

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Fra i proprietari dei locali adibiti a box auto, sito nell'abitato di Martina Franca in Viale Stazione n. 7, viene approvato il regolamento di cui appresso, che contiene le norme circa l'uso delle cose comuni, la ripartizione delle spese secondo i diritti e obblighi spettanti a ciascuno, nonché le norme per la tutela del decoro dell'immobile e quelle relative all'amministrazione .

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

CAPITOLO I

Art. 1 - Amministrazione e rappresentanza.

Organi di amministrazione e rappresentanti di condominio sono:

- a) L'Amministratore
- b) Il Consiglio dei Condomini
- c) L'Assemblea

Art.2 - Amministrazione - Nomina attribuzione - Rendiconto.

L'Amministratore è nominato unitamente dal Consiglio dei Condomini e dell'Assemblea.

Il Consiglio dei Condomini, composto da tre persone , dura in carica un anno.

L'Amministratore eletto dall'Assemblea dura in carica un anno e può essere rieletto. L'Amministratore come i Consiglieri potrà essere scelto fra esterni al Condominio. L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio. L'Amministratore sentito il Consiglio dei condomini o in caso di dissenso con l'autorizzazione dell'assemblea può farsi coadiuvare nell'adempimento del suo ufficio, da persone di sua scelta rispondendo però comunque, dell'operato dei suoi coadiutori senza alcun onere per i condomini.

L'Amministratore provvede:

- a) alla riscossione dei contributi dei condomini e dispone altra somma comunque spettante al condominio;
- b) alla erogazione delle spese ordinarie di gestione e di ogni altro pagamento dovuto dal condominio anche per spese straordinarie;
- c) alla esecuzione delle decisioni dell'assemblea ed ad assicurare l'osservanza del presente regolamento;
- d) degli atti aventi come scopo la conservazione delle cose comuni ed il miglior godimento delle stesse, ivi comprese i servizi di interesse comune;
- e) agli atti aventi come scopo dei diritti comuni comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera o di danno temuto e le richieste di provvedimenti urgenti ai sensi degli art. ex 700 e segg. del codice di procedura civile;
- f) alle opere di manutenzione ordinaria dell'immobile nelle sue parti comuni e negli impianti comuni, nonché alle opere di manutenzione straordinaria debitamente approvate salvo che esse siano assolutamente urgenti ed inderogabili e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei condomini, fermo restando l'obbligo in tal caso, di riferirne alla prima Assemblea;
- g) a disciplinare l'uso delle cose comuni, stabilendo le norme, gli orari, i tempi per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento e sentito il Consiglio dei condomini.

Le disposizioni date dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per i condomini salvo il ricorso all'Assemblea o all'autorità giudiziaria nei modi prescritti dall'art. 1133 c.c..

Tutti i reclami inerenti all'uso delle cose comuni e all'Amministratore che, sentito il Consiglio dei condomini dovrà decidere entro e non oltre tre giorni dalla ricezione con obbligo di comunicare la decisione stessa al condomino o ai condomini reclamanti.

Per l'esecuzione di quanto previsto alle lettere a) e b) sopra indicate, l'Amministratore tiene la contabilità della gestione condominiale, redigendo preventivi e i consuntivi delle spese e i relativi tabulati di ripartizione tra i condomini secondo i

criteri e le tabelle menzionate nel presente regolamento. Alla fine di ciascun esercizio rende noto all'Assemblea del suo operato e sottopone all'approvazione della stessa i tabulati di ripartizione predetti, già esaminati dal Consiglio dei condomini. L'obbligo del rendiconto gli compete anche nel caso di revoca o di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro i quindici giorni dalla revoca o dalle dimissioni, consegnando al successore o in mancanza al Consiglio dei condomini tutti i documenti, atti e valori dell'amministrazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso. Lo stesso obbligo spetta agli eredi in caso di morte dell'Amministratore.

Entro quindici giorni dall'approvazione del preventivo e del consuntivo ciascun condomino è tenuto a versare la quota di spesa di ordinare gestione ed è tenuto la quota di contributo eventualmente risultante a debito.

L'Assemblea può disporre e deliberare sulle modalità di pagamento delle spese in bilancio (quote mensili, bimestrali, ect.).

Art.3 - Atti e documenti

L'Amministratore deve tenere:

- il Libro dei verbali dell'Assemblea e del Consiglio d'Amministrazione;
- il Libro di cassa (entrate ed uscite);
- il Libro delle raccomandate (postali o a mano);
- un elenco dei proprietari con le loro generalità, con l'indicazione del loro domicilio di residenza qualora non dimorano abitualmente nell'edificio condominiale;
- la planimetria dei piani dell'immobile;
- l'inventario delle cose mobili di proprietà comune;

Art.4 - Amministrazione dei fondi

• Per provvedere alle spese della gestione ordinaria annuale è costituito il fondo comune mediante il contributo.

• Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria e per altre esigenze straordinarie, prevedibili ed imprevedibili è costituito un fondo di riserve sotto forma di accantonamento ai contributi ordinari, non eccedente il 10% del contributo ordinario dell'anno in corso.

- L'amministrazione del fondo di riserva deve essere sempre distinta da quella del fondo comune.

- I capitali accantonati nei fondi suddetti devono essere depositati in libretti intestati al condominio presso un istituto di Credito scelto dall'Assemblea.

- I prelievi del fondo comune saranno effettuati dall'Amministratore, quelli del fondo di riserva, con le firme dell'Amministratore, quelli del fondo di riserva, con le firme dell'Amministratore e dei componenti del Consiglio e dai Condomini.

- **Art. 5 - Chiusura dell'esercizio finanziario**

- L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre salvo diversa disposizione dei Condomini comunque dura un intero anno.

- La somma risultante a debito dai singoli condomini dovrà essere versata entro 10 giorni dalla eventuale comunicazione dell'Amministrazione.

- **Art. 6 - Morosità e sanzioni**

- Il condominio è costituito in mora senza bisogno di speciale intimazione per il semplice fatto di essere venuto meno di pagare alle scadenze stabilite. Ogni versamento in acconto se previsto ed accettato non può essere imputato che al debito più antico.

- In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria, una tantum in ragione del 10% sulla dovuta, indipendentemente dalla procedura di ingiunzione di cui all'art.63 delle disposizioni per l'attuazione delle C.C. e dalla sospensiva dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. Il ricavato dell'applicazione della sanzione pecuniaria è devoluta al fondo di riserva.

- **Art. 7 - Rappresentanza legale**

- L'Amministratore ha la rappresentanza legale dei partecipanti al condominio a norma dell'art.1131 del c.c..

- **Art. 8 - Consiglio dei Condomini**

- Il Consiglio dei Condomini è eletto all'inizio dell'esercizio di gestione, dura un anno ma se l'assemblea è favorevole può essere rieletto.

- È composto da sei membri.

- Tra essi l'assemblea elegge l'Amministratore.

- Prima dell'approvazione del bilancio consuntivo il Consiglio accerta la regolarità della contabilità riferendo all'assemblea.

CAPITOLO II

- **Art. 9 - Assemblea: Attribuzione voto**

- L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre trenta giorni dalla chiusura dell'anno di esercizio (che va dal 1 Gennaio al 31 Dicembre, salvo diversa disposizione assembleare) per l'approvazione del rendiconto, del bilancio preventivo e dei relativi schemi di ripartizione.

- Si riunisce, in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta o motivata da un numero di condomini che rappresentano almeno un sesto del valore dell'immobile.

- E' fatto salvo il disposto dell'art.64 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile.

- L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale raccomandato da inviarsi almeno 5 (cinque) giorni liberi prima della data stabilita, con l'indicazione del luogo, il giorno e l'ora di adunanza, della materia e argomenti da trattare e da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea, nonché degli estremi di adunanza in seconda convocazione fissata a norma del 3 comma dell'art.1136 codice civile.

- I convenuti all'Assemblea, ordinaria e straordinaria, nominano di volta in volta dopo 15 (quindici) minuti dall'ora fissata, un presidente e un segretario.

- La validità della costituzione dell'Assemblea e delle sue deliberazioni stabilite in base alle apposite norme del c.c. (art.1136 e segg., art.66 e segg. disposizione e attuazione c.c.)

- L'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che

rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'Assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore (1129) o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

- Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art.1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'Amministratore (1138).

- Le attribuzioni dell'Assemblea sono quelle previste dalle norme del codice civile.

- Ogni condomino può farsi rappresentare all'Assemblea da altra persona, anche dall'Amministratore, e non si possono avere più di 2 (due) deleghe.

- I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni aventi per oggetto argomenti, cose o servizi, cui abbiano interesse personale.

- Il condomino che sia Amministratore deve astenersi dal partecipare a deliberazioni relative al conto sua gestione, nonché provvedimenti da lui adottati.

- L'assemblea ordinaria delibera:

- sulle eventuali modifiche del Regolamento di Condominio osservate le disposizioni dell'art.1138 c.c.;

- sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo e sulla regolarità del conseguente programma di ripartizione delle spese e sulla esattezza del

quota di contribuzione;

- sulla ripartizione di sopravvanzi di gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni, salva diversa destinazione;

- sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione dell'apposito fondo di riserva e sui prelevamenti dal fondo stesso;

- sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'immobile.

- Spetta inoltre all'assemblea deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione e il godimento delle parti comuni, salvo il disposto dell'art. 1138 c.c. ultimo comma.

- I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale e del progetto preventivo, devono essere posti a disposizione dei condomini, per opportuna conoscenza e controllo nei dieci giorni precedenti l'Assemblea ordinaria presso l'Amministratore.

- **Art. 10 - Verbale dell'Assemblea**

- Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale contenente:

- luogo, data dell'adunanza e ordine del giorno;

- cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentanti con indicazione del valore in millesimi delle rispettive quote in proprietà;

- designazione del Presidente e del Segretario e constatazione della regolarità della costituzione dell'Assemblea;

- sommario resoconto della discussione e testo delle deliberazioni prese con indicazione della maggioranza da ciascuna, ottenute nonché le dichiarazioni in forma sintetica di cui si chiede l'iscrizione.

- Il verbale deve essere trascritto entro cinque giorni nell'apposito registro tenuto dall'Amministratore e deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario, nonché dagli altri consiglieri del condominio se presenti all'Assemblea.

- Il verbale deve essere, entro trenta giorni, comunicato ai condomini ai fini della decorrenza del termine di cui all'art. 1137 c.c..

- Copia del verbale deve essere, entro trenta giorni, comunicato ai condomini assenti ai fini della decorrenza del termine di cui all'art.1137 c.c..
- Copia del verbale deve essere inoltre rilasciato al condomino che ne faccia richiesta.

CAPITOLO III

- **Art.11- Parti cose e impianti comuni**

- Le norme del presente Regolamento hanno valore in quanto non siano in contrasto con quelle sancite dagli articoli 1118-2°, 1119, 1120, 1131, 1132, 1136, 1137 del vigente codice civile, e non derogino alle disposizioni degli art. 66, 63, 67 e 69 delle stesse disposizioni di attuazione al C.C..

- **Art. 12 - Parti cose ed impianti di proprietà e usi comuni e indivisibili a tutti i condomini**

- Sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile a tutti i condomini: il suolo su cui sorge l'intero immobile; le opere di fondazione, tutti indistintamente i muri maestri, le opere decorative esterne comprese quelle di rivestimento, l'impianto di acquedotto e di luce delle linee condotte stradali fino ai singoli contatori, la fognatura e i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive.

- **Art. 13 - Valore proporzionale dei partecipanti al condominio**

- A tutti gli effetti degli art. 1123, 1124, 1126, 1136, del C.C. ed in ottemperanza alle norme dell'art. 68 delle disposizioni di attuazione e transitorio, l'entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino espressa in millesimi sarà stabilita con apposite tabelle, rispettivamente per le parti comuni parziali e generali, che faranno parte interamente del presente regolamento e che sono state redatte dall'Arch.Evasio Montanaro con studio tecnico in Martina Franca.

- **Art. 14 - Divieti**

- È vietato occupare anche temporaneamente i locali e gli spazi di proprietà di uso comune con costruzioni o altro anche se a carattere provvisorio, e con oggetti che comunque possono arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini o

ne impedisce il loro l'uso .

- E' vietato sostare anche temporaneamente nelle corsie di manovra;
- E' vietato tenere in qualsiasi locale o stabile comune e non comune animali di

qualsiasi genere.

- E' vietato effettuare il lavaggio delle auto, sia all'interno del proprio locale e sia all'esterno nella corsia di manovra.

- E' severamente vietato fumare.

- **Art. 15 - Obblighi di ciascun condomino**

- Ogni condomino ha l'obbligo di comunicare all'Amministratore del condominio :

- il proprio domicilio, egli a richiesta dell'Amministratore, e previo congruo avviso, deve consentire, anche nei locali di sua proprietà, si proceda alle opportune ispezioni per la verifica dei lavori a farsi o che siano in corso di esecuzione sulle parti in comune dello stabile sia nell'interesse di un singolo condomino sia nell'interesse del condominio. Ogni condomino sarà tenuto a dare sollecitamente notizia all'Amministratore di qualunque guasto, che per qualsiasi ragione venisse a verificarsi nei propri locali e nelle parti comuni dell'edificio da lui tenuto in uso e che possano arrecare danni alle proprietà comuni degli altri condomini confinanti.

- il condomino che assentandosi intende lasciare chiuso e disabitato il suo locale, per oltre tre giorni, è tenuto a consegnare la chiave della porta d'ingresso ad una persona di sua fiducia facilmente reperibile, dandone avviso all'Amministratore, affinché in caso di necessità sia possibile accedere ai locali per procedere alle riparazioni di eventuali guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che potessero arrecare danno agli altri condomini.

- **Art. 16 - Inadempienze e penalità**

- L'inadempienza a quanto è stato prescritto nei precedenti articoli renderà il condanno responsabile, passibile di una penale da L.100.000 (centomila) a L.300.000 (trecentomila) o nella precisa misura che stabilirà l'assemblea (con deliberazione valida come al 2° Comma dell'Art.1136 C.C.) ed il cui montante dovrà andare a far parte

del fondo riserva per spese straordinarie, salvo le maggiori e diverse responsabilità dell'inadempiente che potranno portare a rispondere dei danni e delle spese verso chiunque.

- Se un condomino dovesse dare in locazione la propria unità immobiliare, è tenuto ad avvisare tramite raccomandata A.R. l'Amministratore trasmettendo i dati del conduttore.

- Se il conduttore dovesse lasciare l'unità immobiliare, il locatore deve assolutamente informarsi, dall'Amministratore, se il conduttore ha delle pendenze finanziarie con l'amministrazione, se ciò non sarà effettuato il locatore ne risponderà in prima persona pagando, eventualmente ci fossero, le pendenze lasciate dal suo conduttore.

- **Art. 17 - Spese inerenti le parti e servizi comuni indivisibili**

- Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni, parti, cose ed impianti elencate nell'art. 12 precedente, e ancora quelle per l'esercizio del condominio, saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno, come previsto all'art. 14 del presente Regolamento, salvo quanto di diverso stabilito negli articoli seguenti. Nessun condomino potrà sottrarsi al pagamento del contributo delle spese di cui innanzi, anche rinunciando alla comproprietà delle cose anzidette.

- **Art. 18 - Spese per l'acqua potabile**

- Stando l'impianto di un solo contatore generale, la misura del consumo sarà ripartita tra tutti i condomini nella misura stabilita dalle tabelle, con l'aggiunta delle spese per il canone ordinario, nella misura stabilita dall'E.A.A.P.

- **Art. 19 - Spese per l'energia elettrica**

- Stando l'impianto di un solo contatore generale, la misura del consumo sarà rilevata da apposito contatore di sottrazione, con impianto già predisposto per ogni locale di ciascun condomino.

- Il condomino è tenuto a pagare il consumo di energia elettrica in base al

contatore di sottrazione, con aggiunta delle spese del canone, nella misura stabilita dall'ENEL. Per eventuali differenze tra i contatori di sottrazione e contatore generale, la spesa relativa sarà ripartita sulla base del rispettivo consumo.

- **Art. 19 - Ripartizione spese colonne montanti.**

- Per eventuali riparazioni ordinarie e straordinarie, la spesa sostenuta per la riparazione sarà suddivisa in parti uguali a tutti quelli che ne fanno uso.

- **Art. 20 - Spese di manutenzione e di ripartizione dei lastrici solari.**

Dette spese saranno ripartite a norma dell'Art. 1126 C.C. tra tutti i condomini dell'immobile secondo la tabella millesimale che è parte integrante del presente regolamento.

Per quanto attiene le spese di manutenzione e ripartizione dei lastrici solari dell'intero complesso di cui fa parte il locale, le stesse saranno ripartite sulla base della tabella generale esistente.

A quanto altro non riportato nel presente regolamento, si demanda al Codice Civile in materia di condominio.