

COMUNE DI MORINO

**PROVINCIA DI
L'AQUILA**

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

TITOLO I PREMESSE

Art 1. Ambito di applicazione

Il presente regolamento trova applicazione in tutti gli immobili di proprietà comunale adibiti ad abitazione di tipo economico e popolare.

Art 2 . pubblicità del regolamento

Ai sensi del presente regolamento , all'atto della sottoscrizione di ogni contratto di affitto o di acquisto l'inquilino o l'acquirente dovranno sottoscrivere copia del regolamento condominiale riferito all'immobile da loro abitato ,accettando ed impegnandosi a rispettare le norme in esso contenute.

Art 3. Definizioni delle aree

In ogni condominio, sia esso composto di soli alloggi pubblici o da alloggi pubblici e privati dovranno essere individuate :

- *parti comuni*

- il suolo su cui sorge l'edificio
- le fondazioni
- i muri maestri
- il tetto
- i lastrici solari
- gli atrii
- i porticati liberi
- gli androni
- le scale
- tutte le parti soggette ad uso comune
- gli impianti per l'adduzione dell'acqua , gas, gli scarichi fognari

- *parti esclusive*

i singoli appartamenti ,le relative pertinenze e gli accessori di uso esclusivo

Art 4 Divisioni delle parti comuni

Le parti comuni non possono essere divise a meno che la divisione possa effettuarsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino

Art 5 Rinuncia alle parti comuni

In nessun caso i condomini possono rinunciare ai diritti sulle cose comuni

Art 6 Spese per le parti comuni

Le spese per la manutenzione e la pulizia delle parti comuni sono ripartite fra i vari condomini. Nel caso che le stesse siano destinate a servire i vari condomini in maniera diversa, la ripartizione delle spese sarà effettuata in proporzione all'uso che ciascun condomino può farne.

TITOLO II AMMINISTRAZIONE

Art 7 Amministrazione

Nei condomini dove i condòmini sono più di quattro il condominio dovrà , eventualmente dotarsi di un amministratore e dell'assemblea.

Nei condomini in cui gli inquilini sono meno di quattro, gli stessi possono prescindere dal nominare l'amministratore deliberando tuttavia collegialmente

Verrà considerato unico condomino il proprietario di più appartamenti dello stesso stabile ai soli fini del calcolo del numero dei condomini nel caso che il proprietario sia il comune.

Art 8 Amministratore

L'amministratore è nominato dall'assemblea e deve:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi
- riscuotere i contributi ed erogare le spese per la manutenzione delle parti comuni
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni
- deve , ogni anno , rendicontare il proprio operato

Art 9 Assemblea

L'assemblea è formata da tutti i condomini o loro delegati e può essere ordinaria o straordinaria

Quella ordinaria è convocata ogni anno per provvedere:

- alla conferma e alla retribuzione dell'amministratore
- all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno
- all'approvazione del rendiconto dell'amministratore

quella straordinaria:

è convocata dall'amministratore quando lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio

Le assemblee devono essere convocate dall'amministratore o da qualsiasi condomino quando manca o non provvede l'amministratore.

La convocazione dell'assemblea deve essere notificata a tutti i condomini almeno 5 giorni prima

L'assemblea è in prima convocazione quando sono presenti i due terzi dei condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio; le votazioni sono approvate con maggioranza pari a metà più uno degli intervenuti e metà valore dell'edificio.

Nel caso non si raggiunga il numero, l'assemblea viene riconvocata in seconda convocazione entro 10 gg ed è valida con voti pari a un terzo dei condomini e un terzo del valore

Le delibere di innovazioni ai sensi dell'art 1136 del CC devono essere approvate con la maggioranza dei condomini e i due terzi del valore dell'edificio.

Art 10 Divieto di esecuzione di opere

Nessun condomino può eseguire nella sua proprietà opere che danneggino le parti comuni

TITOLO III GESTIONI E RIPARTO DELLE SPESE

Art 11 Manutenzioni

Ogni condomino è tenuto alla manutenzione delle parti esclusive assicurando igiene, sicurezza e decoro allo stabile

Le parti comuni invece si provvederà ripartendo le spese in base ai millesimi.

Per :

- a) le scale sono mantenute da chi ne fa uso in ragione del 50% in base al valore del piano (millesimi di proprietà) e 50% in base all'altezza del suolo calcolata sommando algebricamente il numero dei piani

ad es.:

4 piani $1+2+3+4=10$

piano terra 1/10

piano primo 2/10

piano secondo 3/10

piano terzo 4/10

b) soffitti , volte , solai sono riparati al 50% dagli inquilini dei piani sopra e sotto stanti; restano a carico del sovra stante il pavimento e al sottostante la tinteggiatura

Art 12 Sopraelevazioni

I nessun edificio sono previste sopraelevazioni

Art 13 tabelle millesimali

La tabella millesimale di ciascun edificio verrà calcolata con il metodo del valore di mercato.

Ogni appartamento sarà valutato secondo la rendita catastale moltiplicata per 100 e la somma dei valori così ottenuti verrà uguagliata a 1000

Es.: 4 alloggi

$$\frac{V1+v2+v3+v4}{Vt}=1000$$

Vt

Ricavando così i millesimi di ciascun edificio

TITOLO III DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art 15 posti macchina

In ogni condominio i posti macchina saranno assegnati a seconda delle disponibilità garantendo una ripartizione equa degli stessi

Nel caso gli alloggi siano dotati di garage questi devono essere utilizzati per lo scopo

Nel caso l'accesso al garage sia di uso esclusivo, può individuarsi un ulteriore posto macchina di uso esclusivo del proprietario del garage

Nel caso l'accesso ai garage sia in comune, non è permesso a nessun condomino il parcheggio o la sosta in tale zona

Lo spazio intorno agli edifici e i giardini devono restare di uso comune e, solo nel caso siano sufficienti a tutti i condomini, può prevedersi un uso esclusivo degli stessi ai soli fini della sosta delle auto

L'assegnazione dei posti macchina è effettuato alla sottoscrizione dei contratti di affitto

Art 16 deposito di materiali

Nelle parti comuni è assolutamente vietato il deposito di materiali di qualsiasi natura ivi compresi i materiali infiammabili

Ogni condomino dovrà fare richiesta nel caso abbia la necessità di depositare i materiali nello spazio comune al proprietario o all'amministratore che provvederanno, qualora se ne ravvisi la necessità e la possibilità ad autorizzare il deposito. Restano a carico del condomino le spese per la pulizia e la manutenzione dell'area occupata.

Art 17 modifiche

È fatto assoluto divieto modificare la sagoma, l'aspetto esteriore, le destinazioni d'uso dei locali.

Qualora uno dei condomini esegua dei lavori quali ad esempio camini e canne fumarie, dovrà a proprie spese garantire l'efficienza e la sicurezza degli stessi , accollandosi eventuali spese necessarie per ripristini o altro

Art 18 vasi e piante ornamentali

Tutti i vasi per piante e fiori tenuti su finestre e terrazzi vanno assicurati e dotati di opportuni contenitori atti ad evitare gli stillicidi

19 norme varie

Le immondizie vanno raccolte in contenitori chiusi e depositate presso i punti di raccolta comunali

I cortili e le altre aree comuni, quali atri scale ecc, vanno tenuti liberi da qualsiasi oggetto

È vietato :

- tenere in casa o nelle aree comuni animali molesti
- Esercitare industrie od arti non previste nel contratto
- Far pulizia o spostare mobili nelle ore notturne
- Esporre targhe o scritte sulle pareti esterne o sulle finestre
- Battere i tappeti da finestre o balconi al di fuori della fascia oraria 08.00-12.00

20 norme finali

- Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si rimanda alle norme del Codice Civile.