



COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO
- Provincia di Belluno -

REGOLAMENTO DI
CONDOMINIO

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 08 del 28.02.2001

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

del fabbricato inancora senza numero civico, di proprietà del Comune di Cortina d'Ampezzo

Art.1

Obbligatorietà del regolamento

Il presente regolamento disciplina e stabilisce i rapporti di godimento del fabbricato descritto al seguente art.2.

Le norme del presente regolamento trascritto presso l'Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo, sono obbligatorie per tutti i condividenti, nonché per i loro successori a titolo universale e particolare ed altresì per i locatori del fabbricato.

Art.2

Oggetto del regolamento

Il fabbricato cui il presente regolamento si riferisce, sorge in (ancora senza numero civico), sul suolo appartenente nel N.C.T. al Comune di Cortina d'Ampezzo, con particella..... del foglio..... di are..... con R.D.

Lit.....e R.A. Lit.....; confina a nord - est con proprietà

Proprietà; a sud - est con strada comunale a sud

Con la strada circonvallazioneoggi strada

Via.....,

a sud - est con la.....; a nord - ovest con

proprietà.....ed

altri.

Lo stabile si compone di n° scale, (A e B), nell'ordine partendo da Via e procedendo nel viale al confine con la proprietà della; hanno ingresso autonomo e comprendono rispettivamente n. appartamenti distribuiti su otto piani e n. appartamenti distribuiti su n° piani. Vi è infine un piano cantinato ed un piano terra per ciascuna delle due scale.

Art. 3

Delle parti comuni a tutti i condividenti

Costituiscono godimento comune a tutti i condividenti del fabbricato:

- l'area su cui sorge il fabbricato;
- le fondazioni ed i pilastri di cemento armato con le relative murature di tompagno;
- la rete delle fognature orizzontali, gli scarichi verticali e pluviali, le colonne fecali, gli impianti per l'acqua, energia elettrica, riscaldamento sino al punto di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condividenti;
- gli androni, le scale, i ballatoi fino alle porte di caposcala di ciascun appartamento, gli ascensori, i locali adibiti a deposito dei macchinari degli ascensori, nonché tutte le altre opere manufatte, installazioni e servizi indispensabili alla conservazione ed all'uso comune del fabbricato.

Le spese di manutenzione, di ripartizione e ricostruzione delle parti comuni del fabbricato, nonché le spese per il servizio di custodia, di pulizia, di illuminazione, ecc. ed ogni altra spesa da considerare comune saranno ripartite tra tutti i condividenti secondo il valore di godimento di ciascuno.

Art. 4

Lavori a carico di ciascun condividente

Ogni condividente è obbligato ad eseguire nei locali di suo godimento le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condividenti o compromettere la stabilità, l'uniformità estetica ed il decoro dell'edificio.

Sarà di particolare competenza dell'amministrazione fare la relativa richiesta mediante lettera raccomandata; dalla data di questa il condividente intimato sarà considerato in mora a tutti gli effetti, ove risulti che il relativo lavoro sia da eseguire.

Art. 5

Opere di manutenzione

La manutenzione degli infissi esterni e delle porte di caposcala è a carico dei singoli condividenti.

Ove l'assemblea dei condividenti, con la maggioranza prevista dal II° comma art.1136 c.c., deliberi di addivenire alla riverniciatura e riparazione di tutti gli infissi esterni e di tutte le porte di caposcala, o di eseguire uno dei tanti lavori con o senza la dipintura delle facciate, la spesa sarà a carico di ognuno in rapporto alle quote di millesimi indicate nella prima tabella.

Qualora un singolo condividente intenda autonomamente eseguire taluno di tali lavori agli infissi ed alle porte di caposcala, potrà farlo a proprie spese, purché il tipo e la tinteggiatura siano identici a quelli degli infissi e delle porte di caposcala di tutto l'edificio. In difetto, l'assemblea dei condividenti potrà obbligarlo al rifacimento dell'opera.

I singoli condividenti dovranno prestarsi, senza indennizzo, ad eventuali lavori nel proprio appartamento, per la esecuzione di manutenzioni e riparazioni che fossero richieste per la buona conservazione delle cose comuni ed ove occorra dovranno consentire previo tempestivo avviso dell'amministratore, l'accesso nei locali di loro godimento ai tecnici ed agli operai incaricati di sorvegliare ed eseguire le opere di manutenzione e riparazione di che trattasi.

Nel caso in cui siano deliberati lavori di riparazione, pulitura od altro alle facciate, copertura, terrazze, ecc., i singoli condividenti dovranno consentire senza indennizzo l'impostazione delle incastellature necessarie e l'appoggio eventuale di ponteggi sui davanzali delle finestre e sui balconi.

Ove tali lavori limitassero apprezzabilmente e per oltre trenta giorni l'uso del godimento del singolo condividente, questi avrà diritto ad essere risarcito dagli altri condividenti per tutto il periodo di ulteriore durata. Così pure saranno a carico di tutti i condividenti e saranno da ripartirsi secondo le quote applicabili per i lavori decisi, tutte le spese occorrenti per rimettere in pristino i locali e le cose del singolo condividente che abbiano subito i danni per effetto della esecuzione di opere di interesse comune.

Art. 6

Divieto d'innovazioni

È tassativamente vietato a tutti i condividenti di eseguire costruzioni, verande, chiusure a vetri e nuove opere in genere, ancorché provvisorie, sui balconi e sulle terrazze. Resta parimenti vietato ai condividenti di eseguire qualsiasi innovazione ed opera in genere sulle parti comuni o sui muri perimetrali dell'edificio e di modificare in qualsiasi modo le facciate e gli elementi ornamentali esterni.

Art. 7

Uso delle singole unità immobiliari.

Gli appartamenti dovranno essere abitati correttamente ed educatamente, i condividenti dovranno vigilare affinché la tranquillità del complesso immobiliare non sia turbata per fatto proprio o di persone di famiglia, di ospiti, visitatori o persone di servizio. In particolare gli appartamenti non potranno essere occupati che da persone di buona moralità e reputazione.

In ogni caso è tassativamente vietato adibire gli appartamenti ed i locali terranei:

- a) per uso di sanatorio, clinica, casa di maternità o pensione per gestanti, gabinetto di analisi, o di cura di ambulatorio; i medici non potranno esercitarvi la loro professione qualora siano specialisti di malattie mentali, contagiose, dermosifilopatiche;

- b) in genere, per qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condividenti e che sia contrario al decoro dell'immobile o che ne turbi il pacifico godimento singolo o collettivo quale sopra descritto;
- c) per uso di officine di riparazione meccaniche.

Art. 8

Norme di godimento delle singole unità immobiliari

Negli appartamenti, sui balconi, sulle terrazze, è vietato tenere animali. Sono tolleranti purché in numero limitato cani, gatti ed uccelli; qualsiasi inconveniente o danno da questi causato sarà a carico dei loro proprietari i quali dovranno altresì vigilare a che non ne sia rubata la tranquillità o danneggiata la proprietà degli altri condividenti.

Si fa altresì divieto ai condividenti:

- a) di gettare immondizia e qualsiasi altro oggetto da finestre, terrazze o balconi;
- b) di battere panni, tappeti od altro da finestre, terrazze o balconi o di sciorinare e stendere panni sulla via pubblica;
- c) di far giocare o sostare bambini nelle scale, negli androni e nella guardiola;
- d) di apportare variazioni agli impianti e nell'interno dei locali di singola proprietà senza preventivo benestare dell'amministratore;
- e) di ingombrare le scale, i pianerottoli, gli androni ed ogni altro spazio o locale di godimento comune con mobili ed oggetti in genere.
- f) Di tenere negli appartamenti i materiali infiammabili od esplosivi o sostanze chimiche irritanti o corrosive;
- g) Di compiere qualsiasi atto od opera contraria al presente regolamento od alle leggi.

Art. 9

Riscaldamento

Dall'impianto di riscaldamento centrale del fabbricato si diparte una condotta a servizio della proprietà.

Il contributo stabilito a carico della ditta proprietaria della condotta, per l'esercizio della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto, è fissata in ragione del cinque per cento (5%) della spesa totale. La durata del funzionamento sarà di regola dal 15 ottobre al 15 aprile dalle ore 6.00 alle ore 10.00 antimeridiane e dalle 15.00 alle 23.00 pomeridiane, con facoltà dell'assemblea di anticipare o prorogare l'accensione se la stagione lo consiglia.

Le spese per il servizio di riscaldamento saranno ripartite secondo la quinta tabella. Nessun condividente può rinunciare al servizio di riscaldamento.

Art. 10

Uso dell'ascensore

Le spese per l'esercizio della manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori saranno ripartite in ragione delle quote stabilite in millesimi di cui alla tabella seconda.

Art. 11

Assicurazioni

Il fabbricato dovrà essere assicurato:

- a) contro l'incendio, la folgore, l'esplosione del gas od altri apparecchi a pressione od a vapore, i danni delle acque, gli accidenti causati dall'elettricità;
- b) contro la responsabilità civile per danni in ogni modo causati a terzi dall'immobile o da parti di esso (anche per i difetti di manutenzione, vizi di costruzione, riparazione, ecc).

Le spese di assicurazione saranno ripartite fra tutti i condividenti in base ai millesimi stabiliti nella prima tabella.

Art. 12

Portiere - custodia

Il servizio di guardiania, telefonia interna, pulizia della parti comuni, esercizio e controllo degli ascensori, dell'impianto di riscaldamento e tutte le altre funzioni sono affidate al portiere, se

previsto. Alcune di queste mansioni potranno, a giudizio dell'amministratore, essere demandate ad un custode con apposito disciplinare e con ordini di servizio.

Art. 13

Obblighi dei condividenti

Ogni condividente deve notificare per iscritto all'amministratore il proprio domicilio; in difetto s'intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di suo godimento all'interno del complesso immobiliare.

Art. 14

Irrinunciabilità ai diritti sulle cose comuni

Ogni condividente non potrà sottrarsi al pagamento della quota spese validamente deliberata ed a suo carico in base al presente regolamento, rinunciando al servizio od al diritto sulle cose comuni cui la spesa si riferisce.

Art. 15

Organi del condominio

Gli organi di amministrazione dell'immobile sono:

- 1) l'assemblea dei condividenti
- 2) il consiglio dei condividenti;
- 3) l'amministratore.

Art. 16

Convocazione dell'assemblea

L'assemblea dei condividenti si riunisce in via ordinaria non oltre sessanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condividenti che rappresentino un sesto del valore del fabbricato ed in ogni altro caso previsto dal presente regolamento e dalla legge.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministrazione mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, almeno dieci giorni prima, prima della data fissata, salvo casi di particolare urgenza. Per l'assemblea annuale, l'amministratore dovrà inviare, unitamente alla convocazione, un riepilogo del rendiconto, del bilancio preventivo e del riparto delle spese.

L'avviso deve contenere le indicazioni del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, della materia da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea, e della data di adunanza in seconda convocazione, che può essere fissata nel giorno successivo alla prima, ma non oltre dieci giorni dalla stessa.

Se l'amministratore omette di convocare l'assemblea, questa può essere convocata da almeno due condividenti, uniti tra loro, che rappresentino un sesto del valore del complesso.

Il disposto del precedente comma si applica anche nel caso in cui l'amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea entro quindici giorni dalla richiesta fattane dai condividenti a norma del primo comma del presente articolo.

I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consultivo devono essere posti a disposizione dei condividenti, per ogni opportuno controllo, almeno dieci giorni prima dell'assemblea, nel luogo che l'amministratore crederà opportuno indicare (eventualmente anche presso uno studio di un notaio).

Art. 17

Nomina e compiti del presidente e del segretario

I convenuti all'assemblea, trascorsi i trenta minuti dall'ora fissata nella convocazione, nomineranno un presidente ed un segretario, scegliendoli tra i partecipanti all'immobile, escluso l'Amministratore il quale peraltro funzionerà da presidente nella fase preliminare dell'adunanza.

Il presidente constata la regolarità della convocazione e la costituzione dell'assemblea. Il segretario provvede alla redazione del processo verbale.

Art. 18

Rappresentanza dei condividenti all'assemblea

Ogni condividente ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altro condividente o da persona estranea con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Il condividente che svolgesse anche le funzioni di amministratore, dovrà astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardino contestazioni su provvedimenti da Lui adottati. Ogni condividente dovrà altresì astenersi dalle deliberazioni per le quali egli si trovi in situazioni di conflitto di interessi.

Art. 19

Validità della costituzione e delle deliberazioni delle assemblee

L'assemblea è validamente costituita secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti.

Art. 20

Processo verbale

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere.

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei condividenti (con facoltà di far risultare questi elementi da apposito allegato);
- c) la nomina del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) da un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta per ciascuna delibera;
- e) qualunque dichiarazione di cui si chiede l'inserzione da parte di uno degli intervenuti.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato da coloro che hanno esercitato le funzioni di Presidente e di Segretario e da almeno uno dei condividenti a tale scopo delegato dall'assemblea di volta in volta.

L'eventuale deliberazione del Consiglio dei condividenti sarà trascritta su separato registro con la firma di coloro che avranno esercitato le funzioni di Presidente e di Segretario.

Copia di detti verbali e deliberazioni, certificate conformi dall'amministratore e dai condividenti, devono essere rilasciate dall'amministrazione al condividente che ne faccia richiesta entro otto giorni della richiesta stessa.

Le copie ed estratti di tali verbali o deliberazioni, certificati conformi dall'amministratore e da almeno due condividenti, fanno piena fede anche di fronte ai terzi ed in giudizio, integrando nei confronti dei condividenti gli estremi della prova scritta.

Art. 21

Oggetto delle deliberazioni assembleari

L'assemblea delibera in I ed in II convocazione con le maggioranze stabilite dalle leggi vigenti:

- a) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità del progetto di ripartizione delle spese;
- b) sull'erogazione di sopravanzi della gestione e delle rendite dei beni comuni;
- c) sulle opere di manutenzione ordinaria, riparazioni e sostituzioni, sulla utilizzazione di eventuali fondi di riserva per la medesima e sui prelevamenti dal fondo stesso;
- d) sui reclami proposti dai condividenti contro l'operato dell'Amministratore e della Commissione dei condividenti;
- e) sulla nomina, licenziamento, sostituzione, nonché compenso del portiere e dell'eventuale custode;
- f) su ogni argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni;
- g) su quanto altro espressamente devoluto alla sua competenza del presente regolamento di legge.

Art. 22

Obbligatorietà delle delibere adottate

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'articolo 1137 c.c. – secondo comma. Le deliberazioni adottate dall'eventuale Commissione dei condividenti, nei limiti del mandato ricevute dall'assemblea e del presente regolamento, sono parimenti obbligatorie per i condividenti, salvo il diritto di impugnativa dell'assemblea nei trenta giorni dalla relativa comunicazione, da esercitarsi a mezzo lettera raccomandata diretta all'amministratore perché provveda ad inserire la questione nella prossima assemblea.

Art. 23

Consiglio dei condividenti

Il consiglio dei condividenti è composto di tre condividenti nominati dall'assemblea.

Esso è l'organo consultivo dell'Amministrazione per esaminare preventivamente spese e provvedimenti straordinari, i bilanci annuali consuntivi e preventivi, prima della loro presentazione in assemblea, emettendo i relativi pareri. Il consiglio dei condividenti di regola è convocato dall'amministratore nei casi anzidetti e dura in carica due anni.

Art. 24

Nomina dell'amministratore

L'Amministratore è nominato dall'assemblea anche in persona estranea ai condividenti. Rimane in carica due anni, è rieleggibile e può essere revocato per voto dell'Assemblea. Deve essere retribuito.

Il compenso dell'Amministratore e le spese di amministrazione sono ripartite fra tutti i condividenti secondo l'acclusa prima tabella.

Art. 25

Compiti dell'amministratore

L'amministratore provvede:

- a) alla redazione del consuntivo e del preventivo di ciascun anno di esercizio;
- b) alla convocazione dell'Assemblea generale sia ordinaria sia straordinaria e delle eventuali assemblee speciali;
- c) alla riscossione dei contributi dovuti dai condividenti o da terzi ed al pagamento delle spese dell'immobile alle loro scadenze;
- d) al pagamento dello stipendio al portiere od al custode ed al pagamento dei contributi assicurativi, curando le relative pratiche presso i competenti istituti di previdenza e assistenza;
- e) alla sorveglianza sul servizio di custodia e di pulizia, nonché degli altri impianti e servizi comuni, con facoltà di impartire agli addetti istruzioni particolari, regolandone in genere le incombenze in modo da assicurare il funzionamento degli impianti e degli altri servizi condividenti;
- f) di stipulare contratti di assicurazione e di manutenzione degli impianti in godimento ai condividenti;
- g) a stipulare altre assicurazioni previste nel presente regolamento;
- h) alla esecuzione in genere di quanto deliberato dall'assemblea ed a quanto altro previsto dalla legge e dal presente regolamento. Contro i provvedimenti adottati dall'Amministratore i condividenti possono reclamare all'assemblea richiedendone la convocazione con le modalità previste dalla legge. L'Amministratore può provvedere alle spese di straordinaria manutenzione delle cose comuni, senza la preventiva autorizzazione assembleare, unicamente quando le relative opere si presentano con carattere di urgenza e di indifferibilità e non vi sia il tempo necessario per ottenere la necessaria autorizzazione dell'assemblea ed in ogni caso purché la spesa non superi per ogni singola opera lire 100.000.- (centomila); in tale ipotesi l'Amministratore dovrà provvedere alla più sollecita convocazione dell'Assemblea, per l'adozione dei provvedimenti opportuni e, comunque, per la ratifica di quanto abbia compiuto per motivi di urgenza.

Art. 26

Rappresentanza legale del condominio

L'amministratore ha la rappresentanza legale dei condividenti a norma dell'art. 1131 del codice civile, in quanto compatibile. Può promuovere, senza bisogno di specifica delibera assembleare, giudizi e presentare ricorsi, per decreti ingiuntivi contro condividenti morosi nel pagamento di contributi deliberati dall'Assemblea. Negli altri casi e nei giudizi passivi deve essere autorizzato dall'assemblea, salvo che si tratti di procedure per le quali non vi sia il tempo necessario per provocare la preventiva deliberazione e fermo l'obbligo di convocare successivamente l'assemblea a termini dell'ultimo comma del precedente articolo. Per la prova delle facoltà spettanti all'amministratore e delle eventuali deliberazioni dell'assemblea, farà piena fede, anche di fronte ai terzi ed in giudizio, l'estratto del presente regolamento, certificato conforme dall'Amministratore e da almeno due condividenti, nonché le copie ed estratti previsti all'ultimo comma dell'art.23.

Art. 27

Obblighi dell'amministratore

L'amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali dell'assemblea. Tale registro dovrà essere tenuto sempre a disposizione dei singoli condividenti per consentire loro, con preavviso di giorni dieci, la visione ed eventuale richiesta di copie, giusta quanto previsto al precedente art.23;
- b) il libro di cassa delle spese e delle rendite del condividente;
- c) un bollettario delle ricevute dei versamenti effettuati dai condividenti;
- d) la raccolta di tutta la corrispondenza e documentazione relativa alle spese, agli atti ed ai provvedimenti da lui presi per conto dei condividenti e dei terzi. L'amministratore risponde del suo operato verso l'Assemblea generale dei condividenti. Fermo quanto disposto al precedente articolo, i condividenti avranno diritto, in qualsiasi momento, di prendere visione del registro del libro di cassa e di quant'altro fra i documenti sopra menzionati, con un preavviso di almeno giorni dieci.

Art. 28

Esercizi finanziari

L'anno finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre.

Ogni anno, almeno dieci giorni prima della convocazione dell'assemblea, come disposto dal precedente articolo, dovrà essere redatto dall'Amministratore un consuntivo delle spese e delle entrate per l'anno decorso ed un preventivo per l'anno in corso. Ove il consuntivo si chiuda in attivo, il saldo servirà a costituire un ulteriore fondo di riserva per le spese di ordinaria amministrazione, salva diversa deliberazione dell'assemblea.

Art. 29

Esigibilità delle quote spese

Approvato dall'assemblea il preventivo ed il consuntivo, i singoli condomini dovranno entro cinque giorni successivi, provvedere al pagamento dell'eventuale saldo a loro debito. L'importo del preventivo sarà suddiviso in quote mensili da pagare entro i primi cinque giorni di ciascun mese.

Art. 30

Conseguenze della mora

Qualora nel pagamento dei contributi si verifichi una morosità di almeno un bimestre, l'amministratore è autorizzato ad iniziare procedimento ingiuntivo, ai sensi dell'art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del codice civile.

Art. 31

Amministrazione provvisoria

Il Comune si riserva la facoltà di nominare il primo amministratore dell'immobile, che resterà in carica fino al termine dell'esercizio finanziario; di assumere il portiere, determinando il compenso a Lui spettante e di stipulare i primi contratti di assicurazione.

Art. 32

Primo esercizio finanziario

Il primo esercizio finanziario si chiuderà il 31 dicembre.

Art. 33

Richiamo alle norme di legge

Per quanto non è contemplato nel presente regolamento devono essere applicate le norme dettate al riguardo dal codice civile e dalle Disposizioni di Attuazione transitorie del codice stesso nonché del Regolamento per l'utilizzo dei beni immobili del Comune di Cortina d'Ampezzo.

TABELLE MILLESIMALI

- PRIMA TABELLA:** si applica per la ripartizione delle spese del fabbricato per la manutenzione ordinaria delle parti del fabbricato comuni a tutti i condividenti, fognatura orizzontale, e scarichi pluviali.
- SECONDA TABELLA:** si applica per la ripartizione degli oneri per la manutenzione ordinaria delle scale (rispettivamente per la scala A e la scala B) e per la ripartizione degli oneri di esercizio, manutenzione ordinaria dell'ascensore.
- TERZA TABELLA:** si applica per la ripartizione delle spese di servizio di portierato.
- QUARTA TABELLA:** si applica rispettivamente per la scala A e la scala B, per la ripartizione delle spese relative all'androne, alla luce di androne e scala e per la pulizia delle stesse scale.
- QUINTA TABELLA:** si applica per la ripartizione delle spese per la manutenzione ordinaria e per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento centrale.