

# **REGOLAMENTO CONDOMINIALE del PALAZZO CAMPANELLI**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1**

Formano oggetto del presente regolamento di condominio lo stabile sito in Piazza dell' Aquila (Palazzo Campanelli), di proprietà comunale, nonché il terreno sul quale il fabbricato è eretto.

### **Art. 2**

Ciascun condomino si obbliga, così in via reale per la porzione affittata, come in via personale, tanto in proprio quanto per i propri eredi, successori ed aventi causa in via fra tutti solidale ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento e tutti quegli altri regolamenti e disposizioni che nell' interesse comune venissero applicati dall' amministratore in seguito a deliberazione legale dell' assemblea dei condomini, fermi tutti i diritti e gli obblighi di ciascun acquirente in base al titolo di acquisto.

## **PARTI COMUNI**

### **Art. 3**

Costituiscono proprietà comune inalienabile ed indivisibile di tutti i condomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni:

il terreno sul quale sorge l' edificio, le fondazioni e le strutture portanti, i cortili, l' andito, i portoni ed i cancelli di ingresso, le scale le rampe di accesso, gli ascensori, i montacarichi, nonché i relativi vani, gli anditi ed i corridoi di accesso ai rispettivi locali, in genere, tutte le parti dell' edificio necessarie all' uso comune;

le opere, installazioni, manufatti di qualsiasi genere destinati all' uso o al godimento comune, come: l' impianto luce, le colonne della fognatura, dell' acqua potabile, i tubi di scarico delle acque piovane, delle colature e delle materie di rifiuto, le canne fumarie.

In genere sono comuni ed indivisibili le parti dell' edificio, le opere di installazione, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all' uso ed ai servizi dell' edificio condominiale, nonché quant' altro non risulti di proprietà particolare in base ai singoli atti di affitto, od al presente regolamento.

## **DIRITTI ED OBBLIGHI DEI PARTECIPANTI SULLE COSE COMUNI.**

### **Art. 4**

Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate nell' articolo precedente è proporzionato al valore dell' unità immobiliare che gli appartiene, a sua volta espresso in millesimi nella tabella

allegata.

#### **Art. 5**

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del proprio contributo nelle spese, neppure rinunciando al diritto sulle cose e sui servizi.

#### **Art. 6**

Le parti in comune dell' edificio non sono suscettibili di divisione.

#### **Art. 7**

ogni uso o godimento che possa arrecare pericolo o danno all' edificio in genere ed agli altri condomini;

occupare in qualsiasi modo , anche temporaneamente, per qualunque uso o scopo che non siano di interesse comune le scale e rampe di accesso, piattaforme mobili, montacarichi, i locali, vani, corridoi e spazi condominiali;

eseguire modifiche, innovazioni od opere, anche nell' interno dei locali, senza la preventiva autorizzazione dell' amministratore il quale dovrà prima accertare, occorrendo anche a mezzo di tecnici ed a spese del richiedente, che nessun pregiudizio o lesione deriverà con l' esecuzione dell' opera alle parti comuni dell' edificio ed ai diritti degli altri condomini, fermo restando che per quanto riguarda modifiche, innovazioni ed opere, che abbiano comunque attinenza con l' estetica, la struttura organica, la stabilità, la sicurezza ed l' aspetto esterno dell' immobile è prescritta la preventiva autorizzazione da parte dell' assemblea dei condomini ai sensi dell' art. 1120, Codice civile;

introdurre e collocare nell' edificio cose o veicoli che per loro natura, dimensione e peso possono compromettere la stabilità delle strutture murarie, degli ascensori, piattaforme mobili, montacarichi, pavimentazioni o comunque possono arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini ed alle parti comuni.

#### **Art. 8**

E' obbligo di ogni singolo condomino:

provvedere ad eseguire, nei locali di sua proprietà, le opere per le riparazioni necessari ad evitare danni alle parti comuni ed alle proprietà degli altri condomini;

comunicare tempestivamente all' amministratore:

ogni guasto che si verificasse nei suoi locali; nelle parti comuni in uso e dal quale possa derivare danno alle parti comuni ed alle proprietà degli altri condomini, ferma la sua responsabilità per i danni arrecati;

le generalità dell' inquilino nel caso di locazione del locale, fermo restando il divieto all' inquilino stesso di sublocare e la responsabilità del proprietario per l' osservanza da parte dell' inquilino delle norme del presente regolamento.

#### **Art. 9**

L' accesso ai cortili, corridoi, scale, rampe, ascensori, piattaforme mobili, montacarichi e vani comuni, con automezzi è consentito solamente ai proprietari o inquilini dell' unità immobiliari.

### **ORGANI DEL CONDOMINIO**

## **Art. 10**

Sono organi del condominio, l'assemblea dei condomini e l'amministratore.

## **ASSEMBLEE**

### **Art. 11**

L'assemblea è costituita da tutti i condomini. Essa delibera su tutte le questioni riguardanti la conservazione, l'uso, il miglioramento e la gestione delle aree di proprietà e uso comune, dei relativi manufatti, impianti, apparecchiature, ecc.; approva il preventivo di spesa, il progetto di ripartizione della stessa, ed il rendiconto di gestione dell'anno precedente, predisposto dall'amministratore del condominio.

L'assemblea decide, inoltre, in merito ai ricorsi dei condomini contro i provvedimenti dell'amministratore del condominio.

### **Art. 12**

L'assemblea è convocata una volta l'anno, con lettera raccomandata, cui va acclusa copia dell'ordine del giorno, e del rendiconto, e riparto delle spese sui quali essa dovrà deliberare.

La convocazione dovrà essere inviata a ciascun condomino almeno quindici giorni prima della data fissata.

In via straordinaria, l'assemblea, è convocabile, dall'amministratore, quando questi lo ritiene necessario, o quando ne riceve richiesta dai condomini, che rappresentino almeno un quinto dei millesimi di cui alla tabella allegata.

### **Art. 13**

Per la validità, delle deliberazioni adottate, si applicano le disposizioni di legge.

### **Art. 14**

L'azione di nullità avverso delle deliberazioni condominiali, deve esercitarsi entro 15 giorni, pena decadenza.

### **Art. 15**

L'assemblea nomina, tra gli intervenuti un presidente ed un segretario, che potrà essere l'amministratore.

### **Art. 16**

Ogni condomino, qualora non voglia o non possa intervenire all'assemblea, ha il diritto di farsi rappresentare da altra persona che non sia l'amministratore.

Nessuno potrà rappresentare più di due condomini, oltre se stesso.

### **Art. 17**

Le deliberazioni dell'assemblea, prese in conformità del presente regolamento, obbligano anche i condomini dissenzienti o non intervenuti, ai quali dovranno essere comunicati.

### **Art. 18**

Delle deliberazioni dell' assemblea, è redatto processo verbale. Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere sottoscritto dal presidente e dal segretario.

#### **Art. 19**

La chiusura dell' esercizio finanziario viene fissata al 31 gennaio dell' anno seguente, salva diversa deliberazione dell' assemblea.

### **AMMINISTRATORE**

#### **Art. 20**

L' amministratore è nominato dall' assemblea ed è rieleggibile; ed ha le seguenti attribuzioni:  
provvede alla esecuzione delle deliberazioni dell' assemblea e ad assicurare l' osservanza del presente regolamento;  
provvede a raccogliere le offerte per gli eventuali lavori, e compilare il preventivo delle spese occorrenti durante l' anno, il progetto di ripartizione delle stesse tra i condomini, il rendiconto della gestione dell' anno precedente e li sottopone all' approvazione dell' assemblea;  
riscuote le quote di spettanza, dei singoli condomini e provvede ai pagamenti relativi ai vari fornitori o enti;  
riscuote i contributi e le indennità di assicurazione, e assolve le obbligazioni condominiali alle rispettive scadenze;  
stabilisce il regolamento interno per le modalità d' uso e di esercizio degli enti comuni, fissandone gli orari e quant' altro sia ritenuto necessario;  
assume, sorveglia, licenzia il personale addetto alla pulizia, ordina le opere urgenti e necessarie di manutenzione straordinaria delle aree e degli impianti, manufatti ed attrezzature, con l' obbligo di riferirne alla prima riunione dell' assemblea; accoglie i reclami dei condomini riferentesi all' uso delle cose comuni e li comunica agli altri condomini riuniti alla prima riunione dell' assemblea;  
ha la rappresentanza legale del condominio,  
svolge compiti che gli saranno di volta in volta affidati con apposita deliberazione dell' assemblea.

#### **Art. 21**

L' amministratore deve tenere i seguenti libri e registri:  
il registro del verbale dell' assemblea;  
il libro cassa delle entrate e delle uscite.

### **RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

#### **Art. 22**

La ripartizione delle spese, verrà effettuata in base ai millesimi risultanti dalla tabella allegata ad eccezione delle spese per le quali la legge stabilisce particolari criteri di ripartizione.

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 23**

Fino a che l' assemblea non avrà approvato il primo bilancio preventivo, i condomini dovranno versare all' amministratore, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta che egli ne farà, la somma destinata alle varie spese condominiali.

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 24**

Tutte le controversie, che dovessero insorgere fra i condomini singolarmente, tra qualcuno di essi ed altri costituiti in assemblea, ovvero tra uno o più condomini e l' amministrazione condominiale, circa l' interpretazione e l' esecuzione delle norme del regolamento condominiale e l' attuazione di qualunque altra disposizione normativa, riguardante l' ente condominiale, saranno deferite alla decisione di un unico arbitro amichevole compositore, il quale deciderà secondo equità, in conformità al Regolamento della Camera Arbitrale Immobiliare di Ascoli Piceno, e la cui decisione dovrà intendersi come manifestazione della stessa volontà contrattuale delle parti.

#### **Art. 25**

Per quanto non è specificatamente previsto nel presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme e le clausole del medesimo, e degli atti di compravendita, e dei contratti di affitto, delle singole unità immobiliari si fa riferimento alle disposizioni del Codice Civile e alle altre leggi vigenti in materia.

### **LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO**

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342, Codice Civile, si approva specificatamente la clausola contenuta nell' **art. 24** del presente regolamento (sull' arbitrato irrituale).