

STABILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO:

“EX TORCITURA DI BORGOMANERO”

CANNOBIO

VIA SOTTO I CHIOSI

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il presente regolamento è stato approvato dall'assemblea degli inquilini nella seduta straordinaria del 30 giugno 1988 consegnato agli inquilini e controfirmato dagli stessi per accettazione.

Art. 1 – Fanno parte dello stabile le unità immobiliari elencate nelle seguenti tabelle nelle quali sono pure elencate negli eventuali affittuari relative quote millesimali tabella ascensore nonché la cubatura delle singole unità che servono per la ripartizione delle spese relative all'ascensore al riscaldamento e alle spese comuni.

Art. 2 – Ciascun inquilino deve contribuire alla spesa di conservazione e manutenzione ordinaria nonché alle spese di assicurazione e amministrazione dell'edificio e ai servizi in comune proporzionati ai millesimi del singolo appartamento salvo quanto stabilito negli articoli seguenti.

Art. 3 – Le spese di ordinaria manutenzione e funzionamento del termosifone si dividono in proporzione alla cubatura dei locali – “tabella riscaldamento”.

Art. 4 – Le spese di ordinaria manutenzione per l'esercizio dell'ascensore sono ripartite fra gli inquilini secondo la speciale tabella allegata al presente regolamento.

Art. 5 - La caldaia deve funzionare giorno e notte dall'inizio al termine del riscaldamento le cui date saranno determinate dalle disposizioni di legge.

Si dovrà evitare di spegnere la caldaia durante le ore notturne (ma riducendo la temperatura) al fine di ottenere più che un modesto risparmio di combustibile una maggior durata del complesso meccanico: bruciatore caldaia tubature ecc.

Art. 6 – L'assemblea ordinaria deve essere convocata dall'amministrazione entro tre mesi dalla fine dell'esercizio finanziario che va dal primo giorno al trentuno maggio di ogni anno.

Ameno cinque giorni prima da quello stabilito dovrà essere determinato l'invito scritto a tutti gli inquilini a mezzo lettera raccomandata.

Art. 7 – L'assemblea sia ordinaria che straordinaria nomina di volta in volta fra gli intervenuti un presidente che si farà assistere da un segretario di sua fiducia anche non inquilino. I verbali delle assemblee sono firmati dal presidente e dal segretario.

Art. 8 – L'assemblea nomina un amministratore le cui funzioni sono regolate dagli artt. 1129 – 1130 – 1131 – 1133 del codice civile e ne determina la retribuzione.

L'amministrazione ove non direttamente l'assemblea fissa le norme e gli orari per i servizi del condominio e per l'uso dei cortili e degli enti comuni.

Nei preventivi delle spese annuali e nei rendiconti le spese saranno classificate oltre che per la destinazione anche secondo il criterio di ripartizione.

L'amministratore deve trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti ad ogni inquilino almeno 10 giorni prima di quello fissato per l'assemblea e per lo stesso periodo deve tenere a disposizione degli inquilini documenti giustificativi di cassa.

Art. 9 – I contributi risultanti dallo stato di ripartizione allegato al preventivo ed approvato dall'assemblea devono essere versati dagli inquilini entro e non oltre 10 giorni dalla richiesta. Per ogni giorno di ritardo verrà applicata una penalità aggiornata alle disposizioni bancarie vigenti al momento del versamento.

Trascorsi 15 giorni dalla richiesta di pagamento l'amministratore dello stabile "ex torcitura di Borgomanero" potrà citare i ritardatari in giudizio con danni e spese.

Detti contributi dovranno essere versati sul c.c.b. n. _____ intestato al condominio "ex torcitura di Borgomanero" presso la filiale della banca di Novara in Cannobio che rilascerà regolare ricevuta.

Gli assegnatari che si rendono morosi verso l'autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivati dal contratto di locazione (art 24 L.R. 26/7/1984 n. 33).

Art. 10 – Sono vietati gli usi delle cose comuni in modo traslativo e con facoltà dell'amministratore di agire anche giudizialmente per ottenere l'osservanza dei divieti.

Tutti gli inquilini sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili osservando le norme di un buon vicinato con reciproca osservanza e reciproco rispetto evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri.

Soprattutto i genitori devono sorvegliare i loro bambini perché non abbiano a schiamazzare o recare i guasti e disturbi vietando loro di trattenersi negli anditi d'ingresso e sulle scale. Ove sorga motivo di lagnanze o reclamo e vi siano desideri da esporre gli inquilini dovranno sempre rivolgersi **per iscritto all'amministratore** evitando discussioni con il personale addetto al funzionamento dei servizi comuni.

Art. 11 – E' vietato destinare i locali della casa ad uso agenzia di pegno case clandestine case da gioco.

Art. 12 – E' vietato fare deposito di sostanze esplosive o che abbiano esalazioni nocive o puzzolenti sia pure nelle cantine.

Art. 13 – E' vietato comunque fare dei locali un uso contrario al decoro alla decenza e all'igiene. Gli abitanti devono osservare la più scrupolosa pulizia anche e soprattutto nelle parti di uso comune.

Art. 14 – E' vietato gettare dalla finestra e dai balconi qualsiasi oggetto scatole o altro e scuotere tovaglie o altro dalle finestre e dai balconi gettare cose e sostanze ingombranti e pericolose nei gabinetti nei lavandini. La spesa occorrente allo sgombero delle colonne montanti degli scarichi sarà ad esclusivo carico del responsabile. Qualora non fosse possibile identificare il responsabile degli ingombri o di qualsiasi la spesa in parola verrà ripartita in parti uguali quanti saranno gli inquilini che usufruiscono della colonna ingombrata e dalla parte danneggiata.

La pulizia sarà a totale carico dell'inquilino se esso verrà individuato o al caso di tutti gli inquilini.

Art. 15 – E' vietato stendere la biancheria se essa non sia stata prima strizzata sufficientemente per non dare adito a sgocciolamenti di sorta. Non si possono esporre alla vista del pubblico da finestre da balconi e terrazze abiti biancheria ecc. (art.26 regolamento di polizia urbana).

Art. 16 – E' vietato stendere le lenzuola per intero ma piegate al filo per metà per non togliere la luce al sottostante inquilino.

I vasi e le cassette di fiori devono essere convenientemente assicurati all'interno dei balconi con divieto assoluto di esporli all'esterno dei balconi e sui davanzali delle finestre. L'innaffiatura delle

finestre deve essere effettuata con accorgimenti atti da impedire lo sgocciolamento delle aree sottostanti.

Art. 17 – E' vietato tenere vasi da fiori piante in genere o altri oggetti sui pianerottoli delle scale senza autorizzazione dell'amministrazione.

Art. 18 – E' vietato tenere animali che possano recare molestia agli inquilini o danno alla casa in particolare cani e gatti (art.84 regolamento polizia urbana).

Art. 19 – E' vietato tenere sui terrazzi o altri luoghi antenne televisive essendovi l'antenna unica ricezione tv.

Art. 20 – La battitura dei tappeti e dei panni stracci o simili nonché gli oggetti lettereschi e personali dovrà farsi sempre quando sia possibile verso l'interno dei cortili e soltanto dalle ore 7.30 alle ore 10.00 antipomeridiane.

Art. 21 – E' vietato depositare biciclette carrozzine ecc. nei corridoi delle cantine negli androncini d'ingresso e sui ripiani scala ed occupare i locali ad uso comune.

Art. 22 – E' vietato applicare tende esterne su balconi e finestre.

Art. 23 – E' vietato disturbare i vicini e gli inquilini dei piani sottostanti con schiamazzi suoni cani danze spostare mobili in modo inurbano usare apparecchi radio tv grammofoni in modo assordante suonare giradischi pianoforti ecc. prima delle ore 7.00 del mattino e dopo le ore 22.00 di sera ai sensi dell'art. 659 del D.P.C. (Art. 83 regolamento polizia urbana).

Art. 24 – E' vietato lasciare aperti i rubinetti dell'acqua e le porte d'ingresso degli appartamenti e delle cantine.

Art. 25 – E' vietato lasciare aperta la porta d'ingresso dello stabile. Gli inquilini hanno l'obbligo di essere muniti della necessaria chiave.

Art. 26 – Gli inquilini hanno l'obbligo entrando e uscendo dall'ascensore di chiudere la porta senza sbatterla ma accostandola con urbanità così dicasi delle porte d'ingresso dello stabile. In casi di malattia infettiva o contagiosa verificatasi nei locali affittati l'inquilino deve provvedere urgentemente alla disinfestazione e all'imbiancatura e tinteggiatura dei locali.

Art. 27 – E' obbligatorio munire di gommini le sedie poltrone e tavoli quant'altro faccia parte del mobilio per non arrecare disturbo al piano sottostante. Inoltre è vietato camminare nei propri appartamenti calzando scarpe rumorose e zoccoli.

Art. 28 – I singoli inquilini sono i soli responsabili civili e penali per se e per persone ancorchè minori e irresponsabili e per le persone in servizio in conseguenza di eventuali arrecati a terzi nell'uso della cosa propria sollevando pertanto l'amministratore da ogni e qualsiasi responsabilità.

Art. 29 – L'inquilino che si assenti dalla sua proprietà per un giorno è tenuto a lasciare per i casi di urgente necessità le chiavi presso la persona reperibile e a comunicare nome e indirizzo all'amministratore con la piena responsabilità per le conseguenze eventuali delle omissioni di tale adempimento.

Art. 30 – L'accesso alle scale è vietato:

- Ai venditori ambulanti;
- Ai propagandisti e ai raccoglitori di sottoscrizioni e lotterie in genere;
- Ai piazzisti e agenti di vendite che non siano espressamente diretti ad uno degli inquilini.

Art. 31 – L'uso dell'ascensore è vietato ai bambini di età inferiore ai 12 anni non accompagnati. Chiunque usi l'ascensore lo fa a suo rischio e pericolo.

E' vietato entrarvi in numero di persone maggiori di quello consentito dal costruttore.

E' vietato altresì per il trasporto di oggetti o di animali.

Art. 32 – Il gioco dei bambini sarà permesso dalle 10.00 alle 12.00 e dalle 16.00 alle 20.30 esclusivamente nel cortile è vietato in ogni caso il gioco del pallone.

E' data facoltà al capocasa designato dall'assemblea di far rispettare il presente regolamento.

Art. 33 – Le luci degli androni e dell'esterno dello stabile devono funzionare con fotocellula (accensione tramonto – spegnimento alba);

Art. 34 – Per ogni infrazione al presente regolamento l'amministrazione può imporre una multa di Lire 5.000 elevabili a Lire 10.000 nei casi più gravi o di recidiva senza pregiudizio per le maggiori responsabilità civili e penali dei trasgressori.

Gli inquilini rispondono per le persone conviventi ancorchè minori e irresponsabili e per le persone di servizio.

Il capo casa è incaricato di richiamare gli inquilini all'osservanza del presente regolamento ed a ogni altra norma che venisse emanata per il buon uso della casa e per la pacifica convivenza dei suoi abitanti. **Egli è altresì tenuto a riferire all'amministratore.**

Art. 35 – I signori inquilini come da disposizione di legge è proibito l'accesso nel locale riscaldamento nel locale e nell'ascensore (salvo al personale addetto).

Art. 36 – Per quanto non è disposto dal presente regolamento e per quanto non è in contratto con le norme in esso contenute valgono le disposizioni della legge comune.

