REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLA CASA DI VIA MANZONI - RIVOLTA D'ADDA - DENOMINATA " PETRARCA "

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLA CASA DENOMINATA
"PETRARCA " -- Via Manzoni -- RIVOLTA D'ADDA

CAPO 1 - NORME GENERALI

Art. 1- Il presente regolamento con le variazioni e le aggiunte che vi venissero apportate per deliberazione della Assemblea dei Condomini a sensi di legge, vincola in via reale e personale ciascun condomino e suoi aventi causa a qualsiasi titolo (familiari, eredi, successori, inquilini) in via solidale e indivisibile fra essi, sia per il godimento delle proprietà particolari che per l'uso delle parti comuni della casa e dovrà far parte integrante degli atti di compravendita delle singole unità immobiliari, nei quali atti dovrà essere allegato o espressamente richiamato. A ciascun condomino verrà consegnata, prima della stipulazione di trapasso del rispettivo appartamento, copia del presente regolamento, in modo che non possa eccepirsi da nessun interessato l'ignoranza delle norme che regolano il condominio.
Le convenzioni generali e particolari riguardanti il complesso della proprietà condominale, contenute nei singoli atti di acquisto, anche se qui non letteramente riportate, si intendono accettate da tutti i condomini purchè non vengano menomati i diritti di ciascuno di essi a sensi dell'Art. 1138 C.C. e non contrastino, in genere, con le disposizioni di legge.
Ad ogni effetto del presente regolamento, ciascun Condomino è elettivamente domiciliato nel proprio appartamento, anche se questo dovesse essere affittato o comunque non abitato dal suo proprietario.
Tutte le notifiche e le comunicazioni riguardanti il condominio si intendono pertanto regolarmente fatte al suddetto domicilio.

CAPO 2° - PROPRIETA' COMUNI

Art. 2 - Specificazione delle proprietà comuni - Costituiscono proprietà comuni di tutti i condomini, in modo indivisibile e inalienabile e dovranno restare tali a servizio di tutte le singole proprietà condominali finchè duri la comunione fra i Condomini:
a) il suolo sul quale è stato eretto il fabbricato e quello circostante di pertinenza della casa determinato dai confini con le vie pubbliche o con la proprietà di terzi;
b) le fondazioni, i muri perimetrali, le strutture portanti, i muretti e le cancellate di recinzione dell'area, i cornicioni, le gronde e il tetto;
c) la porta d'ingresso della casa, gli anditi, le scale e i relativi vani, i pianerottoli e i parapetti e gli accessi alle cantine dei singoli condomini;
d) il locale androne, gli impianti generali di: acqua [redacted], gas, luce, riscaldamento;
e) i locali caldaia [redacted], di uso del condominio e quelli per la raccolta delle spazzature;

f) le installazioni e le condutture per i servizi generali di distribuzione e sopraelevazione dell'acqua potabile, gli allacciamenti per il servizio del gas e dell'energia elettrica, antenna TV centralizzata, sino al punto di diramazione degli impianti agli appartamenti dei singoli Condomini, restando però a carico del Condominio la manutenzione anche degli impianti interni dei singoli Condomini;
g) l'impianto elettrico e le relative attrezzature per l'illuminazione delle scale ed altri locali di proprietà comune;
h) la rete di fognatura, i canali di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, le pattumiere;
i) tutte le opere, installazioni e manufatti in genere che, in conformità delle disposizioni di legge o delle deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini siano indispensabili o ravvisate opportune per la conservazione e l'uso comune della casa;
l) l'impianto di riscaldamento centrale e le relative tubazioni fino al punto di diramazione dei singoli appartamenti, con manutenzione a carico del Condominio come per gli impianti di cui alla lettera f)
m) l'impianto dell'ascensore e dei relativi macchinari e attrezzature;

Art. 3° - Diritti dei Condomini sulle proprietà comuni - Il diritto di ciascun Condomino sulle cose comuni, specificate nell'articolo precedente, è proporzionale al valore dei locali che gli appartengono in proprietà esclusiva ed è espresso in millesimi nella colonna A della tabella apposta in calce al regolamento presente.
Non è ammessa per nessun Condomino la rinuncia al diritto di comproprietà delle cose comuni, nè, conseguentemente, l'esenzione per nessuno dei contributi nelle spese occorrenti per la loro conservazione e il loro funzionamento, come verrà meglio specificato avanti.-

Art. 4 - Innovazioni nella proprietà comune - La Maggioranza dei Condomini, rappresentante almeno i due terzi del valore dell'intero edificio, può disporre tutte le innovazioni che siano dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, restando peraltro vietate quelle innovazioni che possano arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato che ne alterino il decoro architettonico o che rendano taluni parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Per le innovazioni che comportino spese molto gravose o abbiano carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni o all'importanza dell'edificio, si richiama il disposto dell'Art. 1121 C.C.

Art. 5 - Limitazione all'uso delle proprietà comuni - E' vietato ai singoli Condomini eseguire di propria iniziativa qualsiasi opera che possa comunque arrecare danno o semplicemnte pericolo di danno alle parti comuni o alterare l'aspetto esteriore dell'edificio. I trasgressori saranno tenuti personalmente responsabili delle conseguenze di tali infrazioni.

Art. 6 - Occupazioni temporanee - E' fatto divieto di occupare anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con mobili di qualsiasi altra specie l'atrio, scale, i pianerottoli ed altri locali e spazi di proprietà comuni. Potrà tuttavia derogarsi a questa norma generale col permesso dell'amministratore soltanto nell'eventualità di trasloschi o

lavori da eseguire nei singoli appartamenti. In tali casi l'occupazione deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamento indispensabile per le suddette occorrenze o non deve impedire del tutto l'uso delle cose comuni da parte degli altri Condomini.

Art. 7 - Targhe e cartelli - I Condomini non potranno applicare targhe e cartelli che non siano decorosi e di modeste proporzioni sulla porta d'ingresso del proprio appartamento ed al portone della casa, a condizione, in questo ultimo caso, di ottenere l'approvazione del tipo da parte dell'Amministrazione del Condomino e dal Consiglio dei Condomini.

Art. 8 - Sopraelevazione dello stabile - In deroga al relativo articolo del Codice Civile è vietata la sopraelevazione dell'ultimo piano.

CAPO 3° - PROPRIETA' PARTICOLARI

Art. 9 - Descrizione e godimento - Le proprietà particolari dei singoli Condomini sono quelle che risultano dai rispettivi titoli di provenienza (rogiti Notarili di acquisto, denuncia di successione, ecc.) Sono inoltre di proprietà singola:

a) le condutture dal punto di diramazione esterna e tutte le attrezzature interne dei servizi di acqua potabile, energia elettrica; gas, antenna TV, riscaldamento, telefono e citofono, con servitù di manutenzione a carico del Condomino come specificato alla lettera f) ed l) dell'articolo 2.

b) i balconi con relativi sostegni e parapetti;

c) le finestre con i relativi serramenti e vetri;

d) le porte d'ingresso agli appartamenti.

Pur essendo di proprietà singole le ultime tre voci del presente articolo sono vincolate a comunione di estetica per cui non vi si potrà apportare alcuna variazione se non d'accordo con gli altri Condomini; Qualsiasi tendaggio ai balconi dovrà essere uniforme, o per lo meno non discordante, con gli altri tendaggi della casa sia nel tipo che nel colore ed avere la preventiva autorizzazione dell'Amministratore.

Nell'interno del proprio appartamento ciascun Condomino è pienamente libero di apportare le varianti che riterrà più opportune sempre che non vengano modificati gli impianti e gli scarichi, salvo speciale autorizzazione dell'Amministratore e dell'Assemblea dei Condomini e purchè non ostino ragioni di indole Tecnica.

ART. 10 - Destinazione dei locali di proprietà privata - I locali di proprietà privata particolare debbono essere destinati normalmente a uso abitazione o, tutt'alpiù; a decorosi studi o gabinetti professionali o commerciali.

E' vietata qualsiasi destinazione che contrasti con la morale, con la tranquillità e col carattere di serietà e di dignità che si intende conferire alla casa. I locali di proprietà privata non potranno pertanto essere destinati ad uso uffici pubblici, alberghi, pensioni ristorante scuole di canto e di musica, asili infantili, agenzie di collocamento, imprese funebri, ricoveri,

sale da ballo e ritrovi, istituti di educazione fisica, laboratori di maglieria ed in genere a tutti quegli usi che menomino il decoro della casa e arrechino disturbo ai suoi abitanti.

Art. 11 - Locazione delle proprietà particolari - I Condomini hanno facoltà di concedere in affitto a terzi i propri locali, ma debbono comunicare all'inizio della locazione, all'Amministratore del Condominio le generalità degli inquilini, che, per quanto li concerne saranno obbligati alla stretta osservanza del presente regolamento, pur restandone i proprietari solidalmente responsabili verso il Condominio.

I Condomini che affittano i loro locali avranno pertanto cura di inserire nei relativi contratti di locazione, apposite clausole di rescissione e di sanzione in caso di inadempienza da parte degli inquilini alle norme contenute nel presente ~~contratto~~ regolamento.

Art. 12 - Manutenzione ed ispezione delle proprietà private - Ogni Condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio. A richiesta dell'Amministratore egli deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire nelle parti comuni dell'edificio nell'interesse del Condominio e dei singoli Condomini, salvo diritto di rivalsa per gli eventuali danni.

In ogni caso i Condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà opere e lavori che comunque possano interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio o di parte di esso o dei relativi impianti; debbono essere autorizzati dall'Amministratore.

CAPO 4° - AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 13 - Organi amministrativi - L'Amministrazione del Condominio viene esercitata dai Condomini, che la esplicano mediante i seguenti organi:

a) L'Assemblea dei Condomini
b) L'Amministratore del Condominio
c) Il Consiglio dei Condomini

Art. 14 - L'Assemblea dei Condomini - E' l'organo sovrano del Condominio del quale fanno parte tutti i Condomini, che hanno tanti voti quanti sono i rispettivi millesimi risultanti dalla colonna A della tabella in calce al presente regolamento.

I Condomini hanno facoltà di intervenire alle Assemblee personalmente o di farsi rappresentare da altre persone, anche estranee al condominio, purchè munite di delega, esclusi gli inquilini della casa.

L'Amministratore, se Condomino, deve astenersi dal votare le deliberazioni che hanno per oggetto l'approvazione dei rendiconti e i suoi provvedimenti.

Art. 15 - Convocazione e validità delle Assemblee - L'Assemblea ordinaria è convocata dall'Amministratore con invito scritto contenente l'indicazione degli argomenti da trattare. Può essere convocata in via straordinaria, in qualunque momento anche a richiesta di almeno due Condomini che ne facciano istanza all'Amministratore per ragioni di improgabile necessità o di particolare importanza.

In ogni caso l'invito deve essere mandato, a cura dell'Amministratore e pervenire ai Condomini, sotto pena di nullità della relativa assemblea, almeno cinque giorni prima di quello della convocazione. l'Assemblea nomina di volta in volta il Presidente ed il Segretario. Quest'Ultimo deve provvedere alla redazione del verbale, che, trascritto nell'apposito registro, deve essere firmato dal Presidente, dallo stesso Segretario e da due Condomini presenti.

L'Assemblea in conformità dell'Art. 1136 Cod. Civ. è regolarmente costituita con l'intervento di tanti Condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e i due terzi dei Condomini.

Per la validità delle deliberazioni è richiesto un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio.

Tali maggioranze sono indispensabili per le deliberazioni che concernino la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti del Condominio, le riparazioni straordinarie, la ricostruzione e le innovazioni dell'edificio, le modifiche del regolamento. Se il numero degli intervenuti è insufficente per deliberare, dovrà indirsi entro il termine massimo di dieci giorni dalla prima e con avvisi diramati tre giorni prima, un'assemblea di seconda convocazione nella quale saranno valide (fatta eccezione per quelle aventi gli oggetti sopra specificati) le deliberazioni votate dagli intervenuti qualunque sia il loro numero purchè rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio.

Salvo per urgentissimi e gravi casi l'Assemblea non potrà essere convocata nel periodo tra il 1 luglio ed il 30 settembre.

Le deliberazioni dell'Assemblea, validamente costituita, sono obbligatorie per tutti i Condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge od al presente regolamento ogni Condomino dissenziente può fare ricorso nel termine di trenta giorni dalla deliberazione all'autorità Giudiziaria, senza peraltro sospendere l'esecuzione del provvedimento. Chi essendo presente, si sia astenuto dalla delibera, non potrà in nessun caso ricorrere alla Autorità Giudiziaria.

Per deliberare cosa di scarsa importanza o di speciale urgenza la volontà dei Condomini può manifestarsi anche in forma di referendum; sottoscrivendo per approvazione o per dissenso un foglio contenente, l'oggetto della deliberazione, da far circolare tra i Condomini a cura dell'Amministratore. Per l'approvazione dell'oggetto proposto occorrerà la maggioranza dei Condomini rappresentanti i due terzi del valore del Condominio.

Art. 16 - Attribuzioni dell'Assemblea - L'Assemblea dei Condomini regolarmente convocata e costituita provvede:

1°) Alla nomina, alla conferma o alla revoca dell'Amministratore e alla determinazione del suo emolumento, non essendo ammissibile la gratuità dell'incarico. Tale emolumento, salvo diversa decisione dei Condomini, sarà fissato sulla base di quelli in uso per altri consi-

mili Condomini.

2°) All'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno con determinazione degli acconti trimestrali e semestrali da corrispondere dai singoli Condomini/

3°) All'Approvazione del rendiconto annuale dell'Amministratore o all'impiego dell'eventuale residuo attivo della gestione.

4°) Alla determinazione del sistema di riscaldamento, del suo funzionamento, della sua durata, alla scelta dei fornitori, all'esame dei costi.

5°) A tutto ciò che concerne le opere di manutenzione straordinaria, miglioramentied innovazioni dell'edificio.

6°) Ad esaminare il funzionamento dei servizi della casa, procurando di eliminare le eventuali deficienze.

7°) A provvedere in merito alle liti attive o passive del Condominio.

8°) Ad eventuali modifiche del presente regolamento.

L'Assemblea deve normalmente riunirsi annualmente per l'approvazione dei bilanci entro mesi tre dalla chiusura dell'esercizio finanziario che, salvo diversa decisione dell'Assemblea, deve avvenire il 31 marzo [illegible].-

Art. 17 - L'Amministratore - L'Amministratore è il mandatario del Condominio. E' nominato dall'Assemblea dei Condomini come sopra detto. Se l'Assemblea non provvederà alla nomina dell'Amministratore, questa sarà fatta dall'autorità Giudiziaria, su ricorso di uno o più Condomini. l'Amministratore può anche essere Condomino, dura in carica un anno e può essere dall'assemblea confermato allo scadere dell'anno e revocato in qualsiasi momento per seri e giustificati motivi.
Può essere revocato altresì dall'Autorità Giudiziaria su ricorso di ciascun Condomino se vi sono fondati sospetti di grave irregolarità, se per due anni non abbia reso il conto della sua gestione o se abbia nascosto ai Condomini un provvedimento necessario o amministrativo concernente il Condominio ed esorbitante dalle sue mansioni.
L'Amministratore rappresenta il Condominio di fronte a terzi.
Per stare in giudizio nelle liti passive o attive del Condominio e per assumere impegni di carattere straordinario, salvo i casi di assoluta urgenza, dovrà però di volta in volta essere autorizzato dal Consiglio e per oggetti di speciale importanza dall'Assemblea dei Condomini.

Art. 18 - Attribuzioni dell'Amministratore - L'Amministratore provvede:
a) Alla compilazione dei preventivi e dei conti di gestione annuali sottoponendoli ogni anno all'approvazione dell'Assemblea ordinaria nei termini stabiliti dall'ultimo campoverso dell'Art. 16 del presente regolamento.
Nei preventivi delle spese annuali e nei rendiconti le spese saranno classificate secondo la loro destinazione con l'indicazione delle quote spettanti ai singoli Condomini. Le copie dei preventivi e dei rendiconti dovranno essere trasmesse dall'Amministratore ad ogni Condomino almeno cinque giorni prima della convocazione dell'Assemblea tenendo a disposizione dei Condomini, per lo stesso periodo i documenti giustificanti le spese di gestione.

b) All'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea ed a curare l'osservanza dei regolamenti.

c) Alla riscossione dei contributi, delle rendite delle indennità di qualunque natura ed in genere di tutti gli incassi che riguardano il Condomino.

d) Al pagamento delle spese ordinarie alle rispettive scadenze, che riflettono l'amministrazione dello stabile.

e) Alla sorveglianza necessaria per assicurare il regolare funzionamento e la continuità dei servizi accertandosi che sia curata la pulizia dell'ingresso, pianerottoli e scale; e quant'altro di sua spettanza secondo le norme vigenti e gli usi locali.

f) Ad ordinare, disporre, sorvegliare nell'ambito dei suoi poteri, tutto ciò che riflette l'amministrazione del Condominio, nell'interesse generale.

G) Ad ordinare e sorvegliare le esecuzioni di riparazione ordinarie e straordinarie di carattere urgente ed inderogabile, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per la ratifica qualora la spesa ecceda il limite di L. 20.000.=

h) A fare, con le autorizzazioni di cui all'Art. 17, accertamenti legali inoltrate istanze in via amministrativa, compiere atti giudiziari provvedere ad atti conservativi e cautelativi per la tutela dei diritti del Condominio, agendo in nome e per conto di esso. I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini.
Contro i provvedimenti dell'Amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio al ricorso al Collegio Arbitrale, nei casi e nei termini previsti dall'Art. 1137 del Cod. Civ.

Art. 19 - Libri e documenti - L'Amministratore deve curare la perfetta tenuta dei seguenti libri e documenti;

a) Il registro del Condominio; da depositare presso l'Associazione della proprietà edilizia a sensi dell'Art. 19 delle norme di attuazione delle norme del Cod. Civ. In tale registro devono essere trascritti il presente regolamento e gli estremi di nomina e di cessazzione degli Amministratori del Condominio;
b) Il libro verbali delle Assemblee di Condominio
c) Il libro di cassa di entrata e uscita;
d) Il partitario delle spese e dei conti dei singoli Condomini;
e) Un bollettario a madre e figlia per tutti i versamenti che gli vengono fatti:
f) IL c/c bancario del Condominio;
g) Tutti i documenti contabili e Amministrativi inerenti all'Amministrazione del Condominio;
h) Un elenco dei Condomini con le loro generalità, domicilio e residenza (qualora non abbiano la loro residenza abituale nello stabile) e degli inquilini abitanti nella casa;
i) La documentazione di provenienza della Casa;
l) Le copie semplici dei titoli di acquisto delle proprietà dei singoli Condomini;

m) Tipi planimetrici dell'intera casa con le ripartizioni in proprietà comuni e proprietà particolari;
Egli é tenuto a far esaminare tutti i suddetti libri e documenti a ogni Condomino che, giustificato il motivo, gliene faccia richiesta.
I libri di cui alla lettera b) e c) dovranno essere vidimati prima del loro uso dal notaio.
I fondi del condominio dovranno essere depositati in c/c bancario del quale potrà liberamente disporre l'Amministratore che, come sopra detto, rappresenta legalmente il condominio di fronte a terzi.

Art. 20 - Il consiglio dei Condomini - E' un organo consultivo costituito da due Condomini nominati dall'Assemblea per ogni esercizio. Essi affiancano e sorvegliano l'opera dell'Amministratore e con lui risolvono le questioni di carattere urgente o di importanza tale da non giustificare la convocazione dell'assemblea. Essi dovranno inoltre controllare lo svolgimento amministrativo dell'esercizio in modo che questo sia contenuto nei limiti del bilancio preventivo o se ne discosti per poco e soltanto per reali e costatate ragioni.

Art. 21 - Assicurazioni - L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni dell'incendio del fulmine, dello scoppio degli apparecchi di riscaldamento. L'assemblea sceglierà l'Istituto Assicuratore e determinerà il capitale da assicurare nella misura che riterrà necessaria per coprire il costo di ricostruzione. La indennità liquidata, in casi di sinistro, deve essere impegnata nella ricostruzione. Ove essa sia insufficente, tutti i Condomini dovranno ricorrere a integrarla secondo il valore millesimale delle quote di comproprietà.

Il Condominio dovrà altresì essere assicurato per la responsabilità civile pertinente ai singoli condomini, alle parti comuni con massimali tali da consentire piena tranquillità.
Ciascun Condomino avrà facoltà inoltre di assicurare a proprie spese e a suo carico dall'incendio e dal furto, i mobili, le supellettili, e i valori contenuti nel proprio appartamento.

CAPO 5° - SPESE DI CONTROLLO

Art. 22 - Ripartizioni delle spese - Vengono ripartite tra i Condomini in ragione delle comproprietà Condominali risultanti dalla tabella in calce al presente regolamento:
tutte le spese occorrenti per l'Amministrazione (quali quelle di asportazione immondizie, illuminazione scale e passaggi comuni, cancelleria e compreso amministrazione, pulizia generale, riparazione e manutenzione della casa ecc.)

Ciascun Condomino sarà tenuto a sostenere quota parte di tali spese in ragione dei millesimi attribuitigli dalla colonna A della tabella.

Fà eccezione a questa norma generale:

a)il consumo di acqua potabile che verrà ripartita in ragione delle persone effettivamente abitanti nella casa, le eventuali assenze perferie o l'ospitalità concessa ad estranei fino a un numero massimo di giorni 3 0 non sono suscettibili di variazioni nè a carico né a favore del Condomino.

b)le spese inerenti al funzionamento e alla manutenzione dell'ascensore che risultano dalla proporzione millesimale indicata nella colonna B, della tabella in calce. Tali millesimi sono stati calcolati in ragione dell'utenza e dell'altezza dal piano terra dei singoli appartamenti.

c)le spese di riscaldamento che vanno ripartite tra i condomini, come indicato nella colonna C della tabella, in ragione di cubatura dei locali riscaldati di singola proprietà.

Il riscaldamento di massima deve avere la durata dal I° novembre al 31 marzo, salvo decisioni della maggioranza dei condomini per l'anticipo o la proroga di tali date, e assicurare una temperatura di: + 18° nei locali-giorno e di + 16° nei Locali-notte, con temperatura esterna di - 5° C.

Salvo contraria deliberazione dell'Assemblea, é concessa la riduzione ad un quarto della spesa di riscaldamento complessiva a quel condomino che, per ragioni di comprovata forza maggiore, dovesse assentarsi per l'intera stagione invernale dal proprio appartamento, sempre che ne dia comunicazione scritta almeno un mese prima dell'inizio del servizio. I rispettivi radiatori saranno in tal caso sigillati a cura dell'Amministratore. Le assenze temporanee dall'abitazione non danno diritto al condomino assente ad alcuna riduzione della spesa di riscaldamento. [illegible]

d)Le spese di manutenzione delle scale, soffitti, volte e solai che saranno ripartite in conformità del deposito degli Art. 1124-1125-1126 del Cod. Civ.

c)Le spese di verniciatura delle finestre, tapparelle, ringhiere esterne, che andranno ripartite fra gli interessati in proporzione alle dimensioni delle rispettive finestre, tapparelle, ecc.

Art. 23 - Obblighi e sanzioni - Alle spese di gestione di cui sopra sono obbligati a contribuire tutti i Condomini anche quando i rispettivi locali e determinati servizi non siano goduti per volontà o colpa del singolo Condomino.

Ciascun condomino deve ottemperare entro 5 giorni alle richieste degli acconti o di saldo di esercizio che gli vengano fatte dall'Amministratore, in base al preventivo o al rendiconto approvati dall'Assemblea. Ai ritardatari sarà applicato l'interesse di mora dell'1% (uno per cento) giornaliero: se il ritardo dovesse prolungarsi oltre il 20° giorno l'Amministratore spiccherà tratta a vista; oltre il 30° giorno potrà agire giudizialmente, sentendo il consiglio del Condominio.

Il Condomino che ha sostenuto spese per le cose comuni, anche senza l'Autorizzazione dell'Amministratore e dell'Assemblea, ha diritto al rimborso sempre che si tratti di necessità urgente e di utilità comune.

Ogni Condomino verserà inizialmente la somma di [illegible] per ogni millesimo di comproprietà per la costituzione del Fondo spese del Condominio, da versarsi all'Amministratore, per far fronte alle spese di gestione (vedere tabella in calce).

Art. 24 - Eccedenza di Bilancio - Le eccedenze che l'Assemblea dei Condomini decidesse di non rimborsare saranno accantonate ed iscritte nelle seguenti riserve:

a) Riserva generale per le spese da dividere in proporzione dei valori delle singole proprietà;

b) Riserva particolare per le spese relative all'esercizio di riscaldamento e all'ascensore.

c) A tali riserve si imputeranno gli eventuali crediti inesigibili verso i Condomini e le eventuali eccedenze di spesa preventiva.

CAPO 6° - NORME DISCIPLINARI

Art. 25 - Limitazione e divieti - Tutti i Condomini, inquilini, rispettivi congiunti e personale di servizio da essi dipendenti debbono improntare i reciproci rapporti a criteri di urbanità, di rispetto e di comprensione in modo da non ledere in alcun modo l'uso e il godimento delle singole proprietà e dei servizi comuni e di non turbare la tranquilla convivenza di tutti gli abitanti della casa. In particolare dovranno attenersi alle seguenti norme disciplinari:

a) Non potranno usufruire dell'ascensore i ragazzi di età inferiore ai 12 anni se non accompagnati da persone adulte, il personale di fatica e i fornitori in genere. E' vietato introdurre nell'ascensore oggetti pesanti od ingombranti che possono insudiciare, ingombrare o recare danno alla cabina.
Nella cabina dell'ascensore è proibito fumare e, allo scopo di evitare i sinistri e danni alle persone ed alle cose, gli utenti dovranno uniformarsi alle istruzioni indicate nel quadro apposito esposto nell'interno della cabina stessa. E' vietato far sostare la cabina con la porta aperta. Non appena effettuata la corsa dell'ascensore deve essere chiusa al piano d'arrivo.

E' VIETATO :

b) Collocare sulle finestre e sui balconi piante e vasi di fiori che non siano muniti di riparo fisso ed incastrati in recipienti che impediscano lo stillicido e la caduta, che non siano comunque disposti nel modo e nelle dimensioni permesse dei regolamenti urbani. Depositare sui balconi legna, carbone od altro materiale; esporre biancheria o altri effetti alle finestre. Nei balconi tale esposizione potrà farsi soltanto in modo tale che non sia assolutamente visibile dalla strada.

c) Trattenersi a lungo sulla soglia d'ingresso, atrio, scale e pianerottolo. I bambini non dovranno fermarsi a giocare e fare chiasso, sulle scale, nell'atrio, sui ripiani, ecc.

d) Scuotere o sbattere tappeti, effetti lattericci e di vestiario od altro sui balconi e dalle finestre, se non dalle ore 9 alle ore 10 di ogni mattina.

e) Gettare nei lavandini, nei vasi dei gabinetti, nei condotti dell'acqua e delle spazzature, materie che possono ingombrare gli scarichi.

f) Tenere animali di qualsiasi specie che possano arrecare molestia ai vicini. I Cani, in ogni caso, devono essere tenuti al guinzaglio lungo la scala e fino al difuori del portone.

g) Recare disturbo e molestia ai Condomini od inquilini con schiamazzi, suoni, radio, T.V., danze ed altri rumori specialmente oltre gli orari consentiti dalle disposizioni vigenti. Di massima dopo le ore 22 dovrà cessare ogni rumore che possa comunque disturbare la tranquillità della casa.

h) Sovraccaricare i solai e ricoverare negli stessi carburanti o altre materie infiammabili facilmente combustibili.

i) Effettuare altre prese nei condotti fumari oltre a quelle esistenti.

l) Tenere automezzi in sosta nel cortile in posizione tale da impedire l'accesso al seminterrato a quelli degli altri Condomini.

Qualunque infrazione che possa recare danno o conseguenze economiche per il Condominio, farà carico a chi l'ha commessa. In caso di recidività ai trasgressori, oltre all'indennizzo dei danni, potrà essere applicata una ammenda che andrà a beneficio del Condominio da £. 5000 a £. 10.000.=

Ogni iniziativa che un Condomino ritenga di prendere nei confronti degli altri Condomini va proposta sempre per il tramite dell'Amministratore che, se la giudicherà necessaria ed opportuna; avrà il dovere di comunicare agli interessati.

RICHIAMO ALLA LEGGE

Per tutto ciò che non sia qui contemplato e che contrasti con le disposizioni di legge, si si richiama al Codice Civile e alle norme vigenti in materia di Condominio.