

CONDOMINIO "PORTA NUOVA",

Fabbricato Gruppo A

BERGAMO - VIA TIRABOSCHI, 55

**Regolamento
di condominio**

SCUOLE PROFESSIONALI T.O.M. - BERGAMO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

ART. 1. — *Proprietà del Condominio.*

Forma oggetto del presente regolamento di condominio la casa posta in Bergamo, Via Tiraboschi nonché il terreno su cui la casa è costruita (*denominato Condominio A*), il tutto distinto in catasto col Mappale N. 3270 (tre-miladuecentosettanta).

Il presente regolamento forma parte integrante di tutti gli strumenti di compravendita relativi allo stabile di cui sopra. Ciascun Condomino è obbligato ad osservare e far osservare il presente regolamento, e tutte quelle altre prescrizioni o disposizioni che, nell'interesse comune, venissero applicate dallo Amministratore in seguito a delibera legale della Assemblea dei Condomini.

ART. 2. — *Modificazioni al Regolamento.*

Il presente regolamento potrà essere modificato soltanto mediante deliberazione dell'Assemblea dei Condomini, appositamente convocata, osservate le disposizioni di cui all'Art. 1138 Codice Civile. *aggiunta 2.4/3*

ART. 3. — *Richiamo alle disposizioni di legge.*

Per quanto non contemplato nel presente regolamento, si fa richiamo alle norme date in materia dagli Artt. 1117 e 1139 Codice Civile.

ART. 4. — *Valore delle quote.*

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli Condomini espressa in millesimi, verrà stabilita dall'Amministratore del Condominio.

Per la determinazione del valore predetto si fa riferimento al volume di ogni singola porzione che appartiene in proprietà esclusiva a ciascun Condomino, moltiplicando detto volume per i seguenti coefficienti:

0.20 per i solai praticabili ed i cantinati a servizio di appartamenti destinati ad abitazione.

0.50 per i magazzini interrati e seminterrati;

1.— per tutti gli altri piani e vani;

1.50 per i negozi e retro-negozi;

1.50 per le porzioni del 1° e 2° piano destinati ad uffici.

Per le porzioni di fabbricato dotate di terrazzo o balcone, la misura del volume di dette porzioni verrà maggiorato di mc. 0,600 per ogni metro quadrato di superficie utile di terrazzo scoperto o balcone e di mc. 1,200 per ogni metro quadrato di superficie utile di terrazzo coperto.

ART. 5. — *Disposizioni generali.*

Costituiscono proprietà comune fra tutti i Condomini del fabbricato posto in Bergamo, Via Tiraboschi, Civico N. 55 e dovranno come tale restare indivisi a servizio delle porzioni stesse secondo la loro destinazione:

a) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti ed i lastrici solari, gli ingressi, i vestiboli, gli anditi ed i portici sempre in quanto questi siano a servizio dell'intero corpo di fabbricato;

b) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per il riscaldamento centrale e per tutti gli altri servizi in comune.

Poiché i locali, destinati alla installazione di serbatoi ed impianti di riscaldamento, sono previsti per la utilizzazione comune ed a vantaggio anche del Condominio B, della attigua Soc. Immobiliare Pace, la cui realizzazione è prevista abbia ad addivenire negli anni prossimi, si determina che la ripartizione delle quote di proprietà di detti beni ed impianti, abbia ad avvenire in base alla cubatura effettiva dei due gruppi A e B che di tali beni verranno a godere, fissando che in caso di mancato accordo nella ripartizione delle quote suddette fra gli amministratori dei due condomini, verrà demandata la determinazione stessa ad un unico arbitro, che senza formalità di procedura, giudicherà secondo equità e giustizia ed in modo inappellabile.

c) Le fognature, le tubazioni, e le condutture per acqua, gas, energia elettrica, i canali di scarico, gli impianti di riscaldamento ecc. sempre fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli Condomini.

ART. 6. — *Divieti.*

È vietato effettuare sopralzi e fare comunque varianti all'immobile che possano alterarne l'estetica e la simmetria esteriore; oppure attuare varianti tali che possano comportare diversa classificazione ad ogni effetto fiscale dello immobile.

Ogni Condmino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, potrà eseguire le opere che ritenga del caso, purché non rechino danno alle parti comuni dell'edificio ed alla sua stabilità, ed abbia ottenuto il preventivo consenso scritto dall'Amministratore del condominio.

È vietato occupare anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi genere, ripiani, anditi e passaggi di proprietà comune.

ART. 7. — *Restrizioni.*

È tassativamente vietato destinare le singole porzioni dell'edificio:

— a casa di cura o di salute, ambulatorio medico chirurgico, pensione o locanda;

— a sale o scuole di musica o di canto o di ballo;

— a laboratori che impieghino maestranze operaie o macchine dal cui azionamento derivino rumori, tremolii o disturbi non confacenti con le caratteristiche, il decoro, l'igiene e la serietà dell'edificio;

— a deposito di materie infiammabili od esplosive o di altre sostanze che emanino odori sgradevoli;

— all'esercizio di attività, quali quelle per il commercio, all'ingrosso di articoli in ferro, per il quale vale un assoluto divieto, nonché allo esercizio di attività assicurativa, restando escluso da quest'ultimo divieto soltanto la proprietà costituita dai quattro locali a nord al primo piano, contigua alla proprietà Ferro-Metalli-Carboni, che andrà distinta col Mappale N. 3270 sub. A/3.

Lungo la facciata esterna dell'immobile verso Via G. Tiraboschi nella fascia compresa fra la pensilina ed il cornicione corrente fra il secondo ed il terzo piano, non potranno essere installate insegne luminose, ad eccezione però delle insegne riferentesi all'esercizio di attività assicurativa come sopra detto;

— ed in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei Condomini e sia contrario all'igiene od al decoro od alla serietà dell'edificio.

ART. 8. — *Manutenzione e sorveglianza delle proprietà particolari.*

Ogni Condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri Condomini ed alle parti comuni.

A richiesta dell'Amministratore il Condomino deve consentire che nello interno dei locali di sua proprietà si proceda ad ispezioni ed ai lavori che si devono eseguire nelle parti comuni, salvo il diritto di rivalsa dei danni.

ART. 9. — *Prescrizione diverse.*

Ciascun Condomino potrà esporre una targhetta alla porta del proprio

appartamento sulle scale, di dimensioni e caratteristiche uniformi.

Per le insegne dei negozi, comprese le scritte luminose, dovrà preventivamente ottenersi il benestare dell'Amministratore del Condominio.

È fatto inoltre divieto di tenere scimmie, conigli, polli, piccioni ed altri animali domestici, che possano recare molestia al vicinato od ai Condomini.

È pure vietato sciorinare e stendere panni fuori dalle finestre, sui balconi o sulle terrazze private, sia verso strada che verso l'interno, restando permesse dette operazioni solo nelle ore notturne e verso l'interno.

La battitura dei tappeti od altro, da farsi esclusivamente dalle finestre interne e non sulle scale, è permessa dalle ore 8 alle ore 9 dei giorni non festivi.

L'uso degli aspirapolvere e delle lucidatrici dei pavimenti, potrà avere luogo non prima delle ore 8 e non dopo le ore 12.

Per ovvie ragioni di uniformità e decoro, l'Amministratore del condominio potrà dare prescrizioni anche sul tipo e sul colore dei tendoni esterni dei negozi e dei balconi.

Prima di porli in opera il Condomino dovrà chiedere il suo benestare.

L'Amministratore potrà parimenti limitare e disciplinare l'uso della radio, del pianoforte e degli strumenti vari, per modo che non ne derivi fastidio agli altri Condomini.

ART. 10. — *Spese comuni.*

Ciascun Condomino è tenuto a contribuire alle opere di conservazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni, alle spese dei servizi comuni, alle assicurazioni, ed alle spese di amministrazione.

Dette spese vengono suddivise fra i Condomini secondo i millesimi che verranno fissati dall'Amministratore in base all'Art. 4.

ART. 11. — *Spese di riscaldamento.*

Le spese di manutenzione e di funzionamento del calorifero saranno divise in ragione della cubatura dei vani, e così pure dell'impianto di riscaldamento.

Il riscaldamento sarà deliberato anno per anno dalla Assemblea dei Condomini; il voto di questa impegna tutti i Condomini.

ART. 12. — *Spese per le scale e per gli ascensori.*

Le scale, gli ascensori, i montacarichi, sono mantenuti e ricostruiti dai proprietari dei diversi piani a cui servono.

Agli effetti della ripartizione delle spese relative, queste si dividono, per una metà in ragione dei millesimi dei Condomini di ciascun appartamento, esclusi quelli del piano terreno.

Per l'altra metà si distribuisce fra ogni Condomino, in misura proporzionale del piano da ciascun occupato.

ART. 13. — *Amministrazione del Condominio.*

L'Amministratore è nominato dalla Assemblea e può essere scelto fra estranei al condominio; resterà in carica per un esercizio, ma potrà anche essere revocato in qualunque momento dalla Assemblea, la quale è anche chiamata a fissarne il compenso.

L'Amministratore ha la rappresentanza giuridica del condominio di fronte ai singoli ed ai terzi anche in giudizio.

Le funzioni dell'Amministratore sono regolate dalle vigenti disposizioni di legge.

Provvederà alla nomina, surroga e revoca del portinaio in base alle deliberazioni dell'Assemblea.

L'Amministratore farà annualmente il riparto delle spese, mettendo a disposizione di tutti i Condomini il rendiconto della gestione ed i documenti relativi.

Il pagamento delle spese dovrà essere fatto entro un mese dalla presentazione del rendiconto approvato dalla Assemblea dei Condomini. I versamenti arretrati saranno soggetti agli interessi di mora nella misura del 6%.

Ogni Condomino dovrà versare semestralmente, nelle mani dell'Amministratore, una congrua somma anticipata per soddisfare le ordinarie spese dei servizi comuni e di manutenzione, in base ad un piano preventivo stabilito dall'Amministratore.

ART. 14. — *Esercizio annuale - Assemblea.*

La gestione annuale del condominio si chiude al 30 Aprile di ogni anno.

La Assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria non oltre quarantacinque giorni dalla chiusura dell'esercizio, ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo ritenga necessario o ne abbia avuta richiesta scritta o motivata da tanti Condomini, che rappresentino almeno un quarto delle partecipazioni dell'intero stabile, calcolate sempre secondo l'Art. 4.

La convocazione dell'Assemblea è fatta a mezzo di raccomandata, anche a mano, almeno cinque giorni prima della data fissata.

Alla lettera di convocazione della Assemblea ordinaria, sarà allegata una copia del rendiconto e del progetto del riparto della spesa.

ART. 15. — *Disposizioni varie.*

Qualsiasi controversia che avesse a sorgere tra i Condomini o tra essi e

l'Amministratore, in ordine all'applicazione ed esecuzione delle norme riguardanti il condominio, nonché in ordine ai rapporti in genere dipendenti comunque dal Condominio stesso, verrà rimessa al giudizio di tre arbitri amichevoli compositori, da nominarsi uno per ciascuna delle parti contendenti, ed il terzo d'accordo fra i due eletti.

Venendo a mancare l'accordo sulla nomina del terzo arbitro questo verrà eletto dal Pretore Titolare di Bergamo.

Gli arbitri giudicheranno inappellabilmente senza formalità procedurali.

Art. 16.

I singoli proprietari delle varie porzioni di stabile assumono l'obbligo di imporre le norme qui convenute o richiamate ai loro aventi causa a qualsiasi titolo.