

## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

VIA DE' COLTELLINI N° 1

VIA DE' COLTELLINI N° 3

VIA SAN FELICE N° 22

VIA SAN FELICE N° 24C

VIA DEL PRATELLO N° 21/2°

VIA DEL PRATELLO N° 21/3°

.....

APPROVATO IN DATA 05/05/1994

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE SITO IN  
BOLOGNA VIA DE' COLTELLINI 1 & 3 = VIA S.FELICE  
N. 22 & 24 = VIA DEL PRATELLO N. 21/2° & 21/3°

CAPO I = PARTI COMUNI = INNOVAZIONI

I rapporti di condominio relativi all'immobile sito in Bologna, nelle vie De' Coltellini n. 1 e 3, via S.Felice n. 22, 24 e 24C e via del Pratello n. 21/2° e 21/3° sono disciplinati dal presente Regolamento, il quale contiene altresì le norme per l'uso e il godimento delle proprietà particolari.

Tutti i Condomini, i loro familiari e conviventi, nonché i loro successori, gli inquilini e coloro che occupano i locali dell'edificio a qualunque titolo, sono tenuti alla sua esatta osservanza.

ART. 2

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose ed impianti dell'edificio che, in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di un solo condominio.

In particolare, sono parti comuni dell'edificio :

- il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri ed i muri perimetrali dell'edificio, i tetti, le scale, i pianerottoli, il portone d'ingresso, il portico, le scale ed i corridoi di accesso alle cantine ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune, come la rete delle fognature, le canne fumarie, i pozzi e i canali di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, nonché gli impianti per l'erogazione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dal comma precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.

ART. 3

I condomini possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni mediante delibera dell'Assemblea

approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore millesimale dell'edificio.

Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condominio.

Per le innovazioni gravose o voluttuarie si applica il disposto dell'art. 1121 del Cod. Civ.

## CAPO II – ORGANI DI RAPPRESENTANZA

### ART. 4

Il condominio è amministrato e rappresentato dall'Assemblea dei condomini, dall'Amministratore da questa nominato, dal Consiglio di condominio, secondo i poteri loro conferiti dal presente Regolamento difetto, dal Codice Civile e Disposizioni di Att. al Cod. Civ.

### ART. 5

L' Amministratore, ordinariamente una volta all'anno, entro due mesi dalla fine dell'esercizio finanziario, convoca l'Assemblea dei condomini per deliberare sugli argomenti riguardanti l'esercizio e la conduzione dei servizi comuni, per l'approvazione del bilancio preventivo e consuntivo e dei relativi piani di ripartizione delle spese.

L'Assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria, può essere convocata in seduta straordinaria dall'Amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore millesimale dell'edificio.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per la riunione e deve contenere l'indicazione degli argomenti da trattare, del luogo, del giorno ed ora dell'adunanza, nonché la data ed il luogo dell'Assemblea di seconda convocazione.

I convenuti all'Assemblea, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata per la riunione, nominano tra i presenti un Presidente che si farà assistere da un Segretario. Il Presidente è responsabile del corretto e regolare svolgimento dell'Assemblea. Al Segretario spetta la redazione sotto controllo del Presidente, del verbale di Assemblea.

Possono coprire la carica di Presidente e di Segretario i condomini presenti in Assemblea o chi, munito di delega scritta, rappresenta un condomino non intervenuto alla riunione. Le funzioni di Segretario possono essere svolte anche dall'Amministratore.

### ART. 6

L' Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore millesimale dell'edificio e i due terzi dei partecipanti al

condominio. Le deliberazioni sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti alla riunione e almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'Amministratore indice un'Assemblea di seconda convocazione la quale delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. Le deliberazioni prese in tale Assemblea sono valide se riportano un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Restano comunque salve le diverse e più qualificate maggioranze previste dall'art. 1136 del Cod. Civ.

Le deliberazioni assembleari non sono valide se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione mediante regolare atto di convocazione.

Le deliberazioni prese in conformità al presente articolo sono vincolanti ed obbligatorie per tutti i condomini, ancorchè non intervenuti o dissenzienti.

Le delibere assembleari possono essere impugnate da ciascun condomino nei modi e nei termini stabiliti dall'art. 1137 del Cod. Civ.

## ART. 7

Delle deliberazioni assembleari il Segretario redige, prima della chiusura dell'Assemblea, processo verbale il quale, per assumere piena efficacia probatoria, deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario. Il processo verbale, qualora non venga redatto direttamente sul libro verbali, deve essere trascritto, a cura dell'Amministratore, nell'apposito registro da questi custodito.

Il processo verbale deve contenere :

- l'indicazione del luogo, della data e dell'ora dell'adunanza, nonché l'elenco degli argomenti all'ordine del giorno così come risulta dall'avviso di convocazione;
- la menzione se l'Assemblea è di prima o di seconda convocazione;
- le generalità dei condomini intervenuti personalmente o per delega, indicando in questo caso il nome del rappresentante, con l'indicazione delle rispettive quote millesimali ;
- le generalità del Presidente e del Segretario eletti;
- la dichiarazione, fatta dal Presidente, che l'Assemblea è validamente e regolarmente costituita e quindi atta a deliberare;
- il testo delle deliberazioni prese, l'indicazione delle maggioranze ottenute con l'elenco dei condomini consenzienti e di quelli dissenzienti o astenuti ;
- qualunque dichiarazione di cui si chieda l'iscrizione a verbale.

Entro cinque giorni dal termine dell'Assemblea l'Amministratore deve spedire a tutti i condomini copia integrale del processo verbale di Assemblea.

## ART. 8

Ogni condomino può intervenire all'Assemblea anche a mezzo di rappresentante, ancorchè estraneo al condomino, mediante delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Il delegato può votare per conto del condominio delegante soltanto per gli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone (es. marito e moglie ) , queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea e quindi ad un solo voto.

In questo caso non occorre delega scritta degli altri partecipanti alla comunione ed il rappresentante vincola, con le sue decisioni, anche gli altri comproprietari.

Se un condomino è proprietario di più unità immobiliari ha diritto ad un solo voto, del pari può delegare il suo intervento in Assemblea ad un unico rappresentante.

Per quanto riguarda l'esercizio del diritto di voto da parte dell'usufruttuario si applicano le disposizioni contenute nell'art. 67 delle Disposizioni di Attuazione al Cod. Civ.

## ART. 9

L'Assemblea dei condomini provvede :

- alla nomina, conferma e revoca dell'Amministratore ed alla determinazione del suo compenso;
- all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio finanziario ed alla relativa ripartizione tra i condomini;
- all'approvazione del rendiconto annuale predisposto dall'Amministratore ed all'approvazione della relativa ripartizione fra i condomini;
- alle opere di manutenzione straordinaria costituendo, ove se ne presenti la necessità, uno speciale fondo di riserva;
- all'approvazione ed alle eventuali modifiche da apportare al presente Regolamento;
- in merito alle liti relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore;
- in generale, a prendere tutte quelle decisioni che riguardano l'amministrazione, la conservazione, l'uso ed il godimento delle cose comuni.

## ART. 10

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea, dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'Assemblea. Se la revoca è fatta senza giusto motivo l'Amministratore ha diritto al suo compenso fino alla scadenza dell'esercizio finanziario in corso.

Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità ovvero se non adempie all'obbligo stabilito dal 3° comma dell'art. 1131 del C.C.

All'Amministratore deve essere corrisposto un compenso da determinarsi di anno in anno dall'Assemblea.

Egli ha la rappresentanza legale del condominio e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Le azioni legali relative al recupero dei crediti condominiali sono intraprese dall'Amministratore senza il preventivo consenso dell'Assemblea, nei modi e nei termini stabiliti dal presente Regolamento e dal Cod. Civ.

## ART. 11

L'Amministratore ha l'obbligo di :

- eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei condomini e curare l'osservanza del Regolamento di condominio;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- compilare il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno per la manutenzione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni, con annesso prospetto di ripartizione delle spese tra i condomini e di sottoporlo all'Assemblea per l'approvazione;
- provvedere alla riscossione dei contributi condominiali ed all'erogazione delle spese occorrenti;
- rendere il conto della sua gestione, alla fine di ciascun esercizio finanziario e presentarlo all'Assemblea per l'approvazione;
- provvedere alla convocazione delle assemblee nei casi e nei modi previsti dal presente Regolamento;
- mettere a disposizione dei condomini, entro tre giorni dalla loro richiesta, tutti i documenti giustificativi di spesa ed i registri condominiali, i quali devono essere costantemente aggiornati;
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio;
- dirimere, se possibile, le eventuali liti e divergenze tra i condomini;
- provvedere alle spese ed alle riparazioni straordinarie in casi di provata urgenza, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica.

## ART. 12

E' costituito per ogni esercizio finanziario un Consiglio di Condominio, formato da tre condomini designati dall'Assemblea.

Esso esercita il controllo delle cifre esposte nel rendiconto annuale dall'Amministratore ed il raffronto di esse con i documenti giustificativi di carico e scarico.

E' organo di collegamento tra l'Assemblea e l'Amministratore e da questo può essere convocato anche senza il rispetto di particolari forme.

E' inoltre organo consultivo dell'Amministratore ed allo stesso sono sottoposte tutte quelle questioni che si riferiscono a spese o a riparazioni straordinarie da effettuarsi in casi di provata urgenza, quando manchino i tempi necessari per convocare l'Assemblea.

## CAPO III - OBBLIGHI DEI CONDOMINI

### ART . 13

Il condominio deve comunicare all'Amministratore il proprio domicilio e gli eventuali cambiamenti. In difetto di ciò si intenderà domiciliato, agli effetti del presente Regolamento e a tutti gli altri effetti di legge, nei locali di sua proprietà situati nel condominio o nell'ultimo domicilio comunicato all'Amministratore. In caso di contestazione spetta al condomino la prova dell'avvenuta comunicazione.

Ogni condomino, tanto se vende quanto se cede in affitto i locali di sua proprietà, deve tempestivamente comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario o inquilino. Il condomino deve inoltre far conoscere al nuovo proprietario o inquilino il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento o nel contratto di locazione.

Il condomino che, durante l'esercizio finanziario, subentra nei diritti di un altro condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. I contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. I contributi versati dal condomino uscente e da quello subentrante non sono ripetibili, in tal caso saranno le parti interessate a provvedere tra loro all'eventuale conguaglio.

Qualora, a fronte della richiesta di un versamento, fatta al nuovo proprietario, o alla richiesta del saldo di pendenze sospese, l'Amministratore si sentisse eccedere che tali contributi dovevano essere pagati dalla parte venditrice, l'Amministratore formulerà nuovamente la richiesta di quanto dovuto, in duplice copia, inviandone una al venditore e l'altra al compratore ed avvertendo che, a norma del 2° comma dell'articolo 63 delle Disp. di Att. al Cod. Civ. , in caso di mancato pagamento della somma entro il termine fissato dal Regolamento o da delibera assembleare, sarà costretto a chiamare in giudizio ed in solido entrambi le parti.

#### ART. 14

Ciascun condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare la proprietà altrui o compromettere la stabilità, la funzionalità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio.

Egli, a richiesta dell'Amministratore e previo congruo preavviso, deve altresì consentire che all'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con le dovute cautele, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunità o dei singoli condomini, salvo il diritto di rivalsa dei danni.

In ogni caso i condomini prima di intraprendere, nei locali di loro proprietà, l'esecuzione di opere o lavori che comunque possano interessare la sicurezza e la stabilità dell'edificio o di parte di esso, devono ottenere la preventiva autorizzazione dell'Assemblea.

#### ART. 15

Ai condomini è fatto espresso divieto di :

- destinare le rispettive proprietà ad usi che siano contrari all'igiene o al decoro o che possano turbare la tranquillità dei condomini, ed in particolare non potranno essere destinate a sedi di partiti politici ed associazioni sindacali;
- occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti di qualsiasi specie, i cortili e le scale, i ripiani ed in genere gli spazi di proprietà comune; l'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori nei locali dei singoli condomini, nel qual caso però, essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo necessario ed indispensabile;
- Collocare piante o vasi sui davanzali delle finestre a meno che non siano muniti di idonei ripari che ne garantiscano la stabilità e ne impediscano lo stillicidio lungo i muri;

- depositare nei locali materiali pesanti che possano compromettere la stabilità dei solai, tenere materiali infiammabili, esplosivi o corrosivi negli appartamenti e nelle cantine;
- Sbattere panni o tappeti oltre l'orario, fissato dalle ore 7.00 alle 10.00 e dalle 18.00 alle 20.00;
- Tenere animali di qualunque genere, a meno che non rechino danno o disturbo agli altri condomini o inquilini o alle cose;
- Gettare negli acquai e nei vasi di latrina materie o sostanze che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
- Disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, canti, danze, calzature rumorose (tacchi, zoccoli, ecc. ) , nonché usare apparecchi radio, televisori, grammofoni in modo assordante e fastidioso, soprattutto nelle ore destinate al riposo notturno.

Si ricorda che il presente Regolamento è stato fissato per la migliore convivenza tra i condomini e si confida che nessuno abbia a sentirsi offeso qualora dovesse venir richiamato all'osservanza delle disposizioni sopra riportate.

#### CAPO IV - RIPARTIZIONE DELLE SPESE

##### ART. 16

Tutti i condomini debbono contribuire alle spese necessarie per la prestazione dei servizi comuni e per conservare, mantenere e ricostruire in condizioni di comodità e di decoro le parti destinate all'uso ed al godimento comune.

Il condomino non può, rinunciando al suo diritto sulle parti comuni sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

##### ART. 17

Le spese d'amministrazione, ad eccezione del solo compenso dovuto all'Amministratore e le spese di cancelleria, postali e di stampa, si ripartiscono tra tutti i condomini in proporzione al valore millesimale delle rispettive proprietà.

Le spese postali private e le altre spese che abbiano comunque carattere personale sono addebitate singolarmente.

##### ART. 18

Il fabbricato deve essere assicurato contro i danni provocati da incendio, esplosione o scoppio o derivanti da responsabilità civile.

Spetta all'Assemblea dei condomini la scelta dell'istituto assicuratore e la determinazione dell'ammontare della copertura assicurativa.

Le spese di assicurazione del fabbricato, composte del premio annuo da corrispondere all'istituto assicuratore, si dividono tra tutti i condomini in proporzione al valore millesimale delle rispettive proprietà.

## ART. 19

Le spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione delle scale, nonché le relative spese di illuminazione e pulizia, si ripartiscono tra tutti i condomini, alle cui proprietà si accede servendosi delle scale, in ragione del valore millesimale delle rispettive proprietà.

A tale criterio si fa pure riferimento per la ripartizione delle spese di intonacatura e tinteggiatura delle pareti e dei soffitti delle scale.

## ART. 20

Le spese occorrenti alla manutenzione, riparazione e ricostruzione dei tetti, dei muri di facciata dell'edificio, del portico, delle colonne di scarico dei servizi igienico-sanitari, delle colonne idrauliche, delle canne fumarie e di ogni altra installazione od opera necessaria all'uso ed al godimento comune, sono ripartite tra tutti i condomini in ragione del valore millesimale delle rispettive proprietà.

La ripartizione delle spese di installazione, manutenzione e riparazione del citofono ed apriporta e del video-citofono, qualora si decida per la sua installazione, va effettuata in parti uguali a seconda del numero di allacciamenti posti in ogni singola proprietà esclusiva.

Le spese relative ad opere o servizi non contemplati dagli articoli precedenti vengono ripartite secondo i criteri stabiliti dal Codice Civ.

## CAPO V - NORME PARTICOLARI

### ART. 21

L'esercizio finanziario inizia il 1° gennaio e si chiude il 31 dicembre di ogni anno. L'Amministratore, entro due mesi dalla fine dell'esercizio finanziario, ha l'obbligo di presentare all'Assemblea, per l'approvazione, il bilancio preventivo e consuntivo d'esercizio con i relativi piani di ripartizione delle spese tra i condomini.

Gli importi, ancorchè rateizzati, relativi al bilancio preventivo d'esercizio, vengono ripartiti in proporzione ai millesimi di proprietà.

A fine esercizio finanziario vengono operati i relativi conguagli.

### ART. 22

Il pagamento delle spese condominiali deve essere effettuato nei modi e nei termini stabiliti di volta in volta dall'Amministratore in sede di bilancio preventivo e consuntivo, semprechè i bilanci a cui le spese si riferiscono siano stati regolarmente approvati dall'Assemblea.

L'Amministratore, trascorsi quindici giorni da quello fissato per il pagamento, sollecita il condomino moroso ad onorare i suoi impegni contributivi. Trascorsi trenta giorni da quello in cui il pagamento doveva essere effettuato, l'Amministratore invia un secondo

sollecito, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, intimando il condomino a pagare entro i dieci giorni successivi. Trascorso inutilmente anche questo termine l'Amministratore darà senz'altro corso all'azione giudiziaria nei confronti del condomino inadempiente. Tale procedura si applica anche per il recupero delle quote condominiali risultanti dal bilancio preventivo regolarmente approvato dall'Assemblea dei condomini. L'invio di ogni sollecito comporta, per il condominio, un addebito di £. 5.000 (cinquemilalire) , oltre le spese postali. Tale soma spetta all'Amministratore a titolo di integrazione retributiva per prestazioni supplementari.

Si ricorda che il presente articolo è posto a garanzia di una maggiore e più spedita tutela dei diritti e degli interessi di tutti i partecipanti al condominio.

\*\*\* \*\*

Il presente Regolamento, approvato dall'Assemblea Straordinaria del 28 novembre 1998 con le maggioranze richieste dall'art. 1138 del Cod. Civ. viene accettato in ogni sua parte e senza riserva alcuna dai Condomini