

COMUNE DI MEZZOLOMBARDO

PROVINCIA DI TRENTO

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

dell'edificio p.ed. 531

sito in via Cavalleggeri Udine n. 19

«ex casa Veronesi»

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 dd. 29.11.2001

Modificato con delibera di Consiglio n. 51 dd. 25.10.2016

Il presente Regolamento Condominiale riguarda il condominio p.ed. 531 del C.C. di Mezzolombardo, di proprietà del Comune di Mezzolombardo, sito in Via Cavalleggeri Udine n. 19 conosciuta come «ex Casa Veronesi».

- art.1 -

LE PARTI COMUNI

Sono di uso comune a tutti i condomini, uso che deve intendersi indivisibile e irrinunciabile, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, non risultino di uso singolo ed individuale di un condomino.

Specificatamente sono comuni:

- l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, giardini, cortili, ecc., il sottosuolo, le fondamenta, il tetto o lastrico solare, i muri maestri, pilastri e architravi necessari alla statica dell'edificio, nonché tutti i muri d'ambito perimetrali che siano di facciata;
- il portone, l'androne, le scale, i ballatoi, gli anditi, i passaggi alle cantine, le finestre, le opere decorative, gli infissi e serramenti che trovansi in tali parti;
- i locali occupati dagli impianti di riscaldamento;
- gli impianti di riscaldamento centrale, gli impianti elettrici e di forza motrice, luce e antenna televisiva comune, acqua e fognatura, sino agli attacchi con **gli alloggi/locali individuali**.

La quota di **relative alle** parti comuni di ciascun condominio è proporzionata al valore della sua porzione di piano, espressa in millesimi nella tabella allegata.

- art. 2 -

USO DELLE PARTI COMUNI

Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo, e con facoltà dell'amministratore di agire anche giudizialmente per ottenere la osservanza dei divieti:

1. occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzioni e con qualunque oggetto, come bidoni per immondizie, vasi di fiori, bauli, mobili, ecc. Fa solo eccezione la sosta di automezzi, nel cortile, per operazioni di carico e scarico;
2. alloggiare animali negli spazi comuni;
3. stendere panni nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio o comunque senza rispetto dei regolamento comunali;

4. sporcare o tenere in disordine il cortile dell'edificio ex Casa Veronesi e tutte le parti comuni;
5. giocare nel cortile nelle seguenti fasce orarie: dalle ore 22.00 alle ore 8.00 e dalla 12.30 alle 15.30;
6. procurare con il gioco potenziali danni all'edificio (es:lanciare palle sul muro, sugli infissi o sui vetri).

E' vietato fare innovazioni nelle zone individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, apertura di porte o finestre e simili), senza preventivo avviso all'amministratore, il quale entro dieci giorni dall'avviso, se lo riterrà necessario, potrà intimare - solo per ciò che riguarda le parti comuni - la sospensione dei lavori e acquisire il parere **dell'Amministrazione Comunale.**

E' vietato a singolo condomino di fare riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In tale caso dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'amministratore ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità dei lavori da parte **del Comune di Mezzolombardo.**

E' vietato il lavaggio e il parcheggio di automezzi nel cortile.

- art. 3 -

DESTINAZIONE DELLE VARIE UNITA' IMMOBILIARI

E' vietata qualsiasi attività dei condomini nelle unità immobiliari, che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini o con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza.

A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, particolarmente prima delle ore 8, **tra le ore 12.30 e 15.30** e dopo le 22, nonché l'esercizio di attività promananti odori, rumori, scuotimenti, fumo, eccedenti la normale tollerabilità.

Ciascun condomino è responsabile dei danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e riparazione di enti ed impianti **nell'alloggio/locale assegnato.**

L'AMMINISTRATORE

1. L'Amministratore del condominio viene nominato dall'Amministrazione Comunale.
2. All'Amministratore spetta:
 - dare esecuzione alle deliberazioni del Comune di Mezzolombardo, proprietario dell'edificio e alle decisioni del Consiglio di Condominio;
 - curare l'osservanza del regolamento del condominio, compreso il precedente articolo 3, con ampi poteri di decidere tutte le azioni;
 - disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, col fine di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini;
 - riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
 - compiere tutti gli atti conservativi nei diritti inerenti le parti comuni;
 - rappresentare il condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni e il rispetto del regolamento, sia nei confronti dei terzi che nei confronti dei singoli condomini;
 - ordinare i lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferire alla prima assemblea;
 - provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro cassa, al pagamento delle imposte e alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia;
 - disporre, secondo l'andamento stagionale, l'anticipazione o prosecuzione del riscaldamento rispetto al pericolo normale;
 - a predisporre per ogni gestione annuale un progetto preventivo di spesa ed accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo condomino e redigere il riparto consuntivo;
 - l'amministratore non è tenuto ad alcun compito o assistenza nei confronti **degli alloggi/locali dei singoli condomini.**

L'Amministrazione Comunale può nominare un "Capo casa" al quale l'amministratore può fare riferimento.

IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Può essere istituito il Consiglio di Condominio, composto da cinque membri, col compito di verificare e discutere eventuali problematiche del condominio, di effettuare la revisione dei conti e di tentare di rimediare eventuali controversie fra condomini. Assiste inoltre l'Amministratore nelle sue decisioni.

Delle decisioni del consiglio di condominio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni o delle eventuali risposte per corrispondenza, viene redatto un processo verbale con eventuale copia della corrispondenza in apposito libro.

- art. 6 -

L'ASSEMBLEA

L'assemblea si costituisce solo nel caso in cui oltre al Comune di Mezzolombardo si aggiunga uno o più proprietari.

In tal caso trovano applicazione le norme di cui ai commi seguenti:

1. L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 30 giorni dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'amministratore di sua iniziativa o dietro richiesta di almeno 3 condomini, potrà convocare l'assemblea straordinaria.
2. Presupposto della valida costituzione dell'assemblea è l'avvenuto invito di tutti indistintamente i condomini mediante lettera raccomandata. L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con dettaglio degli argomenti da discutere.
3. Gli inviti vanno notificati al domicilio dei singoli condomini.
4. Ogni volta l'assemblea elegge un presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il presidente chiama uno dei presenti a fungergli da segretario, al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.
5. In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei condomini, che rappresentino anche almeno due terzi del valore dell'edificio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e il parere dell'Amministratore Comunale esercitato dall'amministratore.
6. Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.
7. In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al

condominio e il parere dell'Amministrazione Comunale, esercitato dall'amministratore.

8. Fanno eccezione:

- le delibere concernenti la nomina e revoca dell'amministratore, le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità, nonché le modifiche o integrazioni del presente regolamento, che devono essere approvate in ogni caso dall'Amministrazione Comunale;
- le delibere concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il miglior rendimento delle cose e degli impianti comuni, la costruzione di nuovi impianti o servizi comuni, che devono essere approvate dall'Amministrazione Comunale

9. Nel libro dei verbali deve essere trascritto, a cura del segretario , quanto segue:

- il luogo, ora di inizio e termine, ordine del giorno dell'assemblea;
- elenco degli intervenuti di persona o per delega, e rispettive quote millesimali;
- resoconto dettagliato della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere, con l'indicazione dei nomi dei proponenti.

10. Il verbale deve essere firmato dall'amministratore, dal presidente dell'assemblea, dal segretario e da un altro condomino.

11. L'amministratore è tenuto a inviare a mezzo raccomandata copia del verbale a tutti i condomini, sia presenti che assenti, entro dieci giorno dalla delibera.

12. Le delibere dell'assemblea sono obbligatoria per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti, i dissenzienti in minoranza.

13. Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento e comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino assente o che abbia espresso in assemblea un voto contrario, può fare ricorso all'Autorità giudiziaria.

14. Il ricorso - sotto pena di decadenza - deve essere dai presenti dissenzienti proposto entro trenta giorni dalla data della delibera e, dagli assenti, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI

Verranno ripartite con le modalità stabilite dal presente articolo le seguenti spese:

- a) ACQUA CALDA
 - b) ACQUA FREDDA
 - c) RISCALDAMENTO
 - d) PULIZIA E MANUTENZIONE ORDINARIA VANO SCALE
 - e) ASCENSORE
- a) SPESE ACQUA CALDA

L'incidenza della spesa dell'acqua calda viene fissata convenzionalmente nel 20% della spesa totale del riscaldamento. L'addebito della spesa alle singole unità immobiliari sarà ripartita in base ai consumi rilevati dalla lettura dei singoli contatori.

- b) SPESE ACQUA FREDDA

L'incidenza della spesa dell'acqua fredda verrà ripartita tra le singole unità immobiliari in base ai consumi rilevati dalla lettura dei singoli contatori.

- c) SPESE RISCALDAMENTO

Le spese di riscaldamento, decurtate del 20% per l'incidenza della spesa dell'acqua calda, verranno ripartite per il 70% in base alle letture del contatore dei singoli appartamenti e locali. Il restante 30% verrà ripartito sulla base dei millesimi della cubatura evidenziati nella tabella "A" allegata - millesimi cubatura.

- d) SPESE PULIZIA E MANUTENZIONE ORDINARIA VANO SCALE

Le spese di pulizia e manutenzione ordinaria del vano scale è calcolata in base all'allegata tabella "B" - millesimi scale - . Tale spesa viene ripartita per il 50% sulla base della superficie dei singoli alloggi ed il 50 sulla base delle quote dell'altezza da terra degli stessi.

Dalla ripartizione è esclusa l'unità immobiliare n. 14 a cui si accede esclusivamente dal cortile esterno.

- e) SPESE ASCENSORE

Le spese dell'ascensore sono ripartite in base all'allegata tabella "C" - millesimi ascensore - e sono computate con le stesse modalità del vano scale.

Dalla ripartizione sono escluse le due unità immobiliari a piano terra in quanto non usufruiscono dell'ascensore.

Ulteriori eventuali spese condominiali non riconducibili ad una delle fattispecie di cui alle lettere a) b) c) d) e) del presente articolo sono suddivise secondo le quote indicate nella tabella "A".

L'amministrazione può, per motivate ragioni da indicare in specifica deliberazione, assumere a proprio carico le spese dell'ascensore.

- art. 8 -

PREVENTIVO E RENDICONTO ANNUALI

L'esercizio della gestione annuale inizia il primo luglio di ogni anno e termina il 30 giugno dell'anno successivo.

L'amministratore dopo aver predisposto il progetto preventivo dovrà sottoporlo all'esame dell'amministrazione comunale, che dovrà approvarlo; tale approvazione darà titolo all'amministratore per agire eventualmente nei confronti dei condomini morosi;

L'amministratore dovrà, entro trenta giorni dal termine di ogni esercizio annuale, predisporre il bilancio della gestione passata che dovrà essere approvato dall'amministrazione comunale.

Entro quindici giorni dal ricevimento del rendiconto i condomini possono presentare osservazioni sullo stesso. Entro 30 giorni dal ricevimento delle osservazioni l'Amministrazione comunale comunica le controdeduzioni alle osservazioni fatte dal condomino.

- art. 9 -

ASSENZE

Il condomino che si assenti per più di tre giorni è tenuto a comunicare all'amministratore l'indirizzo della persona di sua fiducia alla quale intende affidare le chiavi dell'alloggio durante la sua assenza.

- art. 10

ACCESSO AGLI ALLOGGI/LOCALI INDIVIDUALI

Ciascun condomino non può opporsi alla visita nel suo alloggio/locale individuale da parte dell'amministratore, verso semplice preavviso, né può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio, a norma dell'art. 843 Cod. Civile.

- art. 11 -

ASSICURAZIONI

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi o da azione del fulmine e da responsabilità civile.

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio e dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni di valore dell'edificio stesso. Dal capitale da assicurare contro gli incendi va escluso il valore dell'area e quello delle fondazioni.

- art. 12-

RINVIO ALLE NORME DI LEGGE

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le norme di legge in vigore, con particolare riferimento agli articoli 1120, 1121 (in materia di innovazioni), 1102 (in materia di uso e modificazione delle cose comuni da parte del singolo condomino), 1128 (in materia di perimetro totale o parziale dell'edificio).

Il presente Regolamento sostituisce il precedente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 dd. : 25.08.1987 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dd. 23.07.2000.

TABELLE ALLEGATE
AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE
DELL'EDIFICIO P.ED. 531 C.C. MEZZOLOMBARDO
VIA CAVALLEGGERI UDINE N. 19

EX «CASA VERONESI»

- 1. NUMERAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**
- 2. PLANIMETRIA EDIFICIO**
- 3. TABELLE MILLESIMALI**

**NUMERAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
DELL'EDIFICIO DI VIA CAVALLEGGERI UDINE N. 19
"EX CASA VERONESI"**

Le varie unità immobiliari sono così numerate:

1. ALLOGGIO N. 1	PRIMO PIANO
2. ALLOGGIO N. 2	PRIMO PIANO
3. ALLOGGIO N. 3	PRIMO PIANO
4. ALLOGGIO N. 4	PRIMO PIANO
5. ALLOGGIO N. 5	SECONDO PIANO
6. ALLOGGIO N. 6	SECONDO PIANO
7. ALLOGGIO N. 7	SECONDO PIANO
8. ALLOGGIO N. 8	SECONDO PIANO
9. ALLOGGIO N. 9	PIANO SOTTOTETTO
10. ALLOGGIO N. 10	PIANO SOTTOTETTO
11. ALLOGGIO N. 11	PIANO SOTTOTETTO
12. ALLOGGIO N. 12	PIANO SOTTOTETTO
13. ALLOGGIO N. 13	PIANO TERRENO
14. ALLOGGIO N. 14	PIANO TERRENO