

COMPLESSO BOX VIA STRADETTA TRELLO LOVERE

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Art. 1

Descrizione del condominio

Il complesso è costituito da n. 26 Box oltre a magazzino comunale nell'area individuata in comune di Lovere via stradetta Trello disposto su tre livelli :

- 1 livello (piano terra box numerati da 19 a 26 oltre a magazzino comunale)
- 2 livello (piano primo box numerati da 11 a 18)
- 3 livello (piano secondo box numerati da 1 a 10)

Art. 2

Disposto di cui all'Art. 1138 C.C.

A seguito del disposto di cui all'Art. 1138 del Codice Civile, il presente regolamento di Condominio disciplina i rapporti di diritto e di fatto riguardanti le proprietà del complesso denominato "Box Trello sito nel Comune di Lovere (BG) in Via Stradetta Trello , Comune di Lovere (BG) il regolamento detta inoltre le varie norme dei Diritti-Doveri nonché di disciplina interna e di comportamento, oltre i criteri e le modalità di applicazione, per quanto concerne il riparto delle spese generali di esercizio e di manutenzione, siano esse ordinarie o straordinarie, fra i singoli condomini partecipanti, in proporzione del valore o quota ad essi spettante.

Art. 3

Modifiche al regolamento

Le norme del presente regolamento che hanno carattere regolamentare sono modificabili dall'assemblea con la prescritta maggioranza.

Le norme che hanno natura esclusivamente contrattuale sono modificabili o eliminabili solo con il consenso di tutti i condomini.

Art. 4

Individuazione delle parti comuni

Nel complesso sono presenti **aree di accesso ed aree verdi suddivise con le lettere A-B-C-D-E** allegate al presente regolamento (Allegati 1, 2, 3) che restano comuni alle unità identificate nelle suddette planimetrie.

È di proprietà comune quanto qui non espressamente specificato ma è dichiarato tale ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Art. 5

Valori delle quote dei singoli Condomini

A tutti gli effetti di legge le quote di comproprietà di ciascun Condomino sulle parti comuni (proporzionate al valore delle parti di proprietà individuale) sono espresse in millesimi.

Art. 6

Rinuncia ai servizi comuni e divieto di variazione delle destinazioni

Non è consentito l'abbandono o la rinuncia alla proprietà delle parti e degli elementi comuni al fine di sottrarsi al contributo delle spese.

I Condomini inoltre non possono compiere atti che comportino la variazione alla destinazione originaria delle parti comuni del fabbricato o degli accessori, né arrecare modificazioni alle parti comuni se non con la maggioranza stabilita dal V comma dell'art. 1136 del C.C.

Art. 7

Quote dei partecipanti

- a) I diritti di ciascun condomino sulle parti comuni sono proporzionali ai valori delle rispettive proprietà individuali, valori che ragguagliati a quelli dell'intero immobile in condominio, comprensivo del suolo e delle cose comuni, sono indicati nella Tabella A (Generale di proprietà), i cui millesimi possono essere riveduti o modificati solo con il consenso unanime di tutti i partecipanti, oppure nei casi di cui all'art. 69 disp. atti c.c.;
- b) Nessun Condomino può rinunciare al diritto sulla cosa comune e quindi sottrarsi al contributo della spesa per mantenere in vita la cosa comune stessa;
- c) Le tabelle dei valori millesimali possono essere impugnate dai singoli Condomini davanti al giudice con la citazione di tutti i Condomini, purché risulti che le stesse siano conseguenza di un significativo errore e in caso contrario tutte le spese saranno a Carico del promotente;

- d) Le spese di rivalutazione dei valori millesimali sono ad esclusivo carico del Condomino e/o dei Condomini che hanno provocato le mutate condizioni dello stabile.

Art. 8

Uso delle proprietà comuni

Le parti comuni vanno utilizzate esclusivamente nei modi e nei limiti insiti nella loro destinazione.

Le parti comuni non possono normalmente essere occupate od ingombrate dai singoli Condomini neppure temporaneamente e con opere di carattere provvisorio; tutti gli spazi comuni dovranno essere tenuti sgombri e riservati al servizio dei Condomini; in deroga a quanto sopra, l'eventuale utilizzo per singoli Condomini è riservato al caso di lavori di ripristino da eseguire nei singoli Box e previo benestare dell'Amministratore che deve constatare tale necessità.

Art. 9

Domicilio - notificazione

Ciascun Condomino dovrà indicare all'Amministratore il proprio domicilio. Nell'eventualità di modifiche del domicilio, lo stesso dovrà essere comunicato, entro dieci giorni, all'Amministratore. Ove si tratti di persona giuridica il domicilio sarà peraltro la sua sede legale.

Nel caso di vendita o alienazione delle unità immobiliari a qualsiasi titolo, si pone in capo al nuovo proprietario l'obbligo di comunicare per iscritto all'amministrazione il proprio domicilio, entro dieci giorni dalla data che ha visto perfezionato il suo nuovo "status di Condomino".

Art. 10

Destinazione ed uso dei locali di proprietà esclusiva

I box non possono essere utilizzati come depositi di materiali nocivi o pericolosi né come laboratori. I box non possono essere utilizzati come dimora di persone, né stabile né occasionale e non possono essere adibiti a ricovero anche temporaneo di animali.

Art. 11

Divieti

E' vietato ai Condomini, agli aventi diritto d'uso ed ai loro eventuali ospiti, inquilini, affittuari o sub affittuari :

- a) far uso della propria unità immobiliare in modo che possa derivarne nocimento o danno, ovvero semplicemente pericolo di guasti, al complesso o ai condomini ;
- b) parcheggiare automezzi, motocicli, biciclette e quant'altro nelle corsie di accesso ai box e in tutte le altre parti comuni non aventi tale destinazione.
- c) occupare in qualsiasi modo locali, aree, spazi di interesse comune, salvo per necessarie ed estemporanee esigenze e dopo avere ottenuto idonea approvazione dall'amministrazione.
- d) eseguire scavi di qualunque genere nel suolo e nel sottosuolo degli edifici, anche se essi non arrechino danni agli altri Condomini e alle murature portanti.
- e) è vietato aprire nei muri comuni, nuove porte, finestre, luci e qualsivoglia altra apertura.
- f) è vietato ai signori Condomini (o chi per loro) di contravvenire, oltre che alle disposizioni del presente regolamento e delle varie norme e leggi emanate, anche alle disposizioni delle Pubbliche Autorità. Nel caso il Condomino ne subisce le conseguenze, a chiunque contestate.
- g) adibire uno o più locali dell'edificio a deposito e/o manipolazione di materie esplosive o pericolose, occupare con materiali od oggetti di qualsiasi specie, sia di giorno che di notte, gli spazi di uso comune, salvo il caso di occupazione temporanea, autorizzata per iscritto, per eseguire i lavori ai locali dei Condomini.

Art. 12

Obblighi

- a) Ogni Consigliere (se nominato), oltre che l'Amministratore è incaricato di richiamare i Condomini
- b) Ogni Condomino è tenuto a dare sollecitamente notizia all'Amministratore di qualunque necessità di riparazione attinente alle parti comuni dell'edificio, che venga accertata nella proprietà comune o nei propri locali e che sia connessa a un danno attuale o futuro, tanto alle cose comuni quanto alle proprietà individuali.
- c) Il Condomino che alieni la propria unità immobiliare è tenuto ad obbligare l'acquirente ad osservare il presente regolamento, che dovrà essere richiamato nell'atto di compravendita, e a far pervenire sollecitamente all'Amministratore la comunicazione dell'avvenuto trasferimento.

- d) Tutti i reclami aventi riferimento alle cose ed ai servizi comuni debbono essere diretti all'Amministrazione per iscritto. Solo nel caso d'effettiva urgente necessità le segnalazioni potranno avvenire anticipatamente per via telefonica. Nel rispetto scambievole e nel riguardo a terzi, ogni condomino è obbligato a sorvegliare che né le proprie proprietà, né quelle degli altri siano mantenute indecorosamente.

Art. 13

Versamenti, incassi e pagamenti

- a) Per far fronte alle spese di gestione del Condominio i Condomini versano le quote di loro spettanza riportate nello stato di ripartizione preventivo, nei tempi previsti dallo scadenziario delle rate approvato dall'Assemblea.
- b) Il condomino sarà considerato inadempiente per il semplice ritardo nel provvedere al pagamento delle quote da lui dovute in ordine alle spese di gestione, sia ordinaria che straordinaria, approvate dall'Assemblea anche con il solo preventivo oltre che con il consuntivo.
- c) Per inadempienza al pagamento dei contributi di spesa per manutenzione ordinaria e straordinaria, l' Amministratore dovrà far spiccare **DECRETO INGIUNTIVO** a norma dell' art. 63 delle disposizioni att. del c.c., avuto riguardo di far procedere una comunicazione di addebito con la quale l' Amministratore stesso assegnerà un termine per provvedere ai relativi versamenti.
- d) Il decreto ingiuntivo, spiccato al Condmino inadempiente al pagamento dei contributi, sia ordinari che straordinari richiesti dall'Amministratore e approvati dall'Assemblea, sarà immediatamente esecutivo nonostante opposizione.
- e) 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 nel caso in cui durante lo stesso le unità immobiliari relative vengano cedute. Tali contributi, quote, ecc., verranno invece chiesti al rispettivo acquirente quando il cedente delle unità stesse non abbia provveduto sollecitamente al loro versamento.
- f) I contributi versati non sono ripetibili.
- g) Ogni versamento è imputato alle rate non contestate, secondo l'ordine di scadenza, mentre per quelle contestate, l'imputazione sarà tenuta sospesa fino alla definizione della divergenza.
- h) L' amministratore, per gli incassi e i pagamenti relativi alla gestione condominiale, si avvale del conto corrente intestato al Condominio, nel quale i partecipanti effettuano i loro versamenti completi di indicazione nella causale della denominazione del Condominio, delle rate di cui trattasi e dell'unità a favore della quale va imputato il versamento. L'amministratore sceglierà la filiale dell'istituto (eventualmente indicato dall'assemblea) presso la quale aprire il conto corrente Condominiale. In mancanza di indicazioni dell'assemblea sulla scelta dell'istituto bancario deciderà autonomamente l'amministratore.
- i) L'interesse delle somme depositate nel conto corrente viene introitato dal condominio e considerato, sia in sede di preventivo che di consuntivo, come entrata omogenea con le spese generali, dalle quali può essere dedotto prima della ripartizione.
- j) In modo analogo, si procede per gli eventuali interessi passivi, per prelievi di somme destinate a spese generali, da addebitare ai Condomini.
- k) L'Amministratore può utilizzare previa autorizzazione dell' Assemblea, in alternativa al sistema di riscossione di pagamento regolato del presente articolo e dal precedente, un sistema diverso a sua scelta qualora lo ritenga conveniente e di più pratica attuazione.

Art. 14

Chiusura dell' esercizio finanziario

- a) L' esercizio finanziario si chiude ordinariamente dopo un anno e l'Amministratore è tenuto a presentare il relativo rendiconto entro 90 giorni dalla scadenza.
- b) Tutte le spese elencate nel rendiconto devono essere documentate con fatture e/o ricevute, a meno che non si tratti di spese minute come quelle postali.
- c) Il rendiconto annuale verrà esaminato dall'Assemblea per la necessaria approvazione.
- d) Le somme risultanti a debito o a credito dei singoli condomini, iscritte nello stato di ripartizione del consuntivo, dovranno essere accorpate nelle rate del preventivo della nuova gestione.
- e) Il rendiconto condominiale, in seconda convocazione, deve essere approvato dall'Assemblea con una maggioranza pari ad 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore millesimale. La minoranza rimarrà soccombente.
- f) Il Condmino dissenziente, che non intenda pagare quanto da lui dovuto secondo la delibera di approvazione del rendiconto della gestione condominiale, deve impugnare ai sensi dell' Art. 1137

C.C. la delibera davanti all'autorità giudiziaria nei termini di trenta giorni dalla delibera stessa, se era presente all'Assemblea o dalla data di spedizione della delibera, se era assente.

Art. 15 Amministratore

- a) L'Assemblea nomina un Amministratore e ne fissa il compenso, con un numero di voti che rappresentano la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio = 500 millesimi.
- b) L'Amministratore deve possedere un grado di istruzione adeguato alle mansioni che gli sono attribuite, determinate di volta in volta dall'Assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell' art. 1136 c.c. L'Amministratore dura in carica un anno e può essere confermato anche tacitamente o revocato, a norma di legge. Egli è tenuto, salvo casi di impossibilità, a continuare a svolgere le sue funzioni anche dopo le dimissioni, fino alla nomina del suo sostituto, purché questa non si protragga per oltre tre mesi dalle dimissioni stesse. Nel qual caso, ha diritto di lasciare l'incarico, previo ricorso all'Autorità Giudiziaria e fermo il diritto al suo compenso per la frazione annua d'esercizio in cui ha amministrato in forza della "prorogatio imperii".
- c) In caso di revoca anticipata senza giusta causa o giustificato motivo all'amministratore è comunque dovuto l'intero compenso pattuito per la gestione in corso.

Art. 16 Attribuzioni dell'amministratore

L'Amministratore deve:

- a) eseguire le deliberazioni (purché non contrarie alla legge e all'ordine pubblico) e curare l'osservanza del presente regolamento;
- b) stipulare i contratti necessari;
- c) disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- d) adempiere alle leggi e normative in materia condominiale di volta in volta emanate;
- e) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni;
- f) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti 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 d'urgenza, riferendone alla prima assemblea a norma dell' art. 1135 C.C.;
- i) rendere il conto della sua gestione alla fine di ciascun esercizio finanziario ed al termine del suo mandato;
- j) essere iscritto ad un albo o una associazione di categoria riconosciuta a livello nazionale;
- k) consegnare al successore il fondo di cassa, i documenti e gli atti del condominio;
- l) compilare a tempo opportuno lo schema del preventivo, lo stato di ripartizione preventivo, il consuntivo da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea;
- m) compiere ogni altro atto che non sia riservato all'Assemblea;
- n) tenere i seguenti atti e documenti :
 - registro dei verbali dell'Assemblea nei quali dovranno essere trascritti o allegati i preventivi, i consuntivi e gli stati di ripartizione e lo scadenziario rate e gli eventuali allegati citati nel verbale;
 - registro di cassa delle entrate e delle uscite;
 - ogni altra scrittura contabile ritenuta necessaria;
 - documenti, atti, certificazioni, permessi, disegni ecc.;
 - elenco dei possessori, usufruttuari, aventi diritto d'uso o abitazione delle unità immobiliari con le loro generalità e la loro residenza o domicilio.
- o) Gli atti e i documenti predetti devono essere conservati e tenuti a disposizione di ciascun condomino per la consultazione.
- p) Le pezze giustificative e i documenti contabili suscettibili di futura alienazione dovranno essere conservate secondo i tempi previsti dalla normativa vigente.

Art. 17

Rappresentanza

- a) Nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge o dei maggiori poteri conferiti 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 i terzi.
- b) Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'Autorità amministrative che si riferiscano alle stesse.
- c) Qualora la citazione o provvedimento abbia un contenuto che esuli dalle attribuzioni dell'Amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'Assemblea dei condomini.

Art. 18

Consiglio dei Condomini

- a) Il Consiglio dei Condomini, qualora venga nominato, è composto da 3 membri scelti fra i proprietari di unità immobiliari. Esso nomina al suo interno il Consigliere Anziano, che sostituisce l'Amministratore in caso di sua assenza o d'impedimento per l'ordinaria amministrazione.
- b) Il Consiglio dei Condomini è l'organo consultivo dell'amministratore che lo convocherà quando lo riterrà necessario.
- c) I Consiglieri condominiali controllano le operazioni di amministrazione del Condominio,
- d) Al termine del mandato, ai Consiglieri non può essere corrisposta, a titolo di rimborso spese, un'indennità.

Art. 19

Assemblea dei Condomini

L'Assemblea dei Condomini è organo deliberante.

I poteri sono sanciti dal Codice Civile. Essi non possono invadere la sfera privata.

Art. 20

Composizione dell'Assemblea

L'Assemblea si compone dei proprietari delle unità immobiliari posti nel condominio, i quali possono partecipare anche per mezzo di delegato. All'Assemblea possono partecipare, nei casi stabiliti dalla legge, anche gli usufruttuari, gli usuari, i possessori e i locatori.

Art. 21

Attribuzioni dell'Assemblea

L'Assemblea provvede:

- a) alla conferma dell'amministratore ed al suo compenso;
- b) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio;
- c) all'approvazione dello stato di ripartizione delle spese preventive;
- d) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore;
- e) all'approvazione dello stato di ripartizione consuntivo;
- f) alla stipula dell'assicurazione condominiale;
- g) alle spese di manutenzione straordinaria;
- h) alla nomina del Consiglio dei Condomini;
- i) all'approvazione di eventuali regolamenti interni per una disciplina più particolareggiata di alcuni servizi;
- j) alla predisposizione del documento di valutazione rischi – piano di sicurezza del condominio.

Art. 22

Diritto di voto e di delega

- a) Ogni Condomino ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi assegnati alla sua unità immobiliare dalla Tabella A (Generale di Proprietà) e può intervenire all'Assemblea anche per mezzo di delegato.
- b) Le deleghe a rappresentare i condomini, devono avere forma scritta
- c) Qualora un'unità immobiliare dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante dei comproprietari interessati. In mancanza provvede per sorteggio il Presidente.
- d) Gli aventi diritto al possesso, usufrutto, uso o abitazione, esercitano il diritto di voto negli affari che riguardano la custodia, l'amministrazione o la manutenzione ordinaria, mentre nelle deliberazioni

che concernono la manutenzione straordinaria, le innovazioni, i rifacimenti e la ricostruzione delle parti o di impianti comuni, il voto spetta al nudo proprietario.

Art. 23

Espressione di voto

- a) Sulla proposta messa a votazione, il voto palese viene espresso per alzata di mano o per alzata e seduta, oppure pronunciando la parola "Sì" o "No".
- b) Il voto segreto non è ammesso.
- c) Il risultato della votazione è indicato nel verbale.

Art. 24

Verbale di assemblea

- a) Il verbale dell'Assemblea viene redatto dal Segretario, seguendo le direttive del Presidente.
- b) Chi chiede l'iscrizione a verbale di dichiarazioni pertinenti, deve dettarne il testo al Segretario. Sulla pertinenza delle dichiarazioni, decide, a richiesta anche di uno solo dei presenti, l'Assemblea a maggioranza di voti.
- c) Il verbale deve contenere l'indicazione del luogo e la data dell'adunanza, l'ordine del giorno, l'elenco degli intervenuti, personalmente o per delega con i relativi valori millesimali, la nomina del Presidente e del Segretario, la constatazione della regolarità della convocazione e della costituzione dell'Assemblea (in prima o in seconda convocazione), un sommario resoconto della discussione, il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna e le dichiarazioni pertinenti di cui al secondo comma del presente articolo.
- d) Il verbale viene firmato dal Presidente e dal Segretario e deve essere trascritto nell'apposito registro o raccolto in un fascicolo da rilegare periodicamente.
- e) Copia del verbale deve essere trasmessa a tutti i condomini, mediante consegna a mano oppure a mezzo posta semplice ai presenti all'Assemblea (anche per delega) e per raccomandata con ricevuta di ritorno (o altro mezzo equivalente) agli assenti.
- f) Le spese relative sono caricate individualmente ai Condomini interessati.

Art. 25

Valore delle deliberazioni dell'Assemblea

Le deliberazioni assunte dall'Assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini e possono essere impugnate con le modalità ed i termini previsti dal C.C. Art. 1137.

Art. 26

Ricorso all'Autorità giudiziaria

Ciascuna parte può ricorrere all'Autorità giudiziaria a norma dell'art. 1137 del c.c. per le questioni che non possono essere risolte.

Art. 27

Rinvio a norme legislative

Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si fa riferimento e rinvio alle norme contenute nella legge sulla comunione, sul condominio e sui contratti, nonché ad ogni altra disposizione legislativa e/o amministrativa vigente in materia.

Art. 28

Impossibilità di sottrarsi alle spese comuni

Ai sensi dell'art. 1118 c.c., nessun condomino può sottrarsi all'obbligo del pagamento dei contributi condominiali sia per manutenzione ordinaria, sia straordinaria della cosa comune adducendo diritti o pretese o eccezioni.

Art. 29

Obbligati al pagamento delle spese

L'obbligo di pagamento delle spese ordinarie e straordinarie per il mantenimento della cosa comune grava esclusivamente sul Condomino proprietario dell'unità immobiliare.

Il nudo proprietario è obbligato al pagamento delle spese straordinarie.

All'usufruttuario è fatto obbligo di pagare le spese di manutenzione ordinaria e d'erogazione dei servizi.

L'usufruttuario può altresì stipulare una convenzione con il nudo proprietario per assumere la stessa posizione per cui l'usufruttuario potrà controllare la gestione condominiale e partecipare all'Assemblea. In questo caso l'usufruttuario avrà correlativi obblighi di contribuire alle spese inerenti al

sopraddetto godimento. Dell'eventuale stipulazione di una convenzione particolare, fra usufruttuario e nudo proprietario è fatto obbligo di darne copia all'Amministratore del Condominio.
In caso la proprietà sia stata locata l'obbligo della contribuzione della spesa comune grava sempre ed esclusivamente sul Condomino proprietario, il quale poi potrà avere azione di ripetizione dal suo inquilino per le spese imputabili in base alla normativa vigente e ai singoli contratti d'affitto.

Art. 30

Tabelle Millesimali

Di seguito le tabelle millesimali da utilizzarsi nella determinazione del riparto delle spese secondo quanto precedentemente stabilito dal presente regolamento o in carenza secondo i disposti delle leggi, delle norme e del Codice Civile.

Allegato A – Tabella millesimale Proprietà

Allegate n. 3 planimetrie identificazione parti comuni (Allegati 1, 2, 3)
