

CONDOMINIO "LE DUE TORRI"

- Bergamo, Via Ghislanzoni -

CONDOMINIO "LE DUE TORRI"

- Bergamo, Via Ghislanzoni -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Art. 1° - PROPRIETA' DEL CONDOMINIO

Forma oggetto del presente regolamento di condominio la casa posta in Bergamo, Via Ghislanzoni dal civico n. 9, al civico n. 29, nonchè il terreno su cui la casa è costruita e quello circostante (denominato "CONDOMINIO LE DUE TORRI"), il tutto distinto in catasto col Mappale n. 5093 - Sezione Censuaria di Boccaleone.

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 a far osservare il presente regolamento, e tutte quelle altre prescrizioni o disposizioni che nell'interesse comune venissero applicate dall'Amministrazione in seguito a delibera legale dell'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 del Codice Civile.

Art. 3° - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non contemplato nel presente regolamento si fa richiamo alle norme date in materia dal Codice Civile (vedasi specialmente dall'art. 1117 all'art. 1139).

Art. 4° - VALORE DELLE QUOTE

Le quote di comproprietà e di ripartizione delle varie spese dei singoli Condomini espresse in Millesimi saranno elencate in una tabella delle quote millesimali della proprietà, tabella che sarà approvata dalla Assemblea dei Condomini con le modalità fissate dall'articolo 1135 del Codice Civile.

Per la determinazione del valore predetto si fa riferimento alla su
perficie di ogni singola porzione che appartiene in proprietà esclusi
va a ciascun Condomino, moltiplicando detta superficie per i seguen
ti coefficienti :

- 1, 00 per gli appartamenti dal secondo piano in sù.
- 1, 20 per gli appartamenti e gli uffici al primo piano.
- 1, 50 per i negozi e gli studi al piano terreno.
- 0, 40 per i magazzini e le autorimesse del sotterraneo.
- 0, 10 per i balconi.
- 0, 20 per le terrazze (lastrici solari di uso privato).

Art. 5° - PROPRIETA' COMUNE

Costituiscono proprietà comune fra tutti i Condomini del fabbricato
posto in Bergamo, Via Ghislanzoni dal n. 9 al n. 29 e dovranno come
tale restare indivisi a servizio delle porzioni stesse secondo la lo
ro destinazione ;

- a) il suolo su cui sorge l'edificio e il terreno circostante, le fonda
zioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, gli in
gressi, i vestiboli, gli anditi, i cortili ed in genere tutte le par
ti dell'edificio necessario all'uso comune;
- b) i locali per la portineria e per gli alloggi dei portieri, per il ri
scaldamento centrale, per il deposito della nafta, per i contato
ri dell'energia elettrica, per la raccolta dei rifiuti e per tutti
gli altri servizi in comune;
- c) le installazioni che servono all'uso comune come gli ascensori,
gli impianti di riscaldamento, di citofono, di parafulmine, di an
tenna per la televisione, oltre a tutte le fognature e le conduttu
re di scarico e i condotti per acqua, gas, energia elettrica, per
gli impianti di riscaldamento e simili fino al punto di diramazio
ne ai locali di proprietà dei singoli Condomini.

Art. 6° - DIVIETI

E' vietato effettuare sopralzi e fare comunque varianti all'immobile
che possano alterarne le linee e l'estetica generale; oppure attuare
varianti tali che possano comportare diversa classificazione ad ogni
effetto fiscale dell'immobile.

Ogni condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, po
trà eseguire le opere che ritenga del caso, purchè non rechino dan
no alle parti comuni dell'edificio ed alla sua stabilità, ed abbia otte
nuto il preventivo consenso scritto dall'Amministrazione del Condo
minio.

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

Art. 7° - RESTRIZIONI

E' tassativamente vietato destinare le singole porzioni dell'edificio:

- a) a negozi, magazzini aziende o rappresentanze che possano esercitare attività in concorrenza col commercio o colle attività della "Soc. Naz. Ferro Metalli Carboni" tale divieto cadrà con il 7 Marzo 1970;
- b) a locanda, a sezioni di partito, a casa di cura o di salute;
- c) a sale o scuole di musica o di canto o di ballo;
- d) a laboratori, eccezion fatta a quelli di carattere familiare senza impiego di macchinari e dai quali comunque non abbiano a promanare rumori od odori;
- e) a qualunque tipo di deposito, eccezion fatta per il piano terreno e il piano sotterraneo;
- f) ed in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei Condomini e sia contraria all'igiene o il decoro e che comunque comporti una diminuzione del valore commerciale dell'edificio.

E' tassativamente vietato subaffittare camere o parte degli appartamenti salvo deroghe da rilasciare di volta in volta dall'Amministrazione.

E' invece permesso l'affitto di interi appartamenti, considerati tali ciascuna delle porzioni nelle quali possa essere suddiviso un appartamento grande.

Il godimento delle autorimesse è ammesso solo per uso privato.

Art. 8° - MANUTENZIONE E SORVEGLIANZA DELLE PROPRIETA' 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.

Alla richiesta dell'Amministratore il Condomino deve consentire che nell'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° - PRESCRIZIONI DIVERSE

Ciascun Condomino potrà esporre alla porta del proprio appartamento una targhetta di dimensioni e caratteristiche uniformi.

L'uso di insegne pubblicitarie e luminose dovrà essere esplicitamente autorizzato dall'Amministrazione, le targhe professionali, di dimensioni e caratteristiche coordinate, potranno essere esposte solo sul portone esterno previo benestare dell'Amministrazione.

Per ovvie ragioni di uniformità e decoro, l'Amministratore del Condominio potrà dare prescrizioni anche sulla posizione sul tipo e sul colore delle tende alla veneziana, dei tendoni esterni dei balconi, nonché sulle forme, dimensioni e disposizioni dei particolari esterni. Prima di porli in opera il Condomino dovrà chiedere il benestare.

Per le stesse ragioni è fatto divieto di mettere in opera vetri colorati o portanti diciture, di modificare il telaio delle finestre, e di tramezzare i locali in corrispondenza delle finestre stesse.

Le vetrine dei negozi e in genere tutti i locali visibili dalla strada dovranno essere arredati e tenuti in modo decoroso e signorile conformemente alle caratteristiche dell'edificio.

Tutte le operazioni contemplate dal presente articolo e in genere tutte le operazioni che comportano modifiche stabili o temporanee all'aspetto esterno dell'edificio dovranno essere sempre autorizzate dall'Amministrazione del Condominio che a sua volta sarà tenuta a uniformarsi al parere del Progettista della casa.

Art. 10° - SERVIZIO DI PORTINERIA

Il Condominio "LE DUE TORRI", pur costituendo una unità condominiale inscindibile ai fini patrimoniali giuridici ed amministrativi, è composto di due corpi principali: quello basso (formato da un sotterraneo, da un piano terreno, da sei piani superiori e dal sottotetto) con l'ingresso al civ. N. 15 è servito dalle scale A e B dagli ascensori P e Q - quello alto (formato da un sotterraneo, da un piano terreno, da dieci piani superiori e dai sottotetti) con l'ingresso al civ. N. 25 è servito dalla scala C e dagli ascensori R e S.

Al civ. N. 29 si apre un cancello che dà comunicazioni, mediante una rampa di accesso, alla corsia sotterranea che disimpegna le autorimesse.

Il N. 15 comunica anche con il cortile interno cui si accede dal N. 9 e dalle proprietà confinanti.

Il Condominio prevede il servizio di portineria a mezzo di due portieri (con le eventuali relative famiglie) cui sono destinati un appar

tamento e una guardiola per ciascuno dei due ingressi.

I servizi di portierato, dettagliatamente specificati nei contratti generali e speciali, sono suddivisi nel Condominio "LE DUE TORRI" fra i due portieri nel seguente modo :

Al portiere del N. 25 spetta la sorveglianza e la pulizia di tutte le parti comuni interne ed esterne che sono disimpegnate dall'ingresso al N. 25, della scala C e degli ascensori R e S, oltre che del giardino antistante, della rampa e della corsia delle rimesse, dei servizi comuni in sotterraneo limitati fra la rampa e il risvolto di corridoio in cantina in corrispondenza al ripostiglio n. 7, e infine degli spazi aperti al piano terreno, delle pensiline e dei tetti piani in corrispondenza alla zona di sua competenza.

Gli spettano inoltre tutte le prestazioni relative ai vari impianti generali: riscaldamento, pressione acqua, depuratore fumo, deposito nafta, ecc.

Al portiere del N. 15 spetta la sorveglianza e la pulizia di tutte le parti comuni interne ed esterne che sono disimpegnate dall'ingresso al N. 15, delle scale A e B e degli ascensori P e Q oltre che del cortile, del gabinetto comune e degli spazi aperti al piano terreno, della copertura piana e delle pensiline nella zona di sua competenza, e dei servizi comuni in sotterraneo delimitati dal tratto di corridoio in corrispondenza al ripostiglio n. 7 fino all'intercapedine in corrispondenza al ripostiglio n. 10.

Art. 11° - NORME GENERALI

Salvo diverse decisioni che potranno essere prese dall'Assemblea dei Condomini l'orario d'apertura dei cancelli verso strada e verso cortile sarà unico per tutto l'anno: apertura ore 7,00, chiusura ore 21,30. Le porte fra cortile e scala alla cantina e i cancelli fra corsia sotterranea e cantina devono essere sempre tenuti chiusi a chiave.

I cancelli d'ingresso (ai numeri 15, 25 e 29) fra le ore 21,30 e le ore 7,00 dovranno essere tenuti chiusi a chiave.

Entro l'orario di chiusura dei cancelli d'ingresso i citofoni privati dovranno essere commutati, a cura dei portieri, sul microfono verso strada.

Le porte delle autorimesse dovranno essere tenute sempre chiuse per ostacolare, il movimento delle vetture.

L'ingresso e la sosta nel cortile, per il tempo necessario al carico e allo scarico, sono riservati ai veicoli dei Condomini di tutto l'edificio.

Il parcheggio dei veicoli è vietato a tutti. Cicli e motocicli potranno

essere parcheggiati nell'apposita rastrelliera.

Il gabinetto comune nel cortile è riservato ai Condomini e ai portieri; sono pure d'uso comune i rubinetti d'acqua per la pulizia e i lavabi nel sotterraneo. Non è consentito l'uso dell'acqua comune per il lavaggio delle autovetture.

L'illuminazione elettrica delle corsie esterne e dei corridoi nel sotterraneo e dei ripostigli di sottotetto potrà essere usata da ciascuno esclusivamente per il tempo necessario; sarà cura di ciascuno spegnere tutte le luci dopo l'uso.

L'illuminazione elettrica delle scale, degli ingressi, dei cortili e delle targhe al portone sarà regolata dai portieri a seconda delle stagioni in modo da avere un'illuminazione sufficiente: in particolare gli atrii d'ingresso saranno illuminati anche di giorno, se necessario.

Le mezze luci saranno in funzione dalla chiusura dei cancelli all'alba.

E' fatto divieto di tenere animali domestici che possano recare molestia al vicinato od ai Condomini.

E' concesso, salvo contraria deliberazione dell'Assemblea, di tenere cani e gatti con particolare cura per evitare disturbi o molestie. I cani dovranno essere tenuti al guinzaglio quando escono dall'appartamento.

E' pure vietato sciorinare e stendere panni fuori dalle finestre, sui balconi o sulle terrazze private verso strada, restando permesse tali operazioni solo verso le parti non visibili della strada.

La battitura dei tappeti od altro, da farsi esclusivamente dalle finestre verso il cortile e non sulle scale, è permessa dalle ore 8,00 alle 10,00 dei giorni non festivi.

E' fatto inoltre divieto dopo le ore 24,00 di suonare, cantare, ballare, salvo il consenso dei Condomini vicini, e di far funzionare apparecchi radio e grammofoni ad alta tonalità.

E' vietato lasciare per le scale e negli anditi dello stabile ed in portineria i bambini, ai quali è appositamente riservato il cortile.

E' pure vietato depositare materiali sulle terrazze; è soltanto consentito, sotto la responsabilità di ogni singolo Condomino, collocare sui terrazzi e sui davanzali delle finestre vasi di fiori, purchè siano assicurati convenientemente contro il pericolo di cadute ed incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio, in modo assoluto si deve evitare che abbia a cadere acqua sui balconi dei piani inferiori o sulla strada e nel cortile, nell'eventualità in cui i vasi vengano innaffiati sul posto.

E' fatto divieto di gettare dalle finestre immondizie ed oggetti di qual

siasi genere sulle terrazze o nelle scale, e di imbrattare i muri.

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

L'uso dell'ascensore è fatto a rischio e pericolo di chi se ne serve; è vietato a chi non ne conosca la manovra ed ai bambini non accompagnati da persona adulta. L'ascensore non potrà servire come montacarico; è tollerato solo il trasporto di piccoli pacchi o valigie.

Nell'ascensore non possono portarsi cani.

I Signori Condomini daranno tassative istruzioni al personale di servizio perchè la precedenza nell'uso dell'ascensore sia prima di tutto riservata ai Condomini.

E' inoltre vietato intrattenersi in portineria oltre il necessario; di gettare nei vasi di latrina e nei lavandini materie che possano ingombrare i tubi di fognatura (la spesa occorrente allo sgombero degli stessi sarà a carico esclusivo del Condomino), di ammassare negli appartamenti e cantine materiale facilmente combustibile od infiammabile; di sporcare i balconi che servono le bocche di scarico delle immondizie e di gettare nelle bocche stesse bottiglie, vetri rotti ed oggetti taglienti, ed in genere oggetti di rifiuto che per le loro dimensioni o per la loro consistenza possano ostruire il passaggio (tali oggetti dovranno essere chiusi in appositi recipienti e consegnati al portinaio per l'eliminazione); di lasciare aperte le porte di accesso alle cantine o non chiuse scrupolosamente a chiave nelle ore notturne le porte e cancelli di accesso allo stabile.

I portieri sono tenuti a ricordare ai Signori Condomini le disposizioni del presente articolo.

Art. 12° - SPESE COMUNI

Ciascun Condomino è tenuto a contribuire alla opera di conservazione o manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni, alle spese di servizio comuni, compreso il telefono di portineria, alle assicurazioni, ed alla spesa di amministrazione.

Dette spese vengono suddivise fra i Condomini secondo le quote millesimali della proprietà di cui all'art. 4.

Art. 13° - SPESE DI RISCALDAMENTO E DI CONSUMO ACQUA

Le spese di manutenzione e funzionamento dell'impianto di riscaldamento saranno divise in quote millesimali del riscaldamento, rapportate alla cubatura dei vani. La tabella delle quote millesimali del ri

scaldamento sarà approvata dall'Assemblea dei Condomini insieme a quelle delle quote millesimali della proprietà.

Il periodo del riscaldamento sarà deliberato anno per anno dall'Assemblea dei Condomini: il voto di questa impegna tutti i Condomini.

Le spese per il consumo di acqua di uso privato sia di uso comune, come quella del cortile e dei servizi comuni nonché quella d'uso della portineria, sono ripartite fra tutti i Condomini in ragione delle quote millesimali di proprietà, oppure secondo altri criteri di ripartizione che potranno essere determinati dall'Assemblea dei Condomini.

Art. 14° - SPESE PER LE SCALE E PER GLI ASCENSORI

A norma dei capoversi 2° e 3° degli articoli 1123 e 1124 del Codice Civile, le scale e gli ascensori 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; per l'altra metà si distribuisce fra ogni Condomino in misura proporzionale del piano da ciascuno occupato.

In particolare la scala A e l'ascensore P sono a carico dei Condomini che hanno l'ingresso sui ripiani della scala A; la scala B e l'ascensore Q sono a carico dei Condomini che hanno l'ingresso sui ripiani della scala B; gli appartamenti distinti con il mappale subalterno 13 al 2° piano, 17 al 3° piano, contribuiscono per il 57% alle spese relative alla scala A e all'ascensore P e per il 43% alle spese relative alla scala B e all'ascensore Q; la scala C e gli ascensori R e S sono a carico dei Condomini che hanno l'ingresso sui ripiani serviti dalla scala C; il complesso distinto con il mappale subalterno 10 al 1° piano contribuisce per il 50% alle spese relative alla scala B e all'ascensore Q e per il 50% alle spese relative alla scala C e gli ascensori R e S.

Le spese non facilmente distinguibili e attribuibili a ciascuno dei tre gruppi, come per esempio quelle relative al consumo dell'energia elettrica o alle manutenzioni generali, saranno ripartite nella seguente proporzione: scala A e ascensore P il 24%, scala B e ascensore Q il 16%, scala C e ascensori R e S il 60%.

Praticamente le spese di funzionamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno divise in quote millesimali per scala e ascensore, la cui tabella sarà approvata dall'Assemblea dei Condomini come previste per le altre due tabelle dei millesimi.

Art. 15° - AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra estranei al Condominio, resterà in carica un anno, ma potrà anche essere revocato in qualunque momento, dall'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 dei portieri in base alla deliberazione dell'Assemblea.

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

Il pagamento delle spese dovrà essere fatto entro un mese dalla data di 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.

L'Assemblea, se lo ritiene opportuno, ha facoltà di eleggere un piccolo Consiglio di amministrazione formato da non più di tre membri scelti fra i Condomini.

La durata in carica del Consiglio eletto è di ^{un anno} tre anni. I Consiglieri sono rieleggibili.

Il compito del Consiglio di amministrazione è di affiancare l'opera dell'Amministratore nei casi in cui questo ne chieda la consulenza.

In particolare il Consiglio esprimerà il suo parere sulle più importanti spese di gestione, sui rapporti coi portieri, sulle prescrizioni e sulle norme considerate agli articoli 9, 10 e 11 del presente regolamento.

Il compito del Consiglio d'amministrazione è consultivo e non toglie alcunchè alle responsabilità fissate per Legge e per il presente regolamento all'Amministratore e all'Assemblea dei Condomini.

Art. 16° - ESERCIZIO ANNUALE - ASSEMBLEA

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

L'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 avuto richiesta scritta o motivata da almeno due Condomini che rappresentino almeno un sesto delle partecipazioni dell'intero stabile, calcolate sempre secondo l'art. 4 sulle quote millesimali della proprietà.

La convocazione dell'Assemblea è fatta a mezzo di raccomandata, anche a mano, almeno cinque giorni prima della data fissata, portando l'ordine del giorno degli argomenti da trattare.

Ogni Condomino può intervenire all'Assemblea anche a mezzo di rappresentante con delega scritta da consegnare all'Amministratore.

Anche i Condomini possono rappresentare un altro Condomino; ma non più di uno per ciascuno.

Alla lettera di convocazione dell'Assemblea ordinaria sarà allegata una copia del rendiconto e del progetto di riparto delle spese.

Art. 17° - CONTROVERSIE

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 ciascuno, dalle 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. 18° - REGOLAZIONE DEI RAPPORTI CON I CONFINANTI

La regolazione dei rapporti con i confinanti in merito alla istituzione di passi carrabili e pedonali richiamati dall'atto 21 (ventuno) Gennaio 1960 (millenovecentosessanta) Numero 18166 di Repertorio del Notaio Dott. Antonio Leidi, registrato a Bergamo il 4 Febbraio 1960 al N. 2242 Vol. 265, Atti Pubblici, oppure in merito a qualunque al

tra convenzione si volesse eventualmente in futuro stipulare con i vi
cini per l'apertura di passaggi comuni e simili sarà adottata dall'As
semblea dei Condomini all'atto della attuazione di dette convenzioni.

Art. 19° - RISPETTO DEL REGOLAMENTO

I singoli Condomini hanno l'obbligo di imporre le norme del presente
regolamento ai loro aventi causa a qualsiasi titolo oltre ai loro in
quilini e ai loro dipendenti.

L'Amministratore dovrà ricordare a voce e per scritto le presenti
norme a quei Condomini che le trasgredissero.

. = . = . = . = . = . = . = . = .