

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO ALL'EDIFICIO IN
IESI, VIA MURA OCCIDENTALI 5, COSTRUITO DALL'IMPRE-
SA ZAMPIGA.

Art. 1 - Forma oggetto del presente regolamento di
condominio l'edificio in Iesi, via Mura Occidenta-
li 5, costruito dall'impresa Zampiga su area di-
stinta in mappa con i nn. 37,460 e 459, della Sez.
A, Foglio VIII, e confinante con la suddetta via,
Pigliapoco, Belardinelli, Sparaciari e Pittori.

Art. 2 - Ciascun condomino deve comunicare all'am-
ministratore del condominio il proprio domicilio,
in difetto di che s'intenderà domiciliato nei lo-
cali di sua proprietà.

Art. 3 - Costituiscono proprietà comune e indivisi-
bile, in misura proporzionale al valore dei beni
di proprietà esclusiva:

1) Per tutti i proprietari dell'edificio, compresi
quelli dei piani ai quali si accede esclusivamente
dal Viale della Vittoria:

l'area occupata dall'intero edificio, le fondazio-
ni, le strutture portanti, le terrazze di copertu-
ra, la fognatura, e in generale tutte le parti co-
stitutive dell'edificio, le opere, le installazio-
ni e i manufatti che sono indispensabili alla con-
servazione ed all'uso dell'edificio stesso;

2) per tutti i proprietari dell'edificio, esclusi quelli dei piani ai quali si accede esclusivamente dal Viale della Vittoria:

l'impianto di riscaldamento, il locale della caldaia, la scala di accesso e i serbatoi del combustibile con gli accessori;

3) per tutti i proprietari degli appartamenti compresi nei settori centrale e sinistro e dei locali che si trovano nel primo piano sotto il livello della via Mura occidentali, escluso il ristorante: la rampa di discesa che dalla via Mura occidentali porta al primo piano sottostrada, nonché lo spazio del detto piano necessario per l'accesso ai diversi locali;

4) per tutti i proprietari degli appartamenti al primo, secondo e terzo piano, e dei locali collegati al piano terreno e al primo piano sottostrada: il marciapiede, il portone, l'andito, i pianerottoli, e le scale, nonché gli impianti di illuminazione, forza motrice e citofono di uso comune, per ciascuno dei tre settori;

5) per tutti i proprietari degli appartamenti e del locale al piano terreno sito nell'angolo nord-est, compresi nel settore destro, e del ristorante al primo piano sottostrada: le scale, l'andito e il

portone per accedere al Viale della Vittoria;

6) per tutti i proprietari di cui al n. 5 e per i proprietari del primo piano rispetto al Viale della Vittoria: la rampa di accesso dal detto Viale;

7) per i proprietari dei piani primo, secondo, terzo e primo sottostrada (escluso il ristorante), nonché del locale al piano terreno sito nell'angolo nord-est: l'ascensore, il vano di corsa dell'ascensore e il vano per i servizi dell'ascensore, per ciascuno dei tre settori.

Per quanto riguarda le terrazze di copertura, quella posta alla sommità del fabbricato è di uso esclusivo dei proprietari degli appartamenti limitrofi al primo piano, e quella a livello della Via Mura Occidentali è di uso pubblico.

Art. 4 - La misura dei diritti di ciascun condomino sulle cose di proprietà comune ed indivisibile indicate al precedente art. 3, sarà espressa in millesimi nelle tabelle che, dopo essere state approvate dall'assemblea dei condomini, verranno allegate al presente regolamento.

Art. 5 - I singoli proprietari non potranno intraprendere nessuna opera che modifichi l'architettura esterna del fabbricato e delle parti comuni della casa e che comunque riesca di pregiudizio

agli altri condomini. Essi potranno eseguire nei locali di loro proprietà - semprechè non compromettano la stabilità dell'edificio e il funzionamento degli impianti generali della casa e rispettino le norme igienico - edilizie comunali - le modifiche interne dovranno essere tempestivamente comunicate per iscritto all'amministratore del condominio.

Art. 6 - Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, sotto pena del risarcimento dei danni.

Art. 7 - Qualora una unità immobiliare fosse data in locazione, il condominio, ferma la responsabilità solidale del locatario e del locatore.

Il condomino deve comunicare all'amministratore il nome del locatario.

Art. 8 - Ciascun condomino dovrà astenersi da qualsiasi godimento che possa arrecare danno o pericolo alle cose e alle persone, dal conservare merci e cose che producano esalazioni moleste e, per quanto riguarda i piani sopra il livello della Via Mura Occidentali, dall'esercitare attività rumorose e/o che, comunque, pregiudichino la tranquillità della residenza o contrastino con il de-

coro e con il carattere civile dello stabile.

Le predette limitazioni devono essere considerate in senso più restrittivo rispetto alla disposizione dell'art. 844 C.C.

Art. 9 - E' categoricamente vietata qualunque destinazione che possa offendere la moralità e il buon costume.

Art. 10 - E' vietato erigere costruzioni di qualunque genere, anche a carattere provvisorio, sui balconi, sulla terrazza a livello del primo piano, sulla terrazza di copertura principale e sulle aree limitrofe al fabbricato.

Art. 11 - Il condomino che, assentandosi, intende lasciare disabitato e chiuso l'appartamento, è tenuto a consegnare le chiavi della porta d'ingresso a persona di sua fiducia reperibile facilmente, dandone avviso all'Amministratore, affinché in caso di necessità, sia possibile accedere ai locali per provvedere alle riparazioni di eventuali guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che potessero arrecare danni ad altri condomini.

Art. 12 - E' vietato di applicare insegne, mostre e pubblicità qualsiasi sulle facciate ad una altezza superiore ai davanzali delle finestre del primo piano rispetto alla Via Mura Occidentali, ne-

gli anditi e sulle scale, senza il consenso scritto dell'Amministratore del condominio.

Le targhe e le insegne per le attività esercitate nei locali aventi accesso dalle scale laterali, potranno essere collocate anche lateralmente sulla facciata di Via Mura Occidentali.

I condomini sono obbligati di servirsi esclusivamente delle antenne TV centralizzate.

Art. 13 - Di ogni atto che importa trasferimento della proprietà particolare di un condomino, dovranno essere comunicati gli estremi all'Amministratore.

Art. 14 - I condomini sono tenuti a gestire in comune: l'Amministrazione dello stabile, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio, il servizio di pulizia, l'impianto di riscaldamento, l'ascensore, l'illuminazione delle parti comuni dello stabile.

Art. 15 - Le spese comuni saranno ripartite secondo le tabelle che, dopo essere state approvate dalla assemblea dei condomini, verranno allegate al presente regolamento.

Art. 16 - Lo stabile è servito per il riscaldamento da un impianto centrale ed è obbligatorio per tutti i condomini il concorso nelle spese relative

alla gestione del servizio ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto. Il servizio di riscaldamento avrà normalmente inizio il 1° novembre e termine il 31 marzo.

Il servizio potrà essere anticipato o prorogato a richiesta dei proprietari di almeno sei appartamenti.

Art. 17 - Le spese di riscaldamento, a richiesta dell'Amministratore, dovranno essere anticipate, salvo addivenire poi ai debiti conguagli, onde, poter concludere vantaggiosamente i contratti relativi alla gestione.

Art. 18 - Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- a) l'Assemblea dei condomini;
- b) l'Amministratore.

Art. 19 - L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 45 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e in via straordinaria quando l'Amministratore lo ritiene necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da un numero di condomini, che rappresentino almeno un sesto di comproprietà.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi a mezzo di

lettera raccomandata almeno otto giorni prima della data fissata, e quando trattasi di assemblea ordinaria, insieme con una copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del prospetto del riparto spese. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno, dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione che dovrà essere stabilita in uno dei dieci giorni successivi.

Art. 20 - L'assemblea nomina fra gli intervenuti un Presidente ed un Segretario. Ogni comproprietario ha il diritto di farsi rappresentare con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Nessuno potrà rappresentare più di due condomini. Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea.

Art. 21 - L'assemblea è regolarmente costituita e validamente delibera secondo quando è stabilito nell'art. 1136 del C.C.

Art. 22 - Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale, il quale sarà firmato dal Presidente e dal Segretario.

Per la obbligatorietà ed eventuale impugnazione

imugnazione delle deliberazioni dell'assemblea valgono le norme stabilite dall'art. 1137 del C.C.

Art. 23 - L'assemblea nomina un amministratore, le cui funzioni sono regolate dagli art. 1129, 1130, 1131 e 1133 del C. C., e ne determina l'eventuale retribuzione.

L'amministratore, ove non provveda direttamente l'assemblea, fissa le norme e gli orari per i servizi del condominio e per l'uso del terrazzo di copertura, delle aree limitrofe al fabbricato e dei locali comuni.

Art. 24 - L'esercizio finanziario si chiude annualmente al 31 dicembre: tuttavia l'amministratore è autorizzato a ritardare la compilazione del rendiconto per eliminare gli eventuali residui attivi e passivi.

Art. 25 - Nei preventivi delle spese annuali, e nei rendiconti, le spese saranno classificate, oltre che per destinazione, anche secondo il criterio di ripartizione.

L'amministratore dovrà trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti ad ogni condomino almeno ~~ai-~~
~~meno~~ otto giorni prima di quello fissato dall'Assemblea, e per lo stesso periodo dovrà tenere a disposizione dei condomini documenti e giustificativi di

cassa.

Art. 26 - I contributi risultanti dallo stato di ripartizione allegato al preventivo ed approvato dalla Assemblea, devono essere versati dai con^Adomini entro dieci giorni dalla comunicazione, ove non siano stabilite altre scadenze. =

Art. 27 - Per tutto quanto non è specificatamente previsto dal presente regolamento saranno applicate le disposizioni di legge in materia.

NORME SECONDARIE

Tutti i condomini sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri.

E' vietato:

- 1) depositare mobili o altre cose ingombranti nei luoghi comuni;
- 2) gettare cose o s~~o~~stanze ingombranti nelle latrine e nei lavandini;
- 3) stendere biancheria, panni e altre cose simili se non sulla terrazza di copertura;
- 4) servirsi dell'ascensore come montacarichi ;
- 5) disturbare i vicini con schiamazzi, suoni canti

- 6) usare la radio, il televisore e simili, o suonare strumenti prima delle ore 8 e dopo le ore 24, diminuendo, comunque, il volume nelle ore notturne;
- 7) gettare rifiuti e immondizie dalle finestre e dai balconi;
- 8) lasciare aperti i rubinetti dell'acqua e del gas;
- 9) lasciare accesa la luce dell'andito dopo le ore 22 e quella dei luoghi comuni dopo averne usufruito;
- 10) lasciare aperti i portoni d'ingresso dopo le ore 20;
- 11) tenere materie infiammabili, espositive o corrosive in qualsiasi parte del fabbricato;
- 12) collocare sui balconi e sulle finestre vasi da fiori indecorosi o in posizione pericolosa;
- 13) trasportare mobili o cose per le scale senza opportune cautele;
- 14) battere tappeti o panni prima delle ore 8 e dopo le ore 10;
- 15) lasciare nell'andito, sui marciapiedi e sui pianerottoli biciclette, passeggini e carrozzine;
- 16) depositare le immondizie in recipienti diversi da quelli forniti dall'amministrazione comunale

e che dovranno essere posti nei luoghi indicati

dall'amministratore. =