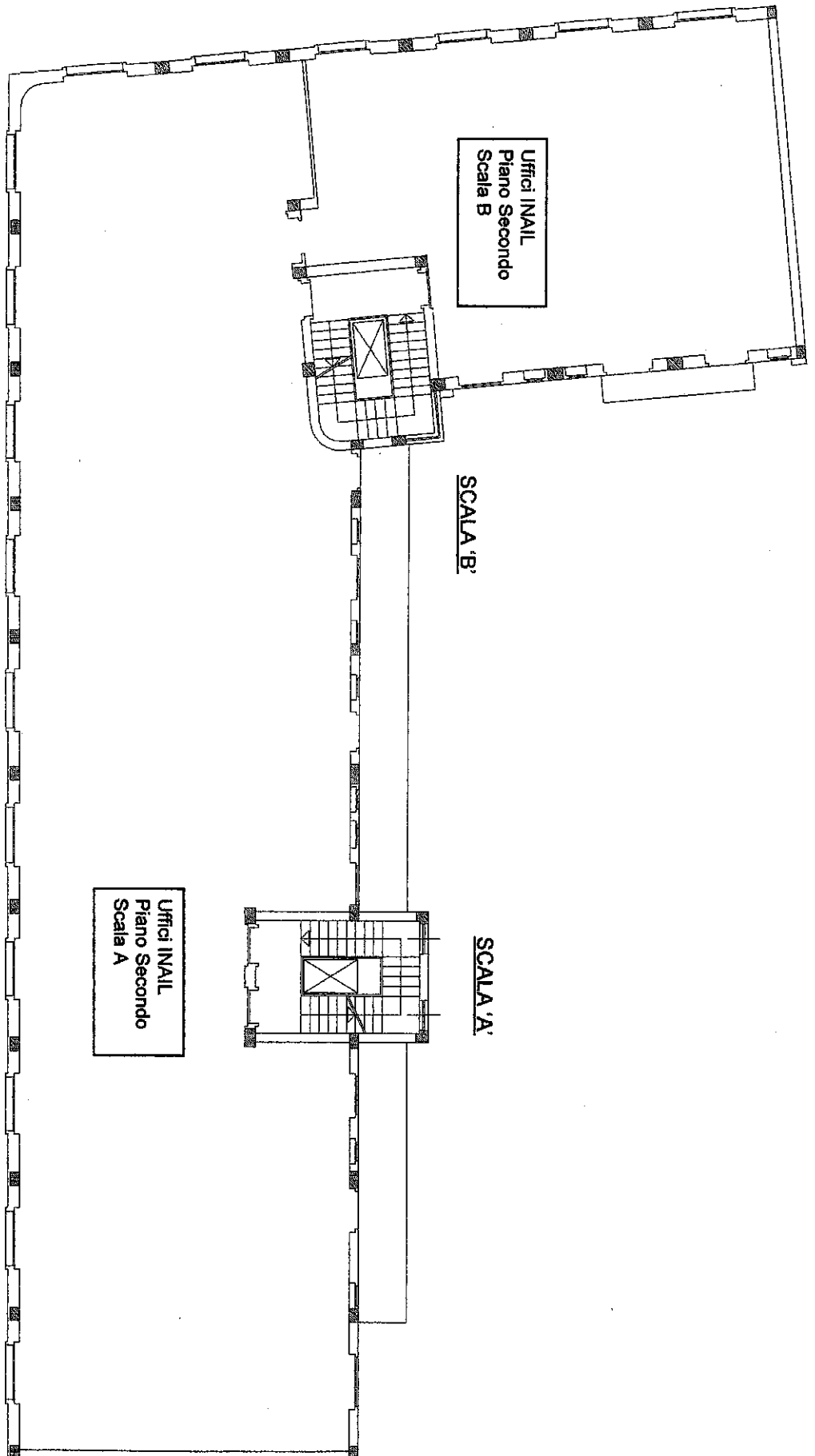
PLANIMETRIA PIANO AMMEZZATO



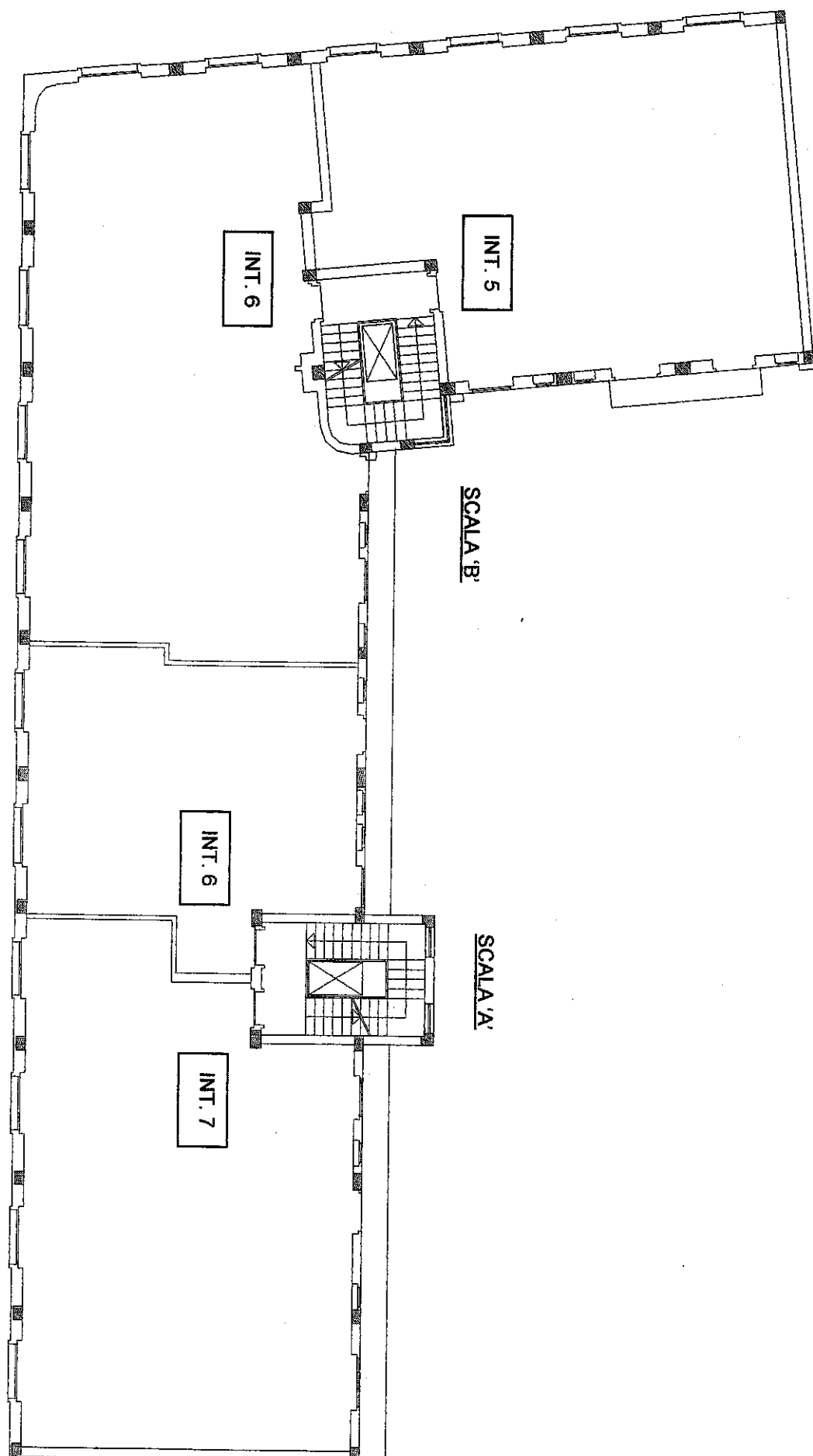
PLANIMETRIA PIANO PRIMO



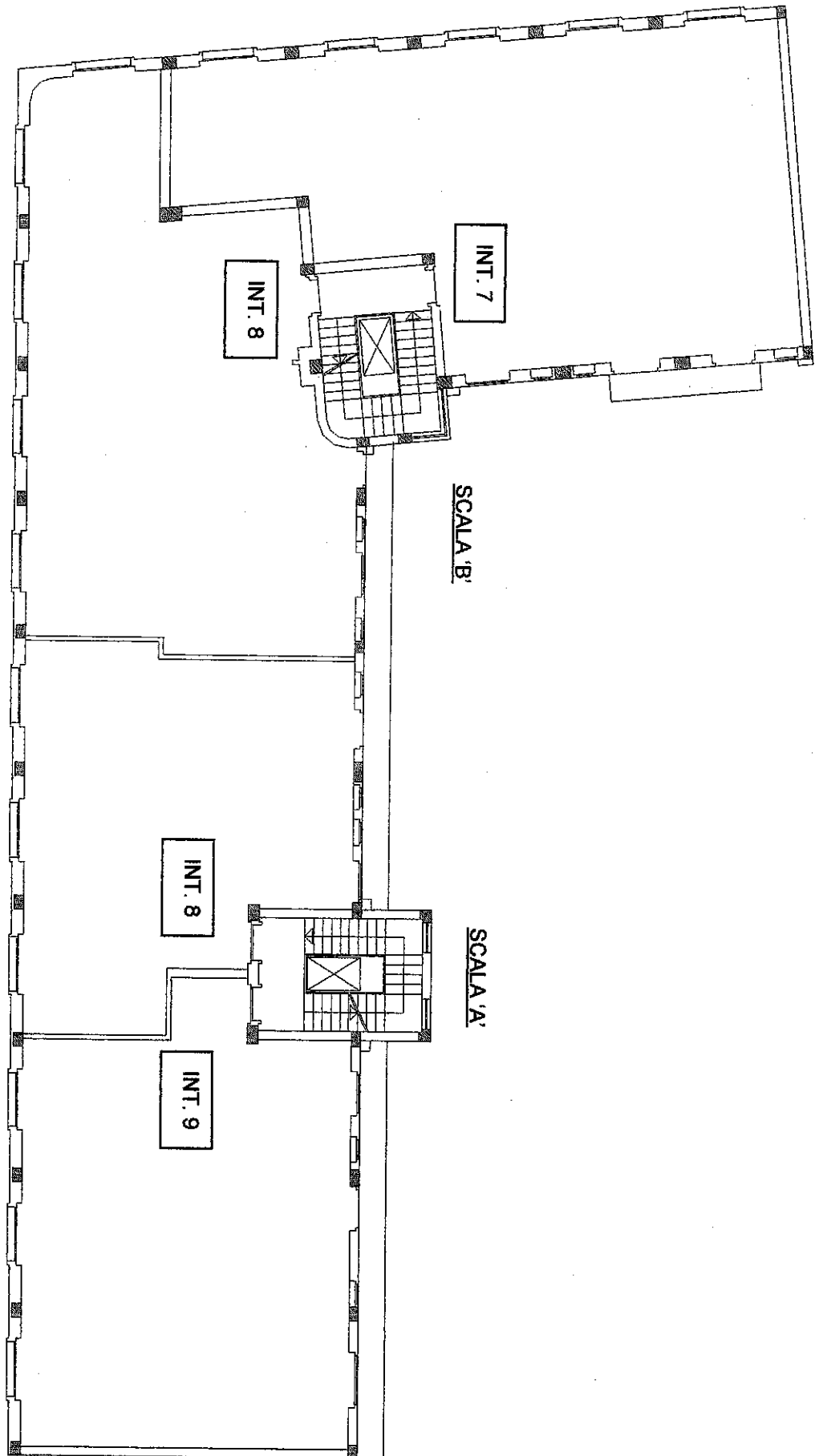
PLANIMETRIA PIANO SECONDO



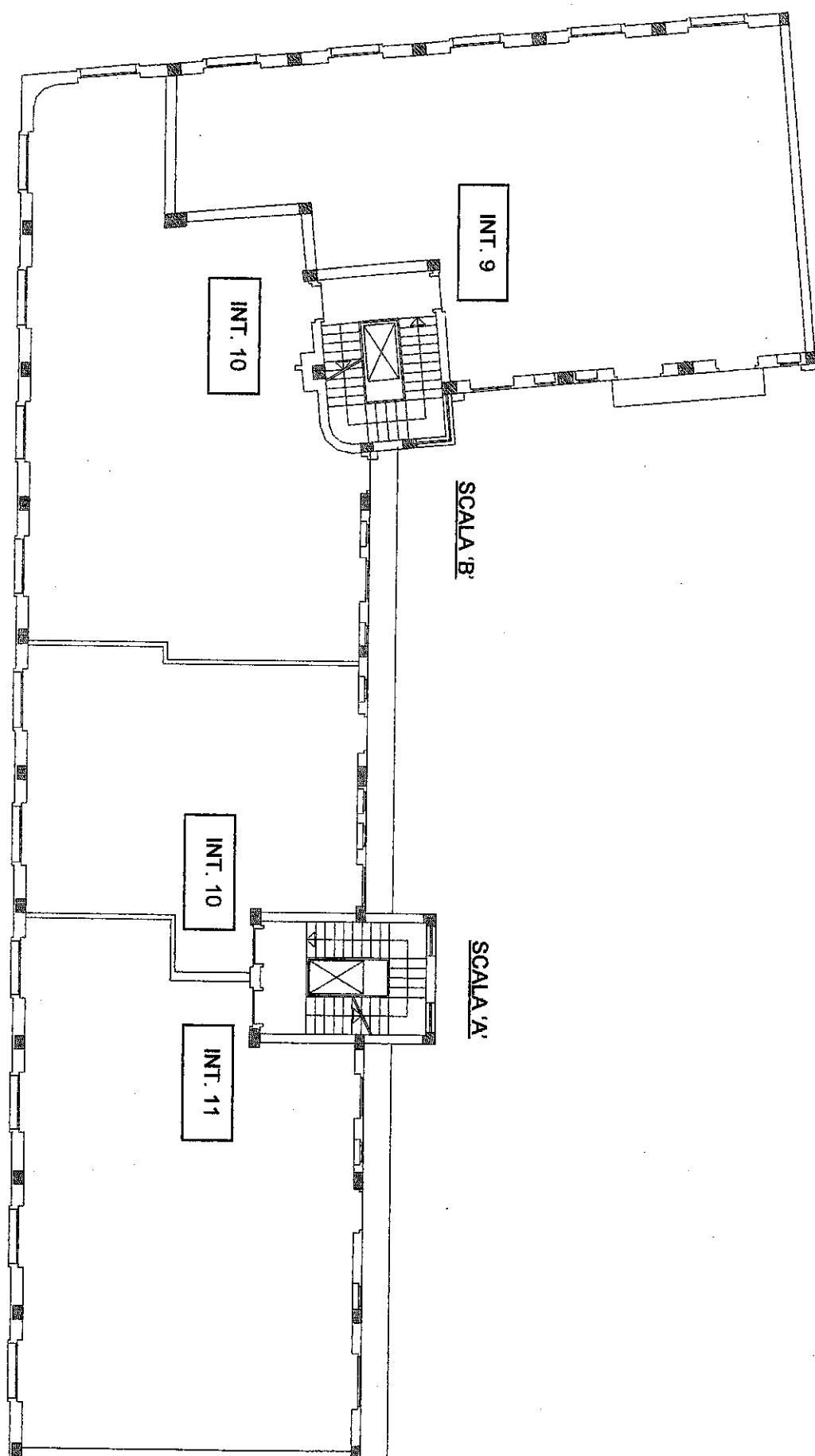
PLANIMETRIA PIANO TERZO



PLANIMETRIA PIANO QUARTO



PLANIMETRIA PIANO QUINTO



PLANIMETRIA PIANO SESTO

