

PROVINCIA DI PARMA

COMUNE DI FIDENZA

Cohousing "ECOSOL"

Via Simone de Beauvoir 47/dx

REGOLAMENTO CONDOMINIALE E DI COHOUSING



Fidenza, marzo 2013

IL TECNICO

Premessa

Il presente regolamento del condominio "Ecosol", poiché è anche regolamento di cohousing, si caratterizza per essere da un lato regolamento contrattuale (art. 1322 C.C.), volto dunque a normare la gestione e l'uso del fabbricato realizzato con intenti e finalità particolari, espressi durante tutto il processo di formazione, sviluppo e concretizzazione dell'iniziativa e ben riassunti nella Carta d'Intenti allegata, ma dall'altro per essere anche garante del rispetto delle principali norme di Codice Civile in materia (con particolare riferimento soprattutto agli artt. 1117, 1118, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137 come di seguito citati).

Il presente regolamento condominiale e di cohousing non è quindi stato considerato, come tradizionalmente avviene, un semplice elenco di spazi e di norme, ma tenta, pur nell'ambito e nei vincoli previsti dalla legge, di rispecchiare lo spirito di coloro che hanno fatto una scelta di vicinato intenzionale e di gestione comune di spazi e servizi all'abitazione.

Col presente documento si cerca quindi di conciliare da un lato i principi ispiratori di Ecosol, basati sulla condivisione di valori e di spazi e servizi comuni intesi come luoghi di relazione, con una serie di norme volte a precisarne limiti e divieti, dall'altra di tutelare sia i diritti di libertà ed autonomia dei condomini che (trattandosi di intervento in proprietà divisa) il loro investimento patrimoniale.

Ci si prefigge infine anche l'intento di superare i vincoli di un sistema maggioritario a favore di processi decisionali partecipativi che tengano conto delle esigenze di tutti.

Alla luce di tali finalità, oltre a quanto previsto per legge, i criteri sottesi alla stesura del presente regolamento possono essere così sinteticamente riassunti:

- contenere il più possibile limiti e divieti in favore di una fruibilità di spazi e servizi che favorisca le relazioni e l'espressione dei bisogni individuali e collettivi;
- lasciare che siano i condomini ad operare le scelte di volta in volta più idonee per la gestione dell'immobile, piuttosto che definire a priori ogni dettaglio;
- individuare il "metodo del consenso" come strumento decisionale privilegiato;
- ispirarsi a principi di fondo basati sulla fiducia reciproca e sul senso di comunità che richiamino la Carta d'Intenti di Ecosol;
- adottare un regolamento flessibile, in divenire, aperto ai cambiamenti soprattutto in relazione all'uso di spazi e servizi collettivi.

Obblighi della proprietà

Art. 1: Ciascun proprietario si obbliga sia in proprio che per i propri eredi, aventi causa, conduttori, inquilini e visitatori, in via fra tutti quanti solidale ed indivisibile, ad osservare il presente Regolamento ed eventuali altri regolamenti ed ulteriori disposizioni (opportunamente redatti ed integrati al presente) che, nell'interesse comune, venissero in seguito ad essere discussi dagli organi di rappresentanza di seguito specificati ed obbligatoriamente deliberati dall'Assemblea condominiale.

Art. 2: Il presente Regolamento di condominio e di cohousing dovrà essere obbligatoriamente richiamato in ogni contratto di vendita, locazione, comodato, uso, abitazione, donazione, atto di successione, dei quali costituirà parte integrante e dovrà intendersi accettato dalle parti senza eccezione, riserva o modifica alcuna.

Proprietà private

Art. 3: Fanno parte del condominio "ECOSOL" le seguenti unità immobiliari in proprietà esclusiva, meglio evidenziate nelle planimetrie allegate al calcolo dei millesimi di proprietà con corrispondente numero o lettera di riferimento:

1. alloggi, ufficio e relative cantine di pertinenza

UNITA' AD USO PRINCIPALE			CANTINE PERTINENZA		NCEU FIDENZA		
RIF. N.	DESTINAZIONE D'USO	PIANO	RIF. LETTERA	PIANO	FG	MAPP	SUB
1	abitazione	terreno	D	terreno	68	388	10
2	abitazione	primo	A	terreno	68	388	11
3	abitazione	primo	I	terreno	68	388	12
4	abitazione	primo	Q	terreno	68	388	13
5	ufficio	primo	N	terreno	68	388	5
6	abitazione	primo	G	terreno	68	388	14
7	abitazione	secondo	B	terreno	68	388	15
8	abitazione	secondo	H	terreno	68	388	16
9	abitazione	secondo	E	terreno	68	388	17
10	abitazione	secondo	P	terreno	68	388	18
11	abitazione	secondo	M	terreno	68	388	19
12	abitazione	terzo	C	terreno	68	388	20
13	abitazione	terzo	F	terreno	68	388	21
14	abitazione	terzo	O	terreno	68	388	22
15	abitazione	terzo	L	terreno	68	388	23

2. posti auto in proprietà esclusiva:

RIF. N.	DESTINAZIONE D'USO	PIANO	NCEU FIDENZA		
			FG	MAPP	SUB
1	posto auto	terreno	68	388	24
2	posto auto	terreno	68	388	25
3	posto auto	terreno	68	388	26
4	posto auto	terreno	68	388	27
5	posto auto	terreno	68	388	6
6	posto auto	terreno	68	388	28
7	posto auto	terreno	68	388	29
8	posto auto	terreno	68	388	30
9	posto auto	terreno	68	388	31
10	posto auto	terreno	68	388	32
11	posto auto	terreno	68	388	33
12	posto auto	terreno	68	388	34
13	posto auto	terreno	68	388	35
14	posto auto	terreno	68	388	36
15	posto auto	terreno	68	388	37

Proprietà comuni

Art. 4: Costituiscono proprietà comune ed indivisibile fra tutte le unità immobiliari descritte all'art. 1 come alloggi e ufficio (nn. 1-15), e relative cantine accessorie (lettere A-Q), e quindi esplicitamente sottoposte al rispetto degli artt. 1117, 1118, 1119 e 1120 del C.C., i seguenti elementi meglio individuati nelle planimetrie allegate:

- tutta l'area verde e l'area cortilizia ad esclusione dei posti auto e del corsello di manovra a servizio degli stessi (come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate al calcolo dei millesimi di proprietà);
- la recinzione, il cancello pedonale e i cancelli carrabili ad esclusione di quelli a perimetrali i posti auto e il corsello di manovra a servizio degli stessi (come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate al calcolo dei millesimi di proprietà);
- gli impianti di illuminazione delle aree cortilizie sopra menzionate con le relative apparecchiature illuminanti;
- gli eventuali impianti di irrigazione delle aree verdi;
- il suolo su cui sorge il fabbricato principale;
- il vano d'ingresso coperto, l'atrio d'ingresso, il vano ascensore e l'ascensore, i disimpegni ed il vano scale ai vari piani;
- i disimpegni alle cantine ed all'alloggio n. 1 posti al piano terreno
- tutte le coperture dell'edificio, i canali di gronda, i pluviali e la lattoneria in genere, compresa la struttura metallica ed il relativo tamponamento a sostegno dell'impianto fotovoltaico e degli elementi di coronamento questi esclusi;
- le fondazioni e gli elementi costituenti le strutture e il tamponamento dell'edificio;
- il salone polifunzionale con annessi cucina e bagno e pergolati esterni posti al piano terreno;
- il locale tecnico contatori posto al piano terreno;
- il locale tecnico per gestione dati posto al piano terreno;
- il locale per la centrale termica posto al piano terreno;

- il locale dispensa posto al piano terreno;
- il deposito rifiuti al confine nord-est della proprietà;
- il locale asciugatura - lavanderia posto al piano terzo;
- i porticati posti al piano terreno ed i ballatoi posti ai piani primo, secondo e terzo, compresi i tendoni per l'ombreggiamento ed i relativi impianti di azionamento.
- i vani ad uso contatori per il consumo dell'acqua potabile, della corrente elettrica posti all'esterno al piano terreno e ai diversi piani nel vano scale;
- la rete della fognatura, degli scarichi di bagni e cucine, fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà esclusiva.
- gli impianti di illuminazione interni ed esterni a servizio delle parti comuni, con le relative apparecchiature illuminanti, di energia elettrica, di climatizzazione e di distribuzione acqua, fino alla diramazione ai singoli contatori;
- l'impianto citofonico e telefonico, fino alla diramazione ai singoli appartamenti.
- le pompe di calore esterne e l'impianto di riscaldamento e raffrescamento, completo di tutta l'attrezzatura necessaria al funzionamento, fino allo stacco per le singole utenze;
- l'impianto di segnalazione del consumo di energia elettrica, comprensivo dell'attrezzatura informatica necessaria al funzionamento, fino allo stacco per le singole utenze;
- l'impianto di rete telematica, comprensivo dell'attrezzatura informatica necessaria al funzionamento, fino allo stacco per le singole utenze;
- tutte le opere in genere, le installazioni e i manufatti indispensabili alla conservazione e al godimento dell'edificio;
- le porte d'accesso, l'antenna televisiva, il casellario postale, la pensilina sul lato est;
- **il pozzo** ed i relativi allacci.

Tali elementi sono rappresentati al NCEU del Comune di Fidenza al:

- FG 68 MAPP 388 SUB 1
- FG 68 MAPP 388 SUB 2
- FG 68 MAPP 388 SUB 4

Le quote di comproprietà delle parti sopra elencate vengono indicati nella "Tabella A", denominata: "*Millesimi di proprietà Generali*".

Art. 5: Costituiscono proprietà comune ed indivisibile fra tutte le unità immobiliari descritte all'art. 1 come posti auto (nn. 1-15) e quindi esplicitamente sottoposte al rispetto degli artt. 1117, 1118, 1119 e 1120 del C.C., i seguenti elementi meglio individuati nelle planimetrie allegate:

- tutta l'area verde e del corsello di manovra a servizio dei posti auto (come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate al calcolo dei millesimi di proprietà);
- la recinzione, il cancello pedonale e i cancelli carrabili perimetrali i posti auto e il corsello di manovra a servizio degli stessi (come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate al calcolo dei millesimi di proprietà).

Tali elementi sono rappresentati al NCEU del Comune di Fidenza al:

- FG 68 MAPP 388 SUB 3

Le quote di comproprietà delle parti sopra elencate vengono indicati nella "Tabella B", denominata: "*Millesimi di proprietà posti auto*".

Art. 6: Costituiscono proprietà comune ed indivisibile fra tutte le unità immobiliari descritte all'art. 1 come alloggi e ufficio (nn. 1-15), e relative cantine accessorie (lettere A-Q) e quindi esplicitamente sottoposte al rispetto degli artt. 1117, 1118, 1119 e 1120 del C.C., i seguenti elementi meglio individuati nelle planimetrie allegate:

- l'impianto fotovoltaico integrato a copertura del tetto, compreso la copertura in lamiera grecata degli sporti di gronda, la linea vita, gli inverters posti nel sottotetto e le relative connessioni.

Tali elementi sono rappresentati al NCEU del Comune di Fidenza al:

- FG 68 MAPP 388 SUB 9

Le quote di comproprietà delle parti sopra elencate vengono indicati nella "Tabella C", denominata: "*Millesimi di proprietà impianto fotovoltaico*".

Si specifica che la gestione di detta proprietà viene al momento, per obbligo di legge, attribuita alla società di fatto denominata Ecosol s.d.f. di Arcari Lucio e C. come da comodato d'uso allegato al presente regolamento.

Art. 7: Costituiscono proprietà comune ed indivisibile fra tutte le unità immobiliari descritte all'art. 1 come alloggi e ufficio (nn. 1-15), e relative cantine accessorie (lettere A-Q) e quindi esplicitamente sottoposte al rispetto degli artt. 1117, 1118, 1119 e 1120 del C.C., i seguenti elementi meglio individuati nelle planimetrie allegate:

- l'atrio d'ingresso, il vano ascensore e l'ascensore, i disimpegni ed il vano scale ai vari piani.

Tali elementi sono rappresentati al NCEU del Comune di Fidenza al:

- FG 68 MAPP 388 SUB 1

Le quote di comproprietà delle parti sopra elencate vengono indicati nella "Tabella D", denominata: "*Millesimi di proprietà dei vani scala*".

Modificazioni delle cose comuni

Art. 8: Qualsiasi innovazione o modificazione dirette al miglioramento o all'uso più comodo, all'arredo o allestimento o al maggior rendimento delle cose comuni (art. 1120 C.C.) dovrà essere preventivamente deliberata dall'Assemblea secondo quanto previsto al successivo art. 43.

L'infrazione a questa norma comporta l'obbligo della riduzione in pristino dell'immobile ed il risarcimento dei danni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Contributo alle spese per le cose ed i servizi comuni

Art. 9: Tutti i condòmini dovranno contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere l'edificio e le parti scoperte, anche riguardo alle comodità, gli arredi e il decoro delle cose comuni e alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti le suddette cose (come da Art. 1123 del Codice Civile), deliberate

dall'Assemblea nell'ambito previsto dall'art. 1120 del Codice Civile; inoltre, dovranno partecipare alle spese per l'assicurazione dell'edificio, le spese di pulizia e per il compenso dell'amministratore (ivi comprese quelle bancarie e fiscali) in proporzione al valore delle rispettive quote di comproprietà come meglio indicato nelle specifiche tabelle:

- A) "Millesimi di proprietà Generali";
- B) "Millesimi di proprietà posti auto";
- C) "Millesimi di proprietà impianto fotovoltaico"
- D) "Millesimi di proprietà dei vani scala".

Art. 10: Le spese di manutenzione e sostituzione delle scale e delle pareti che ne costituiscono il vano, nonché dell'ascensore, saranno suddivise fra tutti i condòmini a norma dell'art. 1124 Codice Civile, utilizzando la tabella "*D "Millesimi di proprietà delle scale"*".

In tal senso si precisa che l'appartamento n. 1, dotato di ingresso autonomo, dovrà comunque partecipare alle spese per l'utilizzo delle scale (S), dell'ascensore (P), del disimpegno delle scale (Q) e dell'atrio di ingresso (O), in quanto dotato anche di accesso agli spazi comuni ai diversi piani e della possibilità di accedere all'appartamento anche dagli ingressi comuni.

Art. 11: Dell'intero importo dell'energia elettrica consumata nelle parti comuni del condominio, il 50% andrà ripartito secondo la tabella "*A" Millesimi di proprietà Generali*", il 5% secondo la tabella "*B" "Millesimi di proprietà posti auto"*" e la parte residua, dell'45%, sarà imputabile, quale forza motrice, all'uso dell'ascensore e, pertanto, ripartito con l'apposita tabella "*D" "Millesimi di proprietà delle scale"*".

Le spese di manutenzione delle aree cortilizie, della loro pulizia e dell'esconduzione della neve, la pulizia delle scale, degli atrii e degli spazi comuni di cui all'art. 3 saranno ripartite rispettivamente secondo la tabella "*A" Millesimi di proprietà Generali*" e, per gli spazi comuni di cui all'art. 4 limitatamente all'area scoperta di competenza, la tabella "*B" "Millesimi di proprietà posti auto"*".

Art. 12: Dell'intero importo di quanto consumato per la climatizzazione invernale ed estiva nelle parti comuni del condominio, il 100% andrà ripartito secondo la tabella "A" *Millesimi di proprietà Generali*".

Art. 13: Dell'intero importo di quanto consumato per il servizio idrico nelle parti comuni del condominio, il 100% andrà ripartito secondo la tabella "A" *Millesimi di proprietà Generali*".

Art. 14: La rinuncia ai servizi comuni, nel caso di unità immobiliari sfitte o comunque non occupate, non è ammessa.

Responsabilità dei condòmini per i danni alle cose comuni

Art. 15: Ciascun condòmino è responsabile, a norma degli articoli 2043 e seguenti del Codice Civile, dei danni subiti dalle cose comuni per sua responsabilità.

Utilizzo degli spazi e dei servizi comuni

Art. 16: Per rendere maggiormente flessibili le concrete norme d'uso degli spazi e di accesso ai servizi comuni da parte dei condòmini, i principi generali di utilizzo e le specifiche regole d'uso, oltre al tipo di arredo e allestimento, si prevede vengano deliberate dall'Assemblea in apposite discipline attuative. In particolare tali regolamenti dovranno tener conto dei principi ispiratori che hanno portato alla realizzazione degli stessi:

- favorire le relazioni interpersonali e la condivisione di attività comuni od aggreganti, agevolando iniziative in tal senso;
- permettere la fruibilità (compatibilmente con altre esigenze comuni e col benessere di tutti) anche da parte dei singoli condòmini per utilizzi individuali sporadici (compleanni, particolari ricorrenze, ...);
- promuovere lo svolgimento di iniziative socio/culturali che coinvolgano anche il territorio/quartiere o reti di soggetti esterni.

Casi particolari

Art. 17: I proprietari delle unità immobiliari il cui uso dovesse eventualmente risultare diverso dalla destinazione a quanto originariamente stabilito nel presente regolamento saranno tenuti, a proprie spese, a far modificare la quantificazione millesimale del condominio, sia per quanto concerne la proprietà sia per quanto riguarda le scale che i posti auto o l'impianto fotovoltaico.

Manutenzione e ricostruzione dei balconi e dei ballatoi

Art. 18: Le spese per la manutenzione dell'intradosso, dell'estradosso e del **frontalino** dei balconi sono a totale carico dei proprietari degli stessi; essi, comunque, dovranno rigorosamente attenersi alle disposizioni dell'Assemblea in merito all'ordine ed al decoro dell'edificio.

Art. 19: Le spese per la manutenzione dell'intradosso, dell'estradosso e del frontalino dei ballatoi sono, in quanto collettivi a carico del condominio con ripartizione secondo la tabella "A" *Millesimi di proprietà Generali*", così come i costi relativi alla manutenzione o sostituzione dei tendoni per l'ombreggiamento.

Manutenzione e ricostruzione dei solai

Art. 20: Le spese per la manutenzione e conservazione dei solai saranno ripartite a norma dell'art. 1125 Codice Civile in parte uguale fra i proprietari dei vari piani dell'edificio l'uno all'altro sovrapposti.

Contabilizzazione dei consumi delle singole proprietà private

Art. 21: Le spese relative ai consumi dei diversi servizi erogati dagli impianti condominiali per le parti in proprietà esclusiva ed in particolare di:

- energia elettrica
- climatizzazione invernale ed estiva
- acqua (calda sanitaria, potabile, addolcita, non potabile);
- telecomunicazioni (citofono, telefono, internet)

verranno computate sulla base degli effettivi consumi riscontrati dalla lettura dei contatori e contabilizzatori e come calcolato dal sistema di elaborazione dati condominiale come meglio specificato da apposita disciplina attuativa deliberata dall'Assemblea.

Divieti

Art. 22: E' vietato destinare gli appartamenti e i locali a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condòmini o sia contrario all'igiene e al decoro dell'edificio. E' inoltre fatto divieto di tenere comportamenti che disturbino o danneggino o compromettano il decoro dell'edificio.

Obblighi particolari del condòmino

Art. 23: Ogni condòmino deve comunicare per iscritto all'Amministratore pro-tempore il proprio domicilio e le proprie generalità.

Il condòmino subentrante nella proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dall'articolo 63, comma II, delle Disposizioni per la Attuazione del Codice Civile (solidarietà con il predecessore nel pagamento dei contributi per l'anno in corso e per il precedente), sarà tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'Amministratore le proprie generalità.

Frazionamento

Art. 24: Se a qualsiasi titolo si procedesse al frazionamento dell'unità immobiliare, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore pro-tempore copia autentica del relativo atto a procedere e, d'accordo con il medesimo, alla divisione dei millesimi attribuiti a detta unità.

Atti di trasferimento delle proprietà "inter vivos"

Art. 25: Al fine di garantire da un lato la libertà e l'autonomia di scelta del condomino proprietario ed il suo investimento patrimoniale, dall'altro l'esistenza nel tempo del cohousing e l'omogeneità del gruppo di coresidenti, in caso di trasferimento della proprietà "inter vivos", si prevede di costituire una lista di manifestazioni d'interesse per coloro che volessero acquistare o locare un'unità immobiliare del condominio. Tali aspiranti cohousers per poter essere inclusi nella lista dovranno sottoscrivere il presente regolamento contrattuale e la Carta d'intenti del cohousing. La lista verrà ordinata sulla base della cronologia della richiesta.

All'aspirante cohouser potrà così essere attribuito un diritto alla trattativa riservata, ossia il diritto di avviare con il cohouser cedente una trattativa esclusiva con i limiti temporali sotto specificati.

Il proprietario che decide di locare o vendere la propria unità immobiliare dovrà inviare a tutti i sottoscrittori della lista una raccomandata A.R. nella quale indicare la mera intenzione a trasferire o affittare l'immobile, senza che siano necessariamente indicate le condizioni di vendita ed il prezzo o canone.

I destinatari della missiva avranno 30 giorni di tempo dalla ricezione della stessa per definire un accordo (tramite stipula di un preliminare) con il compratore o locatore. Se nessuno degli aspiranti cohousers raggiungesse un accordo con il venditore o locatore nel termine stabilito, l'immobile potrà essere veduto o locato a terzi.

Il presente articolo non si intende applicabile per i trasferimenti di proprietà a causa di morte.

Art. 26: L'eventuale cessione delle unità immobiliari di cui all'Art. 6, comproprietarie dell'impianto fotovoltaico, è vincolata alla contestuale cessione della relativa quota di partecipazione alla società Ecosol s.d.f. di Arcari Lucio e C. cui l'impianto è concesso in comodato d'uso, senza che altri soci della stessa società possano esercitare un qualsivoglia diritto di prelazione. Di fatto, col presente articolo, si intende trattare la quota di partecipazione alla società di fatto analogamente alla quota di proprietà dell'impianto condominiale.

Lavori nei locali di proprietà esclusiva

Art. 27: Ogni condòmino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà, la cui omissione possa danneggiare gli altri condòmini o compromettere la stabilità dell'edificio od alterarne il decoro architettonico.

A richiesta e a seguito di preavviso dell'Amministratore pro-tempore, i condòmini dovranno altresì consentire che nell'interno dei locali di loro proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione e dei singoli, salvo il diritto di rivalsa dei danni conseguenti e comprovati.

In ogni caso i condòmini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che comunque interessassero la stabilità, il decoro dell'edificio o di parte di esso e gli impianti comuni, dovranno darne notizia all'Amministratore pro-tempore, fermo restando ogni caso il disposto dell'art. 1122 del Codice Civile e le normative di Legge vigenti.

Irripetibilità dei contributi

Art. 28: I contributi versati dai condòmini sono irripetibili; nel caso in cui nella proprietà o nell'usufrutto dell'unità immobiliare cui si riferiscono subentrasse un altro titolare,

i contributi stessi rimarranno a lui attribuiti, dovendo le parti interessate provvedere fra esse al regolamento del rapporto contributivo.

Assicurazione dell'edificio contro gli incendi

Art. 29: L'intero edificio dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da eventuali incendi, per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione.

Ciascun condòmino avrà tuttavia facoltà di assicurare le cose proprie mediante contratto integrativo.

Ove l'indennità riscossa risultasse inferiore al danno arrecato, tutti i condòmini dovranno concorrere ad integrarla in proporzione della rispettiva quota risultante dalla tabella "E" *Millesimi complessivi*".

Le eventuali eccedenze dell'indennità saranno ripartite fra i condòmini nello stesso modo.

Il pagamento dell'indennità relativa alle cose di proprietà del singolo condòmino sarà riservata al medesimo.

Le spese di assicurazione saranno ripartite con l'apposita tabella "E" *Millesimi complessivi*".

Assicurazione contro la responsabilità civile

Art. 30: Il condominio dovrà essere assicurato contro il rischio della responsabilità civile verso i terzi.

L'assemblea, sceglierà l'istituto assicuratore e determinerà le condizioni di detta assicurazione.

Le spese saranno ripartite con i millesimi indicati nella tabella "E" *Millesimi complessivi*".

Partecipazione alla vita del cohousing

Art. 31: In accordo con i principi ispiratori della Carta d'Intenti, tutti i condomini-cohousers sono tenuti alla partecipazione attiva alla gestione e alla vita del condominio attraverso l'individuazione di specifici incarichi e responsabilità a singoli o a gruppi come deliberato dall'Assemblea.

Nomina Amministratore

Art. 32: In forza dell'assemblea straordinaria del [REDACTED], a norma dell'art. 1129 C.C., veniva nominato Amministratore del condominio, per il periodo dal [REDACTED] al [REDACTED], il sig. [REDACTED]

L'Amministratore durerà in carica un anno e potrà essere revocato in ogni tempo dall'Assemblea.

L'Amministratore potrà farsi coadiuvare, sotto la sua responsabilità, da persone di sua fiducia nell'adempimento dell'incarico come da successivo articolo.

Gli eventuali compensi all'Amministratore e le spese generali di amministrazione saranno ripartite secondo la Tabella "E" Millesimi complessivi".

Funzioni dell'Amministratore

Art. 33: L'Amministratore provvederà alle spese ordinarie dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio oltre agli obblighi ed attribuzioni di cui agli artt. 1129 e 1130 del Codice Civile.

Dovrà compilare il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condòmini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento.

Tale progetto sarà sottoposto all'esame dell'Assemblea; entro 20 giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun condòmino sarà tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese ordinarie, secondo le modalità e la rateizzazione stabilite dall'Assemblea stessa.

Analogamente l'Amministratore dovrà compilare e sottoporre all'esame dell'Assemblea, per approvazione, il progetto di ripartizione fra i condòmini della spesa preventivata per opere di carattere straordinario deliberate dall'Assemblea stessa o della somma necessaria per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazioni adottate nel corso dell'esercizio o di spese obbligatorie sopravvenute.

Compiti dell'Amministratore

Art. 34: L'Amministratore inoltre provvederà:

- A) All'esercizio delle delibere dell'Assemblea, alla loro comunicazione ai condòmini assenti, ai fini di cui agli artt. 1107 e 1137 del Codice Civile, nonché ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- B) Alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze in base allo stato di ripartizione approvato dal presente regolamento e dall'Assemblea (art. 1123 C.C.);
- C) Al controllo che i servizi affidati con specifico incarico (pulizia scale, cortili, ingressi, ecc.) vengano scrupolosamente assolti;
- D) All'esame preventivo di ogni fornitura destinata al Condominio al fine di stabilire la corrispondenza a quanto pattuito;
- E) All'accertamento che eventuali opere di ordinaria manutenzione vengano eseguite in rispetto dei contratti stipulati;

L'Amministratore non potrà ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per riferire in merito.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condòmini, salvo il ricorso in Assemblea ed eventualmente all'Autorità Giudiziaria da parte del condòmino che si ritenesse leso.

Tutti i richiami dovranno essere diretti all'Amministratore per iscritto.

Atti e documenti per l'amministrazione del Condominio

Art. 35: L'Amministratore dovrà tenere:

- A) il registro dei verbali;
- B) il libro di cassa ad entrata ed uscita;
- C) un elenco dei proprietari con le loro generalità, l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano dimora abituale nell'edificio;
- D) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condòmino;
- E) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Rendiconto

Art. 36: L'Amministratore, alla fine di ciascun esercizio, dovrà rendere conto della gestione all'Assemblea. Il rendiconto è obbligatorio anche nel caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio e dovrà essere eseguito entro 15 giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

All'atto del rendiconto l'Amministratore dovrà, entro 10 gg., consegnare al successore, ed in sua mancanza all'Assemblea, ritirandone ricevuta liberatoria, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'Amministratore, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso con il Condominio.

Fondo comune e di riserva

Art. 37: Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, dovrà essere costituito un fondo comune mediante contributo già citato. Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, prevedibili ed imprevedibili, potrà essere costituito un fondo di riserva ad integrazione dei contributi ordinari.

Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote

Art. 38: L'esercizio finanziario si chiuderà ogni anno nella data stabilita dalla prima Assemblea. La somma risultante a debito dei singoli condòmini dovrà essere regolata entro 20 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

Morosità e sanzioni

Art. 39: Il condòmino sarà dichiarato in mora per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita.

Ogni versamento in acconto, anche se accettato, non potrà essere che imputato al debito più antico.

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta, per ogni mese o frazione di mese di ritardo nei pagamenti, indipendentemente dalla procedura di ingiunzione.

Convocazione dell'Assemblea

Art. 40: L'assemblea si riunirà annualmente in via ordinaria non oltre i 60 gg. dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione, ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputasse necessario o ne avesse avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condòmini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio (art. 66 Disp. Att.).

L'Assemblea sarà convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale (da riceversi almeno 5 giorni prima della data fissata), insieme con la copia del prospetto dei conti individuali, del bilancio preventivo e del progetto di riparto spese.

L'avviso, da recapitarsi a mano con ricevuta o per raccomandata A.R., dovrà contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle

materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 1136 del Codice Civile.

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo dovranno essere posti dall'Amministratore a disposizione dei condòmini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria.

E' data facoltà ai condòmini di effettuare assemblee periodiche anche senza la presenza dell'Amministratore.

In mancanza dell'Amministratore l'Assemblea potrà essere convocata ad iniziativa di almeno due condòmini con le modalità di cui sopra. Analogamente si procederà nel caso in cui l'Amministratore non provvedesse alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro 10 giorni dalla richiesta di cui al primo comma di questo articolo.

Formalità preliminari dell'Assemblea

Art. 41: I convenuti all'Assemblea Ordinaria e Straordinaria, nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario, scegliendoli fra i partecipanti alla stessa.

Regole di partecipazione, diritto di voto e di delega all'Assemblea

Art. 42: Ogni condòmino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al Condominio, con delega scritta; non saranno ammesse più di due deleghe alla stessa persona (art. 67 Disp. Att.).

Costituzione dell'Assemblea

Art. 43: La validità della costituzione dell'Assemblea (art. 1136 C.C.) data dalla rappresentanza dei due terzi del valore dell'intero edificio e dei due terzi dei

partecipanti al condominio si accerterà al principio dell'adunanza e sarà efficace per tutta la durata.

L'Assemblea è valida in presenza, anche con delega, della maggioranza semplice degli aventi diritto e della proprietà del valore dell'intero edificio.

Verbale dell'Assemblea

Art. 44: Delle deliberazioni dell'Assemblea si redigerà il verbale, che dovrà contenere:

- A) Il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- B) Il cognome e nome dei condòmini intervenuti o rappresentati, con indicazione del valore delle rispettive quote condominiali;
- C) La scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- D) Un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese;
- E) Qualunque dichiarazione, in forma sintetica, di cui si chiedesse l'inserzione.

Il verbale dovrà essere trascritto in apposito registro entro 5 giorni, essere firmato dal Presidente e dal Segretario e rimanere a disposizione dei condòmini presso l'Amministratore per i successivi 15 giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti all'Autorità Giudiziaria, si riterrà approvato, salvo sempre il disposto dell'art. 1137 del Codice Civile. Copia del verbale dovrà essere rilasciata dall'Amministratore al condòmino che ne faccia richiesta, entro 5 giorni.

Comunicazione deliberazioni ai condòmini

Art. 45: La comunicazione delle deliberazioni ai condòmini assenti, prescritta dall'art. 1137 C.C., 3° comma, nonché quello dell'avviso di convocazione dell'Assemblea, dovrà farsi dall'Amministratore per lettera raccomandata, anche a mano o mail con avviso di ricezione

La comunicazione delle deliberazioni dovrà avvenire entro 10 giorni dalla data delle deliberazioni stesse.

Attribuzioni dell'Assemblea

Art. 46: L'Assemblea ordinaria, le cui attribuzioni sono regolate dall'Art. 1135 del Codice Civile, delibererà:

- A) Sulle eventuali modifiche del Regolamento di Condominio;
- B) sulla nomina dell'Amministratore, sulla eventuale retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;
- C) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità del progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune delle medesime;
- D) sull'erogazione degli avanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;
- E) sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione del fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti dal fondo stesso.

Processi decisionali - Validità delle deliberazioni - Impugnazione -Vertenze - Conciliazione

Art. 47: Particolare attenzione viene riservata ai processi decisionali all'interno del condominio. L'intento è quello di uscire dalla logica maggioranza/minoranza che viene ritenuta non confacente ai principi di fondo che animano lo spirito di Ecosol. Qualora nel corso dell'Assemblea insorgessero tra i partecipanti significative divergenze di opinioni che non consentano un accordo comune sulle decisioni ed azioni da intraprendere, si farà ricorso alla "Metodologia del Consenso".

Si perseguiranno pertanto proposte e soluzioni che siano il più possibile condivise dai condomini e che tengano conto sia delle esigenze dei singoli che del gruppo. La finalità è quella di arrivare a decisioni che incontrino il favore e la soddisfazione di tutti in uno spirito di condivisione delle responsabilità ed attenzione alle relazioni interne.

Nel caso che ciò non risultasse possibile, le decisioni in merito saranno sospese sino a che verranno negoziate nuove soluzioni condivise.

Se le decisioni controverse non fossero procrastinabili o se un accordo in merito non fosse possibile, si ricorrerà in ultima istanza al tradizionale metodo di maggioranza, come da art. 1136 del C.C..

I processi decisionali nel corso delle riunioni verranno gestiti dal Presidente o da persona incaricata dall'Assemblea, sia interna che esterna al condominio.

Art. 48: Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini ((art. 1105 C.C.).

Si prevede la possibilità di impugnazione avanti all'autorità giudiziaria delle delibere assembleari, secondo i termini ed i modi previsti dall'art. 1137 C.C.).

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al presente regolamento, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa (art. 1109 C.C.). Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza (artt. 2964 e seguenti C.C.), entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Insorgendo vertenze o dissidi fra condòmini, ovvero fra questi e l'Amministratore, se non vi fosse la possibilità di una conciliazione tra le parti gestita internamente dagli altri soggetti del condominio, ciascuna parte interessata potrà rivolgersi all'Associazione della Proprietà Edilizia per tentare un amichevole componimento prima di adire l'Autorità Giudiziaria.

Rinvio alla legge comune

Art. 49: Per quanto non è disposto dal presente Regolamento e per quanto non fosse in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della Legge.

Allegati:

- Planimetrie del fabbricato
- Tabelle millesimali
- Comodato impianto FV

Fidenza, marzo 2013

IL TECNICO