

COMUNE DI TORRE DEL GRECO
=====

FABBRICATO "A" SITO ALLA VIA CIMAGLIA 82

PROPRIETARIO : SOCIETA' CIMAGLIA 82

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
=====

e

TABELLE MILLESIMALI
=====

P R E M E S S A

La società Cimaglia 82 a seguito della Concessione edilizia n°3 del 1982 ha realizzato in Torre del Greco alla Traversa Privata n°82 di Via Cimaglia un complesso residenziale costituito da Fabbricato A - Fabbricato B e attrezzature sportive con relativi servizi contraddistinti con la lettera C.

Le aree circostanti ciascuno dei tre immobili sono state delimitate con muri di recinzione.

Il complesso ha accesso dal Viale privato n°82 di Via Cimaglia, colorato in rosso sull'allegata planimetria alla fine del quale sono stati realizzati n°3 cancelli: il primo sulla destra, da accesso, ad una area di proprietà esclusiva della Società, (colorata in verde) il secondo di fronte immette nell'area circostante il fabbricato A (colorato in giallo) il terzo a sinistra in un viale della larghezza media di mt.6,00 (colorato in arancione) al servizio esclusivo del Fabbricato B e delle attrezzature sportive C.

L'area circostante il Fabbricato B (colorata in celeste)

sarà trasferita in proprietà comune ed indivisa agli eventuali acquirenti del fabbricato stesso.

Si precisa che le restanti aree, circostanti il fabbricato A, il Corpo C, il viale colorato in arancione, l'area colorata in verde resta di proprietà esclusiva della Società Cimaglia 82.

I condomini del fabbricato A - B e C hanno il diritto di passaggio pedonale e con autoveicoli attraverso il viale contraddistinto con il colore rosso con l'obbligo di contribuire alle spese di manutenzione ordinaria ed eventuali servizi secondo l'allegata tabella E.

I condomini del fabbricato B hanno il diritto di passaggio pedonale e veicolare attraverso il viale colorato in arancione e l'obbligo di contribuire unitamente al condomino C alle spese di manutenzione ordinarie e relativi servizi secondo la tabella D.

I condomini del fabbricato A hanno il diritto di passaggio pedonale e veicolare attraverso le aree circostanti il fabbricato e colorate in giallo, con l'obbligo di contribuire alle spese di manutenzione secondo la tabella A

allegata.

Sulle aree colorate in rosso, giallo ed arancione
vige il divieto di sosta permanente per qualsiasi veicolo.

CAPO I°
=====

ART.1

PARTI, COSE ED IMPIANTI DI PROPRIETÀ ECC.

Sono di proprietà comune dei condomini le parti inalienabili del fabbricato e comuni secondo legge, come, strutture portanti, muri perimetrali, androne, cassa scale, ecc., ad esclusione di tutte le aree circostanti il fabbricato, le quali restano di proprietà della Società Cimaglia così come indicate nella premessa con le relative servitù di passaggio.

Sono ancora di proprietà esclusiva della Società lo stenditoio coperto n.14, i lastrici di copertura dello stesso e i lastrici a copertura dell'unità contrassegnata con l'interno V n.13, nonché le ultime due rampe di scala con il diritto di apporre un cancello a chiusura delle stesse. Per le terrazze a livello dell'unità immobiliare n.13 e 14 la spesa di manutenzione e sostituzione dei pavimenti è a carico esclusivo dei proprietari delle relative unità immobiliari,

Le spese per la riparazione e sostituzione di massi di pendenza e asfalto per $1/3$ è a carico del proprietario della terrazza e $2/3$ a carico di tutti i condomini e ripartiti secondo la tabella A. La spesa di manutenzione dei lastrici a copertura dell'unità immobiliare n.14 e della gabbia scala va ripartita tra tutti i condomini secondo la tabella A.

ART. 2

PARTI, COSE ED IMPIANTI DI PROPRIETA' ED USO COMUNE
SOLO AD UN GRUPPO DI CONDOMINI

V Sono di proprietà comune ai soli condomini che se ne servano: le scale e l'impianto di ascensore.

ART. 3

VALORI PROPORZIONALI DELLE QUOTE DEI PARTECIPANTI AL
CONDOMINIO

A tutti gli effetti di legge l'entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino espressa in millesimi, restano stabilite come indicato nelle Tabelle A del prospetto allegato al presente Regolamento.

CAPO II°
=====

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

ART. 4

LAVORI PER INNOVAZIONI O MODIFICHE ALLE COSE COMUNI

Qualunque sia la natura delle opere da eseguirsi, il condominio che vuole intraprenderle, sia nell'interesse proprio che nell'interesse dell'intero condominio, deve ottenerne la preventiva autorizzazione dall'Assemblea.

E' espressamente vietato di apportare qualsiasi mo-

V difica alle pareti esterne dell'edificio, che comunque alterino l'aspetto architettonico dell'edificio stesso e ciò con particolare riferimento ai divisori e ringhiere dei balconi, ai rivestimenti delle murature, nonché ai diversi colori delle facciate stesse e degli infissi e serrande.

ART. 5

DIVIETI E LIMITAZIONI

A) E' vietato occupare, anche temporaneamente, l'androne e i pianerottoli, le scale, e cioè tutti i locali e le aree di proprietà ed uso comune, con costruzioni, casotti od altro anche se aventi carattere provvisorio; collocare oggetti di notevole peso che possano compromettere la stabilità delle strutture murarie o le pavimentazioni o che comunque possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini. L'occupazione delle anzidette parti comuni può essere autorizzata previa richiesta scritta all'Amministratore per deposito di materiale ed attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva dei condomini, purché tali

occupazioni siano limitate, come spazio e come durata al minimo indispensabile. In ogni caso dovrà aver si cura che non risulti comunque impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini;

B) Nel caso di trasloco la sosta dei mobili nelle parti comuni dovrà essere limitata allo stretto necessario, mentre il trasporto stesso dovrà essere effettuato con tutte le cautele atte ad evitare inconvenienti, danni di intralci al passaggio delle persone od a limitare i diritti dei condomini, generando interferenze;

B(bis) E' fatto divieto di sosta di auto o automezzi simili all'interno del cortile se non per i tempi strettamente necessari ad operazioni che il singolo condomino deve compiere;

C) è vietato tenere in qualsiasi locale o spazio comune e non comune, abitato dal condomino o dai suoi inquilini, animali, di qualsiasi specie ad eccezione di uccelli, cani e gatti, purchè non arrechino danno o distur-

bi agli altri condomini specie nelle ore notturne. Ai possessori di cani è fatto obbligo di tenerli al guinzaglio quando transitano per le parti comuni, evitando che abbaino o rechino molestia o che sporchino i locali comuni;

D) è assolutamente vietato lo sciorinio dei panni alle finestre, balconi o terrazze a livello della facciata principale che guarda sulla traversa di Via Cimaglia a qualsiasi ora del giorno o della notte e ciò anche all'interno dei balconi stessi. Lo sciorinio potrà invece essere effettuato sui balconi delle altre facciate, limitando al minimo lo stillicidio;

E) è consentito battere tappeti coperte ecc. solo dai balconi delle facciate secondarie. Resta comunque vietato per tale scopo l'uso dell'androne o le scale;

F) è vietato gettare immondizie o altri oggetti dalle finestre o nel vano scala.

E' assolutamente vietato lasciare contenitori di immondizia nel vano scala. Le immondizie racchiuse negli appositi sacchetti a cura di ciascun condomino verranno depositati negli spazi di raccolta nelle ore stabilite dalle Autorità competenti;

G) è vietata l'applicazione di targhe o altri segni indicatori, nell'androne, nelle scale e sui pianerottoli ad eccezione che alle porte di ingresso dei singoli appartamenti; sarà invece consentito un quadro indicatore generale con cassette destinate alla corrispondenza di ciascun condomino;

H) è tassativamente vietato lasciare bambini non custoditi per le scale.

CAPO III° =====

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI LORO ESCLUSIVA

PROPRIETA'

ART.6

DIVIETI E LIMITAZIONI

A) Gli appartamenti dell'edificio potranno essere de-

stinate esclusivamente ad uso per civili abitazioni o a studi professionali privati; ogni diverso uso potrà essere consentito dall'assemblea;

B) Tutti i locali in genere non potranno contenere apparecchiature o macchine rumorose o emananti esalazioni sgradevoli o nocive, e neppure laboratori od opifici con funzionamento, notturno, deposito o locale per smercio di vernici, od altri materiali facilmente infiammabili od esplodenti.

Essi locali non potranno essere destinati ad usi che turbino il pacifico godimento singolo o collettivo degli appartamenti dei piani o locali contigui o sovrastanti, e che siano contrari alla sicurezza, alla stabilità ed al decoro del condominio;

C) E' tassativamente vietato ai condomini di fare qualunque modifica od innovazioni alle cose comuni, anche in corrispondenza delle singole proprietà individuali ed in

genere ogni lavoro o variante che possa in qualunque modo avere attinenza con la struttura organica dell'edificio, menomarne la statica, l'igiene, od il suo aspetto architettonico, senza il consenso dell'assemblea, che potrà autorizzare l'innovazione soltanto con l'unanimità dei partecipanti al condominio riuniti in Assemblea totalitaria. L'Assemblea per le decisioni del caso, potrà chiedere il parere di un Tecnico prima di deliberare sulla richiesta consenso e ciò a spese del condomino richiedente;

D) resta egualmente vietato sovraccaricare i pavimenti dei propri appartamenti e terrazze, spaccare legna od altro, far ristagnare acqua sui pavimenti;

E) non è consentito suonare, cantare o tenere in funzione radio, grammofoni, o televisori a volume alto, particolarmente dopo le ore 22.

ART. 7

VENDITA OD AFFITTO DEI PROPRI LOCALI

Ogni condomino, tanto se vende, quanto se cede in

fitto, in tutto o in parte i locali di sua proprietà, deve prescegliere compartori od inquilini i quali a loro volta, dovranno sottomersi e conformarsi alle norme tutte che disciplinano il presente regolamento di condominio; questo, pertanto, dovrà far parte integrante dei relativi contratti di vendita o di fitto. Sarà obbligo del condominio di proibire ai propri inquilini il sub-affitto totale o parziale dei vani locali, sotto qualsiasi forma; il condomino locatore, risponderà in proprio dei danni e delle spese verso gli altri condomini.

ART. 8

OBBLIGHI DI CIASCUN CONDOMINO

Ogni condomino ha l'obbligo di comunicare all'amministratore:

- il proprio domicilio nel caso che egli non abiti nello appartamento condominiale;
- le generalità del nuovo proprietario, trasmettendo copia dell'atto di vendita nel caso che egli abbia alienato la sua quota.

Il condomino che, assentandosi dall'alloggio, intende lasciarlo disabitato per più di dieci giorni, è tenuto a consegnare le chiavi a persona di sua fiducia, facilmente reperibile, dandone avviso all'amministratore, affinché in caso di necessità sia possibile accedere ai detti locali per provvedere alle riparazioni urgenti per eventuali guasti o per la eliminazione di inconvenienti che potessero arrecare danni alle cose comuni od a quelle degli altri condomini.

Ogni condomino, è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie ad evitare alla proprietà degli altri ed alle parti comuni danni di qualsiasi natura. Egli, a richiesta dell'Amministratore e previo congruo avviso, deve consentire all'interno dei locali di sua proprietà le opportune ispezioni per la verifica dei lavori a farsi, o che siano in corso di esecuzione sulle parti comuni dello stabile nell'interesse sia di un singolo condomino, sia dell'intero condominio.

Il rifiuto da parte del proprietario o del suo inquilino, lo rende responsabile dei danni derivanti dal suo comportamento.

Ogni condomino od inquilino sarà tenuto a dare sollecita comunicazione all'Amministratore di qualunque guasto che per qualsiasi ragione venisse a verificarsi nei propri locali; guasti che possano comunque arrecare danno alla proprietà comune o degli altri condomini confinanti. I danni causati dall'omissione saranno posti interamente a carico del proprietario dell'appartamento in cui il guasto si è verificato, rimanendo a lui la facoltà di rivalersi verso il proprio inquilino o verso qualunque altro sia responsabile dei danni stessi.

CAPO IV ° =====

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

ART. 9

SPESE INERENTI LE PARTI E SERVIZI COMUNI INDIVISIBILI


Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni o destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni sono ripartite tra i condomini in ragione dello interesse di ognuno secondo le disposizioni dei successivi artt. del regolamento; nessun condomino può

sottrarsi al pagamento delle spese mediante l'abbandono o la rinunzia della comproprietà o dell'uso delle cose e dei servizi comuni.

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni di comodità e decoro le cose elencate all'art. 1 del presente regolamento, nonchè alle spese necessarie alle opere di innovazioni riguardanti dette cose deliberate dall'assemblea. Salvo quanto è stabilito all'art. 10 per le spese per la manutenzione delle scale, tutti i condomini debbono contribuire alle spese di cui innanzi in proporzione del valore delle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi dalla Tabella "A" allegata al presente regolamento.

Più precisamente in detto gruppo sono comprese:

- le spese per la conservazione e la manutenzione straordinaria delle cose comuni nonchè quelle per i servizi comuni, parti e cose ed impianti elencate all'art.1;
- le spese per l'esecuzione di rafforzamenti o riparazioni delle strutture portanti dalle fondazioni alla loro sommità, in qualunque zona dell'edificio tali lavori occorrano;

- le riparazioni alle superfici, rivestimenti, cornici o cornicioni, dei prospetti esterni;
- i canoni ed i tributi presenti e futuri, le imposte per qualsiasi causa sul fabbricato che abbiano carattere di generalità;
-  - le spese per la manutenzione e riparazione degli impianti di acquedotto e fognatura fino agli attacchi con le proprietà individuali;
- le spese per la manutenzione e ricostruzione della pavimentazione delle aree circostanti il fabbricato;*
- le spese per eventuale assicurazione dell'edificio e le spese di amministrazione.

ART. 10

SPESE PER LE SCALE E ASCENSORE (A)

Le spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, che comprendono quelle necessarie alle rampe, scalini e pianerottoli, ripiani, marmi di rivestimento e zoccolatura, ringhiere e passamani, quelle relative all'intonaco ed alle tinteggiature dell'intero vano scala, alle finestre da cui le scale prendono luce, impianti ed

apparecchi di illuminazione, vanno ripartite in base alla Tabella "B", mentre per tutti gli impianti, macchinari, gabbia ascensore e locale macchine, vanno ripartite in base alla Tabella "C".

ART. 11

ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO

L'intero edificio potrà essere assicurato contro i danni derivanti dall'incendio, fulmine, scoppio e R.C.

A parte quanto stabilito dall'art. 9 in merito alla ripartizione tra i condomini delle relative spese per i

premi, resta stabilito che solo l'assemblea potrà scegliere l'Istituto assicuratore e determinare la misura del capitale assicurato e le sue eventuali variazioni.

L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere reimpiegata per il ripristino delle opere ed impianti danneggiati.

Qualora l'indennizzo riscosso sia inferiore alla somma occorrente, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, ad integrare le spese occorrenti per il ripristino delle parti danneggiate.

Il perito scelto dall'assemblea stabilirà l'entità del danno subito dalle cose comuni e quella subita dalle

parti di proprietà esclusiva al fine di dividere proporzionalmente sia l'indennizzò che la somma di integrazione eventuale occorrente al ripristino.

CAPO V°

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

ART. 12

NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

L'assemblea con deliberazione approvata dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dello edificio, (sia in prima che in seconda convocazione), nominerà un'amministratore che può essere scelto tra i partecipanti al condominio ma anche tra gli estranei.

La stessa assemblea nominerà pure un consiglio di condomini di tre membri, con le funzioni di cui al seguente articolo 14.

L'amministratore dura in carica un anno.

All'amministratore spetterà un compenso che viene stabilito dall'assemblea. L'amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere il conto della propria gestione, e deve in ogni caso consegnare al suo successore, ed in mancanza, al Consiglio dei condomini, tutti i documenti e tutti gli atti relativi alla sua gestione, entro 15 giorni dalla data della partecipazione della revoca

e delle dimissioni, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso al condominio.

ART. 13

CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il consiglio dei condomini è l'organo consultivo dell'amministratore ed è composto di tre membri, scelti tra i condomini, ed è eletto dall'assemblea e dura in carica un anno.

Il consiglio dei condomini deve anche esercitare il controllo amministrativo e contabile sulla gestione del condominio e riferire all'assemblea.

Esso sostituisce l'amministratore in caso di assenza temporanea di questi.

ART. 14

COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

a) L'amministratore provvede alle spese ordinarie di nettezza ed illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio. All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il prospetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento. Lo stesso preventivo e prospetto

deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei condomini, e entro 30 giorni dall'approvazione stessa, ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo, destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

b) Per i compiti inerenti la conservazione e l'uso delle cose comuni è messo a disposizione dell'Amministratore un fondo adeguato in danaro il cui importo e le modalità di corresponsione sono stabiliti dall'assemblea all'atto dell'approvazione del preventivo di cui al punto precedente.

c) L'amministratore inoltre provvede:

- ✓ - alla esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- alla riscossione dei contributi, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra i condomini;
- agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni;