

## **REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO DI VIA S. ORSOLA, 4**

### **Disposizioni preliminari approvate nell'Assemblea del 5 Agosto 1953**

ART. 1) Ciascun Condomino è obbligato ad osservare e fare osservare il presente regolamento e tutte quelle altre prescrizioni e disposizioni che nell'interesse comune venissero applicate dall'Amministratore in seguito a delibera legale dell'Assemblea dei Condomini.

ART. 2) Il presente regolamento potrà essere modificato soltanto mediante regolare deliberazione dell'Assemblea dei Condomini, appositamente convocata, osservate le disposizioni di cui all' Art. 1138 C.C.

ART. 3) Per quanto non contemplato nel presente regolamento si fa richiamo alle norme date in materia del vigente C.C. agli Art. 1117 – 1139.

ART. 4) Costituiscono proprietà comune fra tutti i Condomini del fabbricato posto in Bergamo via S. Orsola, 4 e dovranno come tali restare indivisi al servizio delle porzioni stesse, secondo la loro destinazione:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, il muri maestri, i tetti, gli ingressi in quanto siano a servizio dell'intero corpo di fabbricato, i vestiboli, gli anditi ed i portici, sempre in quanto siano a servizio dell'intero corpo di fabbricato;
- b) le fognature, la tubazioni, le condutture dell'acqua, gas, energia elettrica, ecc. fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli Condomini, canali di scarico, impianto di riscaldamento, ecc.

ART. 5) Il diritto di ciascun Condomino sulle cose comuni indicati nell'Art. precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene in esclusiva proprietà valore che verrà calcolato prendendo come base le risultanze del recente Catasto Edilizio Urbano delle singole ed esclusive proprietà, ed espresso in millesimi.

ART. 6) E' dichiaratamente vietato ai singoli Condomini di apportare innovazioni all'immobile che possono recare pregiudizio alla sicurezza e stabilità del fabbricato; l'Assemblea dei Condomini con le maggioranze indicate dall'Art. 1136 C.C (5° comma) può stabilire tutte le innovazioni dirette al miglioramento e dell'uso più comodo delle cose comuni. Qualora per incuria o negligenza uno dei Condomini trascurasse di riparare la propria porzione di stabile, e da tale effetto derivassero danni o pericoli ai locali vicini o sottostanti, l'Amministratore potrà far eseguire le opere necessarie a spese del responsabile; - e salvo ogni azione per risarcimento dei danni contro lo stesso -.

ART. 7) E' vietato ai Condomini di destinare gli appartamenti ad usi che comportino rumori, odori o che comunque portino discredito al fabbricato, come locande, osterie, sale da ballo, scuole di musica, depositi di materie esplosive o infiammabili e tenere cani, conigli, gatti e animali in genere, ecc.

E' pure vietato ai Condomini di occupare anche solo temporaneamente i locali, vani, passaggi in uso comune con costruzioni, depositi di materia o di oggetti di qualsiasi genere.

Per le insegne dei negozi, scritte luminose, forme pubblicitarie ecc. dovrà essere chiesto il benestare preventivo dell'Amministratore sentito eventualmente l'Assemblea di Condomini.

ART. 8) E' vietato stendere panni fuori dalle finestre, sui balconi e sulle terrazze, battere tappeti se non negli orari consentiti dagli usi e dalle consuetudini, o stabiliti dall'Amministratore sentita l'Assemblea dei Condomini.

ART. 9) L'Amministratore potrà eventualmente limitare e regolare l'uso degli apparecchi radiofonici o strumenti musicali purché non arrechino disturbo agli altri Condomini.

ART. 10) Le spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni del fabbricato e per le necessarie innovazioni deliberate dalla maggioranza dovranno essere sostenute dai Condomini, in misura proporzionale, calcolata ed espressa come all'Art. 5) del presente Regolamento.

ART. 11) Per cose destinate al servizio dei Condomini, ma in misura diversa, le spese saranno ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

ART. 12) Nessun Condomino può rifiutarsi al pagamento delle quote spese a suo carico, per manutenzione, illuminazione (vani comuni e scale ecc.) anche se praticamente non usufruisce del servizio.

ART. 13) La manutenzione, riparazione e ricostruzione delle scale saranno mantenute a cura dei diversi proprietari dei piani a cui servono a norma dell'Art. 1124 C.C. prendendo quale valore proporzionale dei singoli piani o porzioni di piano quello determinato come dall'Art. 5 del presente Regolamento.

ART. 14) La spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti delle volte e dei solai saranno suddivise come all'Art. 1125 C.C.

ART. 15) L'Assemblea dei Condomini nominerà stante le giuste maggioranze un Amministratore scelto, anche fra i non Condomini, che durerà in carica un anno e sarà rieleggibile.

All'Amministratore saranno conferiti tutti i necessari poteri per l'amministrazione ordinaria del Condominio come all'Art. 1130 C.C.

L'Amministratore avrà la rappresentanza giuridica del Condominio nei limiti degli Art. 1130 – 1131 C.C.

ART. 16) L'Amministratore dimissionario sarà revocato e obbligato a rendere conto della sua gestione e dovrà consegnare all'Assemblea tutti i documenti e gli atti riguardanti il Condominio entro 30 giorni dalla dimissione o revoca.

Art. 17) La gestione annuale del Condominio si chiude il 31 Ottobre di ogni anno.

La convocazione dall'Assemblea fatta a mezzo raccomandata, sarà spedita almeno cinque giorni dalla data fissata.