



COMUNE DI NIMIS
PROVINCIA DI UDINE

REGOLAMENTO
DEL CONDOMINIO
“NEMAS” C/O COMPLESSO
“EX CASA COMELLO

- Adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 167 del 20/11/2007

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO
"NEMAS"

Piazza XXIX Settembre
33045 NIMIS (UD)

ART. 1

La proprietà comune

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

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, escluso i lucernai che danno luce e/o aria nelle proprietà private, i muri maestri, pilastri e architravi necessari alla statica dell'edificio, nonché tutti i muri d'ambito perimetrali delle facciate;
- le pareti interne non portanti che separano le unità immobiliari fra loro, come pure sono comuni al condominio e ai rispettivi proprietari i muri (non portanti) che separano le proprietà comuni da quelle esclusive;
- l'estetica delle facciate, sia verso la strada che verso gli altri lati, compresa la parte esterna dei balconi, (la parte interna dei balconi e le finestre, compreso il rivestimento degli stipiti, sono a carico dei rispettivi condomini);
- i portoni d'ingresso, le scale, i ballatoi, gli anditi, i passaggi agli scantinati, le finestre, le opere decorative, gli infissi e serramenti che si trovano in tali parti;
- i locali occupati dagli impianti di ascensore;
- gli impianti dell'ascensore, gli impianti elettrici e di forza motrice, gli impianti di gas, luce e antenna televisiva comune, gli impianti dell'acqua, della fognatura bianca e nera e relativi pozzetti di ispezione, entrambi fino agli attacchi con le proprietà individuali.

La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condominio e proporzionata alle singole quote millesimali riportate nella tabella allegata.

Le gallerie distinte dai sub 1 e 4,

sono di proprietà condominiale ad uso pubblico e pertanto le relative spese di illuminazione, pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione, parati, colonne e soffitti sono a carico dell'amministrazione comunale.

All'unità N10 gli viene consentito di utilizzare la parete in galleria come espositore. Eventuali altri tipi di espositori, in particolare del tipo posizionati nel marciapiede, dovranno avere specifica autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale.

All'unità N18 (torretta) gli viene consentito, salvo autorizzazioni comunali, di chiudere la terrazza con serramenti del tipo e colore degli altri serramenti esistenti.

Alle unità produttive distinte con i sub 72-73-74-75-76-77-78-79-80 viene consentito di installare/posizionare:

1) condizionatori, tavolini, panchine ed insegne all'interno delle gallerie solo nella fascia esterna sopra la propria vetrina e quanto necessario per lo svolgimento dell'attività. Per quanto riguarda i condizionatori, salvo dove già predisposto, l'applicazione delle unità esterne dovranno essere installati nei sotterranei, e solo in caso di accertate difficoltà tecniche viene consentito di applicarlo all'esterno. Per il tutto comunque gli interessati dovranno ottenere specifica autorizzazione dell'amministrazione condominiale.

2) di installare dei camini esterni per lo svolgimento delle proprie attività;

Per l'applicazione del gruppo esterno dei condizionatori nelle unità diverse delle attività del piano terra, viene concessa la possibilità dell'unità esterna nelle facciate condominiali previa specifica autorizzazione dell'amministrazione comunale.

Nelle unità N11 e N12 gli viene data da subito la possibilità di applicare il gruppo di refrigerazione esterno in un luogo più nascosto possibile, meglio sopra il tetto se tecnicamente possibile. Alle stesse unità gli viene data altresì subito la possibilità di posizionare nella loro proprietà esclusiva di fronte alla vetrina, espositori pubblicitari mobili.

Viene data concessione all'unità sub 79 nel momento in cui viene esercitata una attività tipo bar, pizzeria e simili, di utilizzare per il posizionamento di tavolini, un'area a confine dell'unità stessa, nel parcheggio condominiale, come da disegno allegato al presente regolamento condominiale evidenziato con il colore giallo.

Il marciapiede cieco sopra la rampa dei garages, proprietà condominiale, viene concesso in uso esclusivo all'unità sub 80 adibita a supermercato, per il deposito dei carrelli, come da disegno allegato al presente regolamento condominiale evidenziato con il colore giallo.

ART. 2

Divieti e obblighi

L'uso delle cose comuni è consentito a ciascun partecipante nella misura più ampia, purché venga rispettata la destinazione primaria delle stesse e non venga impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso.

E' vietata altresì qualsiasi attività dei condomini nelle proprietà esclusive che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio, con la sua sicurezza e con il normale uso delle parti comuni.

Espressamente si vieta in modo tassativo, e con facoltà dell'amministratore di agire anche giudizialmente per ottenere la osservanza dei divieti, senza specifica mandato assembleare:

- 1) occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzioni e con qualunque oggetto, come ad esempio bidoni per immondizie, vasi di fiori, bauli, mobili ecc. Fa solo eccezione la sosta di automezzi per operazioni di carico e scarico;
- 2) collocare piante o vasi da fiori sui davanzali delle finestre o sui balconi, se non su appositi portavasi convenientemente fissati o protetti, o provocare stillicidi che possono comunque danneggiare le proprietà private o comuni o disturbare i condomini;
- 3) alloggiare animali negli spazi comuni;
- 4) stendere panni nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio, alle finestre o sui balconi in modo visibile dall'esterno o comunque senza rispetto dei regolamenti comunali;
- 5) affiggere manifesti sulle parti comuni, sulle porte o sulle finestre, targhe o scritte pubblicitarie, diverse da quelle autorizzate dall'Assemblea e, se necessario, dal Comune;
- 6) occupare con materiali od oggetti di qualsiasi specie, compreso auto, cicli e motocicli, gli spazi di uso comune, fra cui il porticato, il cortile, l'ingresso, le scale, i pianerottoli e gli anditi, salvo il caso di occupazione temporanea per eseguire lavori ai locali dei condomini;
- 7) si precisa che viene consentita la viabilità e il parcheggio nell'area condominiale alle autovetture, motocicli e biciclette, solamente ai condomini/conduttori residenti e con velocità moderatissima;
- 8) ogni condomino o conduttore dovrà parcheggiare le proprie autovetture, motocicli e cicli, nei garages di proprietà o nei posti macchina assegnati;
- 9) nei vani scala è consentito tenere qualche pianta ornamentale di modeste dimensioni, purché non intralci il libero passaggio;
- 10) è vietato modificare le tonalità delle corritture dei serramenti esterni, dei portoni e delle altre parti d'uso esclusivo dei singoli proprietari quando queste siano visibili dall'esterno (strada pubblica o corte interna);

- 11) soffermarsi a parlare ad alta voce lungo le scale, sui pianerottoli e nei locali comuni, salire e scendere le scale rumorosamente calzando zoccoli, sporcare o deteriorare in qualsiasi modo i locali comuni e gettare dalle finestre immondizie o altri rifiuti;
- 12) è vietato tenere in funzione radioricevitori, apparecchiature per la diffusione della musica ed apparecchiature televisive, strumenti musicali, con volume elevato, e tenere feste, riunioni od altro che possano generare fastidio alla quiete dei condomini. Tutto questo è vietato, in particolar modo nelle ore notturne di riposo;
- 13) lasciare bambini o ragazzi per i loro giochi, lungo le scale, sui pianerottoli, ecc. e di infastidire i vicini con schiamazzi, suoni, canti o danze;
- 14) lavare e parcheggiare gli automezzi nelle parti comuni;
- 15) il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, la costruzione di giardini pensili che pregiudicano l'impermeabilizzazione, nonché l'esercizio di attività promananti odori, rumori, scuotimenti, fumo eccedenti la normale tollerabilità;
- 16) la destinazione ad hoc delle unità immobiliari ad uso di Dispensari dell'igiene e a gabinetto di cura per malattie contagiose, scuola di musica, canto e ballo, sedi di partiti politici o sedi di ritrovo, deposito o manipolazione di materiale pericoloso, attività rumorose o usi che possano turbare la tranquillità dei condomini, che siano contrari all'igiene e al decoro dell'edificio o delle persone che vi abitano;
- 17) di cucinare sui balconi o terrazze, di lasciare aperti i rubinetti dell'acqua senza controllarne l'emissione, di scuotere tappeti, coperte ecc. dai balconi e dalle finestre e di battere gli zerbini contro il muro esterno;
- 18) **per quanto riguarda le chiavi e i telecomandi per accedere nelle proprietà condominiali, dovranno essere richieste all'amministratore. E' comunque espressamente vietato fare copie e consegnarle a persone estranee dagli abitanti del condominio o proprietari degli immobili. Viene altresì dato l'onere e la responsabilità ai proprietari di ritirarli agli inquilini uscenti o di consegnarli ai nuovi acquirenti e inquilini.**
- 19) **di parcheggiare biciclette, motociclette o qualsiasi mezzo nelle gallerie condominiali adibite a passaggi pedonali.**

Si vieta inoltre, senza l'avviso preventivo all'Amministratore e previa deliberazione dell'Assemblea dei condomini o, dove necessario, l'autorizzazione dal Comune:

- 1) fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, apertura di porte o finestre e simili);
- 2) fare, non solo le innovazioni, ma anche le modificazioni delle cose comuni;
- 3) fare riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità; in tal caso si dovrà notificare gli estremi dell'opera o riparazione all'amministratore e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità di lavori da parte dell'assemblea;
- 4) effettuare scavi di qualunque genere o la chiusura di balconi con verande.

L'infrazione delle presenti norme comportano l'obbligo della rimessa in pristino dello stato delle cose modificate, la rifusione di tutte le spese inerenti e conseguenti tale inosservanza ed il risarcimento del danno materiale arrecato a tutti o a parte dei condomini.

ART. 3
Innovazioni

Con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 C.C. (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni) possono essere disposte le innovazioni dirette al miglioramento e all'uso più comodo e al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni di cui al secondo comma dell'art. 1121 C.C. (Innovazioni gravose o voluttuarie). Per le eventuali innovazioni gravose o voluttuarie si applicano le norme di cui all'art. 1121 C.C..

ART. 4
Opere dannose alle cose comuni

I condomini non possono eseguire, nella porzione di fabbricato di loro proprietà, opere che rechino danno alle cose comuni e alle proprietà particolari.

ART. 5
Assicurazione dell'edificio

L'Amministratore del condominio, su conforme parere dell'assemblea condominiale, provvede ad assicurare le parti comuni dell'edificio e contro i danni a terzi, ferma la facoltà di ciascun condomino di assicurare con una polizza integrativa per le cose di sua proprietà, ritenute non coperte dall'assicurazione contratta dal condominio.

ART. 6
Destinazione e uso delle proprietà individuali

Le unità immobiliari costituenti il complesso condominiale "NEMAS", devono essere adibite esclusivamente agli usi indicati nella concessione a costruire, rilasciata dal Comune di NIMIS (UD).

Tuttavia, purchè non si determini inconvenienti di carattere igienico-sanitario o rumori molesti, l'Assemblea dei condomini, col voto favorevole della maggioranza dei condomini espresso in misura pari ai 2/3 del valore dell'intero complesso immobiliare, potrà consentire, previa autorizzazione del Comune, una diversa destinazione delle unità immobiliari medesime. In tale evenienza, tutte le spese inerenti e conseguenti le variazioni richieste, come pure gli eventuali adattamenti e modifiche delle parti comuni, fanno carico ai rispettivi richiedenti.

Il gas liquido contenuto in bombole o derivato dalla rete cittadina è considerato materiale infiammabile e può essere tenuto o derivato purchè il condomino si munisca di un dispositivo atto a segnalare le perdite, e osservi l'obbligo di interrompere la derivazione del gas stesso quando ci si allontana per qualche tempo dall'abitazione. In difetto, il conduttore sarà ritenuto responsabile penalmente e civilmente per eventuali danni.

ART. 7
Manutenzioni, ispezioni e lavori ai locali di proprietà esclusiva

Ogni condomino resta sin d'ora obbligato ad eseguire nei locali di rispettiva proprietà, quelle opere e quelle riparazioni la cui omissione possa compromettere la stabilità dell'edificio di cui è compresa l'unità di sua proprietà o possa alterarne il decoro architettonico.

Ciascun condominio è responsabile per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'art. 2049 C.C., ed è altresì responsabile dei danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e riparazione di enti e impianti nella sua proprietà esclusiva.

Su richiesta anche verbale dell'Amministratore, dev'essere da tutti consentito che all'interno dei locali di rispettiva proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, ad ispezioni, modifiche, verifiche e lavori che si rendessero necessari e indispensabili sulle parti comuni dell'edificio, nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa degli eventuali danni comprovati ed accertati in contraddittorio con l'Amministratore.

E' consentito al condominio e ai suoi condomini collocare tubazioni e linee elettriche, telefoniche, condutture o altro luogo le parti delle cose comuni o lungo quelle di proprietà di altri condomini, nell'interesse del condominio e dei condomini, quando ciò si renda necessario per rendere funzionali gli impianti considerati carenti dall'assemblea condominiale. L'esecuzione di tali lavori, per i quali sarà corrisposto un congruo indennizzo ai proprietari che subiscono un pregiudizio, verrà compiuta dietro autorizzazione dell'Amministratore col necessario riguardo, in modo da recare il minore incomodo agli altri condomini. I locali ove i lavori stessi vengono compiuti devono essere sollecitamente ripristinati a cura e a spese del condominio o dei condomini che li hanno eseguiti.

L'applicazione delle eventuali tende parasole su balconi e terrazze dovrà ottenere il preventivo assenso dell'Assemblea dei condomini e la prescritta autorizzazione da parte del Comune, se necessaria. Viene reso sin d'ora obbligatorio per ciascun condominio l'uso di un solo tipo e colore di tenda in fibra sintetica.

Le plafoniere da installare nelle parti esclusive esterne di proprietà (terrazzi), dovranno essere uguali per tutti i condomini.

ART. 8

Obblighi speciali del condomino

Ogni condomino deve comunicare per iscritto all'amministratore il proprio domicilio, in difetto di ciò, si intenderà domicilio, ad ogni effetto di legge, i locali di sua proprietà siti nel presente complesso condominiale.

Ciascun condomino è tenuto a comunicare all'amministratore le generalità e l'indirizzo di coloro che vantano sulla sua proprietà immobiliare un diritto di usufrutto, di uso o di abitazione ed è inoltre obbligato:

- a) ad informare l'amministratore sulla stipula di una locazione, di una cessazione o di un trasferimento di proprietà con la comunicazione tempestiva, per iscritto, tutte le generalità del nuovo soggetto, nonché di far conoscere allo stesso il presente regolamento mediante richiamo nel contratto d'affitto o nell'atto di trasferimento con clausola di specifica accettazione;
- b) di lasciare le chiavi dei locali di sua proprietà a persona reperibile e di sua fiducia in caso di assenza prolungata per più di due giorni, dandone comunicazione scritta all'amministratore o suo delegato con il rilascio del numero telefonico. In mancanza di ciò sarà ritenuto (il proprietario, l'usufruttuario o l'inquilino a seconda delle responsabilità) unico responsabile di tutti i danni sia personali che agli altri condomini o inquilini per i guasti non riparati in tempo utile;

Il condomino che conceda in locazione la propria unità immobiliare per uso vietato dalla legge o dal presente regolamento, è ritenuto responsabile del fatto proprio e di ogni conseguenza che ne derivi. E' inoltre tenuto a rettificare sollecitamente il rapporto locativo e ad indennizzare, del danno subito, il condominio e i condomini nella misura che verrà determinata dall'assemblea condominiale o, a richiesta dell'interessato, dal collegio arbitrale di cui al presente regolamento.

ART. 9

Ripartizione delle altre spese

Le spese di ordinaria manutenzione sono a carico dei conduttori, mentre quelle di straordinaria manutenzione sono a carico dei proprietari.

Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose comuni ad uso comune e quelle relative ai servizi comuni ed impianti, vanno ripartite in misura direttamente proporzionale ai valori delle singole proprietà espressi in millesimi secondo le tabelle millesimali allegate al presente regolamento.

Ogni altra spesa non prevista negli articoli precedenti, viene ripartita in base a quanto stabilito la legge (art. 1123 e seguenti C.C.).

ART. 10

Spese generali

Le manutenzioni e riparazioni straordinarie delle parti e degli impianti comuni, polizza globale fabbricati, compenso amministratore al 50%, spese di amministrazione al 50%, spese bancarie al 50%, stesura Mod. AC e 770 al 50%, verranno divise tra i proprietari in proporzione al valore delle singole proprietà espresso in millesimi, giusta tabella millesimale generale allegata al presente regolamento;

Le manutenzioni e riparazioni ordinarie delle parti e impianti comuni, il compenso dell'amministratore al 50%, le spese di amministrazione al 50%, le spese bancarie al 50%, stesura Mod. AC e 770 al 50%, le spese di energia elettrica per l'alimentazione delle luci comuni, verranno tutte divise tra i conduttori in proporzione al valore delle singole unità, espresso in millesimi, giusta tabella millesimale generale allegata al presente regolamento.

ART. 11

Spese per gli spazi di accesso coperti e scoperti

Le spese per la conservazione dei porticati, soggetti a diritto di passaggio a tutti i condomini, per accedere all'area condominiale interna e ai garages, vengono ripartite in proporzione ai millesimi contenuti nella tabella generale di proprietà allegata.

Le spese per la conservazione degli altri spazi comuni scoperti vengono ripartite, sempre in proporzione ai millesimi contenuti nella tabella generale di proprietà allegata.

Le spese per la pulizia e manutenzioni ordinarie e straordinarie del parcheggio condominiale esterno viene suddiviso per il 70% a carico dell'unità N10 (supermercato), il 10% all'unità sub 79 nel momento in cui viene esercitata attività di bar, pizzeria e simili e gli viene concesso l'utilizzo dell'area indicata al penultimo comma dell'art. 1 del presente regolamento e il 20 % al condominio suddiviso in proporzione ai millesimi di proprietà contenuti nella tabella generale allegata.

Le spese per la manutenzione ordinarie e straordinarie e pulizia della pavimentazione, pareti, colonne e soffitti di proprietà condominiale ma ad uso pubblico, nonché il costo di illuminazione delle stesse aree, sono a carico e competenza dell'amministrazione comunale.

ART. 12

Spese per le facciate dell'edificio

Le spese per la conservazione delle facciate esterne degli edifici, comprensive della tinteggiatura della parte esterna dei balconi, vengono ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi di cui alla tabella generale di proprietà allegata.

Le spese per la conservazione della struttura e della parte interna dei balconi, sono a carico dei proprietari delle rispettive unità.

ART. 13

Spese per l'illuminazione

Le spese per l'illuminazione delle parti comuni, aggiunte a quelle per la manutenzione ordinaria, vanno ripartite tra i conduttori in proporzione ai millesimi di cui alla tabella generale di proprietà allegata.

ART. 14
Spese per l'antenna TV

Le antenne per la ricezione dei canali televisivi, è consentita solo in forma centralizzata e da applicare sul tetto.

Le spese per l'impianto e le riparazioni dell'antenna TV sono ripartite in parti uguali tra tutti i proprietari serviti.

ART. 15
Spese per solai e terrazze e balconi

Le spese di manutenzione dei soffitti e dei solai delle singole unità immobiliari, verranno sostenute in parti uguali dai proprietari l'uno all'altro sovrastanti, a norma dell'art. 1125 del C.C.

Tutte le spese di straordinaria manutenzione delle terrazze di copertura e dei lastrici solari d'uso esclusivo, dovranno essere sostenute per 1/3 da coloro che ne hanno l'uso e per 2/3 dai proprietari sottostanti.

Per le manutenzioni dei balconi invece, considerati delle prosecuzioni di proprietà, sono a carico delle proprietà stesse.

ART. 16
Spese ascensore

Gli impianti di ascensori sono cosa comune che appartengono pro-indiviso a tutti i condomini che ne hanno l'uso e di conseguenza le spese di ricostruzione e di manutenzione straordinaria vanno suddivise fra tutti i proprietari in base al valore espresso in millesimi di ogni singola quota come da specifica tabella millesimale. Non si considera manutenzione straordinaria il cambio delle funi.

Le spese di esercizio e di ordinaria manutenzione vanno invece a carico degli utilizzatori sempre come da specifica tabella millesimale, e nessun conduttore può, nemmeno con definitiva rinuncia all'uso, sottrarsi alla contribuzione di tali spese;

ART. 17
Spese per le scale

Le spese di ricostruzione e di manutenzione straordinaria delle scale, compreso la pittura del vano scala, sono ripartite tra i proprietari secondo quanto prescrive l'art. 1124 C.C. (Manutenzione e ricostruzione delle scale), mentre le spese di esercizio e le manutenzioni ordinarie, vengono ripartite tra i conduttori in base alla tabella millesimale specifica di proprietà, allegata.

ART. 18
Spese per giardinaggio

Le manutenzioni ordinarie del giardino verranno divise tra i conduttori in misura proporzionale ai millesimi di cui alla tabella generale di proprietà, allegata.

Per le manutenzioni straordinarie invece verranno divise tra i proprietari sempre in misura proporzionale ai millesimi di cui alla tabella generale di proprietà, allegata.

ART. 19

Spese per i canali di scarico delle acque di rifiuto e dei pozzi

Le spese di rifacimento e di riparazione straordinarie dei canali di scarico delle acque di rifiuto e dei pozzi di raccolta, sono ripartite tra i proprietari in proporzione ai valori riportati nella tabella millesimale generale di proprietà.

Le spese pulizia periodica e di manutenzione ordinaria verranno invece ripartite tra i conduttori sempre in proporzione ai valori riportati nella tabella millesimale generale di proprietà, allegata.

ART. 20

Prestazioni dei lavori condominiali

Tutti i tipi di lavori in condominio sia di carattere ordinario che straordinario, dovranno essere eseguiti da ditte specializzate o abilitate nel settore e non autogestite dai condomini. Le piccole manutenzioni ordinarie, ove non necessita alcuna abilitazione di legge potranno essere eseguite solo da condomini residenti in forma gratuita ovvero nei casi di lavori di carattere straordinario una tantum, eseguite sempre da condomini residenti e potrà essere ricompensato con un valore deliberato in assemblea con presentazione di regolare ricevuta per lavori occasionali.

ART. 21

Installazione condizionatori

Se non già predisposto l'impianto, eventuali installazioni di condizionatori, non dovranno essere applicati sul fronte strada del condominio e comunque dovrà, salvo accertate impossibilità tecniche dovranno essere installati nel posto più nascosto possibile. **Il tutto comunque previa autorizzazione comunale richiesta dagli interessati.**

ART. 22

Fondi per la spesa

Per far fronte alle spese di gestione del condominio, i condomini versano quote di loro spettanza riportate nel bilancio di previsione.

I versamenti delle quote di cui al precedente comma dovranno essere effettuati entro quindici giorni dalla richiesta, o alle scadenze fissate dall'assemblea. In difetto, i condomini morosi dovranno versare una penale per le spese e gli interessi, il cui tasso massimo non potrà essere superiore al tasso passivo di banca.

Al condomino che non provvede al pagamento dei contributi per un semestre dalla data della richiesta, può essere sospesa l'utilizzazione dei servizi comuni che siano suscettibili di godimento separato, senza pregiudizio degli altri provvedimenti previsti dalla legge e dal presente regolamento.

I contributi condominiali, le quote e quant'altro dovuto dai condomini, devono essere versati dalle persone elencate nello stato di ripartizione preventivo, fino al termine dell'esercizio, anche in caso in cui durante lo stesso, le unità immobiliari relative vengano cedute. Tali contributi, quote, ecc. verranno invece chieste al rispettivo acquirente quando il cedente delle unità stesse non abbia provveduto sollecitamente al loro versamento.

A giudizio dell'assemblea, potrà essere costituito un fondo di riserva con quote non eccedenti un quinto dei contributi ordinari risultanti dallo stato di ripartizione preventivo dell'esercizio corrente, per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali o imprevedibili.

ART. 23

Incassi e pagamenti

L'Amministratore, per gli incassi e i pagamenti relativi alla gestione condominiale, si avvale di un conto corrente bancario intestato al condominio, nel quale i partecipanti effettueranno i loro versamenti.

L'interesse delle somme depositate nel conto corrente bancario viene introitato dal condominio e considerato, sia in sede di preventivo che di consuntivo, come entrata omogenea con le spese generali, delle quali può essere edotto prima della ripartizione. In modo analogo si procede per gli eventuali interessi passivi e spese, con prelievi di somme destinate a spese generali, da addebitare ai condomini.

L'Amministratore, nei confronti dei condomini morosi, ha la facoltà di procedere legalmente anche senza specifica autorizzazione condominiale.

ART. 24

Chiusura dell'esercizio finanziario

L'esercizio finanziario di chiude il 31/12 di ogni anno e l'amministratore è tenuto a presentare il relativo rendiconto.

Tutte le spese elencate nel rendiconto devono essere documentate, a meno che non si tratti di spese minute come quelle postali, telefoniche, ecc. di importo ragionevole per le quali non sia richiesta fattura ai fini fiscali.

Il rendiconto annuale verrà esaminato dall'assemblea dei condomini.

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini, iscritte nello stato di ripartizione consuntivo, dovranno essere da questi rimborsate al condomino entro quindici giorni dalla richiesta dell'amministratore. Trascorso inutilmente tale termine, ai condomini morosi verrà applicata una penale, per le spese e gli interessi, il cui tasso massimo non potrà essere superiore al tasso di interesse bancario.

Le somme rimosse a titolo di risarcimento dei danni, versate dai condomini o dalla compagnia assicuratrice, sono considerate omogenee con le corrispondenti spese e dedotte dalla stessa prima della loro ripartizione.

ART. 25

Amministrazione

L'Assemblea nomina un amministratore e ne fissa il compenso che verrà aggiornato annualmente in base agli indici Istat.

L'Amministratore dura in carica un anno e può essere confermato o revocato a norma di legge. Egli è tenuto, salvo casi di impossibilità, a continuare a svolgere le sue mansioni anche dopo le dimissioni, fino alla nomina del suo sostituto, purchè questo non si protragga per oltre tre mesi dalle dimissioni stesse, nel qual caso, ha diritto di lasciare l'incarico, previa resa del conto e rimessa, a uno dei consiglieri o delegati dall'assemblea, del fondo cassa, dei documenti contabili e di ogni altro atto dell'amministrazione.

Su ricorso di ciascun condominio, l'amministratore può essere revocato dal collegio arbitrale o, su richiesta dello stesso, all'autorità giudiziaria, nei casi previsti dal comma terzo dell'art. 1129 C.C. (Nomina e revoca dell'amministratore).

E' tuttavia in facoltà dell'assemblea di sospendere, in via cautelativa, l'amministratore dalle sue funzioni, in attesa che il collegio arbitrale o l'autorità giudiziaria si pronunci sul ricorso.

Durante il periodo di sospensione, il collegio dei condomini, nella persona di un suo componente al quale l'amministratore deve rimettere il fondo cassa e i documenti necessari compie

gli atti di amministrazione occorrenti, valendosi, se lo ritiene, della collaborazione di un esperto retribuito dal condominio. Lo stesso nel caso in cui l'amministratore manchi.

ART. 26

Attribuzioni all'amministrazione

L'Amministratore deve:

- a) eseguire le deliberazioni e curare l'osservanza del presente regolamento;
- b) stipulare i contratti necessari ed eseguire eventuali assunzioni necessarie di personale;
- c) disciplinare l'uso delle cose comuni e delle prestazioni dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il migliore godimento a tutti i condomini;
- d) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- e) fare luogo agli storni necessari fra gli articoli del preventivo, previo parere favorevole del consiglio dei condomini o dell'assemblea;
- f) compiere gli atti conservativi dei diritti alle parti comuni dell'edificio;
- g) sottoporre tempestivamente all'assemblea per l'approvazione, le proposte per l'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione;
- h) ordinare i lavori di straordinaria manutenzione in caso di urgenza, riferendone alla prima assemblea a norma dell'art. 1135 C.C. (Attribuzioni dell'assemblea dei condomini)
- i) rendere il conto della sua gestione alla fine di ciascun esercizio finanziario ed al termine del suo mandato;
- j) consegnare al suo successore il fondo di cassa, i documenti e gli atti del condominio;
- k) compilare a tempo opportuno lo schema del preventivo, lo stato di ripartizione preventivo, il consuntivo e lo stato di ripartizione consuntivo da sottoporre all'approvazione dell'assemblea;
- l) compiere ogni altro atto che non sia riservato all'assemblea;
- m) tenere i seguenti atti e documenti:
 - registro dei verbali dell'assemblea;
 - ogni altra scrittura contabile ritenuta necessaria;
 - elenco dei consiglieri condominiali e dei condomini con le loro generalità e la loro residenza o domicilio;

Gli atti e i documenti predetti devono essere tenuti a disposizione di ciascun condomino per la consultazione.

Le attività di cui alle precedenti lettere devono essere compiute dall'amministratore, il quale, nello svolgimento delle stesse, può farsi coadiuvare, sotto la sua responsabilità, da elementi idonei, con spese a suo carico. Deve invece valersi, a spese del condominio, di artigiani, lavoratori autonomi o abilitati per i lavori di riparazione, rifacimento o ricostruzione di opere o impianti condominiali.

ART. 27

Rappresentanza

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione, unici per tutto il complesso "NEMAS" sono:

- 1) l'Assemblea dei condomini;
- 2) l'Amministratore;

- 3) n. 3 Rappresentanti di condominio che dovranno sostituire l'amministratore in caso di malattia o assenza.

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge o dei maggiori poteri conferitegli dal presente regolamento o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e con le dovute autorizzazioni, se richieste, può agire in giudizio sia contro i condomini che contro terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono alle stesse.

Qualora la citazione o provvedimento abbia un contenuto che esorbiti dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne, senza indugio, notizia all'assemblea dei condomini.

ART. 28

Provvedimenti dell'amministratore

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligati per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso reclamo all'assemblea e avverso la decisione di questa può porsi il tentativo di conciliazione e successivamente il ricorso arbitrale.

ART. 29

Composizione dell'assemblea

L'assemblea si compone dei proprietari delle unità immobiliari poste nel condominio, i quali possono parteciparvi anche a mezzo di delegato. All'Assemblea possono partecipare, nei casi stabiliti dalla legge, anche usufruttuari, gli utenti, i titolari del diritto di abitazione, i possessori e i locatari.

ART. 30

Attribuzioni dell'assemblea

L'assemblea provvede:

- a) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore;
- b) all'approvazione dello stato di ripartizione del rendiconto annuale;
- c) alla conferma dell'amministratore ed al suo compenso;
- d) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio;
- e) all'approvazione dello stato di ripartizione delle spese preventive;
- f) alla spesa di manutenzione straordinaria;
- g) all'approvazione di eventuali regolamenti interni per una disciplina più particolareggiata di alcuni servizi.

ART. 31

Convocazione dell'assemblea

L'assemblea, oltre che annualmente, in via ordinaria per le deliberazioni indicate nel precedente articolo, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore, quando lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini

possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea, tanto ordinaria che straordinaria, può essere convocata su iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione deve essere consegnato direttamente o comunicato, mediante raccomandata postale, almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, a ciascun avente diritto nel domicilio da questo indicato.

Quando l'oggetto sul quale l'assemblea è chiamata a deliberare riguarda la custodia, l'amministrazione o la manutenzione ordinaria dell'edificio in condominio, l'avviso va inviato a chi ha diritto di usufrutto, di uso o di abitazione sulle unità immobiliari, mentre quando si tratta di oggetti relativi alla manutenzione straordinaria, alle innovazioni, al rifacimento o alla ricostruzione di parti o impianti condominiali, l'avviso stesso va inviato al nudo proprietario. Se invece gli oggetti all'ordine del giorno si riferiscono agli uni e agli altri, l'avviso va inviato a entrambi.

Nei casi in cui le materie da discutere si riferiscono alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, oppure alla modificazione di altri servizi comuni, l'avviso di convocazione viene comunicato, a cura dell'amministratore, ai conduttori delle unità immobiliari.

L'avviso di convocazione deve indicare, oltre agli oggetti da discutere, anche il luogo, il giorno e l'ora della riunione, sia in prima che in seconda convocazione.

Non infirma la validità dell'assemblea la restituzione del plico postale per assenza del condomino dal domicilio indicato nel precedente comma secondo o per cambio di indirizzo non notificato all'amministratore almeno trenta giorni prima della spedizione del plico stesso.

ART. 32

Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

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 metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, può essere indetta una nuova riunione in seconda convocazione da tenere in un giorno successivo a quello della prima e non oltre dieci giorni dalla medesima. La deliberazione in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno n terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive, relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, nonché le deliberazioni che concernano la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità o transazione, 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 del C.C. 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.

Per l'alienazione o la costituzione di diritti reali sulle cose comuni o per le locazioni di esse superiori a nove anni, è richiesto il consenso di tutti i partecipanti.

L'assemblea non può deliberare, se non constata che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Il numero di voti per la validità delle deliberazioni s'intende riferito all'oggetto di ciascuna di esse.

Ogni condomino ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi assegnati dalla tabella alla sua porzione di fabbricato.

Quando l'unità immobiliare sia soggetta a usufrutto, uso o abitazione, il titolare di questi diritti dispone di tanti voti quanti sono i millesimi indicati nella tabella di proprietà per l'unità immobiliare sulla quale verte il diritto.

Gli intervenuti che abbiano un interesse all'argomento trattato, devono assentarsi dalla riunione per il tempo occorrente alla discussione e alla votazione del medesimo. La stessa incompatibilità si ha quando l'interesse sia della moglie o dei parenti fino al quarto grado di parentela con gli intervenuti.

L'amministratore partecipa alle riunioni dell'assemblea senza diritto al voto, per fornire a richiesta, chiarimenti, salvo i casi in cui l'argomento in trattazione riguardi la sua nomina, la sua conferma o la sua revoca o una questione nella quale egli abbia comunque un interesse diretto, casi questi, in cui l'amministratore può intervenire solo se invitato con decisione unanime dei presenti.

ART. 33

Formalità preliminari e direzione dell'assemblea

Gli intervenuti all'assemblea, sotto la direzione del condomino più anziano per data di acquisto, nominato di volta in volta, trascorsi trenta minuti dall'ora fissata, nominano un presidente e un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio presenti all'assemblea.

L'incarico di segretario può essere conferito all'amministratore, salvo i casi in cui alla seconda parte del comma 12 del precedente art. 32.

La regolarità della convocazione dell'assemblea viene accertata dal presidente unitamente a chi ne faccia richiesta all'inizio della seduta, mediante esame dei documenti relativi, e la validità della sua costituzione, contestualmente dichiarata, e efficace per tutta la sua durata, anche se una parte degli intervenuti si assenta dalla riunione.

L'assemblea è diretta dal presidente il quale può prescrivere quanto serve perché la trattazione degli argomenti avvenga in modo ordinato, regola la discussione e la dichiara chiusa, quando la ritiene sufficiente.

ART. 34

Diritto di voto e di delega

Come precisato al precedente art. 32, comma 9, ogni condomino ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi assegnati alla sua unità immobiliare dalla tabella generale e può intervenire all'assemblea anche per mezzo di delegato.

Ciascun delegato non può rappresentare più di tre condomini.

Qualora una unità immobiliare dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, designato dai comproprietari interessati. In mancanza, provvede per sorteggio il presidente.

Gli aventi diritto al possesso, usufrutto, uso o abitazione, esercitano il diritto di voto negli affari che riguardano la custodia, l'amministratore o la manutenzione ordinaria, mentre nelle deliberazioni che concernono la manutenzione straordinaria, le innovazioni, i rifacimenti e la ricostruzione di parti o impianti comuni, il voto spetta al nudo proprietario.

Il diritto al voto nelle delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria spetta al conduttore, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli.

ART. 35

Verbale dell'assemblea

Il verbale dell'assemblea viene redatto dal segretario, seguendo le direttive del presidente, entro dieci giorni dalla seduta, sulla base degli appunti presi durante la stessa.

Chi chiede l'iscrizione a verbale di dichiarazioni pertinenti, deve dettarle al segretario. Sulla pertinenza delle dichiarazioni, decide, a richiesta di uno dei presenti, l'assemblea a maggioranza di voti.

Il verbale deve contenere l'indicazione del luogo e la data dell'adunanza, l'ordine del giorno, il cognome e il nome degli intervenuti, la nomina del presidente e del segretario, la constatazione della regolarità della convocazione e della costituzione dell'assemblea, un sommario resoconto della discussione, il testo delle deliberazioni pertinenti di cui al secondo comma del presente articolo.

Il verbale viene firmato dal presidente e dal segretario e deve essere trascritto nell'apposito registro o raccolto in un fascicolo da rilegare periodicamente, previa sottoscrizione di ciascuna pagina di esso. Le deliberazioni aventi per oggetto innovazioni od opere di straordinaria amministrazione devono essere sottoscritte da tutti gli intervenuti.

Dopo la trascrizione del verbale, gli errori materiali e di calcolo, sfuggiti nelle deliberazioni, sono corretti dal presidente o dal segretario dell'assemblea, mediante annotazione a margine del verbale stesso, sottoscritta da entrambi, mentre alle eventuali omissioni provvede solo l'assemblea.

ART. 36

Valore delle deliberazioni dell'assemblea

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

ART. 37

Impugnazione delle deliberazioni assembleari

Le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento possono essere impugnate da ciascun condomino assente, dissenziente o astenuto mediante ricorso al giudice ordinario, e questo può annullare o dichiarare nulle le deliberazioni stesse.

Il ricorso contro le deliberazioni annullabili deve essere proposto, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla data delle stesse, per i dissenzienti a dalla data di comunicazione delle medesime agli assenti. In materia di deliberazioni nulle, invece, vale il termine di prescrizione.

ART. 38

Copia degli atti

L'amministratore, dietro pagamento delle spese relative, rilascia ai condomini copia dei documenti relativi all'amministrazione del condominio.

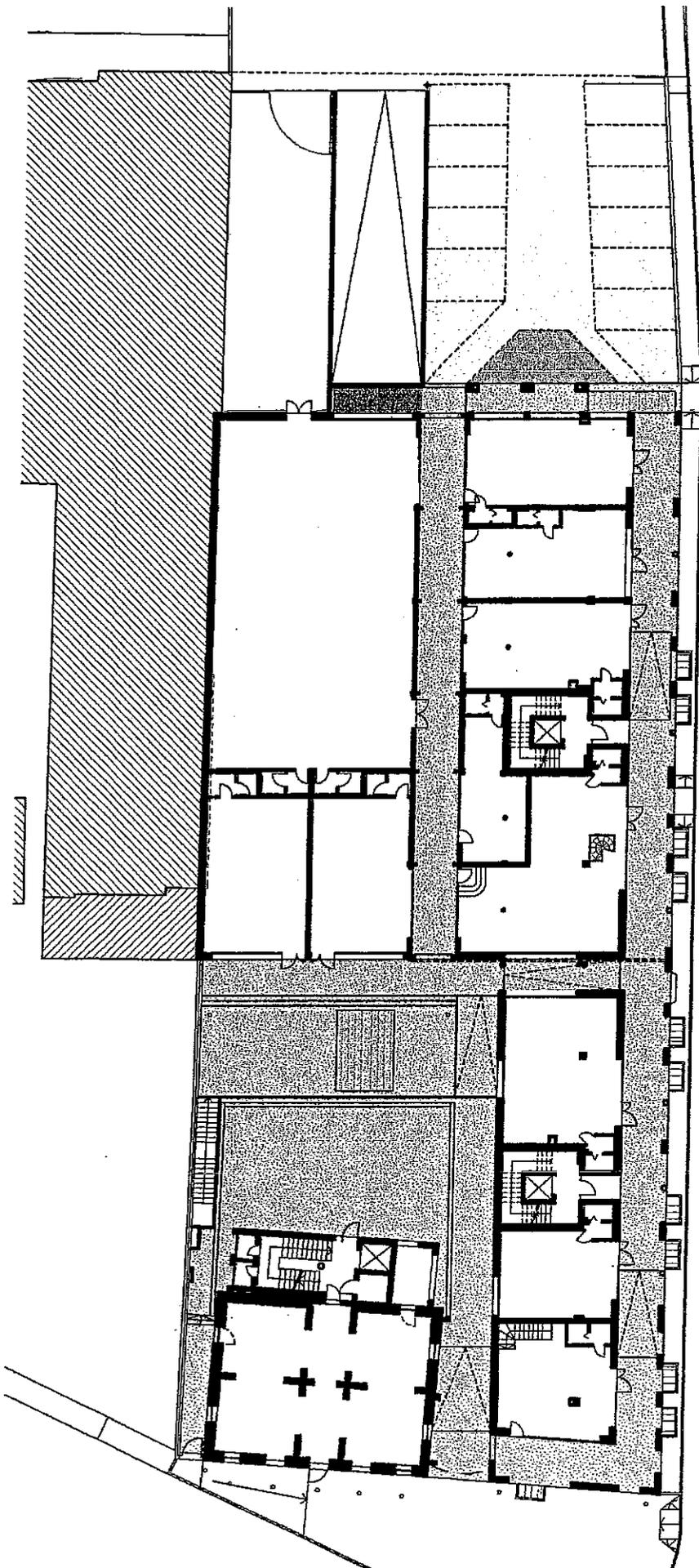
ART. 39

Rinvio

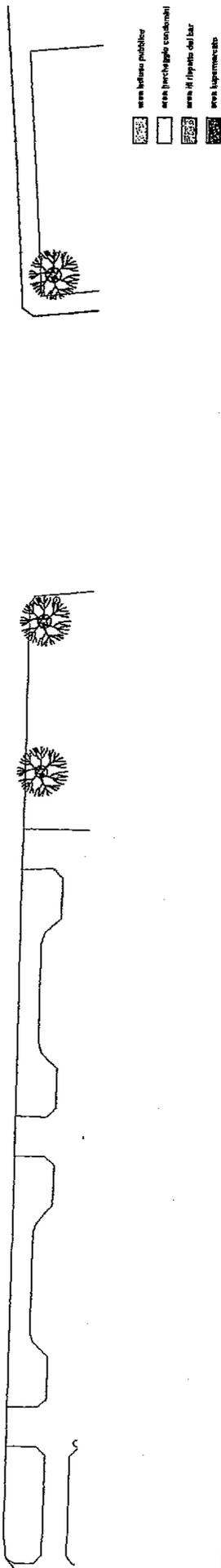
Per quanto non previsto dal presente regolamento, si fa riferimento alle norme contenute nella legge sulla comunione, sul condominio e sui contratti.

ALLEGATI:

- 1) Tabella millesimale generale;
- 2) Tabella millesimale specifica per la ripartizione delle spese di pulizia delle scale e dell'ascensore
- 3) Piantina



Via Matteotti



-  area infissi pubblici
-  area parcheggio condonati
-  area di riparo del bar
-  area impiantistica

Planimetria 1:250
 Realizzazione di un complesso edilizio nell'area "Casa Cornello" in Nimis

Committente: Trevisan Costruzioni s.r.l.
 Progettista: Paolo GALANTE architetto