

Sordi

R E G O L A M E N T O .

Per la comproprietà l'uso e l'amministrazione dello stabile
sito in Comune di Bassano d.G., via Jacopo da Ponte n° ,
distinto nel vigente catasto alla Sezione

A r t . 1)

Sono in proprietà comune fra tutti i condomini in modo indi-
visibile ed in proporzione ai carati elencati nella secon-
da tabella posta in fine al presente regolamento, le parti
di cui appresso:

- a) l'area su cui insiste il fabbricato e le superfici non
~~fabbricate rimaste d'uso comune ai condomini;~~ *(di per Caravaggio)*
- b) gli ingressi, le scale; *(passaggi comuni;*
- c) le fognature, i tubi di scarico delle acque e dei rifiu-
ti;
- d) l'impianto di acqua, gas e forza elettrica fino all'in-
gresso dei singoli appartamenti a partire dai singoli
contatori;
- e) l'impianto di luce nei locali comuni;

in generale le cose e le opere, le installazioni e i manu-
fatti destinati al godimento comune ed all'uso comune e
conservazione dell'edificio.

A r t . 2)

Ferme restando le disposizioni degli art. 1118 - 1119 -
1120 - 1121 - 1122 - 1123 - 1124 - 1125 - 1126 - 1127 del
codice civile, viene in particolare stabilito quanto segue:
E' vietato ai singoli condomini ogni godimento che possa
arrecare danno od anche semplice pericolo di danno allo
stabile ed agli abitanti dello stesso e che per effetto
dei rumori, esalazioni o simili o per ragioni di ordine mo-
rale contrasti col decoro della casa che si vuol destinare
ad uso di civili abitazioni e negozi.

A r t . 3)

Nessun condomino potrà intraprendere le opere indicate
nello art. 10 della legge 10 gennaio 1935 n° 8 senza previo
consenso degli altri condomini, salvo, in difetto, l'obbligo
di rimettere ogni cosa in pristino, risarcendo gli even-
tuali danni.

A r t . 4)

Delle migliorie nelle cose comuni fatte dai singoli condo-
mini a termine dell'articolo precedente, e suscettibili di
utilizzazione separata, potranno usare anche gli altri con-
domini.

In tal caso le cose per la co-

In tale caso le spese per la esecuzione delle opere di miglioria e per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che ne usino, nelle proporzioni stabilite dai carati di cui al la tabella posta alla fine.

A r t . 5)

Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni nonchè quelle per i servizi comuni sono ripartite fra condomini in ragione di carato.

A r t . 6) *(estudi professionali) per Caravaggio*

La destinazione degli appartamenti ad uso diverso dall'abitazione è in via generale esclusa e potrà avvenire solo se consentita dalla assemblea.

E' inoltre vietato:

- a) destinare gli appartamenti ad esercizi rumorosi insalubri, emananti esalazioni sgradevoli e nocive o di funzionamento notturno, sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive, contagiose, agenzie di pegni, cose comunque di uso contrario alla tranquillità all'igiene, alla sicurezza, alla decenza ed al buon nome e che comunque turbi il pacifico godimento singolo e collettivo;
- b) occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, le scale, le terrazze, i ripiani, gli anditi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà od uso comune.
L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti o ai locali *dei* singoli condomini, nel quale caso però, essa deve esser limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire del tutto l'uso delle cose stesse per parte degli altri condomini;
- c) di tenere in qualsiasi locale, di proprietà comune o no, animali di qualsiasi specie, eccettuati cani, gatti ed uccelli, quando non arrechino danni o disturbo agli altri condomini;
- d) E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi al guinzaglio quando escono dall'appartamento;
- e) di collocare sui terrazzi e sui davanzali delle finestre *vasi* da fiori senza che siano assicurati convenientemente contro il pericolo delle cadute ed incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio;
- f) di usare *radio* o grammononi senza riguardo, specie ad ora tarda;
- g) di lasciare incustoditi bambini per le scale, nei cortili e negli anditi dello stabile.

Le persone addette al servizio dei condomini non potranno sostare per le scale, nei cortili, negli anditi se non per il tempo richiesto dalle loro faccende.

- h) di battere tappeti e di sbattere stracci se non nel cortile interno e nei ballatoi prospettanti detto cortile e in ogni caso, prima delle ore dieci antimeridiane;
- i) di apporre targhe, dischi indicatori, cartelli o insegne nella facciata dell'edificio, nell'andito, nelle scale, nei ripiani o sul tetto ad eccezione delle targhette delle porte degli appartamenti purché decorose e di dimensioni normali;

A chi esercita una professione od un commercio è consentita la apposizione di piccole targhe esterne presso il portone d'ingresso.

Art. 7)

Il conduttore che, assentandosi, intende lasciare disabitato o chiuso il suo alloggio per oltre 15 giorni, è tenuto a consegnare la chiave della porta d'ingresso a persona di sua fiducia facilmente reperibile dandone avviso all'amministratore, affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere nei locali per provvedere alle riparazioni di eventuali guasti od all'eliminazione di inconvenienti che potessero recare danno agli altri condomini.

Art. 8)

La spesa per il riscaldamento sarà suddivisa secondo la cubatura delle singole unità riscaldate, tenendo presente la temperatura massima garantita. (18° per le abitazioni e 15° per i negozi).

Ogni singolo conduttore non potrà sottrarsi alla spesa per il riscaldamento rinunciando al riscaldamento stesso. Sarà esentato da tale spesa solamente il proprietario di quell'appartamento o negozio che per un periodo continuato superiore a quattro settimane risultasse disabitato. L'esenzione sarà calcolata in funzione del periodo di tempo in cui l'alloggio sarà rimasto disabitato, calcolato in settimane.

Per ottenere l'esenzione il proprietario deve avvertire l'amministratore del condominio ed a sua cura e col controllo dello amministratore stesso deve provvedere a chiudere la circolazione di tutti i radiatori dell'alloggio di sua proprietà.

Impianto Centrale di Riscaldamento: L'impianto di riscaldamento, salvo diversi accordi presi fra i condomini funzionerà ogni anno nel periodo che va dal 1° novembre al 31 marzo. Dovrà esser fatto funzionare in modo da avere negli ambienti la temperatura di 18 gradi. Il funzionamento sarà curato dall'idraulico sotto la sorveglianza dell'amministratore.

Art. 9)

Ogni conduttore è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli

altri condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio.

Egli, a richiesta dell'amministratore, e previo congruo avviso deve, altresì, consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, ad ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni concreti, subiti o da subire.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o lavori, che comunque, possano interessare la stabilità o l'estetica dell'edificio o di parte di esso, devono darne notizia all'amministratore, ferma rimanendo sempre la loro responsabilità per le eventuali conseguenze dannose di detti lavori.

Resta vietata ogni sopraelevazione totale o parziale salvo l'unanime contrario accordo di tutti i condomini.

A r t . 1 0)

Ogni condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intende domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà.

In caso di trasferimento di proprietà egli è tenuto:

- a) a comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario;
- b) a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento, che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;
- c) di cedere al nuovo proprietario la sua quota di proprietà dei fondi di riserva per spese straordinarie ed ammortamento degli impianti.

In caso di affitto dell'appartamento o di locali di sua proprietà ogni condomino risponde della osservanza del presente regolamento per parte del conduttore.

A r t . 1 1)

Qualora nella proprietà di un piano o frazione di piano subentrino più titolari, per successione, per vendita frazionata o per altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire all'amministratore copia autentica del relativo atto e procedere, d'accordo col medesimo, alla divisione dei millesimi attribuiti alla sumenzionata proprietà nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva.

A r t . 1 2)

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine e dello scoppio del gas od apparecchi a vapore.

Il premio sarà ripartito in proporzione dei valori assicurati per ciascun condomino.

L'indennità liquidata, in caso di sinistro, dovrà essere reimpiegata nella ricostruzione.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini dovranno concorrere, secondo il valore delle rispettive proprietà, ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate.

Un perito scelto dall'assemblea, determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola al fine di ripartire proporzionalmente fra la comunione e le proprietà singole, l'indennità e la misura del contributo nell'integrazione della stessa.

A r t . 1 3)

L'Amministratore deve essere eletto e confermato ogni anno dalla l'assemblea ordinaria.

Egli può essere scelto anche fra estranei al condominio.

A r t . 1 4)

L'Amministratore deve provvedere alle spese ordinarie di custodia, nettezza ed illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

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 è sottoposto all'assemblea dei condomini ed entro venti giorni dalla data di approvazione da parte di essa, ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo, destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione.

A r t . 1 5)

L'esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre di ogni anno. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere entro i quindici giorni dalla comunicazione dell'amministratore.

Trascorso facilmente tale termine, sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma anzidetta per ogni mese di ritardo nel pagamento.

A r t . 1 6)

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre il 31 gennaio ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta almeno cinque giorni prima della data fissata.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, e delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea.

D'accordo unanime fra i condomini, si potranno semplificare le norme di questo articolo.

A r t . 1 7)

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, (che non sia l'amministratore), con delega scritta sia anche in calce all'avviso di convocazione. Ma non è ammessa più di una delega alla stessa persona.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà individuale a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati, in difetto di che vi provvederà per sorteggio il presidente.

Il condominio, che sia amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

A r t . 1 8)

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

- a) il luogo e la data dell'adunanza e l'ordine del giorno.
- b) Il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con la indicazione del valore delle rispettive quote di condominio.
- c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea.
- d) un sommario resoconto delle discussioni ed il testo delle deliberazioni prese con la indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna.
- e) qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale trascritto in apposito registro e firmato dal presidente, dal segretario e da tutti i condomini deve rimanere a disposizione presso l'amministratore nei successivi quindici giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti alla autorità giudiziaria, esso si riterrà approvato.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'amministratore, al condominio che ne faccia richiesta entro cinque giorni dalla richiesta stessa.

A r t . 1 9)

Insorgendo vertenze o dissidi fra i condomini ovvero fra questi e l'amministratore, esse dovranno venire risolte da un arbitro scelto di comune accordo fra le parti ed in caso di loro disaccordo dal Presidente della Associazione della proprietà e dilizia di

Tale arbitro agirà come amichevole compositore senza le forme di rito, rinunciando le parti a priori ad ogni impegnativa.

A r t . 2 0)

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento

si applicheranno le norme di legge.

A. TABELLA DI COMPROPRIETA'.

Mappale n° 257b-258b sub.1 (negozi a piano terra
Mappale n° 257b-258b sub.2 1° piano
Mappale n° 257b-258b sub.3 2° piano
Mappale n° 257b-258b sub.4 3° piano

B. S U D D I V I S I O N E .

del contributo alle spese di gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento:

Mappale n° 257b-258b sub.1
Mappale n° 257b-258b sub.2
Mappale n° 257b-258b sub.3
Mappale n° 257b-258b sub.4

C. S U D D I V I S I O N E .

del contributo a tutte le altre spese comuni:

Mappale n° 257b-258b sub.1
Mappale n° 257b+258b sub.2
Mappale n° 257b-258b sub.3
Mappale n° 257b-258b sub.4

.egnaf ib emtor ni omisrencligen te

. T A T U R I O N S O C I E A L I E R Y A T . A

erret oqsiq a iisogen r.due d0C8-d7C8'n elsqqaM
oneiq "r. due d0C8-d7C8'n elsqqaM
onsiq "S. due d0C8-d7C8'n elsqqaM
onsiq "F. due d0C8-d7C8'n elsqqaM

. T H O I A R V I D G U S . E

-al! lIeb croikmetum a encitcez ib esada elis conditinoe les
:objemablecoair ib ofnsiq
r.due d0C8-d7C8'n elsqqaM
S.due d0C8-d7C8'n elsqqaM
E.due d0C8-d7C8'n elsqqaM
A.due d0C8-d7C8'n elsqqaM

. T H O I A R V I D G U S . E

:intumos eaeqa entia ei estnt a ojnditinoe les
r.due d0C8-d7C8'n elsqqaM
S.due d0C8-d7C8'n elsqqaM
E.due d0C8-d7C8'n elsqqaM
A.due d0C8-d7C8'n elsqqaM