

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO IN CODOGNO, Via V.A.M. Belloni n.18-20/Fraz. Triulza
(ex SCUOLA MATERNA)

Art. 1 - Forma oggetto del presente Regolamento di Condominio il complesso immobiliare costituito da:

- fabbricato composto da 4 abitazioni;
- fabbricato autorimesse da edificare;
- aree coperte da edifici;
- aree inedificate;

posti in Codogno/Fraz. Triulza, Via V.A.M. Belloni n. 18/20 - mappale 135 del foglio 12 N.C.T.

Art. 2 - Ciascun Condomino si obbliga, tanto in proprio quanto per i propri eredi od aventi causa in via fra tutti questi solidale ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento.

Art. 3 - Ciascun Condomino deve comunicare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà facenti parte del Condominio.

Art. 4 - Costituiscono proprietà comune in modo inalienabile ed indivisibile tra tutti i Condomini:

- a) il terreno sul quale sorge il fabbricato abitazioni e sorgeranno i futuri boxes, nonché le aree nude annesse, identificabili sulla planimetria allegata come parte del mappale 135 del foglio 12;
- b) le fondazioni, le strutture portanti, gli atrii di ingresso, le scale, i locali contatori, con i relativi arredamenti ed infissi, i corridoi comuni delle cantine;
- c) in generale le parti costruttive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso. Per quanto non espressamente più sopra elencato valgono le norme dell'art. 1117 C.C.;
- d) per quanto riguarda gli impianti (fognatura, acquedotto, metanodotto, energia elettrica, telefonico, citofonico, TV) saranno condominiali quelli che vengono utilizzati o che possono essere utilizzati da tutti i condomini, anche se in modo differenziato. Questi servizi saranno mantenuti a spese di tutti i Condomini in ragione del valore delle unità immobiliari che se ne servono.

I servizi ^{E MANUFATTI} che, pur essendo alloggiati in parti condominiali, saranno utilizzati esclusivamente dai singoli o da gruppi di utenti saranno mantenuti esclusivamente da detti singoli e/o gruppi in ragione del valore delle loro unità immobiliari.

Pertanto la rete di fognatura suborizzontale esterna al fabbricato e quella verticale per lo smaltimento delle acque meteoriche raccolte su parti condominiali è servizio condominiale. Non sono servizi condominiali i

tratti di fognatura verticali ed i restanti tratti orizzontali, in continuazione dei primi sino alla rete condominiale suborizzontale, che servono solo ed esclusivamente una o un gruppo di unità immobiliari, alle quali competerà in via esclusiva l'onere per il loro mantenimento in efficienza. Così dicasi pure per le fosse settiche o biologiche che dovranno essere mantenute solo ed esclusivamente dai proprietari di quelle unità immobiliari che se ne servono.

SONO MANIPOLI CONDOMINIALI, MA DI USO ESCLUSIVO, LA RAMPA DI SCALATA (GRADINI E PARAPETTI - PIANESOTTOLI) PER ACCEDERE ALL'ALLOGGIO AL P. 1° (Mapp. 135 PORZIONE D) E LA SCALA DI ACCESSO ALL'ALLOGGIO AL P.T. (Mapp. 135 PORZIONE A). *

Art. 5 - La misura dei diritti e degli oneri di ciascun Condoino sulle cose di proprietà comune ed indivisibile, indicate al precedente art. 4), è proporzionale al valore della rispettiva proprietà espressa in millesimi, come da tabella in calce al presente Regolamento (tabella A).

Detto criterio non è applicabile alle future autorimesse o boxes da costruirsi sull'area condominiale appositamente individuata.

Art. 6 - Resta stabilito che i titolari di ognuna delle 4 (quattro) unità immobiliari del condominio avranno diritto all'uso esclusivo di una parte dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale, sulla quale potranno edificare a loro spese una autorimessa al servizio della rispettiva unità abitativa cui l'area medesima sarà assegnata.

L'ubicazione e le specifiche assegnazioni delle aree condominiali alle unità abitative verranno definite ed approvate dall'assemblea del condominio, con le modalità prescritte dal presente regolamento, insieme al progetto unitario che preveda l'edificazione di tutte le cinque autorimesse.

La costruzione delle autorimesse dovrà avvenire a seguito di concessione edilizia ed in base ad un progetto che dovrà essere rigorosamente rispettato anche nel caso di realizzazione parziale da parte di gruppi di utilizzatori.

Il progetto di cui sopra dovrà essere preventivamente deliberato dall'assemblea del Condominio con le modalità prescritte dal presente regolamento.

Le spese per la realizzazione delle autorimesse saranno suddivise fra gli utilizzatori che le costruiranno.

La costruzione delle autorimesse potrà anche richiedere la modifica della allegata tabella millesimale, mediante deliberazione dell'assemblea di condominio.

Le spese di gestione e manutenzione delle autorimesse competeranno interamente ed esclusivamente ad ogni singolo utilizzatore dell'autorimessa cui le spese stesse si riferiscono, non applicandosi a questo tipo di spesa i criteri indicati al precedente art. 5) ad eccezione dei tetti, delle canalizzazioni di smaltimento acque meteoriche e delle pavimentazioni dei percorsi di accesso e scarico che saranno ripartite mediante l'applicazione di quanto detta il citato art. 5).

Salvo casi eccezionali autorizzati preventivamente dall'assemblea del condominio, le autorimesse non potranno essere utilizzate da persone diverse dagli inquilini e/o dai proprietari dei quattro alloggi del condominio.

Art. 7 - Gli enti comuni non potranno essere neppure temporaneamente occupati od ingombrati comunque dai singoli Condomini, tanto meno con strutture anche di carattere provvisorio.

* AI SOLI UTILIZZATORI ESCLUSIVI COMPETONO GLI ONERI E LE RESPONSABILITÀ PER IL LORO MANTENIMENTO

- Art. 8 - I Condomini sono investiti di tutti i diritti della proprietà e, nel godimento delle singole porzioni di stabile, si obbligano per sé, successori, locatari ed aventi causa a qualsiasi titolo, al rispetto dei seguenti patti:
- a) ogni Condomino dovrà astenersi da qualsiasi azione che rechi disturbo, danno o pericolo alle cose o alle persone o che offenda la morale o il buon costume;
 - b) è vietato mutare anche parzialmente la destinazione d'uso delle 4 abitazioni con le loro pertinenze, nonché delle future 4 autorimesse;
 - c) stendere biancheria sulle finestre, anche al di sotto dell'altezza del parapetto;
 - d) depositare indumenti, utensili, attrezzi, cassette, sulle finestre e nei giardini;
 - e) gettare nei vasi di latrine, nei bagni e nei lavandini materie che possono ostruire i tubi, rovesciare acque o spandere immondizie fuori dai luoghi a ciò destinati, gettare oggetti o rifiuti dalle finestre, imbrattare le facciate, gli ingressi, le scale e le altre parti comuni;
 - f) fare rumori molesti (schiamazzi, canti, danze, ecc.) e fare funzionare ad alto volume apparecchi fono-radio-televisivi e strumenti musicali, specie dalle ore 22 alle ore 8;
 - g) depositare biciclette, carrozzini od altri oggetti ingombranti negli atrii comuni;
 - h) tenere animali nelle cantine, far circolare nelle parti comuni cani od altri animali che non siano portati al guinzaglio od in braccio;
 - i) esporre vasi di fiori sui davanzali delle finestre; sui balconi i vasi di fiori devono appoggiare sul pavimento o su appositi porta vasi. E' vietata la coltivazione di piante rampicanti che possono arrecare danno. L'innaffiamento deve essere fatto sempre in modo che non riesca molesto alle persone o danneggi l'edificio con lo stillicidio dell'acqua;
 - l) provocare odori od esalazioni moleste contrastanti col decoro del fabbricato e col rispetto dovuto ai vicini;
 - m) infiggere ferri, ganci o simili nei muri esterni.

Art. 9 - E' vietato applicare targhe, insegne sulle facciate, nelle scale e nei ripiani, ad eccezione delle targhe sulle porte di ingresso degli appartamenti.

Art. 10 - Non potrà essere intrapresa dai singoli proprietari alcuna opera esterna che modifichi l'architettura e la simmetria dei fabbricati. Ciascun proprietario potrà eseguire nei propri locali le modifiche interne che crederà opportune; tali modifiche saranno sempre eseguite esclusivamente a spese dell'interessato ed in modo che abbiano a portare la minore possibile molestia agli altri Condomini. Non saranno consentite neppure nell'interno degli appartamenti opere che alterino comunque la stabilità dell'edificio.

Le eventuali tende parasole dovranno essere uguali, dello stesso colore e con lo stesso sistema di applicazione per tutti i Condomini e secondo le direttive che saranno preventivamente impartite dall'Amministratore su richiesta degli interessati.

Art. 11 - Ogni Condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà

ed in quelli di uso esclusivo (autorimesse) quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini o le parti comuni, sotto la pena di risarcimento dei danni.

Ogni Condomino è obbligato ad acconsentire che nei locali di sua proprietà ed in suo uso esclusivo si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'Amministratore o dall'Assemblea per la manutenzione delle parti comuni. Ogni Condomino, anche non godendo l'appartamento di sua proprietà, è obbligato nella stagione invernale a riscaldare o temperare i locali di sua pertinenza, ad evitare danni per gelo alle tubazioni comuni e forti dispersioni di calore nelle unità coerenti.

Art. 12 - Ogni Condomino è tenuto a comunicare all'Amministratore le generalità dell'eventuale affittuario nei locali di sua proprietà.

Art. 13 - Il Conduttore di appartamento e/o di box dovrà accettare tutte le obbligazioni dipendenti dal Regolamento di Condominio, ferma la solidarietà con esso affittuario del proprietario locatore.

Art. 14 - Il Condomino o il suo affittuario che assentandosi intendesse lasciare disabitato o chiuso il suo ente per oltre dieci giorni, è tenuto a consegnare le chiavi di ingresso a persona di sua fiducia, facilmente reperibile, dandone avviso all'Amministratore affinché in caso di necessità sia possibile accedere ai singoli locali per provvedere alle eventuali riparazioni di guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che potessero arrecare danno agli altri Condomini.

Art. 15 - In caso di trasferimento di proprietà, il Condomino è tenuto a comunicare all'Amministratore le generalità dei nuovi proprietari ed a far conoscere agli stessi il contenuto del Regolamento del Condominio.

Art. 16 - Sono Organi del Condominio:

- l'Assemblea dei Condomini;
- l'Amministratore

Art. 17 - L'Assemblea si riunisce in via ordinaria almeno una volta all'anno, entro tre mesi dalla chiusura dell'esercizio finanziario ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo ritiene necessario o ne abbia avuto richiesta motivata da almeno 2 Condomini.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata almeno 10 giorni prima della data fissata, insieme ad una copia del rendiconto dell'esercizio dell'anno precedente, dell'eventuale bilancio preventivo e dei prospetti riparto spese. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, che dovrà essere stabilita in un giorno successivo e comunque non oltre 10 giorni dalla prima.

Art. 18 - L'Assemblea, constatato che tutti i Condomini sono stati invitati alla riunione, nomina fra gli intervenuti un Presidente ed un Segretario. Ogni

OR

Condomino ha diritto di farsi rappresentare con delega scritta. Qualora una quota di Condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea.

L'esercizio del voto si esprime in millesimi secondo la tabella della proprietà (tabella A).

Art. 19 - L'Assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita quando siano presenti tanti Condomini in proprio o per delega rappresentanti i due terzi del valore dell'immobile ed i due terzi dei partecipanti al Condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'immobile.

Le deliberazioni dell'assemblea in seconda convocazione sono valide se riportano un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al Condominio ed almeno un terzo del valore dell'immobile.

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 notevoli entità, devono essere sempre prese con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'immobile.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni dirette al miglioramento od all'uso più comodo ed al maggior rendimento delle cose comuni, devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al Condominio ed i due terzi del valore dell'immobile.

Art. 20 - La validità della costituzione dell'Assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

Art. 21 - L'assemblea ordinaria delibera:

- a) sulla nomina dell'Amministratore e sull'eventuale sua retribuzione;
- b) sul rendiconto di gestione per l'esercizio precedente e sulla regolarità della ripartizione delle spese;
- c) sul bilancio preventivo e sul progetto di ripartizione delle spese;
- d) sulle opere di manutenzione straordinaria;
- e) su ogni altro argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni.

Art. 22 - Delle delibere dell'Assemblea si redige il verbale, il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il nome e cognome dei condomini intervenuti o rappresentanti, con l'indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- c) la constatazione che tutti i Condomini sono stati invitati alla riunione;
- d) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- e) un sommario rendiconto delle discussioni ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza ottenuta per ciascuna delibera;
- f) qualunque dichiarazione di cui si chiede l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro, deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario e consegnata copia a tutti i Condomini nei successivi 15 giorni.

Trascorsi trenta giorni dall'Assemblea per i presenti e dalla data di spedizione del verbale per gli assenti, in mancanza di reclamo davanti all'autorità giudiziaria decade il diritto di opposizione.

Art. 23 - Le delibere prese dall'Assemblea e divenute definitive a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione presso l'autorità giudiziaria a norma dell'art. 1137 C.C.

Art. 24 - L'Amministratore del Condominio è nominato dall'Assemblea e dura in carica un esercizio finanziario.

Art. 25 - L'esercizio finanziario si chiude annualmente il 31 Dicembre.

Art. 26 - Nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla Legge e dal presente Regolamento, l'Amministratore ha la rappresentanza giuridica del Condominio di fronte ai singoli proprietari ed ai terzi, anche in giudizio.

In tale qualità può promuovere azioni legali sia contro i Condomini che contro terzi, può essere convenuto in giudizio, può ricevere regolarmente notifiche delle ordinanze dell'Autorità e degli atti in genere interessanti il Condominio.

Art. 27 - L'Amministratore provvede a tutte le spese di gestione e di ordinaria manutenzione del Condominio ed alle spese straordinarie deliberate dall'Assemblea.

Art. 28 - Per sopperire a dette spese l'Amministratore compila un preventivo ed un progetto di ripartizione fra i Condomini, in base ai criteri ed alle norme stabilite nel presente Regolamento.

Art. 29 - In base al progetto di ripartizione spese approvato dalla assemblea dei Condomini, l'Amministratore ha diritto di esigere da ciascuno la somma risultante a suo carico, secondo le rateazioni stabilite.

Trascorsi 20 giorni dalla richiesta senza che i singoli Condomini abbiano provveduto, l'Amministratore potrà esigere coattivamente le somme dovute ed i relativi interessi, anche a mezzo di procedimento ingiuntivo, le cui maggiori spese saranno a carico del condomino inadempiente.

Art. 30 - Nessun condomino può, neppure rinunciando all'uso di tutte o di alcune delle proprietà comuni, sottrarsi al contributo spettantegli nelle spese per il loro esercizio, la loro manutenzione sia ordinaria che straordinaria, la loro ricostruzione.

Art. 31 - L'Amministratore inoltre provvede:

a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea ed a curare l'osservanza del presente regolamento;

