

**REGOLAMENTO CONTRATTUALE**  
**TRILOGIA NAVILE**  
**CONDOMINIO "M1 - M2"**  
**BOLOGNA**

Dicembre 2014

Fanno parte del Condominio denominato "Trilogia Navile edifici M1 – M2" ubicato in Bologna Via Cesare Masina nn. 10, 12, 16 e Via John Cage nn. 19, 21, 27, le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 112 Particella 371. A miglior identificazione si allega al presente regolamento l'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni.

## **PARTI COMUNI E DIRITTI SULLE STESSE**

### **Articolo 1 - Parti Comuni**

Costituiscono proprietà comune i seguenti spazi, opere, manufatti, installazioni e impianti facenti parte del complesso edilizio e delle sue pertinenze quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

#### **a) comuni a tutti i condomini**

- l'area sulla quale sorge il condominio, salvo quanto assegnato in proprietà esclusiva;
- le fondamenta delle palazzine ed i muri portanti nell'interrato;
- gli impianti fognari, per l'acqua, l'energia elettrica, il gas, il telefono, il teleriscaldamento fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai singoli fabbricati;
- i muri di cinta perimetrali e le relative recinzioni;
- il verde comune, i vialetti pedonali, i cancelli pedonali ed i relativi corpi illuminanti al piano strada, gli spazi adibiti all'uso comune quali il deposito motocicli, la portineria e sala condominiale tutti identificati con il sub 2 nell'allegato elaborato planimetrico;
- la strada privata, i marciapiedi, il portico identificate con il sub 1 nell'allegato elaborato planimetrico;
- il cancello carraio, le pompe di sollevamento acque ed il portone taglia fuoco ;
- la rampa di accesso carraio ai piani interrati, le corsie di manovra ed il relativo impianto di illuminazione;
- le bocche di lupo di aerazione del piano interrato;
- l'impianto antincendio;
- in generale tutte le altre parti che servono all'uso e al godimento comune dell'intero condominio e non risultano di proprietà esclusiva in base al titolo di acquisto.

#### **b) comuni alle singole palazzine**

- i muri maestri fuori terra, le strutture portanti fuori terra, la copertura, i canali di scarico;
- gli impianti fognari, per l'acqua, l'energia elettrica, il gas, il telefono, il teleriscaldamento fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva;
- in generale tutte le altre parti che servono all'uso e al godimento comune del singolo edificio e non risultano di proprietà esclusiva in base al titolo di acquisto.

c) comuni alle singole scale delle palazzine

- l'atrio d'ingresso, il portone d'ingresso, la scala, l'ascensore, il corridoio cantine;
- l'impianto citofonico;

d) d) comuni ad alcuni condomini

- le pareti interne non portanti e le recinzioni che separano le unità immobiliari fra loro sono comuni ai proprietari delle unità stesse;
- le pareti non portanti e le recinzioni che separano le proprietà comuni da quelle esclusive sono comuni al condominio e ai rispettivi proprietari.

e) comune a tutti i lotti del Comparto Zona R5.2 Navile (Ex Mercato Ortofrutticolo)

- La Centrale di Trigenerazione per la produzione di teleriscaldamento e raffrescamento a servizio del Comparto.

Costituisce inoltre bene comune soggetto alla potestà condominiale l'estetica delle facciate in ogni sua parte, anche se di proprietà esclusiva, come ad esempio le finestre, i parapetti, i balconi, le tende, i corpi illuminanti visibili dall'esterno, le zanzariere, le serrande ed i cancelletti di sicurezza.

## **Articolo 2 – Servitù e vincoli.**

Le singole unità immobiliari e le parti comuni sono in generale gravate dalle servitù apparenti e non apparenti per l'attraversamento delle proprietà stesse con condotti, tubazioni, canali, canne di ventilazione, reti tecnologiche, canne fumarie e di esalazione, con conduttori elettrici, telefonici, di segnali video o videoterminali, con discese per impianti di dispersione di scariche atmosferiche, con condutture ed impianti in genere necessari al funzionamento delle unità immobiliari e delle parti comuni medesime.

Gli attraversamenti esistenti sono contenuti in cassonetti, carters, tracce murarie o lasciati, semplicemente, in vista come può verificarsi in locali sotterranei o nelle autorimesse.

I proprietari delle unità immobiliari e degli enti al di sotto del piano terra non potranno opporsi alle richieste a loro avanzate, in qualsiasi momento, dalla Amministrazione del Condominio, dalle Società erogatrici di pubblici esercizi, dai Vigili del Fuoco, dalle USSL, dagli organi preposti alla tutela della salute ed incolumità dei cittadini e dei lavoratori, alla installazione, nei loro locali ed enti, di condotti, condutture, linee, tubazioni, dispositivi di diversa natura e funzione, nell'interesse del Condominio, con la sola limitazione che dette addizioni non abbiano a comprimere, in misura molto rilevante, l'uso dell'ente interessato. Le servitù vengono imposte nella forma più estensiva affinché siano, fra l'altro, consentiti alla Amministrazione condominiale ogni verifica ed intervento per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree identificate dal sub 1 nell'allegato elaborato planimetrico (strade, marciapiedi, portico) sono gravate da servitù di uso pubblico.

## **Articolo 3 - Diritto dei condomini sulle parti comuni**

Il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni è proporzionale al valore della parte di immobile di sua proprietà esclusiva. Detta proporzionalità è espressa in millesimi nella allegata tabella.

I valori di detta tabella possono essere modificati anche nell'interesse di un solo condomino nei seguenti casi:

- a) quando risulta che sono conseguenza di un rilevante e sostanziale errore materiale;
- b) quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di ampliamenti o riduzioni di vasta portata, venga notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano;
- c) Quando detto rapporto tra i valori venga notevolmente alterato a seguito del cambio di destinazione d'uso di singole unità immobiliari.

Salvo i casi predetti, i condomini e i loro aventi causa sia per atto tra vivi che per causa di morte, rinunciano espressamente al diritto di impugnare tutte le tabelle millesimali, sia quelle relative ai valori delle proprietà individuali che quelle relative ai criteri di ripartizione delle spese condominiali allegate al presente Regolamento.

#### **Articolo 4 - Uso delle cose comuni**

I condomini possono servirsi delle cose comuni secondo le modalità ed i limiti stabiliti dalla legge e nel presente regolamento. Per le innovazioni riguardanti le parti comuni, si applica quanto previsto dagli articoli del Codice Civile.

## **OBBLIGHI, DIVIETI, LIMITAZIONI, SANZIONI**

#### **Articolo 5 - Manutenzione, verifiche e lavori sui locali di proprietà**

Ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio o alterarne il decoro architettonico.

In ogni caso i condomini, prima d'intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o lavori che comunque possano interessare la stabilità e il decoro dell'edificio o parte di esso o gli impianti comuni, devono darne comunicazione all'Amministratore.

#### **Articolo 6 - Lavori su proprietà esclusive e comuni**

Qualora un Condomino intenda eseguire nella porzione di proprietà esclusiva, lavori per i quali sia necessaria la parziale e temporanea occupazione di parti comuni o di esclusiva proprietà altrui, il Condominio o rispettivamente il proprietario di questa non potranno opporsi, ma potranno condizionare il loro consenso alla prestazione di adeguate garanzie per il tempestivo ripristino, nella situazione originaria prima dei lavori, di quanto modificato o smosso.

Lavori e sistemazioni edilizie concernenti le parti comuni, potranno essere eseguiti, se necessario, anche mediante la temporanea occupazione di porzioni di proprietà esclusiva dei Condomini con le modalità e nei limiti di tempo e con le garanzie di ripristino e di risarcimento eventualmente determinati dall'Assemblea all'atto della deliberazione relativa alle opere.

#### **Articolo 7 – Danni a terzi**

Le spese per il risarcimento dei danni alle proprietà esclusive dei singoli condomini causati da perdite d'acqua, allagamenti, rottura delle condutture, fognature, pluviali e simili (anche a causa del gelo), dallo scoppio degli impianti termici, delle canne fumarie, ecc..., sempre che tali sinistri abbiano avuto origine da impianti e/o parti

comuni dell'edificio e non sia stato individuato l'eventuale responsabile, sono a carico di ciascun edificio e vanno ripartite in proporzione del valore delle singole proprietà. Il singolo condomino risponde dei danni alle parti comuni ed alle proprietà esclusive degli altri condomini causati da impianti, manufatti, piante e quant'altro di sua proprietà esclusiva.

### **Articolo 8 – Sopraelevazione e scavi**

E' vietato ai condomini dell'ultimo piano sopraelevare il fabbricato.

E' altresì vietato ai condomini, proprietari di porzioni dei piani interrati o terreni, di effettuare scavi di qualunque genere e a qualunque scopo.

### **Articolo 9 - Tende, veneziane, corpi illuminanti esterni**

*In applicazione di quanto indicato all'articolo 1), in ordine all'estetica dell'edificio, è in particolare espressamente stabilito che l'installazione di tende, veneziane, zanzariere, corpi illuminanti visibili dall'esterno, serrande e cancelletti di sicurezza dovrà essere decisa dall'Assemblea su indicazione vincolante del Progettista e/o del Direttore dei Lavori, per quanto riguarda tipologie e colore, in modo da assicurarne l'omogeneità.*

### **Articolo 10 - Trasferimenti di proprietà**

Il Condomino che trasferisca anche parzialmente i propri diritti è tenuto a darne comunicazione all'Amministratore mediante lettera raccomandata, entro 10 giorni dalla data di stipulazione dell'atto pubblico di trasferimento ed a far inserire nell'atto predetto la dichiarazione di accettazione da parte del successore dei patti e delle condizioni del regolamento di Condominio e delle variazioni relative.

Il subentrante è a sua volta tenuto a comunicare immediatamente all'Amministratore per iscritto le proprie generalità.

Il trasferimento anche per morte o altra causa, implica nei confronti del Condominio anche il trasferimento degli eventuali acconti, fondi di riserva o di ammortamento in misura proporzionale al trasferimento stesso.

Il Condomino subentrante è solidamente obbligato con il Condomino cedente per il pagamento di tutte le quote di partecipazione alle spese eventualmente scoperte relative all'anno in corso e a quello precedente sino al momento dell'atto pubblico.

Il Condomino cedente resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'Amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Nel caso in cui un Condomino sia proprietario di più unità immobiliari, al momento della cessione di una di queste, eventuali debiti e/o crediti nei confronti del Condominio saranno trasferiti sulle unità immobiliari ancora di sua proprietà.

### **Articolo 11 - Locazione**

Il condomino che dà in locazione l'unità immobiliare deve darne comunicazione all'Amministratore con lettera raccomandata entro 10 giorni dalla stipulazione del contratto che deve contenere l'obbligo di attenersi e conformarsi alle norme tutte del presente regolamento.

Nei confronti del condominio il locatore rimane solidamente responsabile con il locatario per spese e danni che da quest'ultimo fossero provocati al condominio medesimo.

---

**Articolo 12 - Frazionamento o accorpamento**

Nel caso in cui a qualsiasi titolo si proceda al frazionamento o accorpamento di una o più unità immobiliari, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto e procedere d'accordo con il medesimo alla divisione o somma dei millesimi attribuibili a dette unità con spese a loro carico.

**Articolo 13 - Aree a verde condominiali e private**

Nelle aree a verde interessate da impiantistica sotterranea una particolare cura dovrà essere posta nel dimensionamento e posizionamento delle essenze arboree in modo da evitare qualsiasi danno all'impiantistica stessa ed alle eventuali impermeabilizzazioni sottostanti.

Le spese relative alla manutenzione e rifacimenti di eventuali manufatti e impermeabilizzazioni sottostanti a terrazze o spazi a verde di copertura dei box sono ripartite secondo quanto previsto dall'art. 1126 C.C., sempre che non siano state accertate eventuali responsabilità di cui all'art. 7 del presente Regolamento.

Le aree a verde condominiali e private dovranno essere mantenute a giardino.

Nelle aree a verde comuni e private non è consentita l'accensione di fuochi, braci o la produzione di fumi che possano arrecare disturbo ai vicini alloggi, né l'utilizzo delle aree come depositi, parcheggi od altre destinazioni diverse dal giardino.

E' fatto obbligo al Condominio di mantenere in buono stato e pulizia i pozzetti di ispezione delle utenze (acqua – luce – gas – telefono) presenti nella proprietà condominiale.

**Articolo 14 - Assicurazione dell'edificio contro incendio e danni a terzi**

Il Condominio deve essere assicurato con una polizza globale fabbricati comprensiva di incendio, danni a terzi, danni da bagnamento, fenomeno elettrico ed in ogni altro eventuale fenomeno che sarà eventualmente previsto dalla legge. Comunque ciascun condomino ha facoltà di assicurare le proprie cose mediante contratto integrativo, per quel valore che ritenesse non coperto dal contratto principale.

**Articolo 15 - Domicilio**

Il condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio. In mancanza di diversa comunicazione il domicilio si intende posto nei locali di sua proprietà all'interno dal condominio.

**Articolo 16 - Altri divieti, limitazioni, obblighi**

Al fine di favorire i buoni rapporti fra condomini e il buon funzionamento del condominio è vietato:

- a) Destinare le unità immobiliari ad un uso diverso o non assimilabile a quello approvato dalle competenti Autorità Comunali secondo le destinazioni consentite ed in genere a qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene o al decoro dell'edificio.
- b) Occupare anche provvisoriamente con oggetti mobili di qualsiasi genere i locali e gli spazi di proprietà ed uso comuni salvo quanto stabilito all'art. 6.
- c) Lasciare in sosta nelle rampe di accesso alle autorimesse, negli spazi di manovra auto e nelle parti comuni in genere cicli e motocicli salvo negli spazi a tal fine adibiti. E' inoltre vietato lavare le automobili o cambiare l'olio alle stesse all'interno del complesso condominiale, nei corselli, nelle singole autorimesse, posti auto,

- ecc.
- d) Giocare e sostare sulla rampa e negli spazi carrai, nei parcheggi ai piani interrati, vicino al cancello carraio dei garage e comunque in ogni altro punto dove possa esserci pericolo.
  - e) Tenere in qualsiasi locale, di proprietà comune o non, animali di qualsiasi specie, eccettuati gli animali domestici, che arrechino danno o disturbo agli altri condomini. E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi al guinzaglio quando escono dall'appartamento e di evitare con ogni mezzo che abbiano a recare disturbo ai vicini, specialmente di notte. Nessun animale potrà comunque essere lasciato libero, anche temporaneamente nelle parti comuni.
  - f) Suonare, cantare, ballare e far funzionare apparecchi radiotelevisivi ad alto volume nelle ore di riposo che saranno stabilite dall'Assemblea.
  - g) Battere tappeti, coperte o altro fuori delle ore e in luoghi diversi da quelli che l'Assemblea stabilirà, gettare oggetti, scopatura o acqua dai balconi, dalle finestre o sulle scale;
  - h) Tenere in deposito nei propri locali materiali infiammabili o comunque pericolosi in contrasto con le norme vigenti.
  - i) Occupare anche provvisoriamente con qualsiasi oggetto le griglie di aerazione delle bocche di lupo e gettare attraverso le stesse materiali solidi o liquidi di qualsiasi genere.
  - l) Stendere biancheria o altro alle finestre o sui balconi in modo visibile dall'esterno.
  - m) Collocare piante o vasi da fiori sui davanzali delle finestre e dei balconi se non su appositi portavasi convenientemente fissati o protetti, provocare stillicidi che possono comunque danneggiare le proprietà private o comuni o disturbare i condomini.
  - n) Installare sulle finestre e sui balconi, antenne televisive e radio individuali. L'eventuale installazione dovrà avvenire solo sui tetti previo contatto con l'amministratore e nel rispetto in ogni caso delle disposizioni di legge vigenti, con espresso divieto di collocare cavi sulle facciate.
  - o) Collocare su balconi e terrazze mobilio visibile dall'esterno.
  - p) Praticare nei muri, nei vetri, nei serramenti esterni, aperture per prese d'aria e per esalazioni, salvo disposizioni di legge;
  - q) posizionare batterie dei condizionatori d'aria.

### **Articolo 17 - Sanzioni**

Per ogni violazione delle norme stabilite ai precedenti articoli può essere applicata una penale non inferiore ad € 200,00 ed, in caso di recidiva, fino ad € 800,00. Spetterà all'Assemblea deliberare nei singoli casi, previo inserimento di apposito punto all'Ordine del Giorno, l'applicazione della penale ed il suo ammontare, che dovrà essere preceduta da un esplicito richiamo al rispetto delle norme medesime. L'importo della penale sarà imputato al Condomino sanzionato in sede di redazione di bilancio consuntivo, previa comunicazione scritta a cura dell'amministratore. Gli importi di cui sopra subiranno un aggiornamento annuale in relazione agli indici ISTAT determinati dalla Camera di Commercio.

Le somme incassate verranno destinate al fondo per le spese ordinarie del Condominio.

L'applicazione della predetta penale lascia salvo il diritto di uno o di tutti i condomini nonché di eventuali terzi al risarcimento dei danni che fossero derivati dalla violazione sanzionata.

## SPESE CONDOMINIALI

### Articolo 18 - Ripartizione delle spese

Le spese sono ripartite fra i condomini nel modo seguente:

- salvo quanto stabilito ai successivi punti le spese di funzionamento, manutenzione ordinaria e straordinaria e godimento in genere delle parti e impianti comuni, ed ogni altra spesa di gestione, comprese quelle di amministrazione e cancelleria, nonché le spese per le eventuali ricostruzioni e innovazioni, sono ripartite in base ai millesimi di proprietà generale **“Tabella Millesimi Generali”**;
- sono invece ripartite in base ai millesimi relativi ai singoli edifici riportati nella **“Tabella Millesimi Parti Comuni”**, le medesime spese quando sono comuni ai singoli edifici M1 – M2;
- le spese per il funzionamento, la manutenzione e le eventuali innovazioni e ricostruzioni delle scale, con tutte le relative parti e pertinenze, sono ripartite secondo quanto previsto dall'art. 1124 del Codice Civile (**“Tabelle Millesimi Vani Scala”**);
- le spese per il funzionamento, la gestione e la manutenzione ordinaria dei piani interrati sono ripartite in base alle **“Tabella Millesimi Gestione Interrato -1”** e **“Tabella Gestione Interrato -2”**;
- il canone di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Impianto di Trigenerazione e delle Sottocentrali e di manutenzione ordinaria della rete di distribuzione nel comparto, nonché le eventuali imposte inerenti la Centrale stessa (IMU, ecc.), dovute alla società di gestione “CPL Concordia soc. Coop.” saranno ripartite, per quanto riguarda la quota di competenza del condominio (lotto M edifici M1 – M2), in base alla tabella **“Millesimi Riparto Spese Centrale Trigenerazione”**;
- Le spese diverse da quelle sopra indicate e/o comuni a singoli gruppi di condomini saranno ripartite secondo quanto previsto al 2<sup>a</sup> comma dell'articolo 1123 del Codice Civile.

## AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

### Articolo 19 - Organi del Condominio

Organi del Condominio sono: l'Amministratore e l'Assemblea.

### Articolo 20 - Nomina dell'Amministratore

L'Amministratore è nominato in via ordinaria dall'Assemblea dei Condomini con un numero di voti, sia in prima che in seconda convocazione, che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

L'Amministratore dura in carica un anno ed il rinnovo, in mancanza di delibera contraria, è di uguale durata.

La revoca deve avvenire con le medesime maggioranze della nomina.

## **Articolo 21 - Compiti dell'Amministratore**

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio e per esso ha la facoltà di resistere in giudizio nelle liti passive eventualmente promosse contro il Condominio medesimo.

L'Amministratore, oltre a quanto previsto dall'art. 1129 del Codice Civile e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- a) provvedere alla compilazione di un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno finanziario con il relativo progetto di riparto fra i condomini;
- b) provvedere alla compilazione del rendiconto condominiale relativo alla gestione dell'anno finanziario ed al riparto di ogni capitolo di spese per ogni Condomino, con la compilazione di opportuno tabulato dal quale risulterà il conguaglio definitivo individuale;
- c) provvedere annualmente alla convocazione dell'Assemblea ordinaria per l'approvazione del rendiconto condominiale e del conto preventivo per la relativa approvazione entro 180 giorni;
- d) provvedere alle spese ordinarie necessarie per il funzionamento dei servizi comuni, per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio ed alle altre spese generali di gestione fino al totale impiego delle disponibilità di cassa;
- e) provvedere ad ordinare le riparazioni straordinarie aventi carattere d'urgenza e di inderogabilità sempre che le spese complessive annue a tale titolo, non eccedano la somma di € 1.500,00 (millecinquecento/00). Tale importo potrà essere variato dall'Assemblea dei condomini. In ogni caso deve riferirne alla prima assemblea.
- f) provvedere all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea;
- g) provvedere alla compilazione delle disposizioni interne al fine dell'attuazione del presente Regolamento. Tali disposizioni interne sono vincolanti per tutti i condomini se emanate nell'ambito dei poteri derivanti all'Amministratore stesso dal presente regolamento o dalla legge;
- h) promuovere il rispetto del presente regolamento, delle disposizioni interne e di quanto deliberato dall'Assemblea;
- i) provvedere agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni;
- j) eseguire gli adempimenti fiscali;
- k) conservare tutta la documentazione inerente la propria gestione riferibile sia al rapporto con i Condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del Condominio;
- l) fornire al Condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- l) provvedere, nel caso di resistenza in giudizio nelle liti passive, a darne comunicazione scritta a mezzo lettera raccomandata a tutti i condomini interessati ai fini della decorrenza dei termini per la disgiunzione della responsabilità come previsto all'art. 1132 del C.C.

## **Articolo 22 - Esercizio finanziario e versamenti**

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre e si apre il 1° gennaio.

L'Assemblea, con la maggioranza semplice, può modificare le date di inizio e fine della gestione finanziaria.

L'importo dovuto da ogni Condomino in base al rendiconto condominiale ed al conto preventivo deve essere versato all'Amministratore secondo le modalità ed i termini stabiliti dall'Assemblea che li hanno approvati, mediante versamento nel c/c del Condominio aperto presso un Istituto di Credito prescelto dall'Amministratore.

### **Articolo 23 - Ritardo nei pagamenti**

In caso di ritardo nel pagamento delle somme di cui all'articolo precedente superiore a 15 giorni, l'Amministratore addebiterà gli interessi di mora calcolati al tasso legale aumentato del 5% annuo. Detto tasso può essere modificato dall'Assemblea con maggioranza semplice.

In caso di ritardo che venga a protrarsi oltre i 180 giorni naturali consecutivi, l'Amministratore è autorizzato a sospendere al Condomino moroso i servizi che sono suscettibili di utilizzazione separata. Tutto ciò senza pregiudizio e senza rinuncia a tutti gli altri diritti del Condominio o dell'Amministratore verso il Condomino stesso.

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'Assemblea, l'Amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei Condomini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri Condomini.

### **Articolo 24 - Fondo di riserva per la manutenzione straordinaria**

Nel caso di lavori di manutenzione straordinaria e/o di innovazioni l'assemblea deve obbligatoriamente costituire un Fondo di importo pari all'ammontare dei lavori.

L'amministrazione del Fondo dovrà essere tenuta distinta dalla gestione ordinaria. Le somme costituenti il fondo saranno comunque versate sul conto corrente condominiale.

### **Articolo 25 - Atti e documenti che devono essere tenuti dall'Amministratore**

L'Amministratore deve tenere:

- a. il registro dei verbali delle assemblee;
- b. il registro di nomina e revoca dell'Amministratore;
- c. un registro di contabilità nel quale dovranno essere annotate in ordine cronologico, entro trenta giorni dall'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
- d. un conto corrente bancario o postale intestato al Condominio sul quale transiteranno tutte somme ricevute ed erogate a qualsiasi titolo per conto del Condominio;
- e. un registro di anagrafe condominiale con le generalità dei proprietari e dei titolari dei diritti reali e dei diritti personali di godimento, comprensivo del codice fiscale e della residenza o domicilio, qualora non abbiano dimora abituale nell'edificio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare; nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza;
- f. gli estremi del titolo d'acquirente per ogni Condomino;
- g. un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

### **Articolo 26 – Convocazione dell'Assemblea**

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre sessanta giorni dalla chiusura dell'esercizio e, in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputerà necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino non meno di un sesto del valore dell'edificio, espresso in millesimi.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, detti condomini possono provvedere

direttamente alla convocazione.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi, per lettera raccomandata a mezzo posta, raccomandata a mano, fax o P.E.C., almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con copia del bilancio preventivo e del conto consuntivo con i relativi prospetti di riparto quando tali atti sono compresi nell'Ordine del Giorno.

L'Assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

Fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 15, nel caso di più comproprietari di una o più unità immobiliari la convocazione deve essere inviata al domicilio dichiarato dai medesimi qualora uno o più comproprietari non abbiano dimora abituale nel Condominio.

Se le delibere riguardano modificazione della destinazione d'uso, ex art. 1117-ter Codice Civile, la convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, dei temi da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data della adunanza in seconda convocazione.

Gli intervenuti all'Assemblea trascorsi 15 minuti dall'ora fissata nominano di volta in volta un Presidente e un Segretario scelti anche fra persone estranee al Condominio.

#### **Articolo 27 - Diritto di voto e di delega**

Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al Condominio, con delega scritta sul modulo che verrà allegato in calce all'avviso di convocazione. Il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

All'Amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualsiasi Assemblea.

Il Condomino che sia Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative ai fondi da lui gestiti, nonché da quelle che riguardano i provvedimenti da lui adottati.

Qualora una o più unità immobiliari appartengano in comproprietà a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea senza bisogno di apposita delega da parte degli altri comproprietari, rappresentando ciascun proprietario l'intera proprietà di una singola unità immobiliare e sempreché la convocazione all'Assemblea sia stata notificata nelle forme previste al precedente art. 26 quarto comma.

#### **Articolo 28 - Costituzione dell'Assemblea e validità delle deliberazioni**

L'Assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita quando si ha l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al Condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza del numero richiesto, l'Assemblea in seconda convocazione è fissata in un giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre dieci giorni dalla medesima.

L'Assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio e un terzo

dei partecipanti al Condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un 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 medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma del Codice Civile, devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma e all'articolo 1122-bis, terzo comma del Codice Civile devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

### **Articolo 29 - Attribuzioni dell'Assemblea**

L'assemblea delibera:

- a. sulla nomina dell'Amministratore, sulla sua retribuzione e sulla sua revoca;
- b. sul rendiconto della gestione dell'esercizio finanziario precedente, sul bilancio preventivo per quello successivo, sulla regolarità del progetto di riparto delle spese e dell'ammontare dei fondi comuni per le medesime;
- c. sulla erogazione degli avanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;
- d. sulle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori;
- e. sulle eventuali modifiche del Regolamento del Condominio;
- f. sulle liti attive e passive che esorbitano dai limiti delle attribuzioni dell'Amministratore;
- g. su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni;

Per la piena conoscenza degli elementi relativi alle materie di cui alla precedente lettera b) devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni eventuale opportuno controllo, nei dieci giorni precedenti a quelle fissato per l'Assemblea ordinaria e presso l'Amministratore, i libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo.

### **Articolo 30 - Verbale dell'Assemblea**

Il verbale deve contenere le informazione relative a:

- luogo, data, ordine del giorno dell'Assemblea;
- i nominativi dei condomini intervenuti o rappresentati per delega;
- la scelta eventuale del Presidente e quella del Segretario;
- la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- lo svolgimento ed i temi della discussione.

Il verbale conterrà il testo delle deliberazioni prese e la indicazione delle maggioranze e dovrà essere trascritto in apposito registro e firmato dal Presidente e dal Segretario.

Copia del verbale deve essere trasmessa a tutti i Condomini entro 15 giorni dalla data della deliberazione e per i Condomini assenti deve essere trasmesso con lettera raccomandata R.R. o mail certificata al fine di individuare una data certa ai fini di una eventuale impugnativa di cui all'art. 31.

### **Articolo 31 - Impugnazione delle deliberazioni dell'Assemblea**

Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al Regolamento di Condominio, ogni Condomino assente, dissenziente o astenuto può adire alla autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti presenti in Assemblea e dalla data di comunicazione della deliberazione, a mezzo raccomandata o mail certificata, per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

### **Articolo 32 - Dissenso dei condomini rispetto alle liti**

Qualora l'Assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di opporsi ad una qualsivoglia richiesta, il Condomino dissenziente può separare, con atto notificato all'Amministratore, la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

L'atto deve essere notificato, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni dalla data in cui il Condomino ha avuto notizia della deliberazione.

### **Articolo 33 - Assemblee parziali**

Se si tratta di deliberazioni inerenti a cose comuni o in uso comune ad alcuni gruppi di condomini o anche soltanto ad alcuni dei condomini e se tali deliberazioni non pregiudicano gli interessi di altri, le deliberazioni stesse potranno essere prese con il solo intervento dei condomini interessati e con la maggioranza numerica e in millesimi determinata con riferimento agli stessi, secondo le norme più sopra stabilite.

### **Articolo 34 – Consiglio di Condominio**

L'Assemblea può nominare il Consiglio di Condominio.

Tale organo è composto da un membro per ogni palazzina, oltre l'Amministratore che lo presiede.

Il Consiglio di Condominio è convocato dall'Amministratore ogni qualvolta egli lo ritenga opportuno o necessario o quando ne venga fatta richiesta da almeno due Consiglieri specificandone le motivazioni.

Sono compiti del Consiglio di Condominio:

- a) operare quale organo consultivo dell'Amministratore,
- b) assumere tutte le deliberazioni che gli spettano in virtù del presente regolamento e su specifico mandato dell'assemblea,
- c) esercitare il controllo amministrativo e contabile della gestione del condominio,
- d) sostituire l'Amministratore in caso di temporaneo impedimento di questi.

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo 35 - Risoluzione arbitrale delle controversie**

Le controversie riguardanti i rapporti condominiali non risolte amichevolmente dovranno essere sottoposte al Giudice di Pace nei limiti della competenza dello stesso. Le eventuali controversie che dovessero eccedere le competenze del Giudice di Pace saranno risolte attraverso l'arbitrato.

Il Collegio Arbitrale giudicante sarà costituito a richiesta di una delle parti e la domanda dovrà essere inoltrata con lettera raccomandata all'altra parte che nel termine di 20 (venti) giorni dal ricevimento della lettera provvederà alla nomina del suo Arbitro.

Il Collegio sarà composto da tre Arbitri, dei quali due nominati da ciascuna delle parti, secondo la procedura di cui sopra, il terzo - che avrà funzione di Presidente - verrà comunicato di comune accordo dai primi due entro 10 (dieci) giorni dalla nomina del secondo Arbitro ed in occasione del primo incontro dei due Arbitri.

Nel caso in cui una delle parti non provvedesse alla nomina del proprio Arbitro entro il termine di giorni 20 (venti) dalla richiesta dell'altra parte, vi provvederà, su istanza della parte interessata, il Presidente del Tribunale Civile di Bologna, a norma dell'art. 810 C.P.C. Analogamente gli Arbitri procederanno a chiedere al Presidente del Tribunale Civile di Bologna la nomina del terzo Arbitro in caso di disaccordo tra di loro.

I tre Arbitri decideranno secondo diritto, con arbitrato rituale.

Il Collegio Arbitrale giudicherà anche in merito alla entità ed all'accollo delle spese di giudizio ed emetterà il proprio lodo entro 60 (sessanta) giorni dalla costituzione.

### **Articolo 36 – Modificazioni al presente Regolamento**

Le norme del presente Regolamento che hanno carattere meramente regolamentare, essendo suscettibili di variazione o di adattamento in relazione alle mutevoli esigenze degli interessi personali della collettività dei condomini, sono integrabili dall'Assemblea con la prescritta maggioranza.

Le norme che invece hanno esclusivamente natura contrattuale, poiché incidono nella sfera dei diritti e degli obblighi propri di ciascun condomino determinandone la misura rispetto a quella dei diritti e degli obblighi di altri condomini, non sono modificabili o risolvibili se non con il consenso unanime di tutti i condomini, salvo quanto specificatamente previsto nel presente Regolamento

### **Articolo 37 - Rinvio alla legge**

Per quanto non disposto dal presente Regolamento valgono le norme del Codice Civile in materia e quelle delle relative Disposizioni di Attuazione.

---

**INDICE**

<b>PARTI COMUNI E DIRITTI SULLE STESSE .....</b>	<b>1</b>
Articolo 1 - Parti Comuni .....	1
Articolo 2 – Servitù e vincoli .....	2
Articolo 3 - Diritto dei condomini sulle parti comuni .....	2
Articolo 4 - Uso delle cose comuni .....	3
<b>OBBLIGHI, DIVIETI, LIMITAZIONI, SANZIONI.....</b>	<b>3</b>
Articolo 5 - Manutenzione, verifiche e lavori sui locali di proprietà .....	3
Articolo 6 - Lavori su proprietà esclusive e comuni.....	3
Articolo 7 – Danni a terzi .....	3
Articolo 8 – Sopraelevazione e scavi.....	4
Articolo 9 - Tende, veneziane, corpi illuminanti esterni.....	4
Articolo 10 - Trasferimenti di proprietà .....	4
Articolo 11 - Locazione.....	4
Articolo 12 - Frazionamento o accorpamento.....	5
Articolo 13 - Aree a verde condominiali.....	5
Articolo 14 - Assicurazione dell'edificio contro incendio e danni a terzi .....	5
Articolo 15 - Domicilio .....	5
Articolo 16 - Altri divieti, limitazioni, obblighi .....	5
Articolo 17 - Sanzioni .....	6
Articolo 18 - Ripartizione delle spese .....	7
<b>AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO.....</b>	<b>7</b>
Articolo 19 - Organi del Condominio .....	7
Articolo 20 - Nomina dell'Amministratore.....	7
Articolo 21 - Compiti dell'Amministratore.....	8
Articolo 22 - Esercizio finanziario e versamenti .....	8
Articolo 23 - Ritardo nei pagamenti .....	9
Articolo 24 - Fondo di riserva per la manutenzione straordinaria.....	9
Articolo 25 - Atti e documenti che devono essere tenuti dall'Amministratore.....	9
Articolo 26 – Convocazione dell'Assemblea .....	9
Articolo 27 - Diritto di voto e di delega.....	10
Articolo 28 - Costituzione dell'Assemblea e validità delle deliberazioni.....	10
Articolo 29 - Attribuzioni dell'Assemblea.....	11
Articolo 30 - Verbale dell'Assemblea.....	11
Articolo 31 - Impugnazione delle deliberazioni dell'Assemblea.....	12
Articolo 32 - Dissenso dei condomini rispetto alle liti .....	12
Articolo 33 - Assemblee parziali .....	12
Articolo 34 – Consiglio di Condominio.....	12
<b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>13</b>
Articolo 35 - Risoluzione arbitrale delle controversie .....	13
Articolo 36 – Modificazioni al presente Regolamento .....	13
Articolo 37 - Rinvio alla legge.....	13

*Allegati:*           - *Elaborato planimetrico dell'intervento;*  
                           - *Tabelle Millesimali.*