

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CONTRATTUALE DEL VILLAGGIO “FATAMORGANA”

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Obbligatorietà del Regolamento

Il presente regolamento disciplina e stabilisce i rapporti e le servitù costituite e costituende tra le singole porzioni di immobile e proprietà immobiliari e quant'altro si riferisce alla proprietà, uso, godimento ed amministrazione degli edifici, detti “moduli”, descritti al seguente art. 2 nonché i rapporti tra detti edifici e le altre proprietà limitrofe.

Il presente Regolamento, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, vincola la Soc. Cooperativa “Fatamorgana” a.r.l., i soci assegnatari e loro utenti e locatari e tutti i proprietari, e loro utenti, locatari, etc. delle porzioni immobiliari che ne costituiscono l'oggetto a seguito delle vendite o consegne si intendono effettuare.

Le norme contenute nel presente Regolamento e le tabelle millesimali potranno essere modificate dall'Assemblea dei Condomini con le maggioranze previste dalle disposizioni vigenti in materia, salvo – per quanto riguarda le tabelle – il disposto del 2° comma del seguente art. 2 Titolo IV - AMMINISTRAZIONE

Le variazioni delle tabelle millesimali devono essere decise dalla maggioranza dei Condomini costituita dai 2/3 di essi e dai 2/3 del valore, salva la impugnazione da parte dei Condomini che siano lesi nei loro diritti proporzionali dalle delibere.

Art. 2 – Oggetto del Regolamento

Costituisce oggetto del presente Regolamento l'immobile denominato Villaggio “Fatamorgana” sito in Marina di Pulsano – provincia di Taranto – alla Contrada Bosco Cagioni, con accesso alla Via del Serrone.

Il detto Villaggio è riportato al N.C.E.U. del Comune di Taranto, foglio n°18 alle particelle n°4904 e 4022, al foglio n°18, particella 4, partita n°3151 P.

Il Villaggio è stato costruito su area pervenuta in proprietà alla Cooperativa “Fatamorgana” a mezzo atto per notaio Giovanni Sebastio in data 16/09/1975, repertorio n°13608, registrato a Taranto il 25/09/1975 al n°3678, trascritto presso la Conservatoria de RR.II. di Taranto il 18/09/1975 e successivo atto di Rinnovazione per notaio prof. Gianfranco Troie del giorno 16/06/1976, num. di repertorio 14076 e di questa area parte pervenuta in proprietà al geom. Giuseppe Facilla con atto di datio in solutum per notaio Pirro di Taranto del 17/11/1980 – rep. n°167703 – reg. a Taranto il giorno 1/12/1980 al n°15016, atti che qui interamente richiamati devono intendersi come parte integrante del presente Regolamento.

Il Villaggio “Fatamorgana”, con le aree ad esso annesse, nel suo insieme, confina:

- a NORD – NORD/OVEST – EST e SUD con proprietà Indiveri;
- ad OVEST con proprietà Soc. Alberghiera “Fatamorgana” srl;
- a SUD/OVEST con proprietà aventi causa Facilla Giuseppe.

Art. 3 – Consistenza

L'immobile oggetto del presente Regolamento si compone:

- a) – di un piano interrato ove sono ubicati 29 boxes auto distinti dal n°86 al n°114 inclusi;
- b) – n°181 posti auto all'aperto distinti dai numeri che vanno da 1 a 87, da 115 a 157, 67 bis, 68 bis, 69 bis, 70 bis, 71 bis, 160, 161 bis, da 161 a 198 e da 199 a 204.
- c) – di n°7 moduli habitat indicati con le lettere A – B – C – D – E – F – G corrispondenti alle planimetrie.

Detti moduli sono ubicati in pianta secondo il tracciato ipotetico di una corona ellittica e precisamente come da planimetria e sono costituiti ciascuno da:

n°9 alloggi Duplex individuati dai numeri da 1 a 9;

n°16 alloggi Simplex individuati dai numeri da 1 a 16;

ed ubicati quelli distinti dai numeri da 1 a 8 al piano terra; da 9 a 12 al primo piano; da 13 a 16 al secondo piano.

Pertanto, per quanto sopra e per effetto di varianti al progetto eseguite e condonate, il Villaggio si compone di:

n°112 alloggi Simplex;

n°61 alloggi Duplex;

n°1 alloggio Duplex piano terra (Mod. G D/1 e D/2 pt);

n°1 alloggio Duplex primo piano (Mod. G D/1 e D/2 1°p)

- d) – di n°3 campi da tennis individuati dai numeri 1, 2, 3;
- e) – di n°2 piscine, di cui quella indicata con la lettera **a** di proprietà esclusiva dei proprietari degli alloggi ubicati nei moduli A, B e C (vedi datio in solutum) e quella indicata con la lettera **b** di proprietà esclusiva dei proprietari degli alloggi ubicati nei moduli D, E, F, G, con annessi servizi, sale macchine interrate, vasche di compensazione interrate, docce calde e fredde, aiuole perimetrali e solarium, palchetto per orchestra.
- f) – n°7 locali sottoscala per armadi elettrici e TELECOM, deposito materiali ricambio per eventuali riparazioni alle opere condominiali;
- g) – n°2 vasche di accumulo con annesse sale autoclavi, ubicate una presso il modulo B e l'altra presso il modulo E;
- h) – n°1 locale per comandi e quadri elettrici;
- i) – n°1 piazzale ubicato nella zona con verde ad alto fusto;
- j) – n°1 passaggio in servitù attiva costituita a carico della proprietà Indiveri con atto per notaio Gianfranco Troie in data 16/06/76 registrato a Taranto al n°14076 di repertorio. Detta servitù di passaggio collega il Villaggio "Fatamorgana" con l'arenile libero demaniale. A cura e spese dei Condomini del Villaggio e di coloro che avranno diritto a usufruire, come meglio appresso indicato, spetta la pulizia ed ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria e con i vincoli e gli obblighi di cui alla lettera di intenti sottoscritta tra il costruttore Giuseppe Facilla ed il sig. Marcello Nisi procuratore generale della sg.ra Indiveri, in data 04/05/1983 e autorizzazione della Regione Puglia n°2521 del 01/06/1986. Tutti i condomini sono obbligati all'osservanza
- k) – Tutte le aree destinate a verde attrezzato (escluse quelle di alto fusto), le pinete, le strade carrabili e pedonali interne, le fontane, le panchine, i cortili, i lastrici solari non attribuiti esplicitamente con atto pubblico in proprietà privata, sono di proprietà del Condominio.
- l) – la zona a verde di alto fusto è concessa a favore dei Condomini del Villaggio in servitù ed uso perenne. A tutti i Condomini competerà proporzionalmente alla loro quota proprietaria ogni spesa di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 4 – Proprietà condominiali spettanti a tutti i Condomini

Sono di proprietà comune a tutti quanti indistintamente i Condomini del Villaggio Fatamorgana, oggetto del presente regolamento, in proporzione alle quote millesimali specificate per ciascun cespite secondo tabella indicata a parte:

- le fondazioni
- tutte le strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a.
- i terrazzi ed i lastrici solari non espressamente trasferiti in proprietà privata a mezzo dei relativi rogiti notarili, escluso quelli all'art. 5
- l'intero impianto di fognatura per la raccolta delle acque bianche e nere, costituito da tutto il sistema delle tubazioni verticali ed orizzontali e dal sistema dei fognoli, pozzetti di ispezione, chiusini, griglie, etc.
- le vasche di accumulo, comprese le eventuali scale di accesso
- n°7 locali sottoscala, uno per ogni modulo, ove sono ubicati gli armadietti e le apparecchiature Telecom ed Enel ed ove sono sistemati i materiali di ricambio per le riparazioni alle parti condominiali di ciascun modulo
- i muri di separazione fra le proprietà dei diversi cespiti sono di proprietà comune, in parti uguali, fra i proprietari confinanti, anche nel caso che uno dei cespiti sia di proprietà condominiale
- la recinzione metallica ed il relativo muretto di sostegno lungo tutto il perimetro del Villaggio
- gli impianti di irrigazione automatica, di giardinaggio e tutti gli impianti a verde così come realizzati ed ubicati su tutte le aree di proprietà comune.

Art. 5 – Proprietà esclusive

Sono di proprietà esclusiva:

- I lastrici solari attribuiti in proprietà privata, come pertinenza ai singoli alloggi e come meglio descritto nei relativi rogiti notarili
- Le piscine, le relative attrezzature fisse e gli impianti subacquei, le vasche di compensazione e le sale macchine. Di queste, la piscina n°1 appartiene in proprietà esclusiva ai proprietari degli alloggi ubicati nei moduli A – B – C (vedi DATIO IN SOLUTUM) e la piscina n°2 appartiene in proprietà esclusiva ai proprietari degli alloggi ubicati nei moduli D – E – F – G
- I campi da tennis, le relative recinzioni, le attrezzature e gli impianti di illuminazione per come già realizzati. Di questi i campi da tennis 1 e 2 si appartengono in proprietà esclusiva ai proprietari degli alloggi ubicati nei moduli A – B – C (vedi DATIO IN SOLUTUM) ed il campo n° 3 appartiene in proprietà esclusiva degli alloggi ubicati nei moduli D – E – F – G
- I boxes auto posti nella zona interrata e chiusi da basculanti numerati da 86 a 114 ed i posti macchina all'aperto attribuiti in proprietà privata e come pertinenza ai proprietari degli alloggi come appresso indicato.

Art. 6 – Servitù – Diritti – Vincoli

1) Servitù di uso perenne gratuito a favore di tutti i proprietari degli alloggi ubicati nel Villaggio Fatamorgana (oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione da ripartire in parti proporzionali secondo la tabella riguardante le spese generali in rapporto alla proprietà di ciascun Condomino, indicata a parte):

- a) della collinetta a verde di alto fusto
- b) del suolo, dei piazzali, dei solarium e delle aiuole facenti parte del parco piscine

c) il passaggio diretto all'arenile demaniale alle condizioni meglio descritte all'art. 3 – paragrafo j

2) A carico dei locali di qualsiasi unità immobiliare di proprietà esclusiva ove siano installati, o che ne siano attraversati, tubazioni, attrezzature, impianti o servizi condominiali di qualsiasi specie ed a favore dei beni condominiali, servitù di passo per accedere ai predetti impianti e relative tubazioni, attrezzature o apparecchiature per effettuare qualunque intervento di ordinaria o straordinaria manutenzione.

Art. 7 – Sopraelevazioni – Innovazioni

Salva la situazione di fatto già realizzata alla data di costituzione del Condominio:

- È tassativamente vietata la *sopraelevazione totale o parziale dei fabbricati* anche se tanto fosse consentito dalle norme urbanistiche vigenti o da quelle che potessero eventualmente essere emanate in futuro
- È inoltre vietato ai Condomini di eseguire innovazioni ed opere in genere sulle parti comuni e sui muri perimetrali e *modificare in qualsiasi modo gli elementi ornamentali esterni agli edifici*, anche se tanto fosse consentito dalle norme urbanistiche vigenti o da quelle che potessero eventualmente essere emanate in futuro
- È inoltre vietato ai Condomini di eseguire innovazioni ed opere in genere sulle parti comuni e sui muri perimetrali e *modificare in qualsiasi modo gli elementi ornamentali esterni agli edifici*
- Analogamente è fatto divieto ai Condomini di realizzare di propria iniziativa sui balconi e sulle terrazze, anche se a livello, verande o *costruzioni di qualsiasi genere*, fisse o mobili e di impiantare sui balconi tendaggi o serrande diverse da quelle esistenti, e comunque senza il preventivo consenso del Consiglio di Condominio

Art. 8 – Lavori di manutenzione e nuove opere di interesse comune

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire nelle unità immobiliari di sua proprietà esclusiva le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini

Sarà di particolare competenza Dell'Amministratore avanzare la relativa richiesta mediante lettera raccomandata; dalla data di questa il Condomino intimato sarà considerato in mora a tutti gli effetti ove risulti che il relativo lavoro sia ancora da eseguire

Ogni Condomino dovrà prestarsi all'esecuzione, nelle unità immobiliari di sua proprietà esclusiva, di quelle opere di manutenzione o riparazioni che fossero richieste per la buona conservazione delle cose comuni e, ove occorra, dovrà consentire, previo tempestivo avviso dell'Amministratore, l'accesso nei locali di sua proprietà ai tecnici ed operai incaricati di sorvegliare ed eseguire le opere di manutenzione e riparazione di che trattasi

Saranno a carico di tutti i Condomini e ripartite secondo le quote applicabili per i lavori decisi, tutte le spese occorrenti per rimettere in ripristino i locali e le cose del singolo Condomino che abbiano subito danni per effetto dell'esecuzione di opere di interesse comune

Art. 9 – Lavori di interesse dei singoli Condomini

Tutti i lavori o modifiche nell'interno di ciascuna unità immobiliare che non siano assoggettati a divieto e che non rechino danno alle unità vicine, potranno essere eseguiti, previa denuncia all'Amministratore, restando a cura dei Condomini interessati assicurare che la relativa esecuzione abbia luogo con il minor disturbo possibile

Il Condomino che intenda eseguire le opere di cui al precedente comma, perché sia consentito agli esecutori l'accesso al Villaggio, dovrà firmare un modulo sul quale devono essere riportate:

- a) Le generalità, il domicilio e recapito telefonico dell'esecutore
- b) La descrizione dei lavori da eseguire
- c) L'impegno espressamente dichiarato ad eseguire i lavori soltanto nei giorni dal *lunedì al venerdì e dalle ore 08⁰⁰ alle ore 16⁰⁰* con esclusione tassativa per il periodo che va *dal 15 giugno al 15 settembre*, fatta eccezione per le opere a carattere di emergenza
- d) Il Condomino risponde interamente ed in proprio dell'operato degli esecutori nei confronti del Condominio

TITOLO II

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 1 – Disposizioni generali

Per quanto non diversamente previsto negli articoli seguenti, le spese di Condominio saranno ripartite tra i singoli Condomini secondo la loro natura, il diritto e l'uso che ciascun partecipante o gruppo di partecipanti rispettivamente ha e fa sulla parte, impianto o servizio comune cui la spesa si riferisce

Le spese imputabili a fatto o colpa di un singolo Condomino, o gruppo di Condomini, saranno a carico di colui o coloro che ne sono stati causa. Quando trattasi di più Condomini la relativa spesa verrà ripartita proporzionalmente ai millesimi deducibili dalla tabella che esprime la quota (*inerente l'alloggio, box auto, posto macchina scoperto*) di ciascun condomino e per le spese generali

Art. 2 – Spese comuni a tutti i Condomini

Le spese, comunque, relative ai beni tutti elencati al precedente art. 4, quelle per innovazioni alle parti comuni o per la esecuzione di opere di miglioria da apportare alle stesse, quelle eventuali per la modifica e la rielaborazione di una o più delle tabelle millesimali, i premi delle polizze di assicurazione dei fabbricati, le imposte, le tasse e i canoni che gravassero sull'intero modulo o intero Villaggio in Condominio saranno ripartite tra tutti i Condomini secondo il criterio espresso nell'articolo precedente

Le spese relative all'eventuale compenso da corrispondere all'Amministratore del condominio, le spese di amministrazione nonché quelle relative alla retribuzione, agli oneri assicurativi, assistenziali e contributivi dei portieri o vigilanti saranno ripartite tra tutti i Condomini in proporzione ai millesimi deducibili dalla tabella anzidetta

Art. 3 – Spese riguardanti singole categorie di partecipanti

Le spese comunque relative ai beni e servizi di cui al precedente art. 5, in quanto non sia diversamente disposto nei commi seguenti, saranno ripartite tra le categorie di Condomini proprietari del bene, o fruitori del servizio in misura proporzionale ai millesimi per ciascuno di essi deducibili secondo la tabella che esprime i millesimi per modulo (A-B-C-D-E-F-G)

Le spese di esercizio, quelle di ordinaria e straordinaria manutenzione inerenti gli impianti di autoclave ed il servizio di fornitura di acqua saranno ripartite tra i Condomini che ne usufruiscono in proporzione e secondo il relativo consumo e le tabelle riguardanti i millesimi espressi dalla proprietà in ciascun modulo di appartenenza (A-B-C-D-E-F-G)

Le spese di pulizia, di illuminazione e di ordinaria manutenzione relative a tutte le aree e servizi comuni del Villaggio saranno ripartite secondo la tabella che esprime la quota di ciascun condomino per le spese generali

Le spese di manutenzione dei lastrici di copertura e dei terrazzi comuni o a livello in uso esclusivo saranno ripartite applicando i criteri e la proporzione stabiliti dall'art. 1126 c.c.

Le spese di riparazione, di manutenzione o di miglioria degli impianti centralizzati TV saranno ripartiti in parti uguali ed in proporzione alle prese installate nelle singole unità

Le spese di consumo dell'acqua saranno ripartite tra i singoli utenti suddividendo il costo globale delle forniture di acqua e per l'impianto di sollevamento, depurazione e sterilizzazione, in proporzione ai consumi relativi dalla lettura dei misuratori installati nelle singole unità e per l'eccedenza secondo le tabelle riguardanti i millesimi espressi dalla proprietà in ciascun modulo di appartenenza (A-B-C-D-E-F-G)

In generale le spese di esercizio o quelle che si rendessero necessarie per lavori o interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione o di miglioria a cose e servizi comuni che interessano solo alcuni gruppi di Condomini, saranno ripartite fra gli stessi in proporzione ai millesimi per ciascuno di essi deducibili dalla tabella riguardante i millesimi espressi dalla proprietà in ciascun modulo di appartenenza (A-B-C-D-E-F-G)

Le spese inerenti l'uso ed il godimento dei box auto coperti ed ogni opera ad essi attinenti, saranno ripartite in parti proporzionali secondo la tabella n°3 (Box auto), con espressa esclusione delle spese necessarie per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione:

- al piano stradale della corsia di scorrimento e sottopassaggio nel tratto in cui sono ubicati i boxes auto, in quanto la stessa è utilizzata dall'intero Villaggio (ripartizione secondo la tabella che esprime la quota di ciascun condomino per le spese generali)
- delle murature che determinano la corsia e che non costituiscono muri di confine dei boxes con il loro interno (ripartizione secondo la tabella che esprime la quota di ciascun condomino per le spese generali).

TITOLO III

NORME DI USO E DI GODIMENTO DEI VARI CESPITI COSTITUENTI I FABBRICATI CONDOMINIALI

Art. 1 – Uso dei locali destinati a box auto

I locali al piano seminterrato, contraddistinti dai numeri da 86 a 114 incluso dovranno, ai sensi di quanto previsto al precedente art. 6 (Disposizioni Generali: Servitù – Diritti - Vincoli) ultimo capoverso, essere destinati unicamente ad uso di autorimessa

In ogni caso è fatto obbligo ai proprietari di detti locali di provvedere all'installazione di tutti gli impianti e delle attrezzature imposte dall'osservanza delle norme vigenti per locali del genere

In detti locali, è tassativamente vietato installare impianti rumorosi o che producano esalazioni dannose e sgradevoli

Art. 2 – Uso delle aree scoperte

Sulle aree scoperte destinate a strade pedonali entro la zona sbarrata, e come meglio indicato dalla relativa segnaletica orizzontale e verticale, è vietato il parcheggio di automezzi di proprietà dei Condomini; è consentito solo, limitatamente alla zona anzidetta, la sosta temporanea di automezzi o di autocarri per lo scarico o il carico di masserizie di proprietà dei Condomini e loro fittuari

Art. 3 – Uso delle unità immobiliari dei moduli A-B-C-D-E-F-G

Le unità immobiliari poste nei moduli costituenti il Villaggio Fatamorgana dovranno essere destinate esclusivamente ad uso abitazione

I proprietari dovranno vigilare a che la tranquillità del Villaggio non sia mai turbata per fatto proprio o di persona di famiglia o di ospiti o di locatari o di visitatori o di domestici

È consentita la locazione di esse, vuote o ammobiliate, purchè per l'intera unità e a persone che abbiano i requisiti di signorilità ed educazione

In ogni caso è tassativamente vietato adibire le unità immobiliari:

- per uso di sanatorio, clinica, casa di maternità o pensione per gestanti, gabinetto di analisi o laboratorio, i medici non potranno esercitarvi la loro professione qualora siano specialisti di malattie infettive, contagiose o dermosifilopatiche
- per uso di ufficio pubblico, di scuola di musica, di canto e di ballo, circoli o “stanze” di qualsiasi specie, pensioni o locande
- in genere a qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei Condomini e sia contrario al decoro del Villaggio o, comunque, ne turbi il pacifico godimento del singolo o collettivo quale sopra descritto

Art. 4 – Uso delle aree coperte, scoperte o porticate

Le aree coperte, scoperte o porticate non attribuite per atto notarile o pervenute in proprietà esclusiva dovranno essere tenute libere da qualsiasi installazione sia fissa che mobile salvo quanto disposto dal precedente art.1 delle Disposizioni Generali: *Obbligatorietà del regolamento*

All'Amministrazione del Villaggio è affidato il compito di fare in modo che gli impianti di giardinaggio installati nelle predette aree non solo conservino costantemente efficienza e decoro, ma che gradualmente le varietà vengano accresciute nel modo più idoneo e che in tutte le stagioni dell'anno non venga mai a mancare né il verde né almeno qualche fioritura

Particolare cura dovrà essere riservata alle zone sistemate a prato affinché ne sia perennemente conservato il manto erboso, compatibilmente con le disponibilità idriche

Per le predette incombenze l'Amministrazione dovrà avvalersi di apposita ditta specializzata cui affidare i seguenti incarichi:

- manutenzione, durante tutto l'anno, degli impianti già installati e di quelli che via via si dovessero installare
- infittire, sulla scorta delle esperienze che via via saranno acquisite, gli impianti sostituendo le specie che fossero deperite con altre maggiormente idonee in relazione alla ubicazione e alla zona di impianto

I Condomini dovranno prestare la più ampia collaborazione, all'Amministrazione del condominio, per la conservazione degli impianti di giardinaggio di proprietà comune affinché, da parte dei propri familiari o da parte di quelli dei fittuari e visitatori ed in particolare da parte dei bambini, non siano arrecati danni alle piantagioni

Art. 5 – Norme di godimento delle unità immobiliari

- 1) – Negli appartamenti, come nei balconi o nei terrazzi a livello e, comunque, in tutte le unità immobiliari costituenti il Villaggio è vietato tenere animali.

Sono tollerati, purchè in numero limitato, i cani, i gatti, gli uccelli ma qualsiasi danno o inconveniente da questi causato sarà a carico dei loro proprietari, i quali dovranno altresì, vigilare a che non ne risulti turbata la tranquillità o danneggiata la proprietà degli altri Condomini;

È, altresì, fatto divieto ai Condomini e fittuari:

- 2) – di gettare immondizie o qualsiasi altro oggetto dalle finestre, terrazzi, balconi o di depositare le stesse nell'ambito del Villaggio. Tutti i rifiuti dovranno essere imbustati a cura dei singoli Condomini e depositati negli appositi cassonetti sistemati dal Comune di Pulsano fuori del Villaggio;
- 3) – di impiantare tende fisse o mobili e di qualsiasi altro genere sulle finestre, sulle terrazze e sui balconi, senza autorizzazione dell'Amministratore, previa richiesta scritta;
- 4) – di battere panni, tappeti od altro dalle finestre;
- 5) – di sciorinare il bucato sui balconi e sulle terrazze a mezzo di corde o di altri impianti fissi o mobili; tale sciorino è consentito unicamente a mezzo di stenditoi di tipo prefabbricato pieghevole, normalmente in commercio, in qualunque giorno della settimana purchè tali stenditoi siano di altezza non superiore a quella dei parapetti delle balconate o, comunque, tali da essere non visibili dai viali o dalle piazze;
- 6) – di far giocare o di far sostare bambini nelle scale e negli anditi comuni o cortili dei moduli tranne che nelle aree a tale uso destinate e, più precisamente durante le ore che saranno fissate dall'Amministratore del condominio;
- 7) – di ingombrare le scale, i pianerottoli, gli anditi e ogni altro spazio e locali di proprietà comune con mobili ed oggetti in genere;
- 8) – di apporre insegne luminose e cartelli pubblicitari;
- 9) – di tenere nelle unità immobiliari materiali infiammabili o esplosivi o sostanze chimiche irritanti o corrosive;
- 10) - è fatto obbligo ai Condomini di mantenere costantemente efficienti a propria cura e spesa gli impianti di giardinaggio installati sulle balconate di proprietà esclusiva, o sulle proprie terrazze o aiuole private.

In mancanza dovrà provvedere l'Amministrazione del Condomino che addebiterà la spesa agli inadempienti.

Art. 6 – Accesso al complesso con autovettura

I proprietari o affittuari accederanno al Complesso con i propri automezzi dopo presentazione dell'apposito "passo" che potrà essere ritirato, da coloro che ne saranno sprovvisti, richiedendolo al Vigilante di turno presso la guardiola all'ingresso del viale

Il talloncino di passo, che riporterà le condizioni e gli obblighi di ciascun possessore, sarà strettamente personale e indicherà il numero corrispondente al posto macchina o box assegnato in proprietà. Lo stesso talloncino durante il parcheggio dovrà essere lasciato in vista con la facciata indicante il numero del posto macchina, sul cruscotto all'interno dell'autovettura

La velocità sui percorsi carrabili non dovrà superare i 20 Km/h

Le eventuali infrazioni saranno rilevate dai Vigilanti di turno e produrranno note di biasimo, da rendere di pubblica cognizione, attraverso la pubblicazione nella bacheca degli avvisi

La recidività nelle infrazioni produrrà oggetto di esame da parte dell'Amministrazione del Condominio, ed ove necessario, il ricorso all'Autorità Giudiziaria per i provvedimenti previsti dalla legge

Le autovetture parcheggiate in modo irregolare o all'esterno del posto macchina assegnato in proprietà, saranno trasportate a mezzo carro attrezzi sul parcheggio all'esterno del recinto del Complesso. <le relative spese saranno a carico del proprietario dell'auto parcheggiata irregolarmente.

Art. 7 – Accesso al Villaggio con motocicli

È consentito l'accesso soltanto ai proprietari abitanti nel Villaggio purchè muniti dell'apposito "passo"

Il rilascio del talloncino di passo sarà concesso ai proprietari condomini che ne fanno richiesta per iscritto. Le domande da indirizzare all'Amministratore del Condominio, sarà oggetto di esame e l'eventuale rilascio del talloncino avverrà entro 3 gg. Dalla richiesta a condizione che:

- il possessore utilizzi il permesso di passo esclusivamente per la percorrenza del tratto che dall'ingresso del Complesso porta nei pressi della propria abitazione
- che il motociclo venga parcheggiato in condizioni da non intralciare il traffico lungo i percorsi carrabili o pedonali
- che il motociclo per il quale è richiesto il passo sia munito di regolamentare tubo di scappamento insonorizzato
- che sia osservato il limite di velocità di 15 Km/h
- che il percorso non interessi comunque il centro pedonabile determinato dagli sbarramenti.

La eventuale infrazione anche ad una sola delle condizioni previste dai punti su indicati, comporterà il ritiro immediato irrevocabile del talloncino di passo per la durata di 3 (tre) mesi a partire dalla data di rilevazione della infrazione.

Art. 8 – Accesso al Complesso di proprietari e familiari a carico

Ogni anno, e comunque non oltre il giorno 30 di maggio i proprietari o affittuari dovranno comunicare, esibendo il proprio stato di famiglia, il numero dei familiari a carico.

Sarà così possibile, per l'Amministrazione Condominiale, censire ogni anno il numero degli abitanti nel Complesso e le eventuali variazioni.

I proprietari che intendono locale il proprio alloggio, oltre che per l'osservanza alle norme di P.S. in vigore, sono obbligati a comunicare all'Amministrazione del Condominio entro la data del 31 maggio di ogni anno:

1. il periodo per il quale intendono locale il proprio alloggio
2. l'eventuale conduttore o conduttori dell'alloggio locato oltre che le generalità, lo stato di famiglia e le notizie informative sulla professione o attività del conduttore
3. nei casi previsti dalle leggi di P.S. in vigore, l'Amministratore, sentito il parere del Consiglio di Amministrazione del Condominio, potrà impedire la cessione in locazione al conduttore non gradito, se del caso anche mediante denuncia all'Autorità Giudiziaria.

Art. 9 – Accesso al Villaggio di ospiti

Considerate le dimensioni e le condizioni di vivibilità del Villaggio, si rende necessario limitare il libero accesso di ospiti o visitatori.

In caso gli ospiti o visitatori ai quali sarà consentito l'accesso al Villaggio dovranno rigorosamente attenersi alle norme di comportamento previste per gli abitanti del Villaggio stesso

La responsabilità sul comportamento e l'obbligo delle informazioni è a carico del capofamiglia proprietario dell'alloggio interessato per l'accesso al Villaggio di ospiti e visitatori

Per ogni ospite o visitatore il Condomino interessato dovrà acquistare presso la guardiola del Villaggio il biglietto di ingresso giornaliero il cui importo sarà determinato di anno in anno dal Consiglio di Condominio

Nei giorni festivi il biglietto di ingresso costerà il doppio dell'importo previsto per i giorni feriali

L'ospite o visitatore dovrà conservare il biglietto d'accesso per tutto il tempo che si tratterà nel Villaggio e dovrà esibirlo al Vigilante di turno in caso di richiesta. Il sopraccitato biglietto, che ha la validità di un solo giorno costituirà così il contributo di soggiorno. Il ricavato sarà fatto confluire sotto la voce: "*entrata per soggiorno ospiti*" e sarà utilizzato per le spese di manutenzione straordinarie di carattere generale al Villaggio.

Art. 10 – Animali domestici

Gli animali domestici conviventi presso le famiglie dei Condomini dovranno essere dichiarati all'Amministratore del condominio entro il 30 maggio di ogni anno. Per ogni animale dovrà essere comunicato:

- la specie
- il sesso
- l'età
- il certificato sanitario attestante il perfetto stato di salute

Ai fini igienico – sanitario ed anche di sicurezza, durante la circolazione lungo i viali ed i percorsi, gli animali per i quali sarà ammessa la convivenza al Villaggio dovranno essere condotti al guinzaglio, ed in caso di animali aggressivi, dovranno essere muniti di museruola regolamentare come prescritto dalle leggi di P.S. e sanitarie

Per quanto attiene all'espletamento dei bisogni di evacuazione di sostanze liquide e solide da parte degli stessi animali, essi dovranno essere condotti al guinzaglio dai rispettivi proprietari nelle pinete alte e muniti di adeguata attrezzature, come previsto nei centri urbani

Le infrazioni eventuali saranno rilevate dai vigilanti di turno

In caso di recidività potrà essere disposto anche l'allontanamento dal Villaggio dell'animale per il quale il relativo proprietario, non si sarà attenuto alle disposizioni ed alle norme sopra descritte

Art. 11 – Uso delle piscine condominiali

L'uso delle piscine è consentito a tutti gli abitanti del Villaggio per i quali è fatto obbligo della osservanza delle seguenti norme igienico – sanitarie riportate negli appositi cartelli in vista sui piazzali delle piscine

L'accesso alle piscine avverrà esclusivamente attraversando il corridoio definito dalle transenne fisse con l'obbligo di:

1. sottoporsi alle docce ed al lavaggio dei piedi prima delle immersioni
2. indossare la cuffia copritesta
3. per i rifiuti utilizzare gli appositi contenitori disposti sui piazzali
4. durante le immersioni è severamente vietato versare nelle piscine rifiuti di qualsiasi genere

5. è vietato protrarre la permanenza in piscina oltre l'orario stabilito:

APERTURA ORE 09⁰⁰ - CHIUSURA ORE 14⁰⁰
APERTURA ORE 17⁰⁰ - CHIUSURA ORE 19³⁰

Salvo per le eventuali attività agonistiche e ludiche dopo tale orario

L'accesso degli ospiti alle piscine sarà consentito solo previo pagamento del biglietto di ingresso, il cui importo sarà determinato entro il 30 maggio di ogni anno dall'Amministrazione Condominiale, contro il rilascio del regolare scontrino numerato da parte del Vigilante di turno presso la guardiola

Le somme ricavate saranno utilizzate per l'acquisto di parte dei prodotti necessari per la manutenzione delle piscine stesse e saranno fatte confluire in bilancio sotto la voce "*incassi da piscine*"

Art. 12 – Uso dei campi da tennis

L'uso dei campi da tennis è consentito agli abitanti del Villaggio ed agli ospiti regolarmente autorizzati ad accedervi purchè osservino le seguenti norme:

1. prenotazione del campo dietro versamento anticipato della somma prevista
2. sui campi da gioco è obbligatorio indossare la divisa regolamentare per il "*gioco del tennis*"
3. è vietato lasciare nelle zone recintate di gioco od in prossimità dei campi da tennis rifiuti di qualsiasi genere o vuoti a perdere di bibite, acqua, ecc.
4. è vietato emettere schiamazzi inutili non pertinenti al gioco e che possono recare disturbo
5. le chiavi del campo dovranno essere ritirate all'inizio dell'ora di gioco dal Vigilante di turno preposto al controllo; alla fine dell'ora di gioco le stesse chiavi dovranno essere riconsegnate al Vigilante di turno, il quale provvederà a verificare l'osservanza da parte dei giocatori di tutte le norme previste

Le somme ricavate dal pagamento delle tariffe di gioco saranno regolarmente contabilizzate, in fede alle matrici dei talloncini di ricevuta rilasciate ai giocatori, ed utilizzate per le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie dei campi stessi, e per il pagamento delle bollette relative al consumo di energia elettrica per la illuminazione dei campi stessi (sotto la voce "*incassi campi da tennis*")

Per gli ospiti la tariffa di gioco sarà doppia di quella prevista per gli abitanti del Villaggio.

Art. 13 – Norme di comportamento per le ore di "SILENZIO"

Tutte le attività sociali, giochi e divertimenti saranno sospese dalle ore 14⁰⁰ alle ore 17⁰⁰ e dalle ore 24⁰⁰ alle ore 09⁰⁰ di tutti i giorni, salva diversa indicazione a cura dell'Amministratore e del Consiglio di Condominio

Contro i trasgressori l'Amministratore di Condominio, oltre che alla nota pubblica di biasimo da segnalare presso la bacheca del complesso, potrà far ricorso all'Autorità Giudiziaria, in osservanza alle leggi di P.S. previste in materia anche per schiamazzi in luogo pubblico

Art. 14 – Assicurazioni

L'intero complesso dovrà essere assicurato:

- contro l'incendio, la folgore, l'esplosione del gas o altri apparecchi a pressione o a vapore, i danni delle acque, gli accidenti causati dall'elettricità
- contro le responsabilità civili per danni, comunque causati a terzi dagli immobili o da parte di essi (anche per difetti di manutenzione, vizi di costruzione, riparazioni, etc.)

I relativi premi saranno ripartiti secondo la tabella per le spese generali, indicata a parte.

Spetta all'Amministratore curare l'aggiornamento delle polizze in caso di variazioni dei valori assicurati

I Condomini proprietari dei locali di cui all'art.1, Titolo III (box auto) dovranno assicurare separatamente detti locali in relazione alla particolare destinazione degli stessi

Qualora, nonostante le dette assicurazioni separate, tali particolari destinazioni portassero una maggiorazione dei premi nelle polizze condominiali, le differenze andranno a carico dei proprietari interessati e ripartite secondo la tabella box auto

TITOLO IV

AMMINISTRAZIONE

Art. 1 – Obblighi dei Condomini

Ogni Condomino dovrà consegnare all'Amministratore del Condominio la fotocopia autenticata dallo stesso Condomino del titolo di acquisto della propria unità immobiliare

Ogni Condomino deve inoltre comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato agli effetti del presente regolamento nei locali di Sua proprietà nel Villaggio stesso

Nel caso di vendita o di trasferimento a qualsiasi titolo, conferimento, donazione, legato, successione, divisione, etc. degli alloggi o locali, gli aventi diritto dovranno esibire copia autenticata del relativo atto all'Amministratore e procedere d'accordo con il medesimo, alla liquidazione delle somme eventualmente dovute dal precedente proprietario, in modo che gli altri proprietari non abbiano in alcun caso a sopportare perdite per effetto del trasferimento di proprietà

In caso di vendita all'asta pubblica "*giudiziarria o volontaria*", l'aggiudicatario sarà tenuto a pagare oltre al prezzo di aggiudicazione, tutte le spese arretrate dovute dal precedente proprietario alla Amministrazione del condominio

Art. 2 – Unità immobiliare in comproprietà e divisioni

Qualora la proprietà di un appartamento o di un locale sia di più persone o in essa subentrino più proprietari per successione, per vendita frazionata o altra causa, gli interessati dovranno designare un unico loro rappresentante nelle assemblee del condominio. Resta fermo la solidarietà di tutti i comproprietari della unità immobiliare per tutti gli obblighi afferenti al Condominio e quanto altro

Nell'ipotesi che una o più proprietà venga frazionata, l'Amministratore dovrà provvedere alla relativa variazione delle tabelle millesimali addebitando il relativo onere ai Condomini interessati al frazionamento

Art. 3 – Irrinunciabilità ai diritti sulle cose comuni

Ogni Condomino non potrà sottrarsi al pagamento della quota delle spese validamente deliberate e a suo carico in base al presente Regolamento, rinunciando al servizio o al diritto del godimento sulle cose comuni a cui la spesa si riferisce

Art. 4 – Organi del Condominio

Gli organi di amministrazione del condominio sono:

- l'assemblea dei Condomini, l'Amministratore ed il Consiglio di condominio costituito oltre che dall'Amministratore da un Capo modulo per ogni modulo
- L'assemblea potrà nominare di volta in volta una commissione speciale di Condomini, stabilendone i compiti ed i poteri

Art. 5 – Convocazione dell'Assemblea

L'assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria non oltre 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno il 20% dei Condomini costituenti l'intero Villaggio, e per assemblee speciali tra i Condomini di un modulo, del 20% dei Condomini che lo costituiscono, ed in ogni altro caso previsto dal presente Regolamento o dalla Legge

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o racc. a mano, almeno 15 giorni prima della data fissata, salvo casi di particolare urgenza. L'assemblea speciale dei Condomini di ogni singolo modulo può essere convocata dall'Amministratore del Villaggio o dal capo modulo

Per l'assemblea annuale, l'Amministratore dovrà inviare unitamente alla convocazione, un riepilogo del rendiconto, del bilancio preventivo e del riparto delle spese

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, della materia da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea e della data dell'adunanza di seconda convocazione, che può essere fissata nel giorno successivo alla prima, ma non oltre dieci giorni dalla medesima

Se l'Amministratore omette di convocare l'assemblea, questa può essere convocata da altri Condomini uniti tra loro, pari al 25% di quelli costituenti l'intero Villaggio

Il disposto del precedente comma si applica nel caso in cui l'Amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea entro quindici giorni dalla richiesta fattane dai Condomini a norma del primo comma del presente articolo

I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo, dovranno essere posti a disposizione dei Condomini, per ogni opportuno controllo, almeno dieci giorni prima dell'assemblea, nel luogo che l'Amministratore riterrà di indicare (eventualmente anche recapito fiduciario presso lo studio di un notaio di Taranto)

Art. 6 – Nomina e compito del Presidente e del Segretario

I convenuti all'assemblea, trascorsi trenta minuti dall'ora fissata nella convocazione, nomineranno un presidente e un segretario scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluso l'Amministratore, il quale, peraltro, funzionerà da presidente dell'adunanza nella fase preliminare, e da relatore e coordinatore durante l'assemblea

Constatata, da parte del Presidente, la regolarità della convocazione e della costituzione dell'assemblea, il segretario provvede alla redazione del processo verbale

Art. 7 – Rappresentanza dei Condomini all'assemblea

Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea *da altro Condomino o da un proprio legale opportunamente incaricato*, che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati a termine del precedente art.2 del presente titolo, primo comma; in difetto di che vi provvederà per sorteggio il Presidente

Il Condomino, che sia Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano contestazioni su provvedimenti da lui adottati

Ogni Condomino dovrà, altresì, astenersi dalle deliberazioni per le quali egli si trovi in situazione di conflitto di interessi

Art. 8 – Partecipanti al Condominio

Ogni Condomino è partecipante al condominio tante volte per quante porzioni immobiliari, autonomamente considerate dalla tabella millesimale (indicata a parte e per spese generali), è proprietario

Art. 9 – Validità della costituzione e delle deliberazioni delle assemblee

L'assemblea è validamente costituita in prima convocazione, con tanti Condomini che rappresentino i 2/3 dei millesimi ed i 2/3 dei partecipanti al condominio, calcolati secondo il precedente art. 4, ed in seconda convocazione con la presenza di tanti Condomini che rappresentino almeno 1/3 dei millesimi ed 1/3 dei partecipanti al condominio

I Condomini intervenuti all'inizio dell'assemblea, e successivamente allontanatisi, vengono considerati ugualmente presenti per il computo della maggioranza degli intervenuti. Le deliberazioni saranno validamente adottate: in prima convocazione, con il voto favorevole di tanti Condomini che rappresentino la maggioranza dei partecipanti intervenuti ed almeno la metà dei millesimi; ed in seconda convocazione con la maggioranza dei partecipanti intervenuti, ma con tanti voti che rappresentino almeno 1/3 dei millesimi ed 1/3 dei partecipanti al condominio; salvo il disposto di cui al secondo comma ed all'art. 1136 comma quinto del C.C.

Le deliberazioni che concernono la nomina, la revoca dell'Amministratore e la sua retribuzione, la nomina e la revoca del Consiglio di Condominio e della Commissione di Condomini, le liti attive e passive che esorbitano dalla competenza dell'Amministratore, la ricostruzione dei fabbricati o riparazioni straordinarie di notevole entità, anche se in seconda convocazione, dovranno essere prese con la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà dei millesimi seconda la tabella applicabile

Qualora per le opere di ricostruzione i proprietari dei singoli moduli, con la maggioranza ora indicata, non siano d'accordo per la loro esecuzione che invece si rende necessaria per la conservazione dell'integrità delle caratteristiche dell'intero Complesso condominiale, l'Assemblea in seno alla quale i Condomini del modulo dovranno deliberare, potrà decidere per la esecuzione delle opere di che trattasi. La decisione conseguente dell'Assemblea ha forza obbligatoria per i Condomini del modulo. L'Assemblea può fare eseguire in danno le opere, con diritto ad esigere a

carico dei Condomini del modulo e solidalmente la metà dell'importo dei lavori che risulterà dal contratto con l'Impresa che tali lavori dovrà eseguire, al momento della sottoscrizione del contratto, e l'altra metà avrà diritto ad esigerla a consegna dei lavori

I voti dei Condomini si calcolano in millesimi:

- nelle assemblee generali in relazione al valore delle singole quote che risultano dalla tabella per le spese generali e che esprimono la proprietà totale di ciascun Condomino
- nelle assemblee speciali previste al precedente art. 4 - 3° comma, in relazione al valore delle singole quote deducibili dalla tabella per ciascun modulo (A – B – C – D – D – E – F – G) a seconda di quanto forma oggetto della delibera.

Qualora in una stessa assemblea la diversità degli oggetti consentisse di applicare differenti criteri di votazione, le delibere saranno adottate per ciascun oggetto, avuto riguardo dei soli voti dei Condomini interessati secondo la tabella applicabile

Art. 10 – Processi verbali

Delle deliberazioni dell'Assemblea, si redige processo verbale, che deve contenere:

- il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno
- il cognome e nome dei Condomini intervenuti o rappresentati con indicazione dei valori delle rispettive quote condominiali (con facoltà di far risultare questi elementi in apposito allegato)
- la nomina del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea
- un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza ottenuto per ciascuna delibera
- qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione da parte di uno degli intervenuti

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato da coloro che hanno esercitato le funzioni di presidente e di segretario e da almeno uno dei condomini, a tale scopo delegato dall'assemblea di volta in volta

Le eventuali deliberazioni della commissione dei Condomini, saranno trascritte su separato registro, con la firma di coloro che avranno esercitato le funzioni di presidente e di segretario

Copie di detti atti verbali e deliberazioni, certificate conformi dall'Amministratore e da due Condomini, devono essere rilasciate dall'Amministratore al Condomino che ne faccia richiesta, entro otto giorni dalla richiesta stessa. Le copie od estratti di tali verbali o deliberazioni, certificati conformi dall'Amministratore e da almeno due Condomini, fanno piena fede di fronte a terzi ed in giudizio ed integrano nei confronti dei Condomini, gli estremi della prova scritta

Art. 11 – Oggetto delle delibere assembleari

L'Assemblea delibera in prima o in seconda convocazione con le maggioranze indicate al precedente art. 9 comma secondo:

- sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità del progetto di ripartizione delle spese
- sull'erogazione dei sopravvanzi della gestione e delle rendite dei beni comuni
- sulle opere di manutenzione ordinaria, riparazioni e sostituzioni, sulla utilizzazione di eventuali fondi di riserva per le medesime e sui prelevamenti dal fondo stesso, sui reclami proposti dai Condomini contro l'operato dell'Amministratore, del Consiglio di Condominio e della Commissione dei Condomini
- sulla nomina, licenziamento dei portieri o vigilanti e loro sostituzione, nonché sul loro compenso

- sull'applicazione e misura di penali da porre a carico di quei Condomini che abbiano contravvenuto alle disposizioni del presente Regolamento, che non siano di competenza dell'Amministratore, con facoltà di delegare tali attribuzioni al Consiglio di Condominio o alla Commissione dei Condomini. La penale potrà essere determinata per ogni singola infrazione tra un minimo di €100 ad un massimo di € 1000; impregiudicato ogni altro provvedimento e diritto
- su ogni argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni
- su quanto altro espressamente devoluto alla Sua competenza dal presente regolamento e dalla Legge, per cui non sia prevista una maggioranza più elevata

Art. 12 – Obbligatorietà delle delibere adottate

Le deliberazioni, prese dall'Assemblea a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 C. C., secondo comma.

Le deliberazioni adottate dall'eventuale Commissione dei Condomini, nei limiti del mandato ricevuto dall'Assemblea e del presente Regolamento, sono parimenti obbligatorie per i Condomini, salvo per il diritto di impugnativa all'assemblea nei trenta giorni dalla relativa comunicazione, da esercitarsi a mezzo lettera raccomandata diretta all'Amministratore, perché provveda ad inserire la questione nella prima assemblea che si dovesse convocare

Art. 13 – Nomina dell'Amministratore

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea anche in persona estranea ai Condomini
Rimane in carica due anni, è rieleggibile e può essere revocato per voto dell'Assemblea

Art. 14 – Compiti dell'Amministratore

L'Amministratore provvede:

- alla redazione del consuntivo e del preventivo di ciascun anno di esercizio
- alla convocazione dell'assemblea sia ordinaria che straordinaria e delle eventuali assemblee speciali
- alla riscossione dei contributi e delle penali dovute dai Condomini o da terzi ed al pagamento delle spese condominiali alle loro scadenze
- al pagamento dello stipendio dei portieri o vigilanti e dei contributi assicurativi curando le relative pratiche presso i competenti istituti di previdenza ed assistenza
- alla erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni
- alla manutenzione degli impianti di proprietà condominiale
- a stipulare le assicurazioni previste dal presente Regolamento
- alla esecuzione in genere di quanto deliberato dall'Assemblea e di quanto altro di sua competenza per legge o per il presente Regolamento
- alla lettura, anche tramite ditta specializzata, dei consumi di acqua nelle singole unità

Contro i provvedimenti adottati dall'Amministratore i Condomini possono reclamare all'Assemblea chiedendone la convocazione con le modalità di cui al precedente art. 5 comma 5° e 6°

L'Amministratore può provvedere all'ordinazione ed alle spese di opere o interventi di straordinaria manutenzione alle cose comuni, senza preventiva deliberazione assembleare e del Consiglio di Condominio, unicamente quando tali opere o interventi si presentino di urgenza indilazionabile o non vi sia il tempo necessario per attendere la preventiva autorizzazione dell'assemblea, e purchè la spesa non superi, per ogni singola opera € 5.000 (euro cinquemila); in tal caso l'Amministratore dovrà provvedere alla più sollecita convocazione dell'Assemblea o del Consiglio di Condominio, per l'adozione dei provvedimenti opportuni e, comunque, per la ratifica di quanto abbia compiuto per motivi di urgenza

Art. 15 – Rappresentanza legale del Condominio

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio nei confronti dei terzi ed in giudizio

Può promuovere, senza specifica delibera assembleare, ricorsi per decreti ingiuntivi contro i Condomini morosi nel pagamento delle quote condominiali o dei contributi deliberati dall'assemblea o che siano stati penalizzati ai sensi del precedente art. 11

Presentare ricorsi per denuncia di nuove opere ed istituire tutte le azioni urgenti, il cui ritardo nella proposizione sia di sicuro pregiudizio per i Condomini. Dovrà dare comunicazione immediata della iniziativa presa al Consiglio di Amministrazione del Condominio

Sottoporrà la questione per la ratifica all'Assemblea la quale dovrà essere riunita, senza indugio, in convocazione straordinaria

Negli altri casi, anche nei giudizi passivi, deve essere autorizzato dall'Assemblea

Per la prova delle facoltà spettanti all'Amministratore e delle eventuali deliberazioni dell'assemblea farà fede, anche di fronte a terzi ed in giudizio, l'estratto del presente Regolamento, certificato controfirmato dall'Amministratore e da almeno due Condomini nonché la copia ed estratti previsti dall'ultimo comma del precedente art. 10

Art. 16 – Nomina di un legale

Per ogni periodo di gestione amministrativa, l'Amministratore in carica si avvarrà dell'opera di un legale che l'Assemblea dovrà nominare all'inizio di ogni gestione: il legale potrà essere confermato o sostituito in ogni momento qualora l'Assemblea lo ritenga opportuno

Il legale sarà retribuito per singoli incarichi che possono essere affidati

Art. 17 – Obblighi dell'Amministratore

L'Amministratore deve tenere:

- il registro dei verbali delle assemblee di condominio, del Consiglio di condominio e della Commissione dei Condomini se nominata; potranno essere istituiti appositi registri per verbali delle commissioni speciali di condomini previste all'ultimo comma del precedente art. 4; tali libri dovranno tenersi sempre a disposizione dei singoli Condomini per consentire loro, con preavviso di dieci giorni, la visione ed eventuale richieste di copie, giusto quanto previsto al precedente art. 10
 - il libro cassa delle spese e rendite del condominio
 - un bollettario di ricevute dei versamenti effettuati dai Condomini
 - la raccolta di tutta la corrispondenza e documentazione relativa alle spese, atti e provvedimenti da lui presi per conto dei Condomini e dei terzi
- L'Amministratore risponde del suo operato verso l'Assemblea dei Condomini.

Fermo restando il disposto del precedente art. 12, i Condomini avranno diritto, in qualsiasi momento, di prendere visione del libro cassa e di altro fra i documenti sopra menzionati, con un preavviso di 10 giorni.

Art. 18 – Esercizi finanziari

L'anno finanziario si chiude ogni anno al 31 gennaio, salvo quanto disposto al successivo art. 19 – terzo comma

Ogni anno, almeno dieci giorni prima della convocazione dell'assemblea, dovrà essere redatto dall'Amministratore, un consuntivo delle spese ed entrate per l'anno decorso, ed un preventivo per l'anno in corso

Ove il consuntivo si chiuda in attivo, il saldo servirà a costituire un ulteriore fondo di riserva per le spese di straordinaria amministrazione, salva diversa deliberazione dell'assemblea

Art. 19 – Esigibilità della quota spese e fondo cassa

Approvati dall'Assemblea il preventivo ed il consuntivo, i singoli Condomini dovranno, entro i sette giorni successivi, provvedere al pagamento dell'eventuale saldo a loro debito

L'importo del preventivo sarà suddiviso in quote bimestrali da pagare entro i primi cinque giorni di ciascun bimestre

Fino all'approvazione da parte dell'assemblea del preventivo per il nuovo esercizio, sarà applicabile, in via provvisoria e salvo conguaglio, ad ogni effetto, il preventivo dell'esercizio precedente, fermo restando l'obbligo del pagamento delle quote risultanti dal preventivo e dai conguagli in sede consuntiva

I Condomini sono tenuti a versare una quota per la costituzione di un fondo cassa del Condominio di € 100.000 (euro centomila) in proporzione ai millesimi di ciascuno di essi, attribuiti secondo la tabella delle spese generali in rapporto alla proprietà totale di ogni Condomino)

L'entità di tale fondo potrà essere aumentata nel caso che risultasse inadeguata alle spese cui il fondo è destinato

Il fondo cassa ha la funzione di dare all'Amministratore la possibilità di fronteggiare spese ordinarie, il cui importo, per qualsiasi motivo risultasse superiore al previsto e per quelle eventuali straordinarie di carattere urgente e indilazionabili o relative ad impianti condominiali, che potessero sopravvenire, sempre quando non fosse possibile convocare l'assemblea

Art. 20 – Conseguenze della mora

In caso di mora nel pagamento dei contributi dovuti a qualsiasi titolo e per qualsiasi importo che si sia protratta per oltre un bimestre l'Amministratore è autorizzato a sospendere, ove sia possibile, al Condomino moroso, l'utilizzazione dei servizi comuni, il tutto senza pregiudizio di ogni altro provvedimento conseguente al mancato o ritardato pagamento

Al Condomino moroso si applicherà una penale pari al 20% in ragione di anno sull'importo dovuto

I Condomini morosi non potranno intervenire ai dibattiti durante i lavori assembleari sia ordinari che straordinari e non saranno ammessi ad esercitare il diritto di voto e di delega durante le relative delibere

Art. 21 – Disposizioni finali e rinvio

Per quanto non è disciplinato dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni del Codice Civile