

*Regolamento
di
Condominio*

"Golden Hill 3"

Contrada Burgio Trabia - PA -

COSTITUZIONE E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
"RESIDENCE GOLDEN HILL 3"

CONTRADA BURGIO

TITOLO I -- COSTITUZIONE

ART. 1 -- Costituzione del Condominio

E' costituito il condominio relativamente alle sottoelencate parti comuni a tutti i condomini nel residence realizzato dalla CO.E.S.I. S.R.L. -- COSTRUZIONI EDILI STRADALI INDUSTRIALI S.R.L. --In territorio di TRABIA Contrada Burgio, foglio 13 particelle 16--19--57--110, giusta piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale di Trabia con delibera n. 6 del 1/2/1980

Il residence nel complesso è costituito da n. lotti sui quali sono state realizzate villette con diverse unità abitative ed ognuna di tali unità con corte annessa.

I proprietari di ogni singola unità abitativa fanno parte del condominio.

Ogni persona fisica, società o ente chiamato condominio può essere proprietario di una o più unità immobiliare. Ciascun condomino è obbligato a sottostare a quanto stabilito nel presente regolamento sia in via reale che personale e tanto in proprio che per i suoi successori o aventi causa per qualsiasi titolo.

TITOLO II -- PARTI COMUNI

ART. 2 -- Comproprietà

Sono di proprietà comune indivisibile ed irrinunciabile a tutti i condomini :

a) le tubazioni di scarico delle acque bianche e nere, la fossa IMOF, le condutture idriche, elettriche e telefoniche, l'impianto di illuminazione.

b) E' riservato esclusivamente ai condomini del GOLDEN HILL 3 l'uso delle due piscine costruite a valle del Residence.

L'uso delle due piscine e del campo da tennis verrà devoluto, da parte della COESI, con atto di liberalità e in perpetuo, esclusivamente ai condomini del residence GOLDEN HILL 3. Detto uso perpetuo avviene così come dette strutture risultano realizzate e recintate e che verranno indicate in apposita piantina allegata al regolamento condominiale.

c) Le opere le installazioni, i manufatti di qualsiasi genere con esclusione di quanto escluso per titolo e atti richiamati in esso è per legge.

d) Sono di proprietà individuale ed esclusiva del condomino le singole unità immobiliari ed i loro annessi, le tubazioni, scarichi, condutture fino al congiungimento con quelle generali e comuni e quindi sono a carico di ciascun condomino le loro manutenzioni e riparazioni anche per prevenire e riparare eventuali danni a terzi.

L'alienazione, l'ipoteca, il sequestro di una unità immobiliare si intendono efficaci di diritto solo per la quota delle parti dell'edificio di stretta competenza di detta unità immobiliare di esclusiva proprietà del condominio.

Ciascun condominio non potrà apportare alla singola unità abitativa trasformazioni che

possono alterare l'aspetto architettonico e così i singoli condomini hanno l'obbligo di rispettare le deliberazioni dell'assemblea circa la conservazione delle singole unità abitative in perfetta uniformità di consistenza ed estetica con il complesso intero.

TITOLO III -- AMMINISTRAZIONE

ART. 3° -- L'amministrazione del condominio per quanto riguarda le parti ed i servizi generali è affidata ad un Amministratore nominato annualmente dall'Assemblea tra tutti i condomini o tra terzi estranei al condominio a titolo gratuito, salvo diversa disposizione dell'Assemblea, ed è rieleggibile, ma può essere revocato dall'Assemblea in qualunque tempo.

ART. 4° -- Nei limiti delle attribuzioni stabilite dal vigente codice civile l'Amministratore ha la rappresentanza di tutti i condomini e può agire in giudizio contro i condomini stessi e contro terzi.

ART. 5° -- L'Amministratore deve eseguire le delibere dell'Assemblea e curare l'osservanza del presente regolamento, vigilare sul buon andamento generale e sulla manutenzione delle cose comuni. Egli ha l'obbligo di convocare l'Assemblea ordinaria almeno una volta l'anno nel mese di gennaio soprattutto per la presentazione e l'approvazione del rendiconto consuntivo dell'anno trascorso e di assemblee straordinarie, l'Amministratore potrà convocarle quando lo riterrà necessario o quando verranno richieste da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto delle singole unità abitative.

ART. 6° -- L'Amministratore deve riscuotere i contributi dei condomini ed erogare le somme occorrenti per la manutenzione ordinaria, straordinaria e per l'esercizio delle cose comuni.

ART. 7° -- L'Amministratore deve tenere tutte le quietanze e spese giustificative relative ad ogni pagamento effettuato nonché il registro dei verbali, il libro di cassa, l'elenco dei proprietari con le loro indicazioni anagrafiche e gli estremi del titolo di acquisto delle unità immobiliari (tale elenco sarà fornito per la prima volta dalla ditta costruttrice), un inventario delle cose mobili e delle attrezzature di proprietà comune.

ART. 8° -- L'Amministratore può provvedere a far eseguire opere di carattere urgente di manutenzione straordinaria con i fondi di cui infra si dirà ma in tal caso deve riferire all'Assemblea alla prima convocazione.

ART. 9° -- L'Amministratore alla fine di ciascun esercizio deve rendere conto all'Assemblea della sua gestione. Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca oppure di dimissioni nel corso dell'esercizio e deve essere eseguito entro quindici giorni dalla revoca o dimissioni.

Per quanto non previsto, sulla attribuzione all'Amministratore di condominio, valgono le norme di cui agli Art. 1129 e segg.

TITOLO IV -- ASSEMBLEA

ART. 10 -- L'Assemblea si deve riunire, in via ordinaria, non oltre trenta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, che si chiude annualmente il 31 Dicembre, per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione delle contribuzioni. L'Assemblea è convocata a cura

dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi a mezzo lettera raccomandata almeno cinque giorni prima della data fissata.

All'avviso di convocazione dell'Assemblea ordinaria devono essere allegate copie del rendiconto, del bilancio di previsione e del riparto delle spese.

Tale avviso può essere anche notificato a mani del condominio o di un proprio familiare convivente che dovrà sottoscrivere una copia per ricevuta.

L'avviso deve indicare il luogo, il giorno e l'ora dell'adunanza, gli argomenti da sottoporre all'Assemblea e la data della eventuale adunanza in seconda convocazione da fissarsi a norma dell'Art. 1136 del C.C.

Nel caso manchi l'Amministratore e nel caso che questi non provveda alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro dieci giorni dalla richiesta, l'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino

ART. 11° -- I convenuti all'Assemblea Ordinaria e Straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario, scegliendoli fra i partecipanti alla riunione escluso l'Amministratore.

Ogni condomino ha il diritto di farsi rappresentare nell'adunanza da altra persona anche estranea al condominio che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Non sono ammesse più di tre deleghe ad una stessa persona.

Qualora l'Unità Immobiliare appartenga indivisamente a più persone queste hanno diritto ad un solo rappresentante designato dagli interessati e nel caso di più designazioni si ha riguardo a quella che proviene dalla quota maggiore e in difetto di tale evento provvederà il Presidente dell'Assemblea con sorteggio.

ART. 12° -- La validità della costituzione dell'Assemblea, ai sensi dell'Art. 1136 del C.C. si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la durata anche se la discussione degli argomenti posti all'ordine del giorno venga prorogata al giorno successivo quando ne siano stati avvertiti i condomini nell'avviso di convocazione.

ART. 13° -- Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige regolare verbale che deve contenere:

- a) il luogo, la data e l'ordine del giorno dell'adunanza;
- b) il cognome e il nome dei condomini intervenuti e dei loro rappresentanti con le indicazioni delle rispettive unità immobiliari;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della validità dell'adunanza ;
- d) un sintetico resoconto della discussione e del testo della maggioranza ottenuta da ciascuna.

Il verbale deve essere trascritto entro tre giorni nell'apposito registro e deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e dall'Amministratore e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei successivi quindici giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclami avanti l'Autorità Giudiziaria, esso si riterrà approvato, salvo il disposto dell'Art. 1137 del C.C.

Le deliberazioni dell'Assemblea, ai sensi dell'Art. 1137, diverranno esecutive nei confronti degli assenti solo dopo 30 gg. dalla data di comunicazione. Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomino che ne faccia richiesta e ne paghi le spese entro cinque giorni dalla richiesta.

ART. 14° -- L'Assemblea Ordinaria delibera di norma sui seguenti argomenti:

- a) nomina e revoca dell'Amministratore;

- b) eventuali modifiche del presente Regolamento;
- c) sull'approvazione del rendiconto di gestione del precedente anno, del bilancio preventivo, della regolarità del progetto di ripartizione delle spese e del saldo del fondo comune;
- d) sull'impiego degli eventuali residui attivi di gestione e delle rendite eventuali di beni comuni;
- e) sulle spese di carattere straordinario, sull'eventuale costituzione del fondo di riserva e sui prelevamenti;
- f) sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità e del buon stato delle cose comuni;
- g) alla nomina di una Commissione di controllo;
- h) alla nomina di un Comitato addetto alle attività ricreative;
- i) alla determinazione del compenso che il Comitato dovrà pagare per l'utilizzo delle attrezzature e delle strutture condominiali.

ART. 15° -- Ai sensi dell'Art. 10 Legge 392/78 i conduttori delle singole unità abitative hanno diritto al voto, in luogo dei rispettivi proprietari di appartamenti locati, nelle deliberazioni delle Assemblee condominiali relative alle modificazioni dei servizi comuni.

TITOLO V - RIPARTIZIONE SPESE

ART. 16° -- La ripartizione delle spese per i servizi, per le ripartizioni ordinarie e straordinarie, approvvigionamenti vari, luce elettrica, manutenzione piscina e campo da tennis, in sostanza tutte le spese di carattere generale, sarà effettuata, fino all'eventuale decisione contraria con la quale si potranno ripartire in relazione ai valori millesimali delle singole U. I., equamente e pro quota dividendo le spese per le singole unità abitative.

TITOLO VI - PREVENTIVO E CONSUNTIVO DI ESERCIZIO

ART. 17° -- Entro il mese di Gennaio di ciascun anno l'Assemblea deve esaminare, per l'approvazione, il preventivo delle spese presunte con la determinazione del contributo annuale che ciascun proprietario di unità abitativa è tenuto a versare per la costituzione del fondo comune cui l'Amministratore attingerà per far fronte alle spese.

Le quote condominiali verranno ripartite in quattro rate uguali, da pagarsi entro la fine dei mesi di Febbraio, Marzo, Aprile e Maggio. Trascorsi sette giorni dalla scadenza di ogni singola quota, l'Amministratore dovrà provvedere a quanto necessario per il recupero delle somme.

Trascorsi sette giorni dalla scadenza il condomino sarà ritenuto moroso e senza alcun preavviso l'Amministratore applicherà una penale prevista per legge.

Il ricavato delle penali sarà accreditato sul fondo comune.

ART. 18° -- Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, per spese imprevedibili ad esigenze speciali può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.

Entro il mese di Gennaio di ciascun anno, l'Assemblea deve esaminare per l'approvazione il rendiconto di esercizio dell'anno precedente redatto a cura dell'Amministratore nonchè i conteggi di conguaglio in dare e in avere di ciascun

condomino e le situazioni di saldo contabile dei fondi comuni e di riserva.

ART. 19° -- Tutti i movimenti di cassa devono essere effettuati dall'Amministratore utilizzando un c/c bancario presso un Istituto di Credito scelto dall'Amministratore e comunicato all'Assemblea condominiale.

TITOLO VII -- DISCIPLINA INTERNA

ART. 20° -- Chi intende affittare la propria unità abitativa, deve darne avviso scritto all'Amministratore, indicando il nome, il cognome e la professione dell'inquilino e prendendo impegno che il subentrato si obblighi alla rigorosa osservanza del presente Regolamento. Resta ferma la responsabilità solidale del locatore per le spese condominiali.

ART. 21° -- Il condomino deve notificare all'Amministratore il suo domicilio ; in difetto si intenderà domiciliato nella propria unità abitativa del residence e non potrà reclamare in ~~caso di mancato~~ recapito di ogni e qualsiasi comunicazione da parte dell'Amministratore .

ART. 22° -- I proprietari non potranno destinare le loro singole Unità Immobiliari ad uso di ristorante, pensione, affitta camere, gabinetti per la cura di malattie infettive, scuole di canto, di ballo e musica, sedi di partiti, associazioni o movimenti politici, uffici pubblici, scuole in genere, colonie, alloggi temporanei, case famiglia e comunque di farne uso contrario alla tranquillità, al buon costume, alla moralità ed all'igiene.

Ciascun condomino dovrà astenersi da qualsiasi godimento o attività che possa arrecare danno o pericolo alle cose e alle persone per effetto di esalazioni, rumori, sostanze nocive.

ART. 23° -- I condomini ed i loro locatari sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili osservando reciproco rispetto le norme del buon vicinato e sarà rispettato il diritto al riposo diurno e notturno tenuto conto ovviamente che le singole unità abitative saranno abitate generalmente nel periodo estivo e per uso di villeggiatura.

In tali strutture sportive sono comunque vietati gli schiamazzi e l'uso di essi dovrà essere svolto sempre nei limiti di reciproco rispetto e senso civico.

E' vietato l'uso delle piscine e delle strutture sportive dalle ore 14,30 alle ore 16,00.

I genitori devono sorvegliare i loro bambini in modo che questi non abbiano ad arrecare danni alla proprietà comune o disturbo e molestia o quant'altro.

E' vietato, inoltre, lasciare nelle parti comuni in genere mezzi ed oggetti ingombranti e che possono disturbare il godimento degli altri condomini.

ART. 24° -- Tutti i condomini sono tenuti alla rigorosa osservanza delle norme di igiene e sanitarie di legge che si intendono qui richiamate.

Eventuali animali domestici, cani, gatti, etc. debbono essere tenuti nelle proprie unità abitative e corti annesse.

Al di fuori delle stesse devono essere tenuti al guinzaglio e con museruola.

E' fatto assoluto divieto di ingresso alle piscine ed alle attrezzature sportive a cani, gatti, ed altri animali.

ART. 25° -- Se a qualsiasi titolo il condomino procede alla vendita o al frazionamento della propria Unità Immobiliare deve esibire all' Amministratore copia autentica del relativo atto .

ART. 26° -- A tutti i condomini e loro locatari è vietato:

- gettare negli acquai, nei vasi W.C. materiale ed oggetti che possano ingombrare le tubazioni ;
 - gettare acqua, immondizie, rifiuti o qualsiasi altra cosa dalle finestre o dai balconi immettendoli nelle stradelle o infrastrutture comuni;
 - Tenere conigli, polli, ed altre bestie che possono provocare molestia al vicinato ;
 - fare rumori, canti, suonare dalle ore 24 alle ore 7;
 - effettuare lavori nelle unità abitative e nelle aree di pertinenza dal 1° Luglio al 31 Agosto, salvo documentata urgenza degli stessi;
 - destinare le aree di pertinenza di ciascuna unità a deposito di qualsiasi materiale, è fatto altresì obbligo di tenere tali aree pulite da erbacce, rovi e quant'altro arrechi danno al decoro del complesso condominiale.
- ART. 27° -- Durante tutte le rimanenti ore del giorno e della sera è fatto obbligo di tenere gli apparecchi radio, stereo, televisivi a tono moderato in modo da non arrecare disturbo ai vicini.
- E' vietato altresì fare sosta con automezzi sulle strade comuni che non sia motivata da esigenze di carico e scarico di mobili o da esecuzione di lavori di ripazione negli edifici.

TITOLO VIII -- SANZIONI

ART. 28° -- Per le infrazioni alle norme del presente Regolamento ed a quelle deliberate dall'Assemblea, l'Assemblea dovrà invitare per iscritto il condomino responsabile ad osservare le suddette norme.

Se dovesse rinnovarsi l'infrazione l'Amministratore dovrà applicare una sanzione pecuniaria non inferiore alle L. 10.000 (diecimila) e non superiore alle L. 100.000 (centomila) da accreditarsi al fondo di riserva o, in mancanza, al fondo comune, salva la responsabilità del trasgressore a termini di legge.

TITOLO IX -- COMMISSIONE

ART. 29° -- La Commissione nominata nell'Assemblea Ordinaria è formata da n.5 (cinque) membri, resta in carica un anno ed è scelta tra i condomini.

ART. 30° -- Il compito di tale Commissione è quello di verificare che gli eventuali inquilini abbiano i requisiti di moralità, decoro e socialità necessari per potere risiedere all'interno del complesso Condominiale.

ART. 31° -- Le decisioni prese dalla Commissione vengono approvate a maggioranza ed eventuali votazioni vengono effettuate a scrutinio segreto. La Commissione viene riunita dall'Amministratore che la presiede e non ha diritto al voto. I condomini facente parte della Commissione non hanno diritto ad alcun compenso.

TITOLO X -- COMITATO

ART. 32° -- Il Comitato addetto alle attività ricreative, è nominato nell'Assemblea Ordinaria, è formato da n. 5 (cinque) membri, resta in carica un anno ed è scelto tra i condomini.

ART. 33° -- Il compito di tale Comitato è quello di redigere una proposta di attività ricreativa da effettuare all'interno del complesso Condominiale. Tale proposta dovrà

pervenire entro il 31 Dicembre di ogni anno all'Amministratore che, contestualmente alla convocazione dell'Assemblea Ordinaria, ne trasmetterà copia ai singoli condomini. Il condomino che intende partecipare a tale attività, farà pervenire al Comitato la propria adesione e l'eventuale quota nei tempi e nelle modalità previste dal Comitato stesso.

ART. 34° -- Le attività ricreative dovranno svolgersi nel rispetto di questo Regolamento ed in particolare degli orari. Particolari deroghe possono essere concesse per i giorni prefestivi e festivi.

ART. 35° -- Il Comitato resta responsabile delle strutture e delle attrezzature condominiali quando le stesse sono a loro affidate per le attività ricreative. Tali attività dovranno svolgersi negli orari di chiusura delle piscine.

ART. 36° -- Il condomino che non ha aderito alle iniziative del Comitato, non potrà utilizzare le strutture condominiali quando le stesse saranno oggetto di attività organizzata.

ART. 37° -- L'Amministratore non potrà fare parte di tale Comitato ed i condomini facentene parte non hanno diritto ad alcun compenso. Il Comitato a fine anno farà un resoconto delle attività e dei costi. Eventuali rimanenze di cassa verranno utilizzate dal Comitato per l'anno successivo.

TITOLO XII -- RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

ART. 38° -- Il presente regolamento, con le eventuali modifiche o aggiunte, vincola la proprietà degli appartamenti e dei locali tutti in genere ed è obbligatorio per tutti i proprietari, loro locatari, successori e comunque loro aventi causa per qualsiasi titolo. Ad esso si dovrà fare riferimento in tutti i contratti o atti traslativi e dichiarativi di proprietà di parti dell'immobile stesso.

Per quanto non regolato nel presente Regolamento si fa richiamo alle disposizioni del vigente Codice Civile in materia.

Si approvano e si sottoscrivono n. 11 (undici) titoli e n. 38 (trentotto) articoli.

.....

die 15-