

ASSEMBLEA APPUNTATA
IN DATA DEL 30/1/98

108

108

PROVA

LA FONTE

BOZZA DI REGOLAMENTO
CONDOMINIO LA FONTE 1
VIA LAGHI, 57-5717
48018 FAENZA

Relativo al fabbricato sito a Faenza, Via Laghi n. 59-59/7 distinto al NCEU di Faenza al Fg. 131, Mapp. 1262, Sub. 1/66.

ART.1

PARTI, COSE E IMPIANTI DI PROPRIETA' AD USO COMUNE ED INDIVISIBILE A TUTTI I CONDOMINI.

Sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile ed irrinunciabile a tutti i condomini: l'area coperta e scoperta su cui sorge l'intero edificio e il relativo sottosuolo, le opere di fondazione, tutti i muri maestri necessari alla statica dell'intero edificio, il tetto, gli ambienti di passaggio, eccetto quanto di diverso potrà risultare dai singoli atti di proprietà, per l'accesso a quelli di proprietà individuale, il cornicione, il cortile di accesso ai garages individuali, gli impianti di acquedotto, gas, energia elettrica (dalle linee e condotti stradali fino alla diramazione), l'impianto IV, la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti dove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive, nonché tutte le proprietà di uso comune e non indivisibili, anche se qui non elencate e riportate nell'atto di acquisto, il tutto sempre con le riserve delle parti comuni attribuite a gruppi di unità immobiliari.

ART.2

VALORI PROPORZIONALI DELLE QUOTE DEI CONDOMINI.

Le quote millesimali sono valide a tutti gli effetti degli art.1123, 1124, 1126, 1136 del C.C. a determinare la entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino.

ART.3

MODIFICA DELLE QUOTE MILLESIMALI

I valori di cui all'art.2 possono essere modificati anche a richiesta di un solo condomino:

- 1) se risulta che essi derivano da un errore;
- 2) se si sono verificate delle modifiche nelle condizioni di una parte dell'edificio per cui sia venuto ad alterarsi il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o delle singole proprietà esclusive.

ART.4

DIVIETI

E'vietato occupare anche temporaneamente gli anditi, gli androni, le scale, i pianerottoli, i cortili (fuori dalle zone appositamente segnate per la sosta delle auto) e cioè tutti i locali e gli spazi di proprietà ed uso comune con oggetti mobili e quanto di proprietà

esclusiva che possa comunque arrecare pregiudizio ai diritti degli altri condomini. Inoltre le biciclette possono essere lasciate solo nelle aree attrezzate e predisposte.

Sono ammessi animali domestici che non arrechino, anche nel cortile, disturbo o maldecoro. E' vietato provocare rumori eccessivi nelle ore stabilite di silenzio (14.00-16.00; 23.00-7.00). E' vietato variare l'uso abitativo degli alloggi e garages salvo approvazione dell'assemblea. E' consentito l'uso di stendipanni nei balconi con strutture mobili di altezza pari al parapetto. E' vietato l'uso dei rubinetti condominiali per uso personale. E' vietato sbattere tappeti fuori dai balconi. Le porte di accesso al condominio dovranno rimanere sempre chiuse.

ART.5

DIVIETO DI SOPRAELEVAZIONE

Tenuto conto che l'edificio e' stato, progettato, calcolato ed eseguito per il numero di piani che ha e che esso non consente con sicurezza l'ulteriore aggiunta di piani, resta tassativamente vietata ogni sopraelevazione totale e parziale, a carattere provvisorio o definitivo, a qualsiasi uso destinata e da chiunque eseguita.

ART.6

REGOLAMENTO

Ogni condomino sia che venda, sia che ceda in affitto i locali di sua proprieta', ha l'obbligo di fare accettare all'acquirente o all'affittuario, che deve informarsi, il presente regolamento di condominio; questo pertanto dovra' fare parte integrante dei relativi contratti di vendita o di affitto.

ART.7

OBBLIGHI DI CIASCUN CONDOMINO

Il condomino ha l'obbligo:

- a) di comunicare all'amministratore il proprio domicilio nel caso che egli non abiti i locali facenti parte del condominio.
- b) le generalita' del nuovo proprietario e copia dell'atto di vendita nel caso che egli abbia alienato del tutto o in parte la proprieta'.
- c) le generalita' dell'inquilino.
- d) ogni condomino e' obbligato ad eseguire nei locali di sua proprieta' le opere e le operazioni necessarie ad evitare danni alle proprieta' degli altri e delle parti comuni.

ART.8

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Le spese per la conservazione e per la manutenzione (sia ordinaria che straordinaria) delle cose comuni o destinate ad uso comune, quelle per i servizi comuni, [parti, cose e impianti tutti, nonche' quelle per assicurazioni e le spese di amministrazione saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore delle proprieta' di ciascuno, salvo quanto di diverso sia stabilito negli articoli seguenti. Fra le spese comuni vanno incluse quelle per la esecuzione di riparazioni o innovazioni alle parti comuni, nonche' i canoni di tributi presenti e futuri imposti per qualsiasi causa sul fabbricato e che abbiano carattere di generalita'. Le conseguenze dannose causate alle proprieta' condominiali e dei singoli condomini da perdite d'acqua e allagamenti per intasamento o rottura di condutture, fognature, pluviali e simili sono a carico di tutti i condomini i cui allacciamenti siano a monte del punto interessato.

ART.9

Le spese per la conservazione e manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle cose comuni ad uno solo degli ingressi, sono a carico dei condomini che godono del diritto d'uso. Esse verranno suddivise in base all'art.1123, 1124 e 1125 del C.C..

ART.10

Le spese di esercizio relative all'ascensore vanno ripartite in base alla tabella millesimale relativa. Le spese di manutenzione straordinaria relative all'ascensore sono a carico del gruppo di condomini che hanno la proprieta' ed il diritto d'uso dello stesso e vanno divise in base all'art.1124 del C.C..

ART.11

Le spese di manutenzione ordinaria e di pulizia sono a carico di tutti i condomini in proporzione ai millesimi. Le spese di illuminazione sono a carico di tutti i condomini in proporzione ai millesimi per quanto concerne i cortili comuni, a carico dei condomini di una scala per quanto riguarda il consumo relativo all'illuminazione di scale, atrii e di ogni altro luogo riservato ad una sola delle scale del condominio.

ART.12

Per quanto riguarda gli spazi e le parti comuni in generale (viali pedonali e carrabili, parcheggi, zone verdi e cabina Enel) fra il presente fabbricato e quello in attuale fase di costruzione, sarà

formalizzata una tabella apposita per la suddivisione delle relative spese, al momento del completamento dell'intero lotto.

ART.13

L'assemblea, con delibera approvata dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno la metà del valore delle quote millesimali, nominerà un amministratore. Le funzioni dell'Amministratore sono regolate dagli art.1129, 1130, 1131 e 1133 del C.C..

ART.14

Gli ascensori non possono essere usati per fini diversi da quello del trasporto di persone.

ART.15

L'amministratore provvede alle spese ordinarie del condominio, compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti nel presente regolamento.

Il preventivo delle spese deve essere sottoposto all'assemblea e, entro 20 giorni dall'approvazione, ciascun condomino è tenuto a versare all'amministratore la sua quota, destinata a costituire il fondo comune per le spese.

L'amministratore inoltre provvede :

- all'esecuzione delle delibere dell'assemblea ed a far osservare il regolamento e le disposizioni condominiali.
- alla riscossione dei contributi ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze.
- agli atti che abbiano lo scopo di conservare i diritti comuni.

L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che abbiano carattere d'urgenza e sia intervenuto il parere del consiglio, fermo restando altresì l'obbligo di convocare entro 15 giorni l'assemblea per la ratifica qualora la spesa ecceda la somma di L.3.000.000.

L'Amministratore deve tenere il registro dei verbali sempre aggiornato, un elenco dei proprietari con le loro generalità e residenza.

ART.16

L'Amministratore deve stabilire quale siano le spese di manutenzione straordinaria da proporre alla Assemblea.

ART.17

L'esercizio finanziario di durata annuale si apre il 1 Gennaio di ogni anno. Entro 90 giorni l'Assemblea deve approvare il conto consuntivo e particolareggiato.

ART.18

L'Assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria non oltre i 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e, in via Straordinaria, quando l'Amministratore o il Consiglio lo reputino necessario. Essa deve essere convocata anche dietro richiesta diretta e motivata di almeno 3 condomini che rappresentino almeno 1/6 dei millesimi di proprietà. L'Assemblea e' convocata a cura dell'Amministratore, mediante avviso individuale da inviarsi, per lettera Raccomandata postale o a mano, almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme ad una copia del rendiconto, del bilancio preventivo. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno, la data dell'adunanza in seconda convocazione che puo' essere fissata in un giorno successivo alla prima, ma non oltre i dieci giorni dalla medesima. Se l'Amministratore o il Consiglio omettono di convocare l'assemblea entro il termine previsto, questa puo' essere convocata da ciascun condomino con le formalita' di cui sopra. Il disposto di cui al precedente comma si applica anche nel caso che l'amministratore non provveda alla convocazione della assemblea entro dieci giorni dalla richiesta fatta dai condomini. I convenuti all'assemblea, trascorsi quindici minuti dall'ora di convocazione, procederanno alla nomina del Presidente e del segretario, scegliendoli tra i partecipanti, escluso, per la figura del Presidente, l'Amministratore.

ART.19

In caso di mora nei pagamenti dei contributi protratta per un semestre, l'Amministratore e' autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato e ricorrere a decreto ingiuntivo. Tutto cio' senza pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti ai mancati pagamenti. In ogni caso, per i ritardati pagamenti verranno applicati gli interessi pari al 15% su base annua.

Letto, sottoscritto e approvato il