





# R E G O L A M E N T O  C O N D O M I N I A L E

COMPLESSO EDILIZIO " GABBIANO AZZURRO"

ROSETO CAPO SPULICO ( COSENZA) ==========

## ART. 1

Formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini tutte le parti che non saranno cedute al Comune, le parti costitutive di ciascun edificio, le opere, le installazioni che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione di ciascun edificio ed in particolare: a) il suolo su cui sorge il fabbricato; b) la copertura dell'edificio; c) gli elementi costituenti i muri perimetrali, compresi quelli delle scale; d) la scala di accesso a ciascun edificio; e) la rete delle fognature e degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucine fino al punto di diramazione dei singoli appartamenti o locali di proprietà particolare; f) gli impianti di illuminazione dei locali comuni, comprese le scale, gli impianti di energia elettrica fino ai contatori, dei singoli utenti di ciascun fabbricato; g) i tramezzi interni di divisione degli appartamenti sono di proprietà comune dei proprietari degli appartamenti stessi. I balconi, le persiane dei vani luce sono di proprietà particolare dei singoli condomini con l'obbligo

di attenersi, alle delibarazioni dell' assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza estetica. L'entità delle quote di comproprietà spettanti a chiascun condomino sarà espressa in millesimi, in apposita tabella redatta da un tecnico nominato dalla ITALINVEST SpA e allegata al presente.==========

ART. 2

L'ITALINVEST SpA, fino a quando le proprietà non saranno vendute, é esente da ogni e qualsiasi spesa condominale sia essa ordinaria e straordinaria.===

ART. 3

MODIFICAZIONE DELLE COSE COMUNI

Sono vietate le innovazioni e le modifiche delle cose comuni di cui all'art.1002 c.c.non preventivamente consentite dall'assemblea.==========

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo delle riduzioni in ripristino delle cose modificate e il risarcimento dei danni.==========

In ogni caso se le modifiche sono suscettibili di utilizzazione separate, di esse potranno usufruire anche gli altri condomini. In tal caso le spese per la esecuzione delle opere e per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che le usano secondo i criteri stabiliti dal secondo comma dell'arti

colo 1123 c.c. La deliberazione con la quale si ne=
ga il consenso di cui ai comma precedenti deve es
sere motivata e contro di essa il soggetto interes
sato può ricorrere alle autorità giudiziarie.=====

ART. 4

Ogni condomino é obbligato ad eseguire le ripara=
zioni delle cose di sua proprietà la cui omissione
possa danneggiare gli altri condomini, compromette=
re la stabilità degli edifici ed alterarne il de=
coro architettonico.==========
Egli a richiesta dell'amministrazione e previo av=
viso, deve altresì consentire che nell'interno dei
locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti ri=
guardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovesse=
ro eseguire sulle parti interessate al decoro archi
tettonico di ciascun edificio, salvo il diritto al=
la rivalsa dei danni comprovati. In ogni caso i con
domini, prima di intraprendere nei locali di loro
proprietà l'esecuzione di opere e i lavori che co=
munque possono interessare la stabilità o il deco=
ro dell'edificio o parte di esso, o gli impianti,
comuni, devono darne notizia all'amministratore
fermo restando in ogni caso il disposto dell'art.
1122 c.c.==========

ART. 5

CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE E PER I SERVIZI COMUNI ===

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche riguardo alle comodità e al decoro, le cose comuni, altre spese necessarie per le opere di innovazioni riguardanti le dette cose, e deliberatamente approvate dall'assemblea a norma dell'art.1120 del c.c. nonché all'eventuale spese per il servizio di custodia, per l'acqua di uso comune e per l'amministrazione in proporzione del valore delle rispettive loro quote di comproprietà espresse in millesimi

ART. 6

Ciascun condomino é responsabile a norma degli articoli 2043 e seguenti del c.c. dei danni subiti dalle cose comuni per fatto di lui o delle persone, animali o cose di cui deve rispondere.==========

ART. 7

CONTRIBUTO ALLE SPESE PER L'ACQUEDOTTO

Le spese per la manutenzione e la conservazione dell'impianto comune di acquedotto sono ripartite fra i condomini in proporzione alla quota di comproprietà espressa in millesimi.==========

ART.8

CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LA FOGNATURA

Le spese per la conservazione e manutenzione delle fognature, per i canali e pozzi di scarico sono ripartite fra coloro che se ne servono in proporzione alla quota di comproprietà espressa in millesimi.==========

ART. 9

RINUNZIA AI SERVIZI

La rinunzia ai servizi comuni non é concessa. Questa norma non può essere modificata se non con il consenso di tutti i condomini.==========

ART.10

DIVIETI

E' vietato in modo assoluto, salvo diverse disposizione del solo amministratore unico della ITALINVEST SpA di destinare sia un singolo appartamento che uno o più fabbricati ad uso di sanatori di scuola di musica, di ballo o canora in genere, di albergo, rosticceria o tavola calda o qualsivoglia altro uso che potrebbe turbare la tranquillità o il decoro dello intero complesso edilizio.==========

ART.11

E' fatto divieto assoluto, dalle 14,00 alle ore 17,00 produrre qualsiasi disturbo dovuto ad apparecchi radio, televisivi, tenuti ad alto volume compreso eventuali schiamazzi di bambini circolanti nel com=

plesso edilizio stesso.==========

ART.12

E' vietato assolutamente stendere ai balconi e finestre la biancheria lavata dalle ore 7 alle ore 21 di comune accordo i condomini potranno costruire un stenditoio comune che dovrà essere utilizzato obbligatoriamente da tutti i condomini dalle ore 21 alle ore 7.==========

ART.13

Le delimitazioni esterne degli appartamenti al piano terra realizzate dalla società, non possono essere in nessun modo né modificate e né recintate.===

ART.14

OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO.

Il condomino deve comunicare per iscritto all'amministratore il proprio domicilio, in difetto si intenderà domiciliato, ad ogni effetto, nei locali di sua proprietà anche se questi sono chiusi o disabitati.

ART.15

IRREPETIBILITA' DEI CONTRIBUTI.

I contributi versati da condomini nel fondo comune e nel fondo speciale sono irrepetibili nel caso in cui nella proprietà o nello usufrutto subentri un altro titolare, i contributi stessi rimangono a lui attribuiti, dovendo le parti interessate prov=

vedere tra esse all'eventuale conguaglio.========

ART.16

ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

a)- Amministratore.

b)- Consiglio dei condomini

c)- Assemblea.

ART.17

SCELTA DEL CUSTODE

La scelta del custode sarà riservata per i primi 5. (cinque) anni alla ITALINVEST SpA a decorrere dalla data dell'atto pubblico di compravendita.Non esiste abitazione del custode.==========

Art.I8

NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore é nominato dall'assemblea e può essere scelto fra estranei al condominio.=

Egli dura in carica un anno,ma può essere revocato in qualsiasi momento dall'assemblea.=

Anche se non sia compiuto l'anno egli decade nella prima assemblea ordinaria successiva alla sua prima nomina. L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio sotto la sua responsabilità.==========

ART.19

FUNZIONE DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza, di illuminazione dell'intero complesso edilizio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso edilizio. All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Tale progetto, giusto in risposta dell'art. 34 é sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini ed entro 20 giorni dall'approvazione di parte di essa, ciascun condomino é tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità e la rateazione stabilita dall'assemblea stessa. Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre il progetto di ripartizione della spesa, all'esame della assemblea, sia di carattere straordinario deliberato dall'assemblea stessa che della somma necessaria per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazione adottata nel corso dell'esercizio o di spese obbligatorie e sopravvenute, la quota di con-

tributo risultante a debito di ciascun condomino deve essere versata nel termine di cui al comma precedente.==========

ART.20

COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede inoltre:

a) All'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, alla loro comunicazione ai condomini assenti, ai fini di cui all'art.1107 e dell'art.1137 del c.c.nonché ad assicurare l'osservanza dei regolamenti.

b) Alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze.==========

c) All'assunzione ed al licenziamento dell'eventuale custode (dopo il quinquennio riservato alla ITALINVEST SpA), sentito il parere del Consiglio dei Condomini, nonché alla sorveglianza del medesimo.===

d) A derimere se possibile, le eventuali divergenze fra i condomini.==========

e) Gli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne notizia senza indugio all'assemblea.==========

L'Amministratore non può ordinare riparazioni stra

ordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente e inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei Condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per riferire in merito.==========

ART.21

DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

L'Amministratore stabilirà le norme gli orari e i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il Consiglio dei Condomini. Le norme da lui date nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea ed eventualmente all'Autorità Giudiziaria da parte del condomino che si ritenga leso. Tutti i reclami riferentesi allo uso delle cose comuni devono essere diretti allo Amministratore per iscritto.==========

ART.22

ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINI

L'Amministratore deve tenere: il registro dei verbali; b) il libro cassa delle entrate e delle uscite; c) un elenco dei proprietari con le loro generalità ed indicazione del domicilio e della residenza qualora non abbiano la dimora abituale nel complesso; d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni con=

domino; e)Planimetria generale del complesso edili= zio; f) un inventario delle cose mobili di proprietà comuni; g)i libri di cui alle lettere "a" e "f" devono essere vidimati in ogni pagina e devono esse re estensivi a ciascun condomino, nel luogo che lo Amministratore stabilirà.==========

ART.23

RENDICONTO

L'Amministratore alla fine di ciascun servizio, deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea. Tale obbligo gli compete anche in caso di revoca oppure di dimissione in corso d'esercizio e deve essere eseguito entro i 15 giorni dalla revoca o dalle di missioni. L'obbligo medesimo compete agli eredi in caso di morte dell'Amministratore. All'atto del ren= diconto l'Amministratore deve entro IO giorni, con= segnare al successore ed in mancanza al Consiglio dei Condomini, ritirandone tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'Amministrazione, indipenden= temente da eventuali contestazioni in corso al con= dominio.==========

ART.24

FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune

mediante il contributo di cui al terzo comma dello art.17.-Per provvedere alle opere di manutenzione ordinaria dell'accantonamento dell'indennità di licenziamento dell'eventuale custode.==========

ART.25

Per provvedere alle spese di straordinaria manutenzione deve essere costituito un fondo cassa obbligatorio per tutti i proprietari i quali sono obbligati a versare all'atto della stipula del pubblico atto di compravendita, la somma di L.5.000=========

Detta somma dovrà essere versata nelle mami dello Amministratore pro-tempore, nominato dalla ITALINVEST SpA, che avrà l'obbligo di depositare i predetti versamenti su di un libretto bancario intestato al Condominio del Complesso Edilizio "GABBIANO AZZURRO".==========

ART.26

AMMINISTRAZIONE DEI FONDI

L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune. I capitali accantonati nei fondi sudetti devono essere depositati in libretti intestati al condominio, presso un istituto di credito. I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'Amministratore. I prelevamenti dal fondo di riserva non potranno ef=

fettuarsi se non con firma dell'Amministratore e di due membri del Consiglio dei Condomini ed in mancanza di questi i due condomini delegati dall'assemblea, salvo sempre la rettifica dell'assemblea.==========

ART.27

CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE.=

L'Esercizio finanziariosi chiude ogni anno al 31 dicembre. La somma risultante a debito dei condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.==========

ART.28

RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art.1131 del c.c.==========

ART.29

CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il Consiglio dei Condomini é composto di tre membri eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno.===

Esso é l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà almeno ogni tre mesi.==========

Il Consiglio dei Condomini esercita funzioni demandategli dal presente regolamento e riferisce ogni anno all'Assemblea sul proprio operato.==========

ART.30

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i trenta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame o l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione di cui all'art.21 ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario e ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentano almeno un sesto del valore del complesso. L'Assemblea é convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi in conformità all'art.33 almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme ad una copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto di riparto delle spese. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, fissata a norma dell'art.1136 del c.c.==========

In mancanza, tanto dell'Amministratore quanto del Consiglio dei Condomini, l'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino osservato il disposto dei due precedenti comma.==========

Analogamente si procede, in caso in cui l'Amministr

tore non provveda alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro IO giorni, dalla richiesta di cui al primo comma di questo articolo.==========

ART.31

FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'assemblea ordinaria e straordinaria trascorsi quindici minuti dall'ora fissata nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario scegliendoli fra i partecipanti al Condominio, escluso l'Amministratore.==========

ART.32

DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino ha il diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona estranea al condominio che non sia l'Amministratore con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione, ma non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.==========

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interessi, rapporti di fornitura o di lavori tra essi e i condomini.==========

Il condomino che sia Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua ge=

stione, nonché quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

ART.33

VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

La validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art.1136 del c.c. si accerta al principi dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durat

ART.34

VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale il quale deve contenere:

a)- il luogo, la data, dell'adunanza e l'ordine del giorno;

b)- il cognome, il nome dei condomini intervenuti o rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;

c) - la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;

d) - il sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con indicazioni della maggioranza ottenuta da ciascuno;

e) - qualunque dichiarazione, in forma sintetica di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro due giorni, deve essere firmato dal

presidente, dal segretario eventualmente da uno o più condomini a tale scopo delegati dall'assemblea e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei successivi 15 giorni, trascorsi i quali in mancanza di reclamo avanti all'Autorità Giudiziaria, esso si riterrà approvato.=

ART.35

COMUNICAZIONI AI CONDOMINI

Le comunicazioni delle deliberazioni ai condomini assenti, descritte dall'art.1107 c.c. nonché quello dell'avviso di convocazione dell'assemblea deve farsi dall'Amministratore per lettera raccomandata al domicilio dichiarato a norma del precedente articolo 15.==========

In caso di urgenza é consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.==========

ART.36

ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea ordinaria delibera:

a)- sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio osservate le disposizioni dell'art.1138

b)-sulla nomina del Consiglio dei Condomini e dello Amministratore, sulla eventuale retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;

c)- sul rendiconto di gestione dell'anno prece= dente sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune delle medesime;

d)- sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;

e)- sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione del fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti del fondo stesso;

f)- sulle norme alle quali tutti i condomini devo= no attenersi a tutela della reciproca tranquilli= tà del buon stato delle cose comuni e del decoro del complesso edilizio.==========

Spetta inoltre all'assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministra zione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni. I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto della gestione e del bilancio preventi= vo e consuntivo, devono essere posti a disposizio= ne dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria presso l'Amministratore.==========

ART. 37

S A N Z I O N I

Per le infrazioni alle norme del presente Regola=

mento o a quelle deliberate dall'Assemblea questa può stabilire una sanzione pecuniaria non superiore a L.2.000= da devolversi al fondo comune di cui all'articolo stesso salva la responsabilità del trasgressore a termine di legge.==========

ART.38

RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

Per quanto non é disposto dal presente Regolamento e per quanto non é in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune.==========

ART.39

E' fatto divieto assoluto di piantare qualsiasi pianta rampicante o arbusto similare intorno ai fabbricati, ma é obbligo dei proprietari dei piani terra di piantare lungo le delimitazioni dei giardinetti una recinzione arborea o floreale che non raggiunga una altezza superiore al mt.I,50 e piante comuni ad eccezione di quelle da frutta commestibile.==========

Detto obbligo deve essere adempimento entro e non oltre due anni dalla data dell'atto pubblico di acquisto.==========

ART.40

E' fatto divieto assoluto instillare fili per an=

tenne televisive esternamente ai fabbricati, é altresì vietato fissare antenne televisive sui tetti balconi, ringhiere balla toi dei fabbricati stessi, ma si possono usare apparecchi televisivi con antenna a baffo.==========

ART.41

Le aiuole delimitate da muretti ed adiacenti agli appartamenti al piano-terra sono date in uso ai proprietari degli stessi appartamenti limitrofi al piano-terra.==========

Detti proprietari non potranno mai acquistarne la proprietà neanche per "USO CAPIONE" ed hanno l'obbligo della manutenzione esclusiva di dette aiuole limitatamente al soprasuolo e delle piante ivi esistenti.==========

Gli stessi proprietari non dovranno pretendere alcun compenso dal condominio o da chi che sia per la manutenzione delle aiuole e per l'impianto e la manutenzione delle piante.==========

ART.42

Nel caso di riparazioni d'impianti o tubature che fossino al di sotto delle aiuole tutte le spese necessarie alle riparazioni stesse ed al ripristino delle aiuole e delle piante nello stato in cui si trovano saranno a carico di tutto il condominio.

ART.43

Si fa obbligo a tutti i proprietari degli appartamen
ti del Villaggio "GABBIANO AZZURRO" che al punto lu=
ce esterno e cioé sopra la porta di caposcala, devono
fissare una lanterna in ceramica e di nessun'altro
materiale in modo che si uniformano tutti sullo stes=
so stile .==========

Lo Duca Matteo

Ludovici Saverio

