



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

DELL'O STABIDE IN BERGAMO= VIALE ROMA 13

Art. 1°) Forma oggetto del presente Regolamento di

Condominio il fabbricato sito in Bergamo - Viale

Roma 13 - di cui al mappale n. 2990

Art. 2°) Costituiscono proprietà comune indivisi-

bile dei Condomini di tutti gli appartamenti e nei

goni le cose specificate all'art. 1117 C.C.

Art. 3°) Sono di proprietà comune, ma riservata

in uso perpetuo esclusiva ai segnali proprietari

degli appartamenti indicati nei singoli atti di

intestazione, le superfici dei terrazzi di coper-

tura del fabbricato ai vari piani.

Art. 4°) Spetta al Condominio la manutenzione del-

l'efficienza delle coperture a terrazzo, anche se

queste sono di uso ai singoli condomini. Questi ul-

timi però sono tenuti a non procurare col loro uso

danni ai materiali di coperture o in ogni caso di

manutenzione ordinaria e straordinaria sarà loro

addebitata la parte di spesa derivante dal ripri-

stino dei danni di cui sopra.

Il sovraccarico utile delle coperture a terrazzo

è limitato a Kg. 200 mq. uniformemente distribuito.

Per la copertura di proprietà dei singoli condo-

mini provvedono questi ultimi.

Art. 5°) I diritti di ciascun condomino sulle cose di proprietà comune, indicati nell'art. 2, sono regolati dall'art. 12.

Art. 6°) Per tutto quanto riguarda le modifiche ed innovazioni, da portarsi eventualmente alle cose di proprietà comune, si si richiama esplicitamente alla legge.

Art. 7°) Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà, la cui omissione può danneggiare gli altri Condomini, compromettere la stabilità dell'edificio ed alterarne il decoro architettonico.

Egli a richiesta dell'Amministrazione e previo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, a verifiche ed a lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio, nell'interesse della comunione e dei singoli Condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni.

In ogni caso, i Condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che comunque possono interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di opere di esso o gli impianti comuni, devono darne notizia all'Amministratore, fermo restando il disposto dell'art.



1122 G.C.

Art. 8°) Ogni Condoinio deve contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento della proprietà comune, nonché a quelle per le innovazioni deliberate dall'assemblea dei Condoini secondo le modalità stabilite dalla legge.

Le spese di cui sopra saranno sostenute, per quote proporzionali alle rispettive proprietà, nella misura stabilita dall'art. 12 del presente Regolamento.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento

centrale sono ripartite fra i Condoini in ragione della cubatura interna dell'appartamento o negozio e sotterraneo dotati di riscaldamento, netti di muri esterni a lordo di tavolati e pilastri.

La spesa di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'esercizio degli ascensori e montacarichi è ripartita fra i Condoini che hanno diritto di usarli, secondo le vigenti disposizioni di legge.

Quando uno o più appartamenti siano adibiti a studio o recapito commerciale, le relative quote saranno concordate annualmente dall'Amministratore tenendo conto dell'eventuale maggior uso sul normale d'abitazione, ed il ricavo andrà in diminuzione delle spese da suddividere con i condoini suaccennati.

Art. 9°) Ognun Condoinite, suoi famigliari o persone di servizio, dovrà astenersi da qualsiasi atto di uso che possa arrecare danno allo stabile o molestia agli abitanti di esso e che, per effetto di rumori, esalazioni ed altro, e per ragione d'ordine morale e di educazione, possono risultare lesivi del decoro della casa.

E' inoltre vietato ai Condomini di tenere, sia nei locali di loro proprieta che nelle parti di proprieta comune, animali di qualsiasi genere e specie, compresi quelli domestici, che possono tornare di incomodo agli altri Condomini.

Art. 10°) E' vietato ai Condomini:

- a) destinare agli alloggi ad uso di scuola di musica o di canto o di ballo;
- b) per i negozi sotto il porticato sono esclusi i generi alimentari, dei quali e tuttavia ammesso il solo esercizio di pasticceria, caffè e bar, latteria e erameria (esclusi i formaggi), purché con decorosa sistemazione così da non menomare il carattere dello stabile.

Sono esclusi altresì le officine in genere, le vendite di combustibili ed altri usi anche rumorosi, in contrasto col carattere dell'edificio;

- c) occupare stabilmente " " con costruzioni provvi-





sorie e con oggetti mobili di qualsiasi specie le scale, i ripiani, gli anditi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà ad uso comune.

Art. 11°) E' tassativamente vietato subaffittare camere o parte degli appartamenti, salvo deroghe da rilasciare volta per volta dall'Amministrazione.

E' invece permesso l'affitto di interi appartamenti, ma il nome delloinquilino dovrà essere preventivamente segnalato all'Amministratore con lettera raccomandata, al fine di ottenere il nulla osta per l'affitto? L'Amministrazione assumerà le informazioni del caso e, accertato che nulla risulti in senso sfavorevole sulla moralità dell'aspiranteinquilino, rilascerà senz'altro autorizzazione ad affittare.

L'Amministratore ha obbligo di rispondere al Condoinquilino richiedente entro quindici giorni dal ricevimento della lettera raccomandata.

Art. 12°) Il valore proporzionale dei piani e delle porzioni di piano è espresso in millesimi nella Tabella allegata al presente Regolamento.

Art. 13°) La facoltà dell'assegnatario di effettuare nel futuro modifiche nell'interno del proprio alloggio è limitata alle sole ragioni tecniche, in relazione ai danni che possono dalle modifiche deri-

vare ad altro assegnatario di alloggio o comunque
allo stabile.

Art. 14°) Tutti i Condomini sono tenuti alla rigorosa osservazione dei regolamenti di igiene municipale o delle altre norme di legge in materia sanitaria ed edilizia.

Art. 15°) Gli organi di rappresentanza ed amministrazione del Condominio, sono l'Amministratore e l'Assemblea dei Condomini, la quale ultima può per determinate decisioni, delegare due o più consulenti.

Art. 16°) L'Amministratore è nominato dall'Assemblea, per la quale la nomina è riservata alla Soc. Immobiliare.

Esso può essere scelto anche fra estranei al Condominio; egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea.

In geroga a quanto sopra, resta stabilito che per il primo anno di esercizio del Condominio la nomina dell'Amministratore e sua eventuale revoca spetta alla Soc. Immobiliare.

L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona da sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio.

Art. 17°) L'Amministratore provvederà all'amministrazione dello stabile, in esecuzione delle deliberazioni



Allegato n. 1



zioni dell'Assemblea dei Condomini.

In particolare egli provvederà alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e di illuminazione dell'edificio, ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese correnti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i Condomini, in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento.

Tale oggetto è sottoposto all'esame dell'Assemblea Condomini e, entro venti giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun Condominio è tenuto a versare la quota di contribuzione destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

Art. 18°) L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni, in relazione alle disposizioni del presente Regolamento.

Le norme da lui date nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i Condomini, salvo il ricorso all'Assemblea da parte del Condoino che si ritenga leso. Tutti i reclami, riferentisi all'ugge delle cose comuni devono essere diretti all'Am-

ministratore per iscritto.

Art. 19°) L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 Ottobre.

Le somme che risulteranno a debito dei singoli condomini dovranno essere corrisposte entro il quindicesimo giorno della comunicazione dell'Amministratore.

Art. 20°) L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio, a norma dell'art. 1131 Cod. C.

Art. 21°) L'Assemblea si riunisce, in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione e, in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario e ne abbia ricevuto richiesta scritta e motivata da un numero di condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, in base alle norme di cui all'art. 12.

L'Assemblea è convocata, a cura dell'Amministratore, mediante avvisi individuali, da inviarsi almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto di riparto spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo,



Storace

dal giorno, dell'ora dell'adunanza, delle materie
sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e
della data dell'adunanza in seconda convocazione
fissata a norma dell'art. 1136 del C.C.

Art. 22*) Ogni condomino ha diritto di farsi rap-
presentare nell'assemblea da altre persone, anche
estranea al Condominio, che non sia l'Amministrato-
re, con delega scritta anche in calce all'avviso di
convocazione.

Non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa
persona.

Art. 23*) L'Assemblea ordinaria delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del Regolamento di Con-
dominio, osservata la disposizione dell'art. 1138
del C.C.
- b) sulla nomina dell'Amministratore, sulla eventua-
le retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno preceden-
te, sul bilancio preventivo, sulla regolarità del-
l'annesso progetto di ripartizione spese e sull'am-
montare del fondo comune per le medesime;
- d) sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e
delle eventuali rendite dei beni comuni;
- e) sulle opere di carattere straordinario, sulla
costituzione del fondo di riserva per le medesime.

e sui prelevamenti del fondo stesso;

f) sulle norme alle quali tutti i Condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buon stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni.

Art. 24°) Per quanto non è disposto dal presente Regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme contenute, valgono le disposizioni della legge comune.

Ripartizione delle spese, calcolate in millesimi, gravanti su ciascun elemento immobiliare e distinte come segue:

1°) Generali, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2°) Riscaldamento.

3°) Ascensore, energia e manutenzione ordinaria e straordinaria.

4°) Portierato.

5°) Luce e pulizia galleria.

R.B.

Le cantinette 1-2-3-4-5-, agli effetti del calcolo

dei millesimi, sono valutate ad $1/6$ del loro volume;
i magazzini ad $2/2$ del loro volume; i locali di
sottotetto - da n. 55 a n. 63 - pure ad $1/6$, come
sopra.

I locali riscaldati sono stati valutati a volume
effettivo.

Le spese d'ascensore, dal 1° al 6° piano, sono state
determinate in rapporto al percorso rispetto a cias-
scun piano ed al volume dell'elemento immobiliare.

Gallerie, scale, ballatoi, ecc. sono di proprietà
comune.

Per le terrazze d'uso riservato vedasi il Capitola-
to di condominio ed i contratti stipulati.

Per gli altri n. 42-46-50-56 s'intende che le spese
sono a carico dei godenti in quanto di loro proprie-
tà comune; e così per il ballatoio al n. 34 comune
ai n. 35-36.

LOCALI	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
--------	-----	-----	-----	-----	-----

Sottterranei:

1	0,21				
2	0,21				
3	0,23				
4	0,22				
5	0,29				