

Regolamento condominiale del Condominio Concilio

Art. 1- Le norme contenute nel presente regolamento disciplinano il Condominio degli alloggi popolari facenti parte dell'edificio sito in Trento, via Giovanni Oberziner 13, 15 e 17 denominato CONDOMINIO CONCILIO soggetti alla cessione in proprietà ai sensi del D.P.R. 17 gennaio 1959 n. 2 e successive modificazioni.

Art. 2 - Sono oggetto di proprietà comune dei Condomini il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, le scale, i portoni d'ingresso e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la lavanderia e per altri simili servizi in comune, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e inoltre gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli Condomini.

Art. 3 - Agli effetti di Legge viene allegata al presente regolamento, di cui forma parte integrante, la tabella (all. A) sulla quale è riportata l'entità delle quote di ciascun condomino espressa in millesimi di comproprietà.

Tale espressione millesimale è ragguagliata a quella dell'intero edificio sulla base dei valori venali definitivi quali risultano determinati dalle Commissioni provinciali di cui all'art. 6 del D.P.R. 17 gennaio 1959, n.2 ovvero dalle Commissioni regionali di cui all'art. 7 dello stesso D.P.R. 17 gennaio 1959, n.2, ovvero sulla base del costo di costruzione qualora si tratti di alloggi costruiti a totale carico dello Stato o di alloggi costruiti con il contributo dello Stato e ultimati dopo il 1° luglio 1961.

Art. 4 - Ciascun condomino è obbligato a notificare per iscritto all'amministratore il proprio domicilio, intendendosi, in difetto, domiciliato nell'appartamento di sua proprietà.

Ciascun condomino, in caso di assenza prolungata, dovrà lasciare, per i casi di urgente necessità, le chiavi dell'appartamento a persona di sua fiducia, dandone avviso all'amministratore.

Art. 5- I condomini non possono occupare i locali e gli spazi di proprietà e uso comuni con costruzioni o altro, anche se di carattere provvisorio, a meno che non si debbano eseguire lavori riguardanti gli appartamenti e i locali di loro proprietà esclusiva, nel qual caso l'occupazione deve essere limitata al tempo e allo spazio strettamente necessari e non deve impedire l'uso dei detti locali e spazi da parte di altri condomini. Di tale occupazione va dato tempestivo avviso all'amministratore ai fini dell'osservanza dei predetti limiti e condizioni.

Art. 6 - I condomini non possono apportare innovazioni né modificazioni alle cose comuni anche se dirette al miglioramento e all'uso più comodo e al miglior rendimento di esse, se non previa deliberazione dell'assemblea dei condomini approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio, ai sensi del 5° comma dell'art. 1136 del Codice Civile. L'infrazione di questo divieto comporta l'obbligo di riduzione in pristino delle cose modificate e del risarcimento dei danni. Qualora le innovazioni o modificazioni come sopra approvate importino una spesa molto gravosa o abbiano carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio e consistano in opere suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportare integralmente la spesa.

I condomini e i loro eredi o aventi causa possono in qualunque tempo partecipare ai vantaggi dell'innovazione o modificazione suscettibili di utilizzazione separata, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione delle opere nella misura del beneficio che ne ricevono, ai sensi dell'art. 1123 del Codice Civile.

Art. 7 - Ogni condomino, nel piano o frazione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio o agli alloggi e locali degli altri condomini. Egli è tenuto inoltre a eseguire tutte le opere

necessarie a evitare danni alle parti comuni o alla proprietà dei singoli condomini.

A tal uopo deve consentire, a richiesta dell'amministratore e previo congruo preavviso, l'accesso nell'interno degli alloggi e dei locali di sua proprietà per procedere alle opportune ispezioni circa i lavori da farsi o in corso di esecuzione sulle parti comuni del fabbricato nell'interesse tanto del singolo condomino che dell'intero condominio.

Ripartizione delle spese

Art. 8 - Ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni nonché alle spese di amministrazione del fabbricato e a quelle riguardanti il funzionamento dei servizi comuni e le innovazioni deliberate dalla maggioranza, in proporzione al valore millesimale della sua proprietà. Le spese riguardanti le parti comuni destinate a servire i condomini in misura diversa sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

Nel caso vi siano più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero edificio, le spese sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, dei soffitti, delle volte, dei solai e dei lastrici solari, a uso esclusivo si ripartiscono secondo le regole degli articoli 1124, 1125 e 1126 del Cod. Civile.

Art. 9 - Le eventuali spese di riparazione o ricostruzione delle pavimentazioni dei marciapiedi fronteggianti i prospetti dell'edificio comune, per la quota parte che i regolamenti comunali pongono a carico dei condomini dell'edificio stesso, sono ripartite per 1/4 fra gli alloggi e i locali a piano terreno aventi accesso diretto sulla strada e per 3/4 fra tutti i rimanenti alloggi e locali dei piani superiori.

Art. 10 - Le spese di illuminazione delle scale sono ripartite fra i condomini in proporzione ai valori millesimali delle singole proprietà.

Art. 11 - La spesa per il consumo dell'acqua, salvo che i singoli alloggi siano direttamente allacciati all'acquedotto civico e forniti di contatore individuale, è ripartita fra i proprietari degli alloggi con i criteri.

Assemblea dei Condomini

Art. 12 - L'assemblea dei condomini provvede:

- ✓ all'approvazione del regolamento di condominio;
- ✓ alla nomina, conferma e revoca dell'amministratore e alla sua retribuzione;
- ✓ all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- ✓ all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- ✓ alle innovazioni previste dal 1° comma dell'art. 1120 del Cod. Civile;
- ✓ alla ricostruzione dell'edificio;
- ✓ alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale;
- ✓ alle liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore;
- ✓ sui ricorsi presentati dai condomini contro i provvedimenti dell'amministratore.

Art. 13 - L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria una volta all'anno, entro 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, e, in via straordinaria, ogni volta che l'amministratore lo ritenga necessario o ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio a norma dell'Art. 66 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile (R.D. 30 marzo 1942, n. 318).

La convocazione è fatta mediante avviso da inviarsi per lettera raccomandata a ciascun condomino almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione dell'assemblea.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, giorno e ora dell'adunanza, l'ordine del giorno e la data dell'eventuale adunanza in seconda convocazione da stabilirsi il giorno successivo alla prima adunanza e, in ogni caso, non oltre 10 giorni da questa.

L'assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione quando tutti i condomini sono stati invitati e quando gli

Intervenuti, in proprio o per delega, rappresentano i 2/3 dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'intero edificio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza (la metà più uno) degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

In seconda convocazione l'assemblea delibera validamente con un numero di voti che rappresenti almeno 1/3 dei partecipanti al condominio e almeno 1/3 del valore dell'edificio.

I convenuti all'assemblea nominano di volta in volta un presidente e un segretario scelti, di massima, fra i partecipanti al condominio, escluso l'amministratore.

Delle deliberazioni dell'assemblea è redatto processo verbale da trascriversi in apposito registro tenuto dall'amministratore, che ne invierà copia conforme a tutti i condomini entro 15 giorni dalla riunione.

Art. 14 - Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche per mezzo di rappresentante il quale deve essere munito di procura o di delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione e non può rappresentare più di due condomini.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante in assemblea da designarsi dagli interessati. In difetto di tale designazione, vi provvederà per sorteggio il presidente dell'assemblea.

I singoli condomini debbono astenersi dal partecipare a deliberazione che abbia per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione abbiano interesse o per i quali esistano rapporti di forniture o lavori tra essi e il condominio.

Il condomino che sia amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione.

Amministrazione

Art. 15 - L'amministrazione e la sorveglianza del fabbricato devono essere affidate a un amministratore se il numero dei condomini è superiore a quattro, e potrà essere nominato anche se il numero dei condomini sia uguale o inferiore a quattro.

L'amministratore è nominato annualmente dall'assemblea dei condomini la quale delibera validamente, sia in prima che in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

All'amministratore spetta un compenso nella misura stabilita dalla suddetta assemblea.

Art. 16 - L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio-a norma dell'art. 1131 del Codice Civile.

Art. 17 - L'amministratore provvede alla tenuta del libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'assemblea.

I condomini potranno, a richiesta, prendere visione del predetto libro e di tutti gli altri che il condominio ritenesse di adottare e l'amministratore è obbligato a esibirli.

Art. 18 - L'amministratore sarà affiancato da tre consiglieri (uno per ogni scala) nominati annualmente dall'assemblea ordinaria, che hanno il compito di assisterlo nelle sue decisioni, di effettuare annualmente la revisione dei conti e di sostituire l'amministratore nei rapporti fra lo stesso e i condomini.

Art. 19 - L'esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

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

L'amministratore deve trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti a ogni condomino almeno dieci giorni prima di quello fissato per l'assemblea e per lo stesso periodo deve tenere a disposizione dei condomini i documenti giustificativi di spesa.

Art. 20 - I contributi risultanti dallo stato di ripartizione delle spese, approvato dall'assemblea, devono essere versati dai condomini in due rate: la prima entro 20 giorni dalla delibera dell'assemblea, la seconda entro il 30 luglio di ogni anno. In mancanza, l'amministratore può, ai sensi dell'art. 63 del R.D. 30.3.42 n. 318, ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si protragga per un semestre, l'amministratore è autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato. I suddetti provvedimenti non creano alcun pregiudizio per tutti gli altri che conseguano dai mancati o ritardati pagamenti.

Art. 21 - Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e a ogni altra esigenza urgente e imprevedibile, sarà costituito tra i condomini un fondo di riserva nella misura e con le modalità stabilite dall'assemblea. L'Ente costruttore, proprietario o gestore, per la parte di sua proprietà o di cui è ancora gestore, corrisponderà la quota a suo carico delle spese alle quali dovrà provvedersi mediante il fondo di cui sopra, quando se ne presenti la necessità e pertanto è dispensato dai versamenti per la costituzione di detto fondo.

Disposizioni varie e transitorie

Art. 22 - Gli appartamenti dell'edificio sono destinati esclusivamente a uso di civile abitazione. Ogni diversa destinazione dovrà essere approvata dall'assemblea dei condomini.

Art. 23 - I rapporti di convivenza tra gli abitanti dell'edificio, siano essi condomini o inquilini, saranno regolati da apposito regolamento interno approvato con la maggioranza stabilita dal 2° comma dell'art. 1136 del Codice Civile.

Art. 24 - Nel caso di trasgressione alle norme del regolamento di condominio, i condomini, oltre al risarcimento di tutti gli eventuali danni, sono tenuti al pagamento della somma di Lire. a titolo di sanzione, somma che verrà versata versata nel fondo di riserva di cui all'art. 21 del presente regolamento.

Art. 25 - Nel caso di alienazione, il nuovo proprietario dell'alloggio subentra nei rapporti condominiali assumendo tutti i diritti e doveri del cedente.

Art. 26 - Il condominio è tenuto a provvedere all'assicurazione del fabbricato contro i danni dell'incendio, dello scoppio del gas, della caduta del fulmine e altri eventi calamitosi, nonché per la responsabilità civile. Spetta all'assemblea dei condomini scegliere gli istituti assicurativi e determinare la misura del capitale da assicurare. La spesa relativa è ripartita fra i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà.

Art. 27 - Al passaggio dell'amministrazione da parte dell'Ente proprietario o già gestore all'amministratore nominato dalla prima assemblea valida, sarà provveduto al rendiconto all'amministratore stesso e ai singoli condomini della gestione amministrativa tenuta dell'Ente.

L'amministratore, sulla base dei documenti ricevuti, provvedere a compilare il rendiconto per il periodo che va dalla data in cui è stato costituito il condominio ex legge alla fine del mese in cui è avvenuto il passaggio dei documenti contabili. Gli eventuali conguagli a debito o a credito dovranno essere saldati entro 20 giorni dalla ricezione della comunicazione del rendiconto. Trascorso tale termine, senza che il condomino abbia provveduto al pagamento, l'amministratore applicherà una penalità pari al 5% della somma dovuta, impregiudicata restando l'applicazione dei provvedimenti previsti dall'art. 20 del presente regolamento.

Art. 28 - Per quanto non contemplato dal presente regolamento, si rinvia alle disposizioni del Codice Civile.

Art. 29 - Il presente regolamento, approvato dall'assemblea, diviene esecutivo dalla data.