

Autogestione

Immobile Via della Croce Rossa n. 3

Via del Chionso (ora Via Della Croce Rossa, 3)
42122 REGGIO EMILIA

**Regolamento
di
Condominio**

.....

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO

Parte 1°- Descrizioni , Innovazioni, Spese

- Art. 1 Ubicazione dell'immobile**
- Art. 2 Proprietà**
- Art. 3 Modificazione delle cose comuni**
- Art. 4 Assicurazioni**
- Art. 5 Criteri di ripartizione delle spese**
- Art. 6 Criteri di ripartizione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria**

Parte 2°- Organi del Condominio

- Art. 7 Assemblea – convocazione**
- Art. 8 Formalità preliminare dell'Assemblea**
- Art. 9 Diritto di voto e delega**
- Art. 10 Validità della costituzione dell'Assemblea e delle deliberazioni**
- Art. 11 Verbale dell'Assemblea**
- Art. 12 Comunicazioni ai Condomini**
- Art. 13 Attribuzioni dell'Assemblea**
- Art. 14 Obbligatorietà**
- Art. 15 Amministratore – nomina**
- Art. 16 Attribuzioni dell'Amministratore**
- Art. 17 Rappresentanza legale**
- Art. 18 Compenso dell'Amministratore**

Parte 3°- Atti e documenti

- Art. 19 Fondo comune e Fondo di riserva**
- Art. 20 Morosità e sanzioni**

Parte 4°- Norme finali

- Art. 21 Doveri dei Condomini**
- Art. 22 Obblighi speciali**
- Art. 23 Uso del parcheggio**
- Art. 24 Sanzioni**
- Art. 25 Allegati**
- Art. 26 Valore giuridico**

PARTE PRIMA

Art. 1 - UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il presente REGOLAMENTO riguarda il fabbricato sito in Via del Chioso (ora Via della Croce Rossa n. 3) in REGGIO EMILIA, denominato “ Fabbricato Protezione Civile e Croce Rossa “

Art. 2 - PROPRIETA'

A parziale specificazione del disposto dall'art. 1117 del Codice civile, il proprietario dell'intero complesso è il Comune di Reggio Emilia, precisamente nelle seguenti parti:

- a) Il suolo su cui sorge l'edificio e relative pertinenze, sino ai confini ;
- b) Il Sottosuolo
- c) Le fondazioni , i muri maestri , il tetto , le scale , i portoni d'ingresso , i locali per gli stenditoi, gli ascensori , il pozzo, i cortili e l'area verde circostante l'edificio .
- d) La rete di scarico delle acque bianche o nere fino al punto da dove parte la diramazione delle singole unità immobiliari o servizi ad esse pertinenti, la rete fognaria, le canne fumarie relative ai servizi comuni .
- e) Le colonne montanti dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua fino al punto di diramazione ai singoli spazi

L'edificio è sede dei Comitati Locale e Provinciale della Croce Rossa Italiana, del Centro Unico Provinciale di protezione Civile dell'Ufficio di protezione Civile del Comune di Reggio Emilia oltre che delle Associazioni di Protezione Civile che fanno riferimento al Comune di Reggio Emilia.

- I diritti e gli oneri di ciascun condomino sulle cose e parti di uso comune, ai sensi dell'art. 1118 del Codice Civile, sono espressi nella tabella millesimale approvata dai condomini , che fa parte integrante del presente Regolamento (Allegato “A”).

Art. 3 - Modificazione delle cose comuni.

E' vietato realizzare innovazioni ed apportare modificazioni alle cose comuni di cui all'art. 1102 del Codice Civile, senza che ciò sia preventivamente approvato dal proprietario dell'immobile.

La non ottemperanza a questo divieto comporterà il ripristino dell'immobile ed il risarcimento dei danni eventuali.

Art. 4 - Assicurazioni

Il fabbricato è assicurato per danni dal Comune di Reggio Emilia in qualità di proprietario secondo le clausole della polizza allegata e trasmessa. Sarà invece obbligo del condominio stipulare polizza assicurativa per il rischio della responsabilità civile verso i terzi e per l'immobile stesso per i danni derivanti dall'attività svolta con spesa da ripartirsi tra i vari condomini in relazione alle quote millesimali attribuite ad esclusione delle parti di immobile per le quali i soggetti concessionari provvederanno autonomamente a munirsi di polizza assicurativa.

Art. 5 - Criteri di ripartizione delle spese

Le spese occorrenti per l'utilizzo, il mantenimento ed il godimento delle parti di uso comune saranno ripartite tra i Condomini secondo quanto stabilito dal Codice Civile e sulla base delle Tabelle Millesimali di cui all'Art. 24 del presente Regolamento .

Le spese dei servizi destinati a servire i Condomini in maniera diversa verranno ripartite secondo i seguenti criteri :

Tipo di spesa	Parametri Di ripartizione	Proprietario /Inquilino
Acqua ,riscaldamento ed energia elettrica	A millesimi per i 4 occupanti sino al montaggio dei misuratori divisionali per i due comitati CRI	Occupante
Oneri di gestione, Amministrazione	Millesimi di occupazione	Occupante
Spese postali, Amministrative, fotocopie	Millesimi di occupazione	Occupante

Art. 6 - Criteri di ripartizione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria

Tenuto conto degli accordi diversi stipulati tra le parti la ripartizione dei costi avverrà secondo il seguente schema:

Manutenzioni ordinarie:

Per quanto concerne gli spazi assegnati in via esclusiva a Croce Rossa Italiana (comprensivo sia il Comitato Locale che quello Provinciale), Provincia di Reggio Emilia e Comune di Reggio Emilia (comprensivo anche degli spazi da lui assegnati alle Associazioni di Volontariato) i costi delle manutenzioni ordinarie saranno addebitati integralmente per le quote di rispettiva competenza, mentre per quanto concerne i costi delle manutenzioni effettuate sulle parti comuni saranno suddivisi sulla base dei millesimi (cfr. tabelle millesimali allegato "A").

Sia gli interventi di manutenzione ordinaria a carico esclusivo dei soggetti attuatori in quanto effettuate sulle parti in uso esclusivo agli stessi che gli interventi effettuati sulle parti comuni dovranno essere preventivamente comunicate ed autorizzate dal Comune di Reggio Emilia. Gli interventi sulle parti comuni l'autorizzazione verrà direttamente rilasciata all'Amministratore di Condominio.

Manutenzioni straordinarie:

Per quanto concerne i costi di manutenzioni straordinarie essi saranno addebitati alla Croce Rossa Italiana (comprensivo sia il Comitato Locale che quello Provinciale) e al Comune di Reggio Emilia (comprensivo non solo degli spazi da lui assegnati alle Associazioni di volontariato ma anche di quelli assegnati alla Provincia di Reggio Emilia) per le quote di rispettiva competenza e per interventi effettuati sulle porzioni di immobile da loro godute in via esclusiva, mentre per quanto concerne i costi delle manutenzioni effettuate sulle parti comuni saranno suddivisi sulla base dei millesimi (cfr. tabelle millesimali allegato "A") tra i medesimi soggetti (Comune di Reggio Emilia e Croce Rossa Italiana) .

Gli interventi di manutenzione straordinaria a carico esclusivo dei soggetti attuatori in quanto effettuate sulle parti in uso esclusivo dovranno essere preventivamente comunicate ed autorizzate dal Comune di Reggio Emilia; per gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati sulle parti comuni si rinvia a quanto disposto al successivo art. 16

PARTE SECONDA

ORGANI DEL CONDOMINIO

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio secondo il dettato del Codice Civile sono l'Assemblea e l'Amministratore .

Eventuale organo consultivo è il Consiglio del Condominio con il Capo scala .

Art. 7 - Assemblea - Convocazione

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame delle spese sostenute e per l'approvazione del rendiconto e relativo piano di riparto delle spese tra i Condomini, provvede inoltre a deliberare in merito al Bilancio Preventivo e relativo piano di riparto .

Unitamente alla convocazione all'Assemblea l'Amministratore alleggerà una copia del rendiconto consuntivo dell'esercizio precedente e del relativo piano di riparto nonché copia del bilancio preventivo, del prospetto di riparto delle spese tra i Condomini, del piano di pagamento delle rate di acconto su tali spese per l'esercizio in corso .

L'anno finanziario ha inizio con il **1° Gennaio** e si conclude con il **31 Dicembre** di ogni anno .

Per quanto concerne le modalità di convocazione dell'Assemblea ordinaria o straordinaria si rimanda al disposto del Codice Civile .

L'Amministratore, contestualmente alla convocazione dell'assemblea deve mettere a disposizione dei condomini , presso il suo ufficio, tutti i libri documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione chiusa e del bilancio preventivo.

Art. 8 - Formalità preliminare dell'Assemblea

I convenuti all'Assemblea generale ordinaria o straordinaria , trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno un Presidente tra i Condomini, escluso l'Amministratore, ed un Segretario .

Art 9 - Diritto di voto e di delega

Ogni Condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, con delega scritta, anche in calce all'avviso di convocazione .

Tale delegato potrà rappresentare anche più Condomini ed anche più unità immobiliari . Le deleghe dovranno essere conservate agli atti .

Art. 10 - Validità della costituzione dell'Assemblea e delle deliberazioni

La validità delle costituzione dell'Assemblea ai sensi dell'art. 1136 del Codice Civile, si accerta all'inizio dell'adunanza, ed in prima convocazione risulta raggiunta quando siano presenti o rappresentati i condomini che costituiscono i due terzi dei partecipanti al condominio.

Le sue deliberazioni sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuto ed almeno la metà del valore dell'edificio.

In seconda convocazione, l'Assemblea delibera in un giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre dieci giorni dopo la prima convocazione .

Le deliberazioni concernenti la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni conferite dalla legge all'Amministratore, nonché le deliberazioni concernenti la ricostruzione dell'edificio riparazione straordinaria di notevole entità così come le deliberazioni che hanno per oggetto innovazioni dirette al miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose in uso comune saranno soggette al parere vincolante del Comune di Reggio Emilia, proprietario dell'immobile.

Art. 11 - Verbale dell'Assemblea

Al termine dell'Assemblea si redige un verbale sintetico che deve contenere :

- luogo , data e ora dell'adunanza e ordine del giorno;
- Cognome e nome dei condomini intervenuti e/o rappresentati con l'indicazione del valore delle loro rispettive quote millesimali ;
- Nomina del Presidente e del Segretario e constatazione della regolarità dell'Assemblea e delle deleghe;
- La descrizione delle decisioni prese, con gli esiti delle votazioni per ogni singola decisione, con l'indicazione del numero e dell'identità dei voti contrarie degli astenuti;
- Qualunque dichiarazione , in formula sintetica, di cui sia stata chiesta espressamente l'inserimento ;

- Il verbale deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea: può essere sottoscritto dall'Amministratore ed eventualmente da uno o più Condomini e deve restare a disposizione dei Condomini, presso l'Amministratore .

- Le decisioni dell'Assemblea sono immediatamente esecutive , salvo il disposto dell'art. 1137 del Codice Civile .
Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al Condomino che ne faccia richiesta, entro cinque giorni dalla richiesta stessa .

- L'Amministratore ha l'obbligo di inviare copia conforme del verbale ai Condomini assenti in Assemblea .

Art. 12 - Comunicazioni ai Condomini

Gli avvisi di convocazione dell'assemblea, la comunicazione delle relative deliberazioni ai condomini assenti, nonché tutte le altre comunicazioni importanti debbono essere eseguite dall'Amministratore ai Condomini a mezzo posta raccomandata nel domicilio dichiarato .

E' consentita inoltre la comunicazione mediante lettera a mano, con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione .

Art. 13 - Attribuzioni dell'Assemblea

Le attribuzioni dell'assemblea dei Condomini sono definite dal Codice Civile, tra queste si ricordano :

- Eventuali modifiche al regolamento di Condominio;
- Approvazione o meno del rendiconto della gestione dell'anno precedente e relativo piano di riparto ;
- Definizione ed approvazione del bilancio preventivo con relativo piano di riparto e determinazione del numero e dell'ammontare dei versamenti mensili dovuti dai Condomini ;
- Delibere relative alle proposte di esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria ;
- Costituzione di un fondo di riserva e sua utilizzazione ;
- Nel merito di ogni altro argomento concernente l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni .

Art. 14 - Obbligatorietà

Le deliberazioni dell'Assemblea sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione con le modalità previste dall'art. 1137 del Codice Civile , 2° comma .

Le deliberazioni dell'Assemblea vincolano gli occupanti per la parte che li riguarda .

Art. 15 - Amministratore - Nomina

L'amministratore è nominato dal Comune di Reggio Emilia in qualità di proprietario dell'immobile.

Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea .

L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la sua responsabilità, senza oneri per il condominio.

Art. 16 - Attribuzioni dell'Amministratore

Le attribuzioni sono definite dalle norme di legge, in base alle quali egli deve:

- Eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio
- Disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini, intestando al condominio stesso tutte le forniture ed i contratti d'utenza ;
- Riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni
- Compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ,comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo restando l'obbligo di darne notizia nell'Assemblea.
- Prima di proporre l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria l'Amministratore deve confrontarsi con il Servizio Servizi di manutenzione del Comune di Reggio Emilia ed ottenere la preventiva autorizzazione, salvo che queste abbiano carattere urgente ed inderogabile, ma in questo caso deve riferirne nella prima Assemblea (att. 66, 67). Di norma è da considerare urgente l'esecuzione dei lavori resi necessari:
 - da eventi eccezionali, imprevisti ed imprevedibili, aventi carattere di pericolosità e che possano danneggiare persone o cose, cosicché ove gli effetti di tali eventi non fossero prontamente eliminati, ne deriverebbero danni per la proprietà, nonché eventuali responsabilità verso terzi;
 - da ordinanze prefettizie o comunali o da disposizione di Enti a ciò autorizzati per legge, sempre che le stesse impongano l'immediata esecuzione dei lavori.
- Alla fine di ciascun anno, deve rendere conto della sua gestione .

Art. 17 - Rappresentanza legale

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio, a norma dell'art. 1131 del Codice Civile .

Art. 18 - Compenso dell'Amministratore

All'Amministratore spetta un compenso che viene annualmente recepito dall'assemblea in sede di approvazione del preventivo delle spese di esercizio .

PARTE TERZA

Art. 19 - Fondo comune e Fondo di Riserva

Per provvedere alle spese di gestione ordinaria può essere costituito un fondo comune mediante il contributo dei singoli Condomini che vi parteciperanno in ragione della tabella delle quote di proprietà .

Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria ed ad altre spese prevedibili e/o imprevedibili sarà costituito un fondo di riserva che sarà distinto contabilmente dal fondo ordinario .

Art. 20 - Morosità e sanzioni

Il Condomino è costituito in mora senza previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita .

Ogni versamento in acconto, anche se accettato, verrà imputato al debito più antico.

In caso di morosità sarà applicata sulla somma dovuta una sanzione pecuniaria pari agli interessi legali, indipendentemente dalla procedura di cui all'art. 63 delle norme di attuazione del Codice Civile.

Le somme risultanti dall'applicazione della sanzione di cui sopra verranno versate al fondo di riserva per le spese straordinarie.

L'Amministratore trascorsi trenta giorni dalla data fissata per il pagamento della rata invierà un sollecito a mezzo di lettera raccomandata, con l'invito a pagare .La spesa della raccomandata sarà a carico del Condomino moroso secondo le tariffe d'uso.

Alla fine di ogni anno l'Amministratore comunicherà al Comune di Reggio Emilia, in qualità di proprietario dell'intero immobile le eventuali morosità.

PARTE QUARTA

Art. 21 - Doveri dei Condomini e Conduttori – REGOLAMENTO INTERNO

Oltre all'osservanza di quanto già esposto negli articoli precedenti del presente Regolamento e quanto previsto dalle norme di legge riguardo alla convivenza civile, i Condomini sono tenuti e rispettare e a far rispettare le norme che costituiscono la presente parte .

E' FATTO OBBLIGO A TUTTI I CONDOMINI E CONDUTTORI di comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e di disturbo agli altri Condomini.

I Condomini dovranno:

- eseguire o fare eseguire la pulizia dell'ingresso, delle scale, dei pianerottoli, dei corridoi , parti di uso comune delle cantine, tunnel autorimesse, porticati e parcheggi .
In caso di negligenza od incuria l'Amministratore è autorizzato a provvedere direttamente per tutelare il decoro dell'edificio , mentre sarà da individuare la ditta che provvederà alla cura e alla manutenzione del verde condominiale.

- 1) Non è consentito adibire uno o più locali dell'edificio ad uso diverso da quello per il quale è stato dato in concessione.

E' fatto espresso divieto di :

- a) sovraccaricare le strutture dell'edificio, balconi, solai ed altri vani oltre i limiti di sicurezza consentiti
- b) affiggere manifesti sulle parti comuni, sulla porta o sulle finestre, targhe o scritte pubblicitarie diverse da quelle (di piccole dimensioni) indicanti l'attività svolta all'interno .
- c) depositare nei luoghi e spazi di uso comune biciclette, motocicli, utensili, attrezzi e comunque materiali ingombranti di qualsiasi natura, anche per breve tempo, salvo che tali spazi non siano a ciò destinati, e salvo il caso di occupazione temporanea per eseguire lavori ai locali dei condomini .
- d) occupare con costruzioni anche provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi natura gli spazi di uso comune che possano modificare la destinazione od impedire il pari uso da parte degli altri partecipanti od alterare l'estetica dell'edificio .
- e) depositare sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi e negli spazi comuni utensili, attrezzi ed oggetti qualsiasi ; mettere vasi di fiori e piante sulle terrazze e finestre se non opportunamente assicurati, onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamiento dovrà essere effettuato in modo da non arrecare danno alle cose ed alle persone .
- f) mettere a dimora piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione della comunità condominiale.
- g) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli.
- h) Gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle vicine adiacenze , imbrattare o deteriorare in qualsiasi modo le parti comuni .
- i) lasciare neve sui balconi o scaricarla all'esterno di questi senza le dovute precauzioni .

- j) foraggiare colombi ed altri volatili che con la loro presenza lordino gli spazi comuni .
- k) lasciare aperti i cancelli ed accessi di uso comune .
- l) transitare all'interno dei cortili con automezzi e motocicli a velocità pericolosa per la altrui incolumità , sostare fuori dagli spazi appositamente predisposti e lavare automezzi personali .
- m) lasciare aperti i rubinetti dell'acqua senza controllarne l'emissione lasciando che si possa dare luogo ad allagamenti
- n) consentire ai minori di anni dodici di usare da soli l'ascensore.
- o) trasportare con l'ascensore casse, mobilio od altri oggetti di peso superiore alla portata dello stesso e comunque di utilizzare l'ascensore come montacarichi .

Art. 22 - Obblighi speciali

- a) Il Condomino s'intende domiciliato, nei rapporti con il condominio, nell'unità immobiliare da lui occupata nel condominio stesso, qualora non abbia notificato all'Amministratore , almeno venti giorni prima, un diverso domicilio
- b) Il Condomino non può lasciare disabitata la propria unità immobiliare senza comunicare all'Amministratore il nome di una persona, facilmente rintracciabile, che possa intervenire prontamente per accedere all'unità stessa, allo scopo di porre riparo a possibili allagamenti, fughe di gas, ecc ...
- c) Tutti i reclami aventi riferimento alle cose ed ai servizi comuni debbono essere diretti all'Amministratore per iscritto, il quale provvederà a darne conoscenza al Comune di reggio Emilia in qualità di proprietario

Art. 23 - Uso del parcheggio

- 1) Per un ordinato uso del parcheggio interno riservato alle persone disabili , è assolutamente vietata la sosta alle persone non autorizzate.
- 2) Coloro che fanno uso dei parcheggi comuni devono evitare che la propria autovettura occupi uno spazio eccedente le linee di delimitazione riportate sulla pavimentazione.
- 3) Le infrazioni verranno punite con le sanzioni stabilite nel successivo art. 23

Art. 24 - Sanzioni

Il mancato rispetto del regolamento condominiale comporta una penale decisa in assemblea, variante da € 50,00 a € 200,00 .

Se l'infrazione dovesse provocare danni, questi saranno rifusi dal Condomino a parte .

La somma raccolta per penali, comprese quelle per ritardati pagamenti delle rate condominiali, saranno destinate al fondo di riserva.

Art. 25 - Allegati

Formano parte integrante del presente Regolamento le tabelle millesimali approvate dai Condomini e le copie degli atti di concessione d'uso degli spazi sia alla Provincia di Reggio Emilia che ai Comitati Locale e Provinciale della Croce Rossa Italiana. Si allegano altresì le copie di concessione degli spazi alle Associazioni di Protezione Civile.

Art. 26 - Valore giuridico

Il presente regolamento vincola tutti coloro che occupano l'immobile.

Per eventuali modifiche ed aggiornamenti del Regolamento medesimo, varranno le vigenti disposizioni di legge .

Il regolamento e le successive modifiche entrano in vigore trenta giorni dopo l'approvazione .

Per tutto ciò che non è espressamente previsto o precisato nel presente Regolamento di Condominio valgono le vigenti disposizioni di legge .