

REGOLAMENTO CONDOMINIALE PARCHEGGIO MULTIPIANO VIALE DEI TROPICI

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Formano oggetto del presente regolamento di condominio i box auto siti presso il complesso multipiano denominato "Parcheggio Viale dei tropici", nonché il terreno sul quale insistono.

Art. 2

Ciascun condomino si obbliga, così in via reale per la porzione acquistata, come in via personale tanto in proprio quanto per i propri eredi, successori ed aventi causa in via fra tutti solidale ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento e tutti quegli altri regolamenti e disposizioni che nell'interesse comune venissero applicati dall'amministratore in seguito a deliberazione dell'assemblea dei condomini, fermi tutti i diritti e gli obblighi di ciascun acquirente in base al titolo di acquisto.

PARTI COMUNI

Art. 3

Costituiscono proprietà comune inalienabile ed indivisibile di tutti i condomini e devono essere mantenute efficienti a spese comuni:

- a. il terreno sul quale sorge l'edificio, le fondazioni e le strutture portanti, gli impianti di accesso, gli impianti antincendio e di rilevatori di fumo, le rampe, gli ascensori, le sale esterne di emergenza, i corridoi, nonché tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- b. le opere, installazioni, manufatti di qualsiasi genere destinati all'uso o al godimento comune, come ad esempio l'impianto luce e le condotte acque per lo smaltimento delle acque piovane, sistemi ausiliari per individuare la sosta, cartellonistica, telecamere, impianto di accesso e antifurto, con esclusione degli impianti destinati ai pagamenti (cassa automatica).

In genere sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere di installazione, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all'uso ed ai servizi delle parti comuni dell'edificio, nonché quant'altro non risulti di proprietà in base ai singoli atti di compravendita od al presente regolamento.

DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI SULLE PARTI COMUNI

Art. 4

Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate nell'articolo precedente è proporzionato al valore del posto macchina che gli appartiene, a sua volta espresso in millesimi nella tabella allegata.

Art. 5

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del proprio contributo nelle spese, neppure rinunciando al diritto sulle cose e sui servizi comuni.

Art. 6

Le parti comuni dell'edificio non sono suscettibili di divisione.

Art. 7

E' vietato ai singoli condomini:

- a. ogni uso o godimento che possa arrecare pericolo o danno all'edificio in genere ed agli altri condomini;
- b. occupare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, per qualunque uso e scopo che non siano di interesse comune, gli ascensori, scale, corridoi e parte di impianti (vasche antincendio) e in genere gli spazi condominiali;
- c. eseguire modifiche, innovazioni od opere senza la preventiva autorizzazione dell'amministratore il quale dovrà prima accertare, occorrendo anche a mezzo di tecnici ed a spese del richiedente, che nessun pregiudizio o lesione deriverà con l'esecuzione dell'opera alle parti comuni dell'edificio ed ai diritti degli altri condomini, fermo restando che per quanto riguarda modifiche, innovazioni ed opere, che abbiano comunque attinenza con la struttura organica, la stabilità e la sicurezza dell'immobile è prescritta la preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea dei condomini ai sensi dell'art. 1120 del Codice Civile;
- d. introdurre e collocare nell'edificio cose o veicoli che per loro natura, dimensione e peso possono compromettere la stabilità delle strutture murarie e/o in acciaio, delle rampe, degli ascensori, delle scale esterne, delle pavimentazioni o comunque possono arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini ed alle parti comuni.

Art. 8

E' fatto obbligo ad ogni singolo condomino:

- a. eseguire nei posti macchina di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie ad evitare pregiudizio alle parti comuni ed alle proprietà degli altri condomini;
- b. comunicare tempestivamente all'Amministratore:
 - I. ogni guasto che si verificasse nella sua proprietà esclusiva e dal quale possa derivare danno alle parti comuni o altri condomini, ferma restando la sua responsabilità per i danni arrecati;
 - II. le generalità ed il domicilio del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di vendita nel caso di alienazione della sua proprietà;
 - III. le generalità del conduttore nel caso di locazione del posto auto, fermo restando il divieto del conduttore stesso di sublocare e la responsabilità del proprietario per l'osservanza da parte del conduttore delle norme del presente regolamento.

Art. 9

L'accesso ai corridoi e/o corsie di marcia, rampe e vani comuni con automezzi è consentito solamente ai proprietari o inquilini dei posti auto. Non è consentita la sosta degli automezzi negli spazi comuni, nemmeno per carico e scarico.

L'amministrazione comunale può consentire e organizzare tramite servizio "cassa" la sosta al pubblico fintanto che tutti i posti auto non saranno alienati.

Art. 10

E' vietato nel modo più assoluto destinare i posti auto ad uso diverso dal ricovero di moto, auto o di altri veicoli in genere, in conformità alle disposizioni di legge vigenti e in particolare a quelle inerente alla prevenzioni incendi.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 11

Sono organi del condominio l'assemblea dei condomini e l'amministratore

ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Art. 12

L'assemblea è costituita da tutti i condomini. Essa delibera su tutte le questioni riguardanti le conservazione, l'uso, il miglioramento e la gestione delle aree di proprietà e uso comune, dei relativi manufatti, impianti, apparecchiature, ecc.; approva il preventivo di spesa, il progetto di

ripartizione della stessa ed il rendiconto di gestione dell'anno precedente predisposto dall'amministratore e nomina l'amministratore del condominio.
L'assemblea decide, inoltre, in merito ai ricorsi dei condomini contro i provvedimenti dell'amministratore del condominio.

Art. 13

L'assemblea è convocata una volta all'anno con posta elettronica certificata (pec) o lettera raccomandata cui va acclusa copia dell'ordine del giorno e del rendiconto e riparto delle spese sui quali essa dovrà deliberare.

La convocazione dovrà essere inviata a ciascun condomino almeno cinque giorni prima della data fissata.

In via straordinaria l'assemblea è convocabile dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne riceva richiesta dai condomini che rappresentino almeno un quarto (25%) dei millesimi di cui alla tabella allegata.

Art. 14

Per la validità delle deliberazioni adottate si applicano le disposizioni di legge.

L'azione di nullità avverso le deliberazioni condominiali deve esercitarsi entro 180 giorni sotto pena di decadenza.

Art. 15

L'assemblea nomina tra gli intervenuti un presidente ed un segretario, che potrà essere l'amministratore.

Art. 16

Ogni conduttore qualora non voglia o non possa intervenire all'assemblea ha il diritto di farsi rappresentare da altra persona che non sia l'amministratore, previa presentazione di espressa delega scritta.

Nessuno potrà partecipare all'assemblea con un numero di deleghe superiore a quello consentito per legge.

Art. 17

Le deliberazioni dell'assemblea prese in conformità del presente regolamento obbligano anche i condomini dissenzienti o non intervenuti, ai quali dovranno essere comunicate a mezzo di pec o di lettera raccomandata.

Art. 18

Delle deliberazione dell'assemblea è redatto processo verbale. Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere sottoscritto dal presidente e dal segretario.

Art.19

La chiusura dell'esercizio finanziario viene fissata al 31 dicembre di ogni anno, salva diversa deliberazione dell'assemblea.

AMMINISTRATORE

Art. 20

L'amministratore è nominato dall'assemblea ed è rieleggibile

Art. 21

all'amministratore sono assegnate le seguenti funzioni:

- a. provvede alla esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza del presente regolamento
- b. provvede a raccogliere le offerte per gli eventuali lavori e compilare il preventivo delle spese correnti durante l'anno, nonché il progetto di ripartizione delle stesse tra i condomini e li sottopone all'approvazione dell'assemblea;

- c. riscuote le quote di spettanza dei singoli condomini e provvede ai pagamenti relativi ai vari fornitori o enti alle rispettive scadenze;
- d. assume, sorveglia, ordina le opere urgenti e necessarie di manutenzione straordinaria delle aree e degli impianti, manufatti ed attrezzature, con l'obbligo di riferire alla prima riunione dell'assemblea; accoglie i reclami dei condomini riferentesi all'uso delle cose comuni e li comunica agli altri condomini riuniti alla prima riunione dell'assemblea;
- e. ha la rappresentanza legale dell'immobile;
- f. svolge tutti i compiti che gli saranno di volta in volta affidati con apposita deliberazione dell'assemblea;

Art. 22

L'amministratore deve tenere i seguenti libri e registri:

- a. il registro dei verbali di assemblea;
- b. il libro cassa delle entrate e delle uscite;
- c. un registro in cui sono elencati i proprietari dei posti auto con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza.

Art. 23

L'amministratore dovrà:

- a. provvedere all'assicurazione dello stabile contro le conseguenze della responsabilità civile per danni a terzi e alle loro cose e contro le conseguenze dell'incendio;
- b. accendere il conto corrente bancario del condominio.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 24

La ripartizione delle spese verrà effettuata in base ai millesimi risultanti dalla tabella allegata ad eccezione delle spese per le quali la legge stabilisce particolari criteri di ripartizione.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 25

Per tutte le controversie che dovessero insorgere fra i singoli condomini e/o in assemblea condominiale, ovvero tra uno o più condomini e l'amministrazione condominiale circa l'interpretazione e l'esecuzione delle norme del regolamento condominiale e l'attuazione di qualunque altra disposizione normativa riguardante l'ente condominiale il foro competente è quello del Tribunale di Pordenone.

Art. 26

Per quanto non è specificatamente previsto nel presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme e le clausole del medesimo e degli atti di compravendita dei singoli posti auto si fa riferimento alle disposizioni del Codice Civile e alle altre leggi vigenti in materia.