

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1° - OBBLIGATORIETA' DEL REGOLAMENTO

**Art. 1°** - Ciascun Condomino è obbligato, così in via reale per la porzione acquistata, come in via personale, tanto in proprio che per i propri eredi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in via fra tutti quanti solidale ed indivisibile, ad osservare e far osservare il presente regolamento e tutte quelle altre prescrizioni e disposizioni che nell'interesse comune venissero applicate dall'Amministratore in seguito a delibera legale dell'assemblea dei condomini, nel rispetto di tutti i diritti acquistati e gli obblighi assunti da ciascun condomino quali risultano dagli atti di acquisto.

**Art. 2° - Modificazioni al regolamento** - Al presente regolamento possono essere apportate modificazioni soltanto mediante rituale deliberazione dell'assemblea dei condomini appositamente convocata, osservate le disposizioni di cui all'art. 1138 Cod.Civ. e all'art. 36 di questo regolamento.

**Art. 3° - Rinvio alle disposizioni di legge** - Per quanto non contemplato nel presente regolamento, si fa richiamo alle norme date in materia dal vigente Cod. Civ. agli art. 1117 e 1139 ed agli art. 61 e 72 delle disposizioni di attuazione, nonché al disposto del R.D.L. 15 Gennaio 1934 n. 56, convertito nella legge 10 gennaio 1935 n. 8.

Capo 2° - COMUNIONI GENERALI E PARTICOLARI

**Art. 4° - Cose di proprietà comune e loro uso** - Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, il portone d'ingresso, gli anditi, le scale e le altre parti costitutive dell'edificio che non possono essere di proprietà esclusiva;
- b) le fognature, i tubi di scarico delle acque, le prese e le condutture elettriche, per gli ascensori per l'illuminazione della portineria e delle scale, le condutture dell'acqua potabile e del gas, le colonne di scarico delle immondizie, i locali di raccolta con i relativi apparecchi, gli ascensori, l'impianto di riscaldamento (esclusi i radiatori); con i locali caldaia e deposito combustibile, i locali adibiti ad uso guardiola e alloggio portiere nonché l'impianto di citofono. Il cortile potrà essere adibito al parcheggio delle autovetture dei condomini negli spazi appositamente contrassegnati fatta eccezione, comunque, della

striscia della larghezza di m. 2,50 adiacente i negozi sul lato del passaggio carrale e che, pur essendo di proprietà comune, dovrà essere lasciata sgombra per permettere il carico e lo scarico dei furgoncini.

**Art. 5° - Quota dei partecipanti** - Il diritto del condomino sulle cose comuni, indicate nell'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene in proprietà esclusiva. Per la determinazione del valore proporzionale predetto si fa riferimento al volume di ogni singolo piano o porzione di piano che appartiene in proprietà esclusiva a ciascun condomino, moltiplicando detto volume per i seguenti coefficienti:

1	per gli appartamenti
1,05	“ i negozi posti sui lati dell'immobile
1,20	“ “ “ sul fronte principale
0,40	per i magazzini e depositi
0,40	“ le autorimesse
0,10	“ le cantine
0,10	“ i balconi

Il volume di cui sopra sarà data dalle misure rilevate al perimetro interno delle singole porzioni di fabbricato in proprietà esclusiva di ogni condomino, murature intermedie e pilastri compresi.

La somma delle cubature che, applicando i coefficienti e i criteri sopra enunciati, si otterranno per ogni singola porzione dell'edificio di proprietà esclusiva a ciascun condomino, darà la cubatura convenzionale per l'intero edificio e, considerando 1000 questa cubatura complessiva, si avrà in millesimi, mediante ragguaglio proporzionale, la quota di compartecipazione di ogni singolo condomino sulle proprietà comuni.

**Art. 6°) - Innovazioni** - Le innovazioni dirette al miglioramento od all'uso più comodo o più redditizio delle cose comuni possono essere disposte dalla maggioranza dei condomini come all'art. 1136 C.C. 5° comma. Sono comunque, vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità e sicurezza dell'edificio, o che ne alterino l'aspetto e il decoro architettonico, o che rendano talune parti comuni all'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Contro le deliberazioni della maggioranza, ogni condomino dissenziente può proporre reclamo all'Autorità Giudiziaria.

**Art. 7°) - Rimborso di spese fatte dai singoli** - Il condomino che senza opposizione scritta dall'amministratore, o in mancanza di questo o di altri condomini, abbia eseguito spese necessarie per la conservazione della cosa comune, può ottenere il rimborso.

L'opposizione scritta dall'amministratore comporta l'obbligo di sospensione delle opere già iniziate; ma il

condomino ha il diritto alle spese sostenute e di quelle eventualmente conseguenti alla sospensione, semprechè le opere risultino necessarie.

**Art. 8°) -** I singoli condomini possono servirsi delle cose comuni, purchè non ledano l'interesse del condominio e non impediscano l'esercizio del medesimo diritto da parte degli altri condomini.

**Art. 9°) - Manutenzione, ispezione e lavori nei locali di proprietà particolare** - Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini. Egli deve altresì permettere che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori che dovessero eseguirsi nelle parti comuni nell'interesse della comunione, o dei singoli condomini, salvo il diritto al risarcimento danni.

### **Capo 3° - RIPARTO SPESE**

**Art. 10°) - Contributi alle spese ed ai servizi comuni** - Le spese per la manutenzione e conservazione delle cose comuni o destinate a cose comuni sono ripartite fra i condomini in ragione dell'interesse di ognuno, secondo le disposizioni di cui agli articoli seguenti.

**Art. 11°) -** Tutti i condomini debbono contribuire alle spese necessarie per la manutenzione, conservazione delle cose comuni, nonché alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti le cose stesse e deliberate dall'assemblea ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento e a quelle per l'assicurazione dell'edificio in proporzione del valore della loro quota di comproprietà, salvo quanto è disposto dall'art. 12 e successivi. In ogni caso se trattasi di cose il cui uso sia suscettibile di divisione, le spese sono ripartite tra i condomini in proporzione dell'uso che essi ne facciano.

**Art. 12° - Riparto di spese per la manutenzione delle scale** - Le scale sono mantenute dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piani e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

**Art. 13°) - Riparto di spese per il riscaldamento** - Le spese per il riscaldamento sono ripartite in ragione della cubatura goduta da ogni singolo utente.

**Art. 14°) - Riparto di spese per l'ascensore** - Le spese di esercizio e manutenzione ordinarie e straordinarie dell'ascensore, saranno ripartite fra ogni singolo utente secondo il criterio previsto dal precedente articolo 12.

**Art. 15°) - Riparto spese portierato** - Le spese relative al servizio di portierato verranno ripartite, secondo gli usi applicati nella Provincia di Bergamo, sulla base dei millesimi di proprietà:

⇒ per il 25% sull'intero immobile:

⇒ per il 75% sulla base di immobile che gode di accesso dall'interno del condominio esclusi, pertanto, i

negozi che accedono esclusivamente dall'esterno.

**Art. 16°) - Riparto spese illuminazione** - Le spese per l'illuminazione delle scale e dei vani comuni verranno ripartite, sulla base dei millesimi di proprietà, a carico dell'intero immobile fatta eccezione per le unità immobiliari che risultano escluse dall'uso delle aree condominiali interne.

**Art. 17°) - Riparto spese acqua** - Le spese per il consumo dell'acqua verranno ripartite addebitando una quota forfittaria per i negozi e gli uffici e pro-capite per le abitazioni.

#### **Capo 4° - DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI SULLE COSE PROPRIE**

**Art. 18°) - Divieti** - Le unità immobiliari, fatta eccezione per il piano sotterraneo e terreno potranno essere destinate ad abitazione civile, ufficio e studio professionale, escluse, in ogni caso, pensioni affittacamere, cinematografi, esercizi con ballo, locali equivoci, medici specialisti in malattie veneree e qualsiasi altra destinazione che contrasti con il decoro dell'edificio e la pubblica moralità.

**Art. 19°) - Regolamento interno e sanzioni** - L'assemblea potrà deliberare un regolamento interno fra i condomini allo scopo di assicurare la reciproca tranquillità, il buono stato delle cose comuni e il decoro dell'edificio.

L'assemblea potrà inoltre stabilire, in conformità all'art. 70 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, sanzioni pecuniarie per infrazioni al regolamento di condominio. La somma sarà devoluta al fondo di cui l'amministrazione dispone per le spese ordinarie.

**Art. 20°) - Obblighi particolari del condomino** - Il condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio. In caso di trasferimento di proprietà o di locazione dovrà comunicare le generalità del nuovo proprietario e la data del trasferimento o del contratto.

**Art. 21°) - Frazionamento** - Qualora ad un condomino, per successione o per atto tra vivi, subentrino più titolari, gli interessati dovranno esibire all'amministratore copia autentica del relativo atto e procedere, d'accordo con lo stesso, alla divisione dei millesimi attribuiti alla proprietà relativa.

#### **Capo 5° - ASSICURAZIONE E RICOSTRUZIONE**

**Art. 22°) -** L'intero edificio deve essere assicurato contro i rischi dell'incendio e della responsabilità civile. L'assemblea sceglierà l'istituto assicuratore e determinerà il capitale da assicurare. L'indennità reimpiegata dovrà essere liquidata sulla ricostruzione salvo il disposto dell'art. 24 del presente regolamento.

**Art. 23°) - Rovina e demolizione totale** - Se l'edificio perisse interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita al suolo e dei materiali.

**Art. 24°) - Rovina e demolizione parziale** - Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei

condomini delibererà sulla ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno sarà tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse. L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

## **TITOLO SECONDO - AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA**

### **Capo 1° - AMMINISTRATORE E AMMINISTRAZIONE**

**Art. 25°) - Organi di rappresentanza e di amministrazione** - Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono: l'amministratore, il consiglio dei condomini e l'assemblea.

**Art. 26°) - Amministratore - Nomina e durata** - L'amministratore è nominato dall'assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio; l'Amministratore dura in carica un anno ed è rieleggibile.

**Art. 27°) - Attribuzioni dell'amministratore** - L'amministratore deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea del condominio e curare l'osservanza del regolamento del condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio; 5) alla fine di ciascun anno, rendere il conto della sua gestione; 6) dirimere le eventuali controversie fra i condomini.

**Art. 28°) - Disciplina dei servizi comuni** - L'amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni, sentito il consiglio dei condomini. E' ammesso reclamo, contro le norme da lui impartite dall'assemblea. Tutti i reclami relativi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore.

**Art. 29°) - Fondo comune** - Per provvedere alle spese ordinarie l'amministratore disporrà di un fondo comune. A tale scopo l'amministratore compilerà un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno. Il preventivo dovrà essere sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini e decorsi 15 giorni dall'approvazione da parte di questa, ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributi a rate semestrali anticipate.

Per le riscossioni dei contributi in base al preventivo approvato dalla assemblea, l'amministratore può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questi al pagamento delle quote del



contributo da lui dovuto, relativo all'anno in corso e a quello precedente.

**Art. 30°) - Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote** - L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 Aprile. La somma risultante a debito dei signori condomini deve essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'amministratore. In caso di ritardo verranno applicati gli interessi di mora in ragione del tasso bancario corrente.

**Art. 31°) - Rappresentanza legale** - L'amministratore ha la rappresentanza legale, nei limiti delle attribuzioni conferitegli dal regolamento o dall'assemblea, e può agire in giudizio sia contro i condomini, sia contro terzi. Può essere convenuto in giudizio, per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. Qualora la citazione o altro provvedimento notificato all'amministratore, abbia un contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni, questi è tenuto a dare, senza indugio, notizia all'assemblea dei condomini. Se l'amministratore non adempie a quest'obbligo, può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

**Art. 32°) - Consiglio dei condomini** - Il consiglio dei condomini è composto da tre membri (condomini) eletti dall'assemblea e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'amministratore che lo consulterà ogni qualvolta lo riterrà necessario.

## **Capo 2° - ASSEMBLEA**

**Art. 33°) - Assemblea-convocazione** - L'assemblea si riunisce comunque in via ordinaria entro e non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per provvedere:

- a) alla nomina e conferma dell'amministratore e alla eventuale sua retribuzione;
- b) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- c) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministrazione e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- d) alle spese di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale. L'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferire nella prima assemblea. L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria, per le deliberazioni di cui alle lettere a) b) c) d) di questo articolo, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore, quando questo lo ritiene necessario, e quando ne è fatta richiesta da almeno 2 condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente 10 giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. La convocazione deve essere comunicata ai condomini mediante avviso scritto almeno cinque giorni prima della data fissata per

l'adunanza.

**Art. 34°) - Formalità preliminari dell'assemblea** - I convenuti all'assemblea generale ordinaria o straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno un presidente e un segretario, scegliendoli fra i partecipanti al condominio, escluso l'amministratore.

**Art. 35°) - Diritto di voto e di delega** - Ogni condomino può intervenire all'assemblea, anche a mezzo di un rappresentante. Qualora un piano o una porzione di piano, appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, designato dai comproprietari interessati.

L'usufrutto di un piano, o di una porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione, al godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni o opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio, il diritto di voto spetta invece al proprietario.

**Art. 36°) - Validità di costituzione dell'assemblea** - L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (comune). Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenta un terzo dei partecipanti al condominio o almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore e le liti attive o passive relative a materia che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma di questo articolo.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dall'art. 6° del presente regolamento devono essere sempre approvate come numero di voti che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

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

**Art. 37°) - Verbale dell'assemblea** - Alle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi nel registro tenuto dall'amministratore.

**Art. 38°) - Obbligatorietà delle deliberazioni dell'assemblea** - Tutte le deliberazioni prese dall'assemblea e

divenute definitive a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente e per gli assenti salvo il diritto di impugnativa previsto dall'art. 1137 Codice Civile.

**Art. 39°) - Separazione di responsabilità da soccombenza in giudizio** - Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite e di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare le proprie responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro 30 giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalse per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condomino, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere della parte soccombente.

oooooooooooooooo



# REGOLAMENTO INTERNO PER I CONDOMINI DELLO STABILE POSTO IN BERGAMO VIA

## BONOMELLI N. 9/13

**Art. 1°** - I Condomini devono osservare la più scrupolosa pulizia dei locali di uso comune e le norme di buon vicinato, con reciproca tolleranza. I genitori e coloro che hanno in custodia i bambini devono impedire che questi imbrattino i muri, spargano cartaccia, lancino sassi od altro, rompano vetri, facciano chiasso in modo da arrecare molestia ai vicini. Si raccomanda in modo particolare la più stretta osservanza dei regolamenti municipali riguardanti la pulizia e l'igiene nel rispetto delle ordinanze emanate dalle competenti autorità.

**Art. 2°** - E' fatto divieto ai condomini o inquilini:

- ⇒ di tenere cani od altri animali;
- ⇒ di tenere deposito di materiale infiammabile in quantità maggiore di quella che possa occorrere per usi domestici;
- ⇒ d'innaffiare fiori provocando caduta di acqua sui piani sottostanti;
- ⇒ di attirare con cibo piccioni sui davanzali o sui balconi;
- ⇒ di gettare bottiglie o oggetti di vetro nello scarico delle immondizie (detti oggetti vanno depositati nel vano antistante la caldaia);
- ⇒ di usare radio, televisione o strumenti musicali in modo che arrechino disturbo agli altri (dopo le 22.30 l'uso di strumenti musicali è vietato);
- ⇒ di introdurre negli scarichi igienici corpi voluminosi e indistruttibili, onde evitare pericolose ostruzioni nei tubi di fognatura;
- ⇒ di parcheggiare autovetture fuori dalle aree appositamente contrassegnate (in caso eccezionale avvisare la portineria per la reperibilità in caso di necessaria rimozione).

**Art. 3°)** Si raccomanda inoltre:

- ⇒ ai genitori e coloro che hanno in custodia i bambini di impedire loro che imbrattino muri o giochino al pallone nel cortile;
- ⇒ di tenere costantemente chiusi:
  - il cancello di accesso alla "scala C", accesso non assistito dalla portineria;
  - il cancello carrale di accesso al cortile e, quando non funziona il servizio di portineria, tutti gli altri;
- ⇒ di evitare battiture di tappeti o altro sui davanzali (usare semmai i balconi), evitando il formarsi di macchie sul muro sottostante.

Per l'adempimento dei propri doveri il portinaio dipende esclusivamente dall'Amministrazione alla quale riferisce qualsiasi infrazione o guasto, da chiunque commesso, avendo cura di accertarne l'autore.