

**Regolamento di Condominio**

# **IL QUERCETO DEL GOLF**

**Almenno S. Bartolomeo (Bergamo)**

I - PRELIMINARI

Sulle aree di cui ai mappali n. 546, 544, 1781, 848 i., 4520, 4519, 936 b., 936 a., 935 a., 935 b., 926 a., 926 b., 922 a., 876, 937, 848 c., 847, 846, 843, 845, 943, 3315, 842, 4411 b., 4408 b., siti in Comune di Almenno S. Bartolomeo (Bergamo), in parte già contraddistinte ed in parte da contraddistinguersi sul vigente Catasto Terreni del predetto Comune, la Società "Il Querceto-S.A.S. di Luigi Leopardi & C.", proprietaria, ha in costruzione un complesso edilizio denominato "Il Querceto del Golf" composto per ora dai seguenti corpi di fabbrica:

- |    |           |  |
|----|-----------|--|
| 1. | Glicine   | con accessi da strada di lottizzazione derivati a nord della strada privata.     |
| 2. | Gelsomino | con accesso da strada di lottizzazione derivata a est della vicinale Ca' Morino. |
| 3. | Geranio   | con accesso da strada di lottizzazione derivata a nord della strada privata.     |
| 4. | Ginestra  | con accesso da strada di lottizzazione derivata a nord della strada privata.     |

nonchè dai futuri corpi di fabbrica da realizzare a nord della strada vicinale Ca' Morino a sud est del fabbricato Geranio sulla restante proprietà, dandosi atto che con la costruzione di tutti i fabbricati si realizzerà la saturazione volumetrica delle aree e ciò anche in forza di ~~eventuali~~ impegnativa ~~con che~~ il Comune di Almenno S. Bartolomeo ~~riterrà necessario~~, impegnativa ~~che saranno curata e seguita~~ da Il Querceto-S.A.S. di Luigi Leopardi & C. alla quale le parti danno all'uopo ogni e più ampio mandato.  
(per quanto occorra)



Su parte dei mappali sopradetti verranno ricavati e assegnati alcuni parterres per il posteggio di autovetture.

Su tutta la proprietà sopra descritta è <sup>e sarà</sup> costituito un regolare Condominio definito "Generale" per quanto concerne la proprietà del terreno e delle parti comuni a tutti gli edifici, come specificato più avanti, mentre per quanto riguarda la proprietà e la gestione dei diversi corpi di fabbrica vengono costituiti distinti condomini autonomi ai quali si accede come già specificato.

Per quanto precede sono state calcolate due tabelle millesimali relative alla proprietà e precisamente:

- la prima tabella per il Condominio Generale (tabella A) da modificarsi secondo quanto precisato all'art. 54;
- la seconda tabella per ogni Condominio autonomo come precedentemente nominati (tabella B);

Viene precisato che alle aree di cui ai mappali citati, formanti un unico corpo, si accede dalla strada provinciale di Palazzago e da questa, mediante strada vicinale denominata "Ca' Morino", strada allargata rispetto alle risultanze catastali, di circa un metro, e fornita di massicciata. Da questa strada si dipartono le strade private che percorrono i terreni predetti così come alle risultanze delle convenzioni 22.12.1965 N. 75578 di Rep. Dott. Domenico Moretti e 7.11.1966 N. 80937 di Rep. dello stesso Notaio.

E' prevista la costruzione di una strada secondo il progetto in corso di elaborazione da parte di tecnico all'uopo incaricato, che correrà lungo il confine della proprietà condominiale in fregio ai

mappali n. 876, 848 i., 4519, 4420, della Società Il Querceto-S.A.S. di Luigi Leopardi & C., ed al mappale 848 n., di altra proprietà confinante, con le quali la costruttrice, Società Il Querceto-S.A.S. di Luigi Leopardi & C. stipulerà apposita convenzione.

Viene inoltre dato atto che su alcuni appezzamenti di terreno gravano le seguenti servitù:

sul mappale 848 i. - grava servitù di elettrodotto costituita con atto Dr. Guido Nosari 4 Marzo 1965 N. 87131/82177 di rep. trascritto il 23.3.1965 ai n.ri 4891/3909;

sui mappali 847-484 i. - Grava servitù di elettrodotto costituita con atto Dr. Guido Nosari 8 Giugno 1965 N. 82900 di rep. trascritto il 23.6.1965 ai numeri 9989/8004.

Esistono le seguenti convenzioni:

scrittura privata Notaio Moretti 22.12.1965 numero 75578 di rep. depositata in atti stesso Notaio 24.12.1965 n. 75626/17341 di rep., trascritta il 24 Gennaio 1966 ai n.ri 1295/1026;

scrittura privata a modifica della precedente depositata in atti stesso Notaio il 9.11.1966 al numero 80947/17936 di rep. trascritta il 1.12.1966 n.19846/15139.

Esistono le particolari condizioni di cui al successivo art. 54 necessarie per permettere al Querceto S.A.S. di procedere alla edificazione di quei corpi di fabbrica di cui si è riservata la realizzazione. Tali condizioni formano oggetto di specifica clausola inserita dalla venditrice in tutti gli atti di compravendita.



X

## II - CONDIZIONI PARTICOLARI

1. L'Amministrazione del Condominio Generale e dei Condominii Autonomi, deve essere affidata ad un unico Amministratore qualificato.

2. Al termine di ogni esercizio annuale sarà convocata un'Assemblea del Condominio Generale per l'esame e le delibere dei problemi relativi al Condominio Generale stesso, come previsto al paragrafo specifico.

3. Saranno pure convocate separatamente assemblee dei Condominii Autonomi, per l'esame e le delibere di problemi di spettanza, come previsto al paragrafo specifico.

4. Sono da considerarsi comuni a tutte le realizzazioni o realizzande costruzioni e, pertanto, di pertinenza del Condominio Generale:

- a) il parco, i giardini, i giardini pensili; con la *specificazione contenuta all'art. 54;*
- b) le strade ed i piazzali di manovra e di parcheggio degli autoveicoli;
- c) la sede delle strade carraie;
- d) il fabbricato destinato a Club-House;
- e) il fabbricato di portineria con annesso locale per negozio;
- f) il locale della centrale termica ove sono installate le caldaie, l'impianto di erogazione di calore per il riscaldamento e l'acqua calda, l'impianto per l'erogazione dell'acqua potabile, le fognature e l'impianto di erogazione dell'energia elettrica sino all'attacco di ogni fabbricato;
- g) i due campi da tennis;

- h) il campo per il gioco delle bocce;
- i) le piscine, relativi impianti e loro pertinenze (una per adulti e una per bambini);
- l) il campo giochi per i bambini;

In particolare:

- m) i manufatti costituenti sedime delle strade, dei viali e marciapiedi che saranno ricavati sulle aree indicate nei preliminari;
- n) le piantagioni e i tappeti verdi pure su tali aree ricavati;
- o) le opere decorative ed ornamentali sulle aree suddette;
- p) le reti delle canalizzazioni, tubazioni, condutture per le acque bianche e nere, dei citofoni, per l'alimentazione idrica, elettrica, eventualmente del gas, dei servizi telefonici, e ciò fino ai punti di attacco con le corrispondenti reti di ogni singolo fabbricato, salvo gli eventuali diritti di proprietà delle singole Aziende installatrici ed erogatrici e secondo le norme praticate dalla stesse o dagli usi comuni;
- q) i pozzetti di raccolta delle acque pluviali sul suolo e le relative canalizzazioni di scarico;
- r) l'impianto elettrico per l'illuminazione delle aree e delle strade private del Condominio Generale, dei campi da gioco e delle piscine, suoi sostegni ed attacchi (le lampade saranno fornite dal Condominio Generale). Quant' altro d'infisso anche se qui non specificato e trovantesi sulla sede delle strade private e sue diramazioni se non è diversamente disposto.

Si precisa che i campi da tennis ed il gioco delle bocce sono realizzati su terreno che il Condominio Generale assumerà in affitto per anni dieci, rinnovabile. *(eventualmente)*

X 5. Sono invece di pertinenza di ciascun Condominio Autonomo i rispettivi atrii e gli accessi alle scale, le scale, gli accessi e i corridoi di disimpegno degli appartamenti ed inoltre i locali adibiti ai servizi comuni (Vedasi successivo art.37).

### III - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO GENERALE

6. Ad ogni effetto di legge le disposizioni del presente regolamento si dichiarano, per atto espresso, parte integrante degli istrumenti di compravendita relativi alle singole unità immobiliari del complesso edilizio "Il Querceto del Golf" in Almenno S. Bartolomeo località "La Botta" (Bergamo), e sono obbligatorie per tutti i partecipanti al Condominio, gli acquirenti, loro successori od aventi causa per qualsiasi titolo.

7. Forma oggetto del presente Regolamento tutto quanto previsto nei "Preliminari" e nelle "Condizioni Particolari".

8. Ogni comproprietario è obbligato ad attenersi al presente Regolamento, così in via reale che personale e le obbligazioni sono da intendersi a carico di ciascuno in via solidale ed indivisibile con i suoi successori od aventi causa per qualsiasi titolo.

9. Le aree di cui ai "Preliminari" del presente Regolamento non occupate dai fabbricati costruiti o costruendi dovranno essere tenute perpetuamente a parco, giardini ed a spazio a verde con le strade, passaggi, marciapiedi, panterres, piazzuole, slarghi





che vi saranno ricavati e necessari per il transito e parcheggio automobilistico, nonchè per il transito carraio e pedonale.

Esse dovranno essere mantenute costantemente in condizioni di decorosa efficienza e pulizia ed essere illuminate.

Le automobili e gli altri veicoli potranno sostare sulle strade interne del Condominio Generale per il tempo strettamente occorrente per le normali necessità di carico e scarico, ma non vi potranno parcheggiare anche perchè esse strade dovranno essere mantenute libere e sgombre per le esigenze del servizio antincendi fissate dal Comando Vigili del Fuoco.

Le altre cose di proprietà comune quali indicate nelle "Condizioni Particolari", articolo 4 del presente Regolamento, dovranno essere tenute costantemente in condizioni di efficienza e decoro quali si addicono al carattere signorile de "Il Querceto del Golf". Gli impianti, le installazioni, le condutture, le tubazioni, le canalizzazioni, ecc. dovranno essere mantenute in condizioni di perfetta efficienza.

10. In caso di urgenza, ed entro i limiti previsti dalla legge, uno o più partecipanti al Condominio Generale di cui al presente Regolamento, potranno provvedere direttamente alle opere di salvaguardia ed alle riparazioni, salvo il diritto di rimborso delle spese da parte dell'amministrazione.

11. I diritti di Condominio da parte di ciascun componente del Condominio Generale e dei Condominii Autonomi sulle cose indicate all'articolo 4 delle "Condizioni Particolari", trovano la loro naturale



limitazione nei diritti degli altri componenti e dei terzi, e pertanto dovrà intendersi vietato, a ciascuno di essi componenti dei condominii, l'uso delle dette cose che significhi privazione o diminuzione del diritto altrui. Gli orari dei giochi dei bambini nel parco, verranno stabiliti dall'assemblea del Condominio Generale.

\*12. Ogni comproprietario deve notificare il proprio domicilio all'Amministrazione del Condominio ed, in difetto, si intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà.

13. In seno al Condominio Generale agiscono i Condominii Autonomi (di cui all'art. 5 delle "Condizioni Particolari") i quali hanno singolarmente tutte le facoltà di decidere ed apportare modifiche, innovazioni e migliorie alle parti comuni a condizione che non ledano o pregiudichino gli interessi comuni del Condominio Generale.

#### RIPARTO DELLE SPESE

14. Le spese dell'Amministrazione del Condominio Generale del "Il Querceto del Golf", nonché per il servizio di portierato, la sorveglianza, conservazione, manutenzione, riparazioni ordinarie e straordinarie, pulizia, funzionamento delle cose, spazi, servizi e impianti comuni, consumi comuni di acqua potabile, illuminazione delle parti comuni, imposte, tasse, per i servizi e gli Enti specificati all'articolo 4, verranno ripartiti fra i partecipanti del Condominio in conformità delle rispettive quote di partecipazione come stabilito alla allegata tabella A, tabella che subirà in seguito modifiche, come specificato al successivo art. 54.

## GESTIONE DEI SERVIZI

## 15. Riscaldamento.

Le spese per la manutenzione ordinaria, straordinaria e per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento centrale, sono obbligatorie per tutti i Condomini e saranno ripartite in ragione delle calorie complessive richieste dai locali goduti da ogni singolo Condomino utente e che sono indicate nella Tabella C, ed inoltre in base alle ore e intensità di erogazione di calore come misurato dall'apposito contatore installato in ogni singola unità immobiliare.

Il riparto della spesa viene suddiviso in due quote:

\* a) una prima quota comprende tutte le spese fisse per l'esercizio dell'impianto, come energia elettrica per le pompe ed i bruciatori del gasolio, compenso al fuochista, manutenzione ordinaria, acqua per l'impianto, nonché il combustibile necessario per mantenere in tutti i locali la temperatura minima fornita dall'impianto di riscaldamento a ventilatore fermo. Questa quota verrà ripartita in proporzione alle calorie indicate dalle quote millesimali nella tabella C.

\* b) una seconda quota comprende il consumo del combustibile e dell'energia elettrica per le ore e l'intensità di calore prelevate da ciascun Condomino.

Questa quota verrà ripartita in rapporto alle calorie indicate nella Tabella C ed alle ore di effettiva erogazione di calore registrate dai contatori appositamente installati nell'unità immobiliare.

Il sistema dell'esercizio, l'entità, la data dell'inizio e di cessazione del servizio di riscaldamento formeranno oggetto di deliberazione dell'Assemblea del Condominio Generale, ritenuto però, come regola, salvo diverse deliberazioni dell'Assemblea, che gli appartamenti dovranno essere riscaldati dal 15 Ottobre al 15 Aprile senza eccezione, qualunque



sia la spesa necessaria, alla temperatura minima fornita dall'impianto di riscaldamento a ventilatore fermo, mentre il superiore prelievo di calorie per assicurare una temperatura di + 21 gradi, con - 5 esterno, sarà regolato da ciascun condomino secondo le proprie necessità e conteggiato dai contatori installati in ogni singola unità immobiliare.

Nessuno dei Condomini, anche se dissenziente, potrà sottrarsi alle spese per il riscaldamento nella misura stabilita dal presente articolo.

Le spese per il riscaldamento dovranno essere anticipate in rateazioni stabilite dalla assemblea Generale, salvo debito conguaglio e rendiconto.

#### 16. Erogazione acqua calda.

La spesa per il consumo dell'acqua calda verrà determinata in riferimento alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto, l'energia elettrica per il bruciatore, il combustibile, il consumo dell'acqua da riscaldare, altre spese fisse, ed una quota parte della spesa per il fuochista che viene stabilita per un terzo della spesa stessa, durante i mesi in cui funziona il riscaldamento e l'intera spesa per il periodo in cui il riscaldamento non funziona.

La spesa verrà ripartita per un terzo in base all'apposita tabella C e per due terzi in base ai consumi in mc. di acqua calda.

#### 17. Gestione delle piscine, dei campi da tennis e del gioco delle bocce e del Club House. Negozio annesso alla portineria.

Le spese di gestione e di manutenzione e quelle altre occorrenti relative alle piscine e loro pertinenze, ai campi da tennis, al gioco delle bocce, al Club House, saranno ripartite per un terzo in riferi

mento ai millesimi di cui alla Tabella A e per due terzi in relazione alle utenze secondo i criteri che verranno stabiliti dall'Assemblea del Condominio Generale.

La destinazione del locale ad uso negozio annesso alla portineria verrà stabilita dall'assemblea del Condominio Generale. L'uso delle piscine, dei campi da tennis e del gioco delle bocce è vietato agli estranei (bambini compresi) al Condominio.

#### 18. Assicurazione.

Gli edifici del Condominio Generale e dei Condominii Autonomi devono essere adeguatamente assicurati contro i danni del fuoco, del fulmine, del gas ed apparecchi a vapore, nonchè per la responsabilità civile verso terzi e ricorso vicini.

L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere impiegata nella ricostruzione; qualora detta indennità fosse insufficiente, tutti i Condomini appartenenti al Condominio Generale ed al Condominio Autonomo interessato, dovranno concorrere ad integrarla in proporzione al valore delle rispettive proprietà risultanti dalle tabelle A e B allegate.

### AMMINISTRAZIONE

19. Gli organi dell'amministrazione sono:

L'Amministratore;

Il Consiglio dei Condomini;

L'Assemblea Generale;



20. L'Amministratore è nominato dall'Assemblea Generale.

Ove questa non provveda, potrà essere nominato dall'Autorità Giudiziaria su ricorso di uno o più Condomini. Esso è retribuito con compenso annuo determinato dalla stessa Assemblea Generale o dalla Autorità Giudiziaria nel caso che lo avesse nominato questa ultima, e dura in carica un anno pur potendo venire revocato in ogni tempo dall'Assemblea Generale od anche dall'Autorità Giudiziaria, su ricorso di uno o più Condomini, se non abbia reso conto della sua gestione e vi siano fondati sospetti gravi di irregolarità (art. 1129 C.C.).

21. L'Amministratore deve:

a) eseguire le deliberazioni dell'Assemblea Generale e di quelle Autonome e curare o far curare l'osservanza del presente Regolamento;

b) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che siano concesso il miglior godimento a tutti i Condomini;

c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni del Condominio Generale e dei Condominii Autonomi o per l'esercizio di tutti i diritti comuni (spese di custodia, assicurazioni, nettezza ed illuminazione, riscaldamento, acqua, manutenzione ordinaria e tutte quelle straordinarie deliberate dalle Assemblee Generali ed Autonome, tasse, ecc.).

L'Amministratore deve curare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici ed ha la sorveglianza dell'andamento dei servizi: portineria, acqua, illuminazione, riscaldamento;

d) compiere gli atti conservativi dei diritti sul le parti comuni del Condominio Generale e di quelli Autonomi;

e) assumere e licenziare il portiere nonchè sorvegliare l'attività del medesimo;

f) dirimere se possibile eventuali divergenze fra i Condomini;

g) dare il conto della sua gestione alle competenti singole assemblee, relativamente al Condominio Generale ed a quelli Autonomi, alla fine di ciascun anno, salvo renderlo prima in caso di revoca o dimissioni (art. 1130 C.C.);

h) riscuotere le eventuali rendite del Condominio Generale e di quelli Autonomi;

i) l'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse abbiano carattere di urgenza o di inderogabilità, fermo l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea Generale o una o più Assemblee Autonome, a seconda dei casi, per la ratifica;

l) l'Amministratore ha la facoltà di invitare i Condomini all'esecuzione delle opere che fossero necessarie; trascorsi dieci giorni dall'invito di cui sopra, lo stesso Amministratore potrà fare eseguire le opere urgenti omesse dai singoli proprietari a loro maggiori spese, salvo il risarcimento di eventuali danni a loro carico e previo parere conforme del competente Consiglio dei Condomini.

22. Tutti i reclami all'uso di qualunque cosa comune devono essere diretti all'Amministratore. L'Amministratore ha la facoltà di ispezionare o di fare ispezionare da incaricati di sua fiducia, muniti di lettera di presentazione, oltre ai locali comuni, an



che l'interno delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, per eseguire lavori di interesse generale, accertare il buon funzionamento delle condutture e degli impianti comuni e per ogni altra ragione. Nel valersi di questa facoltà l'Amministratore avrà riguardo alla natura ed al carattere di urgenza del lavoro, preoccupandosi di arrecare il minimo disturbo possibile agli utenti dei locali da ispezionare.

23. L'Amministratore deve tenere:

- a) il libro delle Assemblee (Registro dei Verbali) Generale e di quelle Autonome;
- b) il libro di cassa di entrata e uscita per le Gestioni Generale ed Autonome;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità, l'indicazione del domicilio o della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;
- ✓ d) una copia del titolo di acquisto di ogni unità immobiliare;
- e) il tipo planimetrico ed altimetrico di tutte le parti degli edifici, sia comuni che di proprietà singola, dei piani dell'immobile;
- ✓ f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune al Condominio Generale ed a quelli Autonomi, apparecchi di illuminazione delle parti comuni, ecc.
- g) un aggiornato archivio con relativa rubrica, da trasmettere all'eventuale successore.

24. Agli effetti di cui alla lettera c) dell'articolo 21, l'Amministratore deve compilare per il Condominio Generale e per ogni singolo Condominio Autonomo i preventivi delle spese occorrenti durante l'anno ed i progetti della loro ripartizione fra i Con

domini, in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento, secondo le diverse competenze.

Tali preventivi e progetti saranno sottoposti al giudizio delle competenti Assemblee per l'approvazione; il successivo versamento delle singole quote, da parte di ciascun Condomino, dovrà eseguirsi entro 30 giorni dall'avvenuta approvazione e secondo l'eventuale rateazione deliberata.

25. Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente e dai maggiori poteri eventualmente conferitigli dall'Assemblea, l'Amministratore ha la rappresentanza giuridica dei partecipanti e conseguentemente può agire in giudizio come attore, (contro i Condomini e contro terzi), esservi convenuto per qualsiasi azione concernente gli interessi comuni e ricevere legalmente le notifiche delle Autorità e degli atti in genere interessanti il Condominio Generale ed i Condominii Autonomi.

Qualora la citazione od il provvedimento notificatogli abbia un contenuto esorbitante le sue attribuzioni, l'Amministratore dovrà senza indugio darne notizia all'Assemblea dei Condomini che assumerà le deliberazioni del caso (art. 1131 C.C.).

26. I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatori per i Condomini.

Contro di essi è ammesso ricorso alla competente Assemblea senza il pregiudizio del ricorso all'Autorità Giudiziarla (art. 1133 C.C.).

27. Agli effetti di cui alla lettera g) dell'art. 21) gli esercizi finanziari del Condominio Generale e di quelli Autonomi si chiudono ogni anno il 30 Aprile.



La somma risultante a debito di ogni singolo Condomino, nel rendiconto dell'Amministratore e nei progetti di riparto, dovrà essere corrisposta al mese entro 30 giorni dall'approvazione degli stessi da parte delle competenti assemblee e secondo l'eventuale rateazione stabilita.

Trascorso vanamente tale termine, l'Amministratore potrà esigere coattivamente, anche a mezzo di procedimenti ingiuntivi, le somme dovute ed i relativi interessi di mora.

Gli eventuali interessi ricavati saranno devoluti al Fondo di Riserva del Condominio Generale o di quelli Autonomi secondo la competenza.

Le maggiori spese saranno a carico del Condomino inadempiente.

In caso di mora protrattasi per un trimestre, l'Amministratore potrà sospendere al Condomino moroso la utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato ed agire giudizialmente, previa autorizzazione del Consiglio dei Condomini.

La stessa sanzione pecuniaria dovrà essere applicata, in caso di ritardato pagamento, anche per le quote dovute in corso di gestione in base alle spese preventivate e regolarmente approvate dall'Assemblea.

## CONSIGLIO DEL CONDOMINIO

28. Il Consiglio del Condominio è composto in un numero minimo di due Condomini per ciascun Condominio Autonomo; i membri del Consiglio del Condominio vengono eletti dall'Assemblea Generale e durano in carica un anno.

Detti consiglieri agiscono a gruppi separati e per

competenza di edificio, anche nelle amministrazioni autonome dei Condomini Autonomi e possono essere rieletti.

Il Consiglio di Condominio è l'organo consultivo dell'Amministratore. Esso controlla e coadiuva l'Amministratore e lo sostituisce in caso di assenza o impedimento. Ha inoltre le funzioni di conciliare le eventuali divergenze fra i Condomini.

#### ASSEMBLEE DEL CONDOMINIO GENERALE E DEI CONDOMINI AUTONOMI

29. Le Assemblee Generale ed Autonome, si riuniscono come previsto dall'art. 2 e 3 delle "Condizioni Particolari", in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario (30 aprile di ogni anno), od in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio o degli edifici. Le Assemblee sono convocate a cura dell'Amministratore mediante avviso da inviare ai condomini interessati con lettera raccomandata almeno 5 giorni prima della data fissata per l'Assemblea stessa. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, il giorno e l'ora dell'adunanza, l'indicazione delle materie da sottoporre alle delibere dell'assemblea, la copia dei rendiconti e dei bilanci preventivi, dei progetti dei riparti spese, con l'indicazione che i libri e i documenti giustificativi sono a disposizione dei condomini per il controllo presso l'Amministratore, nonché la data dell'adunanza in seconda convocazione.



30. I convenuti alle assemblee, Generale ed Autonoma, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno un Presidente ed un Segretario che sceglieranno tra i partecipanti al condominio, escludendo l'Amministratore dalla nomina a Presidente.

31. L'Assemblea Generale ordinaria delibera con la maggioranza di legge sulle eventuali modifiche del Regolamento, sulla nomina del Consiglio dei Condomini e dell'Amministratore e sulla retribuzione di quest'ultimo; approva o modifica il rendiconto di gestione dell'Amministratore, il preventivo e il riparto delle spese occorrenti per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni in seno al Condominio Generale. Delibera infine su ogni altro argomento riguardante l'amministrazione del Condominio Generale, conservazione e godimento delle cose comuni. Analogamente agiscono le Assemblee Autonome circa le pratiche e gli argomenti spettanti a ciascun Condominio Autonomo.

32. Le Assemblee sono validamente costituite con l'intervento dei condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero Condominio Generale ed Autonomo, ed almeno i due terzi dei partecipanti a ciascun Condominio; le loro deliberazioni sono valide quando vengono approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore del Condominio riunito nell'Assemblea. Se le Assemblee non possono deliberare per mancanza di numero dei condomini o di valore degli edifici, le Assemblee in seconda convocazione deliberano in un giorno successivo, e in ogni caso non oltre dieci giorni, e le loro deliberazioni sono valide se riportano un numero di voti rappresentanti almeno un terzo dei partecipanti al Condominio ed almeno un terzo del valore degli edifici.

Le deliberazioni concernenti la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive ri-

guardanti materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio, le riparazioni straordinarie di notevole entità che superino L. 500.000, devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita per le Assemblee di prima convocazione.

Le deliberazioni che hanno per oggetto innovazioni devono sempre essere approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al Condominio ed i due terzi del valore dell'edificio (art. 1136 C.C.).

33. Ogni Condomino ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi di sua proprietà, secondo le tabelle allegate e precisamente: tabella A per le Assemblee Generali e tabella B per le Assemblee Autonome; ogni Condomino può farsi rappresentare in qualsiasi assemblea da qualunque altra persona, purché munita di delega scritta.

Nessun condomino potrà sottrarsi al pagamento del suo contributo alle spese, neppure mediante abbandono.

34. Delle deliberazioni delle Assemblee deve essere redatto processo verbale, ove indicare:

- a) luogo, data dell'adunanza ed ordine del giorno;
- b) cognome e nome dei Condomini presenti;
- c) scelta del Presidente, del Segretario e la constatazione della regolarità della assemblea;
- d) sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni assunte, con indicazione della maggioranza ottenuta per ciascuna.

Il verbale deve essere trascritto nell'apposito registro, sottoscritto dal Presidente e dal Segretario e tenuto a disposizione dei Condomini presso l'Amministratore per i successivi 30 giorni.



35. I verbali di ogni Assemblea, a norma degli articoli precedenti, dovranno essere trasmessi in copia a tutti i Condomini; le deliberazioni risultanti sono obbligatorie per tutti i Condomini, anche se dissidenti e non intervenuti. A questi ultimi i verbali dovranno essere notificati con lettera raccomandata. Contro le deliberazioni contrarie alla Legge ed al Regolamento, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'Autorità Giudiziarla a sensi di legge.

#### DISPOSIZIONI FINALI

36. Per tutto quanto non specificatamente previsto dal presente Regolamento, saranno applicate le disposizioni di legge in materia.

#### IV - REGOLAMENTO DI OGNI SINGOLO CONDOMINIO AUTONOMO

37. Costituiscono proprietà comune (in modo indivisibile ed inalienabile a favore dei condomini, in proporzione alle quote di proprietà risultanti dall'allegata tabella B, per la cui formazione il valore di ogni singolo piano o porzione di piano è determinato mediante stima comparativa):

- a) le fondazioni, le strutture portanti e connessioni, le gronde, il tetto;
- b) le porte di ingresso delle parti comuni;
- c) l'androne e gli anditi dell'ingresso;
- d) le scale (agli effetti delle riparazioni e ricostruzione delle scale si applica l'articolo 1124 del C.C.), ed i relativi vani e parapetti;
- e) gli attacchi all'impianto di sollevamento acqua, per l'erogazione del riscaldamento, dell'acqua calda, i corridoi di disimpegno delle eventuali cantine;
- f) gli impianti e le tubazioni per servizi generali di acqua potabile, gas, energia elettrica, ed i locali comuni e d'uso comune;
- g) la rete di fognatura, i tubi di scarico dei rifiuti e relativi locali o mezzi di raccolta, le canne fumarie;
- h) l'impianto di riscaldamento e di erogazione dell'acqua calda e le relative tubazioni d'uso comune;
- i) le parti dell'edificio, le opere, i manufatti ed i diritti che sono indispensabili alla conservazione ed uso dell'edificio stesso.

38. Gli enti comuni non potranno neppure essere temporaneamente occupati ed ingombrati da singoli



condomini e tanto meno con costruzioni anche di carattere provvisorio.

39. Le predette cose potranno essere passibili di divisione, solo nel caso in cui la divisione stessa possa eseguirsi senza rendere più incomodo l'uso dello stabile a ciascun condomino, e comunque subordinatamente a regolare delibera assunta dall'Assemblea Autonoma competente ed in rispetto ai diritti del Condominio Generale.

40. Le quote millesimali di partecipazione attribuite a ciascuna unità immobiliare del Condominio non possono essere soggette a modificazioni, salvo quanto precisato all'art. 54.

Sono vietate le innovazioni che possono portare pregiudizio alla stabilità e sicurezza del fabbricato, o ne alterino o rendano inservibili, anche ad un solo condomino, le parti comuni.

41. Qualora l'innovazione dovesse comportare una spesa molto gravosa, od abbia carattere voluttuario, rispetto alle condizioni dell'edificio, dovrà stabilirsi se essa consenta la sua utilizzazione separata. In tal caso l'innovazione sarà consentita a totali spese della maggioranza che l'ha deliberata. I condomini dissenzienti ed i loro eredi od aventi causa, potranno tuttavia in qualsiasi momento partecipare ai vantaggi dell'innovazione, dietro rimborso della quota delle spese occorse per l'esecuzione e la manutenzione delle opere innovative, loro attribuibili in base alla tabella millesimale di proprietà (art. 1121 C.C.).

Se non fosse possibile l'utilizzazione separata, l'innovazione dovrà intendersi consentita, purchè la maggioranza deliberante ne sostenga interamente la spesa.

42. Anche in difetto di una deliberazione dell'Assemblea, il condomino potrà in caso di urgenza in-

traprendere i lavori per la conservazione della cosa comune, ed avrà diritto al rimborso delle spese relative, qualora le opere risultassero necessarie; dovrà comunque darne immediatamente comunicazione scritta all'Amministratore e sospendere immediatamente i lavori in caso di opposizione scritta da parte di quest'ultimo, pur avendo diritto, in tal caso, al rimborso delle spese sino allora sostenute, sempre che siano risultate necessarie (art. 1134 C.C.).

43. Sono di proprietà individuale i lotti organici costituenti le singole unità immobiliari.

44. Ciascun Condomino potrà eseguire, nei locali di sua proprietà, le modifiche interne che credesse opportune, senza però mutare i condotti di scarico.

Per l'impianto di eventuali nuove tubazioni di scarico dovrà prendere accordi con gli altri condomini.

Non saranno comunque permesse negli interni delle unità immobiliari opere che alterino la stabilità e l'estetica dell'edificio, o modifichino in qualunque modo l'andamento delle condutture del calore, del fumo e possano comunque essere di pregiudizio agli altri condomini, o rechino danno alle parti comuni.

45. Le modifiche interne delle unità immobiliari saranno eseguite ad esclusiva spesa degli interessati e dovranno essere autorizzati dall'Amministratore il quale potrà anche fissare la data di esecuzione onde evitare molestia agli altri condomini ed esigere l'aggiornamento delle planimetrie a sue mani.

46. Il condomino è obbligato ad eseguire, sotto pena del risarcimento dei danni, nella sua parte di proprietà, le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio.

Egli infine, a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, dovrà consentire che nell'interno dei lo



cali di sua proprietà si procede ad ispezioni e lavori interessanti le parti comuni dell'edificio, ed anche le singole proprietà, salvo rivalsa per i danni.

47. Richiamata la descrizione delle porzioni di immobile che restano in comproprietà, resta stabilito che la comunione Condominiale Autonoma dovrà durare in perpetuo e comunque finchè duri la divisione dello stabile in proprietà diverse ed in quanto la comunione stessa serva al godimento delle singole proprietà.

48. E' vietato ai Condomini ogni godimento che possa arrecare danno od anche semplicemente pericolo di danno allo stabile ed agli abitanti di esso o che, per effetto di rumore, esalazioni o simili, per ragione di ordine morale, contrasti col decoro, con l'igiene e col carattere di signorilità dello stabile che deve essere solo adibito ad uso di civile abitazione esclusa ogni altra destinazione.

E' vietato, altresì, ai condomini di tenere animali molesti o pericolosi o che possano arrecare danno o disturbo. I cani dovranno essere accompagnati al guinzaglio per le scale e sino al di fuori delle parti condominiali.

E' fatto divieto assoluto di mantenere animali nel parco e nei giardini, anche se domestici e da cortile.

E' inoltre vietato ai condomini di esporre o sbattere dalle finestre o dai balconi esterni panni, tappeti ed altro, e di stendere biancheria in modo visibile. Tali operazioni potranno essere permesse solo nelle ore stabilite all'uso dal Consiglio dei Condomini.

E' pure vietato ai Condomini di collocare vasi di fiori o piante sui davanzali delle finestre o sui balconi, ove non siano muniti di riparo contro le cadute od incassati in recipienti che impediscano lo

stillicidio. Il tutto purchè non contrario alle disposizioni delle Autorità competenti e previo il benessere scritto dell'Amministratore del Condominio.

Infine è vietato ai condomini di applicare targhe o insegne all'esterno degli edifici, sulle scale, sui ripiani e in portineria senza preventiva autorizzazione scritta dell'Amministratore (a salvaguardia dell'estetica e del decoro della casa), di consumare acqua oltre il ragionevole e lasciare aperti i rubinetti quando non si prelevi acqua, nonchè di ammassare materiale facilmente infiammabile e permettere che il personale di servizio di fermi a conversare nei locali comuni dello stabile.

Per quanto non previsto si applicheranno in merito i Regolamenti del Comune di Almenno S. Bartolomeo, in materia di pulizia ed igiene.

49. I proprietari che affittano le loro unità immobiliari devono notificare i nominativi degli affittuari all'Amministratore ed obbligare gli stessi all'osservanza delle norme del presente Regolamento, rimanendo essi proprietari responsabili nei confronti del Condominio.

50. Il condomino che assentandosi intendesse lasciare chiusa o disabitata la propria unità immobiliare, è tenuto a lasciare le chiavi a persona di sua fiducia, facilmente reperibile, avvisandone l'Amministratore, in modo da permettere l'accesso ai locali in caso di incendio o guasti che potessero recare danni agli altri condomini.

51. In caso di trasferimento di proprietà, il condomino cedente è tenuto a comunicare all'Amministratore le generalità e il domicilio legale dei nuovi proprietari ed a far conoscere agli stessi il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento, trasferendo quindi all'acquirente gli obblighi ed i



diritti derivanti dal Regolamento medesimo.

Ove una proprietà venisse trasferita in via indivisa, oppure previo frazionamento, a più persone, queste saranno rappresentate nel Condominio Generale, di cui al presente Regolamento, da una sola di esse.

#### RIPARTO DELLE SPESE

52. Ogni condomino sopporterà in proprio le tasse, i canoni e tutti i gravami presenti e futuri che fossero imposti a qualsiasi titolo sulla parte dell'immobile di sua proprietà.

Delle tasse, gravami, ecc. applicati invece globalmente su ciascun Condominio Autonomo, verrà fatto il riparto, in conformità a quello delle altre spese comuni previste dal presente articolo.

Le spese di interesse comune per ogni singolo Condominio Autonomo, come l'illuminazione degli androni di ingresso, delle scale, degli spazi e locali comuni, le spese per le riparazioni delle parti comuni del fabbricato, imposte e tasse sulle parti comuni, quelle di consumo per l'acqua potabile, di contributo per la fognatura ed in genere per tutti i servizi comuni (con la sola eccezione delle spese specificate all'art. 14, riferibili al Condominio Generale), dovranno ripartirsi in proporzione della quota di comproprietà di ogni singolo condomino, risultante dagli atti di acquisto, espressa in millesimi come dall'allegata tabella B.

Nessun Condomino potrà sottrarsi al pagamento di esse neppure mediante rinuncia al suo diritto di proprietà.

## AMMINISTRAZIONE, CONSIGLIO DI CONDOMINIO, ASSEMBLEE

53. Per l'Amministrazione, la Rappresentanza, il Consiglio dei Condomini e la Assemblea, valgono le competenti disposizioni previste agli stessi titoli nel Regolamento del Condominio Generale.

DISPOSIZIONI FINALI

54. Preso atto che sono in via di ultimazione le costruzioni dei Condominii denominati Glicine, Geranio, la Società Il Querceto-S.A.S. di Luigi Leopardi & C., tenuto conto che rispetto alla superficie del Complesso edilizio "Querceto del Golf", oggetto del presente Regolamento di Condominio, rimane proprietaria della porzione di terreno identificata in planimetria dai mappali 546, 544, 4411/b, 4408/b, 848/c, 937, 936/a, 936/b, 935/a, 935/b, 926/a, 926/b e 922/a in Comune di Almenno S. Bartolomeo, si riserva, al fine della erezione dei fabbricati previsti e ciò sino a saturazione volumetrica dell'intera area costituente il complesso edilizio Querceto del Golf, il diritto di costruire su tali mappali altri fabbricati che parteciperanno al godimento del Condominio Generale nelle stesse forme e nell'analoga misura in cui partecipano gli attuali fabbricati condominiali e relative pertinenze, nonchè i condomini di questi ultimi. Le predette aree entreranno poi per la parte non edificata a far parte del Condominio Generale, così come stabilito nei preliminari.

Viene pertanto dato atto che ad ogni effetto, è conservata, in riferimento alle porzioni di terreno che rimangono di proprietà della predetta Società venditrice e di cui ai citati mappali, la comproprietà degli spazi, beni e servizi comuni che fanno parte dell'intero complesso denominato Condominio Generale, come specificato all'art. 4 del presente Regolamento di Condominio. Le spese e gli oneri di qualsiasi genere afferenti il godimento degli spazi, beni e servizi comuni, facenti parte e di pertinenza dell'intero



complesso denominato Condominio Generale, rimarranno sospesi e non dovuti dalla Società Il Querceto-S.A.S. di Luigi Leopardi & C. sino a quando, e se, verranno costruiti, sulle porzioni di terreno residue rimaste di sua proprietà, gli altri fabbricati, già in programma.

A costruzione avvenuta dei predetti fabbricati, dovrà provvedersi a nuovo riparto millesimale delle spese riferibili al Condominio Generale, che comprenda i fabbricati oggi ancora da costruire. Il riparto in millesimi verrà eseguito a cura e spese della Società Il Querceto-S.A.S. di Luigi Leopardi & C. conferendo incarico a tecnico, (che sarà pure compensato dalla Società venditrice), gradito dai partecipanti al nuovo riparto.

55. Per quanto non specificatamente previsto, saranno applicate le disposizioni di legge in materia.

**REGOLAMENTO PISCINA CONDOMINIALE RESIDENZA "QUERCETO DEL GOLFO"**  
**APPROVATO ASS. ORD. 23.6.2007 E MODIFICATO/INTEGRATO**  
**NELL'ASS. STE. DEL 20.11.2021**  
**ACCESSO RISERVATO**

La piscina condominiale può essere frequentata, di norma, esclusivamente dai titolari delle unità immobiliari condominiali e dai componenti del loro nucleo familiare (parenti ed affini entro il secondo grado).  
In caso di locazione o comodato dell'unità immobiliare ad altro nucleo familiare, che dovrà essere segnalata preventivamente all'amministratore, per il periodo del contratto verrà sospeso l'accesso al nucleo proprietario locatore, per essere riservato al nucleo familiare locatario.  
In caso di familiari minori di anni 10 o di persone anziane in stato di necessità, è consentito l'ingresso di personale di accompagnamento (baby sitter, badanti, ecc.).  
In caso il Condomino inviti eventuali ospiti in piscina, dovrà accompagnare personalmente le persone e presentarle al personale di sorveglianza piscina.  
Il sabato e la domenica non potranno essere invitati più di quattro ospiti al giorno per ogni singola unità immobiliare condominiale.  
Anche eventuali ospiti minori di anni diciotto dovranno sempre essere presentati esclusivamente dal Condomino adulto.  
Il personale di assistenza e sorveglianza della piscina è espressamente autorizzato ai controlli in merito all'accesso di ospiti nello spazio piscina ed è tenuto a segnalare all'Amministratore eventuali abusi. Uguale autorizzazione è riservata all'amministratore e ai Consiglieri di Condominio.

**ORARI PER L'ACCESSO ALLA PISCINA**

<sup>10.00</sup>  
L'orario di apertura per l'uso della piscina è il seguente:  
dalle ore 11 alle ore 20 di ogni giorno feriali e dalle ore 10 alle ore 20 di ogni giorno festivo e prefestivo, per il periodo dal primo sabato di giugno alla prima domenica di settembre di ogni anno.  
In questi orari, è presente il personale di sorveglianza (qualora il servizio sia stato deciso dall'Assemblea).  
Al di fuori di questi orari, è proibito l'accesso alla vasca ed il divieto verrà segnalato con apposita bandiera rossa nello spazio piscina. Il Condominio e l'Amministratore si sollevano espressamente da ogni responsabilità, in caso di utilizzo della vasca al di fuori dell'orario di apertura consentita.  
Durante gli orari di chiusura, possono essere in corso le operazioni di pulizia della piscina, con l'utilizzo di apparecchiature automatiche robotizzate.  
L'ingresso in vasca in questi orari può causare danni alle apparecchiature e alle persone dei trasgressori.

**REGOLE PER L'ACCESSO E L'UTILIZZO DELLA PISCINA**

È vietato

- L'accesso in vasca a bambini nudi e per quelli di età inferiore a tre anni è obbligato io l'uso di apposite mutandine contenitive.
- L'accesso in vasca a persone affette da malattie cutanee o contagiose.
- Durante l'uso della vasca dedicarsi a giochi ed esercizi violenti e pericolosi, per sé stessi e per gli altri frequentatori, fare schiamazzi od urla, giocare a palla.
- Correre sul bordo vasca, spingersi, tuffarsi pericolosamente
- Usare pinne
- Introdurre animali nello spazio piscina
- Accedere allo spazio piscina con biciclette, tricicli, pattini
- Accedere allo spazio piscina con le scarpe
- Giocare a palla nello spazio piscina
- Ascoltare radio o tenere apparecchiature sonore ad alto volume
- Per i maggiori di anni otto, girare nudi nello spazio piscina o in topless per le donne
- Tenere comportamenti indecenti o immorali



- Mangiare sul bordo vasca, usare oggetti di vetro o qualsiasi altro oggetto che possa costituire pericolo, tenere apparecchi elettrici a bordo vasca
- Lasciare rifiuti al di fuori degli appositi contenitori
- Cambiare pannolini ai bambini al di fuori del locale spogliatoio (ove esista)
- Cambiarsi il costume al di fuori del locale spogliatoio (ove esista)
- Usare shampoo o saponi durante l'uso delle docce a servizio piscina

E' obbligatorio:

- l'uso della cuffia
- per motivi igienici, fare la doccia prima di entrare in vasca
- per motivi igienici, prima di entrare in vasca passare dalla apposita vasca lava-piedi (ove esista)
- l'uso di un telo o asciugamano sui lettini e sdraio
- per i minori di anni sei, essere accompagnati in vasca o assistiti dal bordo (se abili a nuotare) da un adulto

I lettini di proprietà privata dovranno essere ritirati ogni sera a cura dei proprietari, per consentire una adeguata pulizia dello spazio adiacente la piscina.

La responsabilità del rispetto delle regole è affidata alla buona educazione dei frequentatori. In caso di minori, la responsabilità rimane esclusivamente dei genitori, e non può essere demandata all'eventuale personale di sorveglianza. Il personale di assistenza e sorveglianza è autorizzato espressamente a richiamare i frequentatori al rispetto delle regole e dei divieti. In caso di persistenza nell'infrazione, è fatto obbligo al personale di sorveglianza di segnalare il fatto all'amministratore. Uguale autorizzazione è riservata all'amministratore e ai Consiglieri di Condominio.