

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
dell'Immobile in Bussolengo-Località Ferlina SS nr. 11

Art. 1

OGGETTO

Forma oggetto del presente Regolamento di Condominio l'immobile posto in Comune di Bussolengo - Località Ferlina SS nr. 11, edificato sull'area distinta nella mappa Catasto Terreni del Comune di Bussolengo al foglio 28 mapp. 285 e nella Mappa del N.C.E.U. di Verona - Sezione C - foglio 4 - Mapp. 105, così come rappresentato sulle planimetrie allegate al presente Regolamento e come descritto al successivo articolo 3.

ART. 2

OBBLIGATORIETA'

Ogni condomino è obbligato ad attenersi alle norme del presente Regolamento di Condominio del Complesso immobiliare di Bussolengo - Località Ferlina SS nr. 11, così in via reale che personale, tanto in proprio che per i propri eredi ed aventi causa ed eventuali locatari; qualora un'unità immobiliare appartenesse a due o più persone od enti questi saranno tenuti in via solidale ed indivisibile a rispettare le obbligazioni previste dal citato Regolamento di Condominio.

ART. 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'Immobile è costituito da un piano interrato e da un piano fuori terra, da aree esterne ad uso parcheggio e viabilità e da cortile a quota del piano interrato con rampa di accesso.

In particolare l'immobile comprende:

- a) il piano interrato di cui una parte è destinata a servizi generali e l'altra parte a magazzini, e/o attività commerciali/terziarie;
- b) il piano terreno, i cui locali sono destinati ad attività commerciale (negozi) e terziario.

A migliore precisazione si fa riferimento all'elaborato planimetrico allegato al presente Regolamento sotto la lettera A, dove, tra l'altro, sono indicate, come da legenda, le parti comuni condominiali.

ART. 4

PROPRIETA' COMUNI DELL'IMMOBILE

Nell'Immobile sono di proprietà indivisibile ed in uso comune a tutti i condomini, in

proporzione alle quote millesimali espresse nella tabella allegata B, colonna "1 - millesimi di comproprietà condominiali":

- . il suolo ove sorge l'immobile ed il relativo sottosuolo;
- . le strutture portanti verticali ed orizzontali, i cornicioni, le facciate, i pluviali;
- . l'impianto per l'energia elettrica per l'illuminazione delle parti comuni;
- . gli allacciamenti dalla rete principale di enti pubblici o concessionari, sino alle diramazioni alle singole unità immobiliari per i servizi relativi agli stessi, sia come carichi che scarichi (energia elettrica, fognatura, acqua, ecc....);
- . i locali ove sono alloggiati gli impianti per i servizi comuni dell'immobile (centrale termica e cabina Enel);
- . le intercapedini poste sui lati est, ovest e sud del fabbricato.
le intercapedini poste sul lato nord dell'edificio sono invece realizzati su area pubblica comunale e la manutenzione fa carico al condominio;
- . quant'altro anche se non espressamente indicato purchè destinato all'uso comune, non attribuito in proprietà esclusiva ad alcuno.

ART. 5

PROPRIETA' ESCLUSIVA

Sono di proprietà esclusiva oltre alle unità immobiliari che costituiscono il condominio, il cortile interno a quota del piano interrato, la rampa di accesso allo stesso e la porzione di area al piano terreno rispettivamente evidenziati con i Sub. 40, 41 e 42 nella planimetria allegata sub. A.

ART. 6

SERVITU'

Il cortile e la rampa in proprietà esclusiva, evidenziati nell'allegato elaborato planimetrico sub. A, con tratteggio nero, sono gravati da servitù perpetua di passo pedonale e carraio per l'accesso al locale caldaia, alle cisterne del gasolio interrate, alla cabina Enel, alla scala alla marinara di accesso ai tetti ed alle fosse di raccolta acque nere, all'anello fognario ed ai relativi tombini d'ispezione e comunque a tutti gli impianti di uso comune ed infine a favore delle unità 1-3-8-11-16-13-6, di cui alla planimetria allegato E, che hanno accessi e/o uscite di sicurezza al piano interrato, o che pur essendo ubicate al piano terra, hanno alcuni loro impianti installati nel cortile.

Saranno comunque mantenute tutte le servitù attive e passive dipendenti dallo stato dei

luoghi a norma dell'art. 1061 e 1062 del C.C.

ART. 7

OBBLIGATORIETA' DEI SERVIZI

Ciascun condomino si impegna per sè ed i suoi aventi causa a servirsi degli impianti comuni, nonché di tutti i servizi comuni; in ogni caso, nell'ipotesi di rinuncia all'uso dei servizi comuni, il condomino resta vincolato al pagamento delle spese.

ART. 8

INSEPARABILITA'

I beni comuni, Condominiali, indicati nei precedenti articoli, costituiscono, come per legge, pertinenze poste in perpetuo al servizio ed ornamento delle singole unità immobiliari.

In conseguenza il diritto di proprietà e gli annessi diritti di comproprietà, non potranno essere trasferiti separatamente (art. 1112 del Codice Civile).

ART. 9

ACCESSORIETA'

Il presente Regolamento dovrà essere espressamente richiamato in tutti gli atti di trasferimento delle unità immobiliari comprese nell'Immobile e l'alienante dovrà comunicare all'Amministratore di Condominio, entro 15 gg. a mezzo lettera raccomandata, l'avvenuto trasferimento.

Tale norma si applica anche nelle ipotesi di trasferimento di diritti reali o personali di godimento, ferma, in tale ipotesi, la responsabilità dell'alienante nel caso di mancato richiamo di questo Regolamento negli atti di trasferimento.

ART. 10

IMMUTABILITA' DELLA DESTINAZIONE

La destinazione dei beni di proprietà comune, risultante dai singoli atti di acquisto, dal presente Regolamento e dallo stato di fatto esistente, non potrà subire modifiche se non per volontà degli aventi diritto, nel rispetto delle norme vigenti e degli obblighi assunti.

ART. 11

DOMICILIO

Agli effetti del presente Regolamento i condomini, ai sensi dell'art. 47 del Codice Civile, eleggono il loro domicilio presso gli enti immobiliari di loro proprietà esclusiva, dei quali i beni in comproprietà costituiscono pertinenze; eventuali mutamenti del domicilio

dovranno essere comunicati all'Amministratore con lettera raccomandata.

ART. 12

USO DEI BENI COMUNI - INADEMPIENZE

Le cose comuni dovranno essere utilizzate e godute solo in conformità alla loro destinazione e, comunque, non potranno servire ad uso particolare di singoli comproprietari che impedisca o limiti gli altri comproprietari il possibile godimento delle cose comuni.

L'Amministratore potrà limitare, o temporaneamente precludere, l'uso e il godimento dei beni comuni interessati da opere di manutenzione.

ART. 13

DIVIETI ED OBBLIGHI

Indipendentemente dalle limitazioni e divieti contenuti negli atti di acquisto è vietato:

- a) adibire le unità immobiliari ad usi contrastanti con l'igiene e la morale o a sanatori, gabinetti di cura o ambulatori per malattie infettive, contagiose, mentali o richiedenti interventi chirurgici, asili di ricovero, ed altre destinazioni rumorose o nocive; sono fatti salvi gli usi attualmente esistenti in luogo;
- b) collocare in modo visibile oggetti che contrastino con l'estetica del complesso;
- c) è vietata depositare in qualsiasi locale, anche di proprietà privata, merci in qualche modo pericolose per l'incolumità di chiunque o degli immobili stessi;
- d) occupare, con qualsiasi veicolo, merce od altro, gli anditi, i passaggi ed i beni comuni in genere;
- e) imbrattare i muri, introdurre materiale ingombrante nei canali verticali degli impianti e oggetti di vetro, danneggiare beni o impianti comuni;

Ciascun condomino è invece tenuto:

- f) ad eseguire nei locali di sua proprietà tutte quelle riparazioni, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, sotto pena di risarcimento dei danni;
- g) nel caso di assenza dalla proprietà, a lasciare all'Amministratore per i casi di urgente necessità, indirizzo e numero telefonico della persona, depositaria delle chiavi ovvero l'indirizzo del luogo ove egli si rechi o sia reperibile; ciò con piena responsabilità per le conseguenze eventuali che potessero derivare dalla omissione di tali comunicazioni;
- h) ciascun condomino potrà eseguire nei locali di sua proprietà le modifiche interne che

ritiene di apportare; tali modifiche saranno sempre eseguite a cura e spese esclusive dell'interessato e dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministratore il quale, se necessario, potrà sentire il parere di un tecnico da retribuirsi a spese del condomino interessato.

L'Amministratore avrà la facoltà di fissare la data più opportuna per il compimento delle opere, nell'intento che le stesse abbiano a recare la minore molestia possibile agli altri condomini.

Non saranno però consentite, neppure all'interno delle unità immobiliari, opere che possano interessare le strutture portanti dell'immobile, che modifichino in qualsiasi modo le condutture dell'acqua, del calore, del fumo, o di qualsiasi altro impianto di proprietà comune Condominiale o possano riuscire di pregiudizio agli altri condomini.

ART. 14

PENALITÀ

Contro gli inadempienti e gli inosservanti degli obblighi e dei divieti contenuti nel presente Regolamento, l'Assemblea di Condominio stabilirà eventualmente le penalità da applicarsi al fine di scoraggiare le predette inadempienze.

Tali penalità potranno essere costituite da somme di denaro da versare a titolo di risarcimento danni, ed ogni singolo partecipante assume preciso obbligo di attenersi a questo riguardo alle decisioni assunte in sede di Assemblea di Condominio, la quale potrà stabilire in via preventiva le penalità connesse alle diverse possibili inadempienze, oppure, fissarle caso per caso.

ART. 15

ASSICURAZIONI

L'immobile dovrà essere assicurato contro i danni dell'incendio, del fulmine, dello scoppio dei gas e di apparecchi a vapore per capitali adeguati; dovrà inoltre essere assicurato contro il rischio della responsabilità civile verso terzi. Il capitale assicurato dovrà essere periodicamente adeguato al valore dell'immobile e/o al potenziale rischio del danno prevedibile.

ART. 16

IMPIANTO E SERVIZIO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento centralizzato è relativo alle sole unità del piano terra.

Tutti i locali ubicati al piano interrato non usufruiscono dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

L'impianto di riscaldamento è pertanto di proprietà dei soli condomini del piano terra. Le spese di gestione, ordinarie e straordinarie di tale impianto sono a carico esclusivamente dei condomini del piano terra e saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà espressi nell'allegato B, colonna 3.

ART. 17

RIPARTO DELLE SPESE

Si applicano le norme del Codice Civile, salvo per quanto qui esposto:

- a) spese di proprietà (come: amministrazione, assicurazione, manutenzione straordinaria dei beni comuni, ecc..) nelle stesse proporzioni in cui risultano ripartiti i millesimi specifici di cui alla tabella allegato "B" colonna 1;
- b) spese generali (come: manutenzione ordinaria, custodia, pulizia ed illuminazione delle parti comuni, acqua fredda, ecc..) nelle stesse proporzioni in cui risultano ripartiti i millesimi specifici di cui alla tabella allegato "B" colonna 2;
- c) quota di competenza delle spese per la manutenzione ordinaria, straordinaria ripristino ed esercizio dell'impianto di riscaldamento nelle stesse proporzioni in cui risultano ripartiti i millesimi specifici di cui alla tabella allegato "B" colonna 3 anche per quanto riguarda le spese relative al riscaldamento.

ART. 18

OBBLIGO DI PAGAMENTO

Il condomino è costituito in mora, senza necessità di intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alle scadenze stabilite dall'Asssemblea Condominiale.

Il ritardo del pagamento delle quote comporterà l'obbligo del pagamento, a favore della gestione comune, di una sanzione pecuniaria in ragione del dieci per cento sulle somme dovute, oltre agli interessi di mora nella misura dell'uno per cento pro mese o frazione di mese.

Ogni versamento non può essere imputato che al debito più antico, anche nel caso di successione della persona dell'Amministratore.

ART. 19

FONDO DI RISERVA E FONDO DI AMMORTAMENTO

I condomini dell'immobile potranno costituire un adeguato fondo di riserva ed un

adeguato fondo di ammortamento degli impianti comuni.

Tali fondi saranno depositati presso una Banca ed i relativi interessi si cumuleranno al capitale.

ART. 20

COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea dei condomini è costituita dai proprietari delle unità immobiliari dell'immobile.

ART. 21

COMPETENZE DELL'ASSEMBLEA

Oltre a quanto già previsto e disposto dalla legge e dal presente Regolamento, l'Assemblea dell'immobile provvede:

- . alla nomina dell'Amministratore ed alla determinazione della sua retribuzione;
- . alla eventuale nomina dei consiglieri di Immobile nei modi e nei termini stabiliti dai successivi articoli 26 e 27;
- . all'approvazione dei preventivi annuali delle spese e dei consuntivi, debitamente ripartiti secondo le tabelle millesimali citate all'articolo 17;
- . all'impiego del residuo attivo di gestione;
- . a deliberare sulle opere di manutenzione straordinaria e quant'altro occorre alla conduzione dell'Immobile come per Legge.

ART. 22

RIUNIONI DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria entro 90 giorni dal termine dell'esercizio, previa convocazione da parte dell'Amministratore con lettera raccomandata, anche a mano spedita a tutti i condomini almeno quindici giorni prima della data fissata, insieme a copia dei rendiconti, dei preventivi e dei progetti di ripartizione.

La lettera deve contenere l'indicazione sommaria degli argomenti posti all'ordine del giorno, il luogo, il giorno e l'ora dell'adunanza e la data di eventuale adunanza in seconda convocazione, fermo il disposto del terzo comma dell'articolo 1136 del Codice Civile.

In via straordinaria, l'Assemblea verrà convocato dall'Amministratore con le suddette formalità, quando lo ritengano opportuno o ogni qualvolta sia necessario per urgenti deliberazioni, o quando venga richiesta dai condomini che rappresentino almeno 1/6 del

valore complessivo delle unità immobiliari costituenti l'Immobile.

Se l'Amministratore non provvede alla convocazione entro il termine di 15 giorni, i condomini richiedenti possono procedere direttamente alla convocazione dell'Assemblea.

Ogni volta l'Assemblea elegge un Presidente che ha il compito di verificare il ricevimento degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e di coordinare la discussione dell'ordine del giorno.

Il Presidente chiama uno dei presenti o l'Amministratore a fungere da Segretario, a questi viene affidato il compito di redigere il verbale.

ART. 23

VALIDITA' DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di un numero di condomini sufficiente a rappresentare almeno 2/3 del valore complessivo delle unità immobiliari costituenti l'Immobile (calcolati secondo i millesimi di proprietà di Immobile) ed i 2/3 dei partecipanti allo stesso.

Le deliberazioni saranno valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli interventi ed almeno 1/2 del valore complessivo delle unità immobiliari, salvo quanto disposto dall'art. 1136 del Codice Civile V° comma.

Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero legale, l'Assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e non oltre 10 giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenta 1/3 dei condomini ed almeno 1/3 del valore complessivo delle unità immobiliari (calcolato come detto sopra) salvo quanto disposto dall'art. 1136 del Codice Civile IV° e V° comma.

ART. 24

VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige verbale che dovrà contenere la data dell'adunanza, l'ordine del giorno, l'indicazione dei condomini intervenuti e delle rispettive quote, la nomina del Presidente e del Segretario, la constatazione della regolarità dell'Assemblea, un sommario resoconto della discussione, il testo delle deliberazioni assunte con l'indicazione delle maggioranze ottenute da ciascuna, ogni dichiarazione che i condomini richiedano venga inserita nel verbale stesso; esso dovrà

essere firmato dal Presidente e dal Segretario e dovrà venire inviata copia a cura dell'Amministratore ad ogni condomino presente o assente entro 30 giorni dall'Assemblea.

ART. 25

AMMINISTRATORE E SUE COMPETENZE

L'Assemblea nomina annualmente l'Amministratore e fissa la sua retribuzione.

Le funzioni dell'Amministratore sono quelle specificate agli articoli 1129 , 1130, 1131, 1133, 1135 ultimo comma ed eventualmente altri del Codice Civile.

L'Amministratore deve altresì:

- indire l'Assemblea ordinaria almeno una volta all'anno entro i 90 giorni dal termine dell'esercizio e rendere conto della propria gestione predisponendo un bilancio redatto, per quanto possibile , in ossequio a quanto previsto dagli usi e consuetudini del caso;
- convocare l'Assemblea straordinaria a norma del precedente articolo 22;
- accertare e far accertare da tecnici competenti , appositamente delegati, ogni anno o quando lo richieda il caso, i deterioramenti prodotti da condomini o conduttori alle parti comuni dell'Immobile , provvedendo nell'ambito delle proprie competenze alla relativa riparazione addebitandone, ove possibile, le spese ai responsabili.

L'Amministratore ha sempre il diritto di visitare e di far visitare da tecnici incaricati i locali dei singoli condomini per l'espletamento delle proprie funzioni e quindi, ad esempio, per l'accertamento del buon funzionamento e l'eventuale riparazione di apparecchiature connesse con impianti tecnici di interesse generale.

E' di competenza dell'Amministratore l'eventuale assunzione ed il licenziamento del personale addetto alla pulizia e alla custodia.

L'osservanza dei provvedimenti dell'Amministratore, nell'ambito dei suoi poteri, è obbligatoria per i condomini, i quali però potranno fare ricorso all'Assemblea senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria, nei casi e nei termini previsti dalla legge.

Per i primi due esercizi l'amministrazione del condominio è stata affidata al Dr. Lucio MOTTA - Via Flangini nr. 15/b - VERONA

La sua retribuzione , annua per il primo biennio è stabilita in L. 5.000.000= più I.V.A.

ART. 26

CONSIGLIO

Su richiesta della maggioranza dei condomini (in numero e quote di comproprietà) potrà essere istituito, sotto la denominazione di Consiglio di Condominio, un organo di collegamento tra i condomini e l'Amministratore, con il compito di assistere quest'ultimo nell'espletamento del suo mandato, controllarne l'operato e riferirne all'Assemblea.

ART. 27

COMPOSIZIONE, DURATA E GRATUITA' DEL MANDATO

Il Consiglio di Condominio si compone di nr. 3 membri effettivi e di un supplente eletti dall'Assemblea ordinaria annuale nel modo previsto per l'Amministratore dell'Immobile, i componenti prestano la loro opera gratuitamente; la loro carica è valida per un anno o, comunque, sino alla successiva Assemblea ordinaria.

ART. 28

ESERCIZIO ANNUALE

L'esercizio annuale si chiude il 30 giugno di ogni anno.

ART. 29

RESPONSABILITA' PER I MINORI

Qualora la trasgressione delle norme degli articoli che precedono venga commessa da un minore, obbligato al pagamento delle relative sanzioni ed il risarcimento dei danni è colui il quale esercita nei suoi confronti la podestà.

Novembre 1994

allegato "A."

Elaborato Planimetrico scala 1:500 proprietà in
BUSSOLENGO

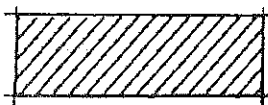
Località Ferlina SS nr.11

Foglio di Mappa n° 4

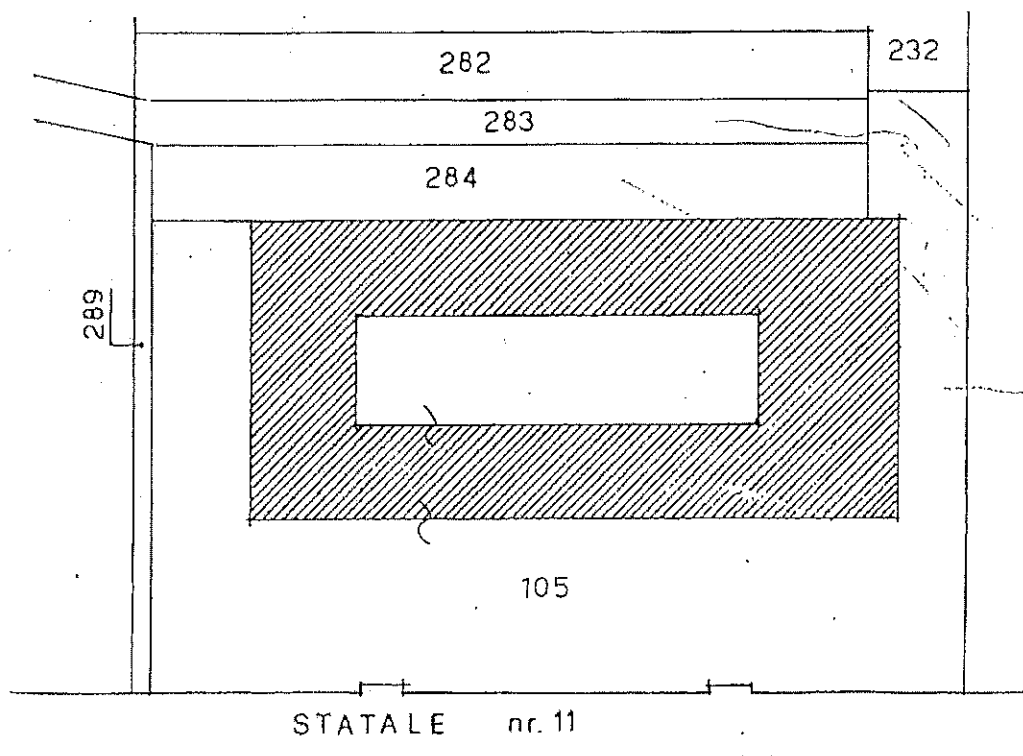
Mappale n° 105



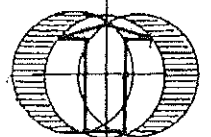
parti comuni condominiali



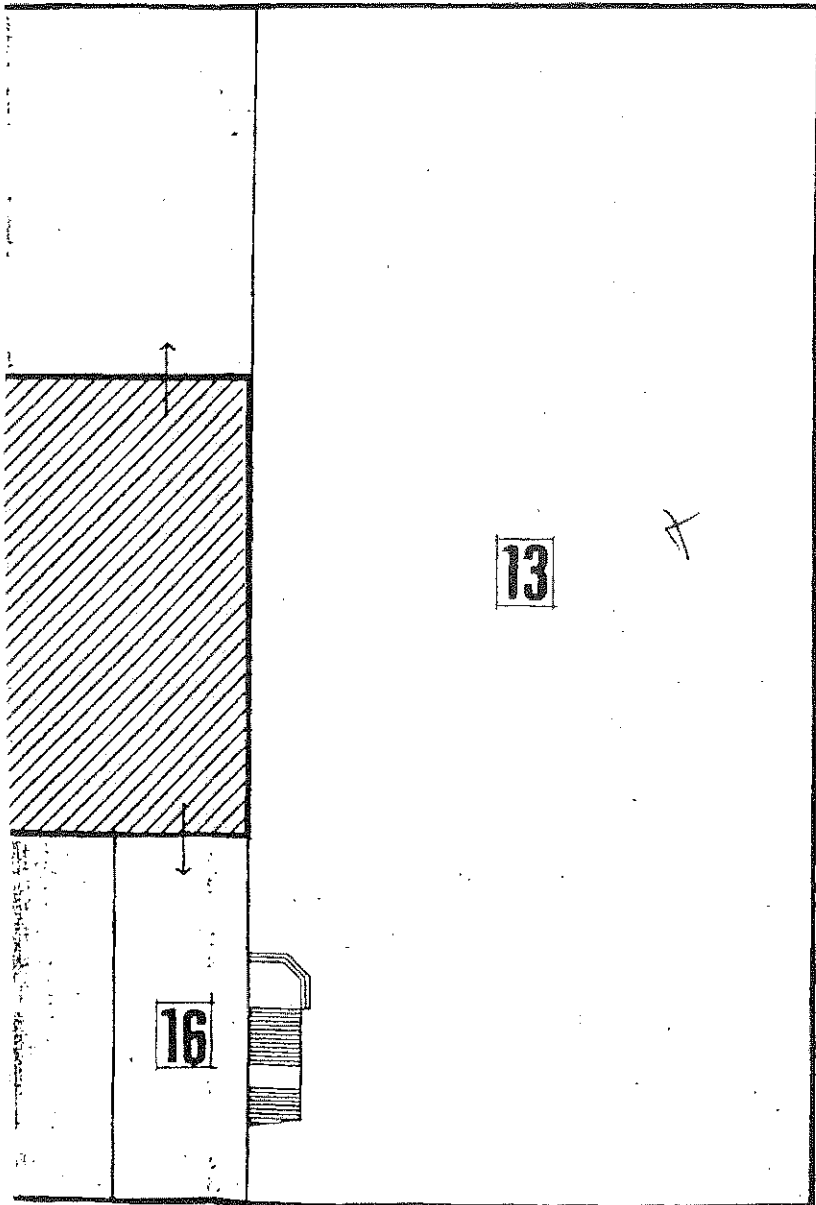
parti di proprietà esclusiva
gravati da servitu' perpetua
di passo pedonale e carroia



ford



Estratto di Mappa scala 1:2000

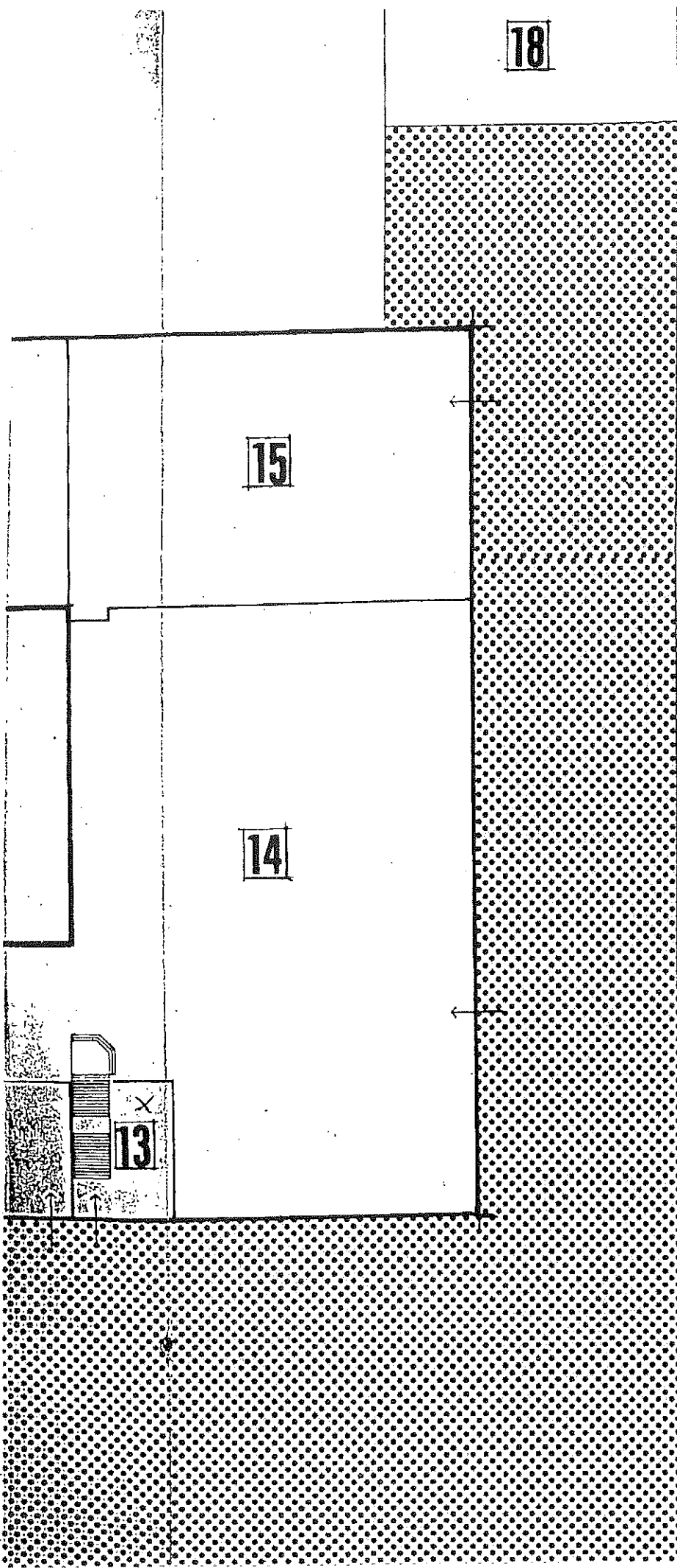


18

15

14

13



IMMOBILE IN COMUNE DI BUSSOLENGO
SS.Nr. 11 - Località FERLINA

TABELLA MILLESIMALE

Int.	Sub.	Piano	Proprietà Colonna 1	Gestione Colonna 2	Riscaldamento Colonna 3	
1	5	S1	40,38 v. CAVASIA	61,08	-	116 1500
2	18	T	69,64	58,48	118,81	
3	20	T S1	56,68 v. ZETABI	64,99	38,98	116 1500
4	22	T	35,49	31,55	64,11	
5	27	T	25,05	21,04	42,74	
6	28	T	25,05	21,04	42,74	
7	30	T	145,52	126,41	256,86	
8	31	T S1	91,76 v. ROSSI	113,16	12,82	116 9700
9	32	T	4,99 v. ROSSI	4,50	9,15	
10	33	T	43,84 v. BISSONI	39,92	81,12	116 950
11	34	T S1	95,13 v. BENSONI	117,20	10,68	116 2825
12	35	T	19,04	15,99	32,48	
13	36	T S1	110,90 v. BENSONI	137,06	10,68	116 2725
14	37	T	119,51	95,07	193,18	
15	38	T	55,78	42,15	85,65	
16	39	S1	8,05 v. BENSONI	10,14	-	116 450
17	40/41	T S1	48,85 v. BERTILE	36,94	-	
18	42	T	4,34	3,28		
			1000,00	1000,00	1000,00	