

REGOLAMENTO
(APPROVATO DALL'ASSEMBLEA)

CAPO I°

Disposizioni generali

ART. 1 - Il presente regolamento disciplina i rapporti, per la gestione dei beni comuni, tra i proprietari dei singoli lotti di terreno, già facenti parte del Comprensorio "A" del Consorzio Piani di Caiano sito in Rocca Priora al Km 28,5 della strada statale N°215 "Tuscolana", come meglio descritto negli allegati:

A)- Planimetria del Comprensorio A, di seguito denominato Condominio A. dei Piani di Caiano;

B)- Elenco nominativo dei singoli proprietari, più innanzi denominati "Condomini".

Esso è obbligatorio per tutti i Condomini, loro aventi causa ed inquilini, di ogni singolo lotto di terreno con o senza i relativi villini o porzione di villini.

ART. 2 - Per tutto quanto non contemplato nel presente Regolamento si applicheranno le norme vigenti in materia previste dal C.C.

CAPO II°

Proprietà e beni comuni

ART. 3 - Sono beni comuni tra tutti i Condomini:

- a) l'intera rete stradale, sino all'accesso dei singoli lotti, costituita dai seguenti viali per la loro intera lunghezza: viale di Marte, viale di Mercurio, viale di Giove, viale di Urano, viale di Nettuno, viale di Plutone, viale di Venere, viale di Saturno e dal viale della Galassia per l'intera carreggiata nel tratto da via Anagnina di Rocca di Papa ai lotti 2 e 3 compresi e per metà carreggiata lungo tutto il lotto 1. Essa è gravata da servitù perpetua di transito e di servizi pubblici: acquedotti, gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche, impianto di illuminazione stradale, a favore dei proprietari dei lotti di terreno dell'intero Condominio "A." dei Piani di Caiano e loro aventi causa;
- b) le reti elettriche e telefoniche sino all'imbocco dei singoli lotti quando non appartengano all'Azienda erogatrice dei servizi;
- c) le canalizzazioni dell'acqua e del gas, limitatamente ai tratti esterni ai lotti quando non appartengano all'Azienda fornitrice;

- Sono proprietà comuni tra tutti i Condomini:

- d) l'impianto di illuminazione stradale del Condominio "A.".

CAPO III°

Norme per l'uso ed il godimento delle cose e dei servizi comuni

ART. 4 - E' fatto obbligo ai Condomini:

- a) qualora, a qualsiasi titolo, alienino in tutto od in parte i lotti di loro proprietà, di impegnare contrattualmente gli acquirenti ed i loro aventi causa all'adesione al Condominio, al rispetto del Regolamento e relative modifiche ed integrazioni, comunicando l'avvenuta compravendita all'Amministratore rimanendone, in caso contrario, responsabili in solido con l'acquirente per le spese. Il proprietario alienante deve, inoltre, impegnare il suo avente causa all'osservanza degli obblighi assunti dal medesimo alienante nel suo atto d'acquisto;
- b) di comunicare all'Amministratore le variazioni della Rendita Catastale entro 90 giorni dalla attribuzione;
- c) di chiedere la preventiva autorizzazione dell'Amministratore del Condominio per la costruzione di manufatti lungo le strade del Condominio stesso;

- 
- d) di usare per l'immondizia ed i rifiuti in genere i contenitori (cassonetti) predisposti dal Comune di Rocca Priora, con le eccezioni previste e regolamentate dal Comune stesso (rifiuti vegetali, rifiuti ingombranti ecc.);
 - e) di tenere, specialmente nei mesi caldi, ben tagliata l'erba della zona a verde del lotto di terreno di loro proprietà per evitare incendi;
 - f) di tenere rasati, durante tutto l'anno, i rampicanti sui muretti fiancheggianti la sede stradale lungo il perimetro dei lotti;
 - g) di tenere le siepi che delimitano i lotti ad una altezza non superiore ai metri due e mezzo ed evitare che invadano la sede stradale;
 - h) di tagliare i rami degli alberi che invadano la sede stradale fino ad una altezza di mt. 5 dal piano stradale stesso;
 - i) di tenere, nelle strade del Condominio, i cani notoriamente pericolosi con museruola e guinzaglio;
 - j) di tenere pulito, tutto l'anno, il tratto stradale di pertinenza del proprio lotto, qualora tale compito non sia stato affidato dal Condominio ad una Ditta;
 - (k)** di rispettare i limiti di velocità, all'interno del Condominio, imposti dalla segnaletica (20 km/h);
 - l) di bruciare all'aperto qualsiasi tipo di materiale combustibile, nel rispetto delle disposizioni del Comune, della Comunità Montana e del Parco dei Castelli Romani.

ART. 5 – E' fatto divieto ai Condomini:

- a) di fare attività rumorose nelle strade del Condominio e nei propri lotti in modo da non turbare la tranquillità dei vicini nelle ore di riposo;
- (b)** di limitare al massimo il parcheggio di auto, moto ed altri veicoli sulle strade; è altresì vietato, senza autorizzazione, il transito sulle strade del Condominio di autoveicoli di portata superiore a 35 quintali;
- c) di gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nelle strade condominiali e all'interno dei lotti;
- d) di destinare le costruzioni interne al Condominio ad uso che possa turbare la tranquillità dei vicini e sia contrario all'igiene, al decoro ed al buon nome del Condominio;
- e) di usare le macchinette tagliaerba a motore o comunque qualsiasi altro attrezzo a motore, nelle ore di riposo, salvo consenso dei vicini;

Obblighi e divieti dovranno essere rispettati, altresì, dai familiari, dai domestici, locatari, ecc. dei Condomini.

L'Amministratore nel caso di non ottemperanza al disposto del presente Regolamento notificherà richiamo scritto a mezzo raccomandata a.r. e, qualora perduri la situazione che ha determinato il richiamo, egli ha facoltà, nel rispetto degli interessi di tutti i Condomini, di intervenire nei modi e nei termini previsti per Legge e di richiedere le spese di risarcimento dei danni qualora il comportamento vietato ne abbia determinati. Per quanto si riferisce all'art.4 comma d-e-f-g-i previa diffida dell'Amministratore si procederà all'esecuzione dei lavori non effettuati, con addebito delle spese sostenute a qualsiasi titolo comprese le eventuali spese legali.

CAPO IV°

Organi del Condominio

ART. 6 – Gli organi del Condominio sono:

- 1) – L'Assemblea dei Condomini;
- 2) – L'Amministratore nominato dall'Assemblea.

CAPO V°

Assemblea

ART. 7 – L'Assemblea dei Condomini, quando è legalmente costituita, rappresenta l'intero Condominio. Essa nomina l'Amministratore che dura in carica un anno ed è rieleggibile e gli eventuali Consiglieri.



Essa inoltre ha lo scopo di discutere e deliberare su questioni di interesse comune. Le sue deliberazioni prese in conformità alla Legge, ovvero al presente Regolamento, sono obbligatorie anche per gli assenti o i dissenzienti, salvo sempre il diritto di opposizione di questi in sede giudiziaria, a termini di Legge.

ART. 8 – L'Assemblea viene convocata dall'Amministratore in via ordinaria una volta l'anno per la presentazione e per l'approvazione sia del preventivo che del bilancio consuntivo, e in via straordinaria ogni qualvolta l'Amministratore ne ravvisi la necessità o ne sia fatta richiesta scritta da almeno due o più condomini che rappresentino un sesto dei millesimi del Condominio. L'Assemblea ordinaria deve essere convocata entro il primo quadrimestre successivo al 31 dicembre di ogni anno.

ART. 9 – La convocazione di ogni Assemblea si effettua mediante invito diretto controfirmato dai Condomini o lettera raccomandata spedita a ciascun Condomino almeno dieci giorni prima del giorno fissato, contenenti l'indicazione del luogo della riunione, della prima e seconda convocazione e l'ordine del giorno degli argomenti da trattare. A tutti gli effetti vale come domicilio quello comunicato da ciascun proprietario che verrà trascritto dall'Amministratore in apposito libro dei Condomini. Ogni variante a tale indirizzo deve essere comunicata tempestivamente all'Amministratore con lettera raccomandata.

ART. 10 – I singoli Condomini possono farsi rappresentare con semplice delega, restando convenuto che in tale delega è implicita la relativa ratifica dell'operato del delegato.

Qualora un lotto del Condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone queste hanno diritto ad un solo rappresentante sia in Assemblea che di fronte a tutto il Condominio.

ART. 11 – Di tutte le deliberazioni prese dall'Assemblea deve essere redatto verbale da scriversi sull'apposito libro dei verbali.

ART. 12 – In prima convocazione l'Assemblea è regolarmente costituita con la presenza di almeno due terzi dei Condomini in proprio o per delega. Essa delibera con la maggioranza semplice dei partecipanti ed almeno la metà dei millesimi costituenti il Condominio.

In seconda convocazione l'Assemblea è regolarmente costituita qualunque sia il numero dei presenti e delibera a maggioranza semplice.

ART. 13 – L'Assemblea stabilisce il compenso annuale da corrispondere all'Amministratore;

ART. 14 – L'Esercizio finanziario si chiude al 31 dicembre di ogni anno.

CAPO VI

Ripartizione delle spese

ART. 15 – Le spese di rinnovazione, di riparazione, dirette alla conservazione, al miglioramento o all'uso più comodo delle cose comuni menzionate nel precedente art. 3 saranno ripartite in millesimi in ragione della rendita catastale delle unità immobiliari e della superficie dei lotti quale fattore correttivo della rendita catastale stessa e più precisamente:

- Per i lotti costruiti le spese saranno ripartite per metà in ragione della superficie dei lotti e per metà in ragione della rendita catastale.

- Per i lotti edificabili ma non costruiti la metà relativa alla rendita catastale sarà considerata zero.

- Per i lotti con entrata su strade esterne al Condominio le spese saranno ripartite come sopra ma saranno ristrette alle voci: Enel, manutenzione elettrica e amministrazione.

- Per i lotti con entrata su strade per metà esterne e per metà interne al Condominio le spese saranno ripartite come sopra ma saranno ristrette alle voci: Enel, manutenzione elettrica e amministrazione al 100% e alle altre voci al 50%.

I millesimi saranno calcolati in base ai predetti criteri dall'Amministratore e saranno suscettibili, con cadenza annuale, di variazioni automatiche in seguito a variazioni delle rendite catastali per rettifiche, per nuove costruzioni e per frazionamenti di lotti; oppure in seguito all'ingresso di lotti di nuovi condomini.

I millesimi verranno calcolati secondo due tabelle **(A)** e **(B)**

- La Tabella A verrà adoperata per le spese riguardanti l'Enel, la manutenzione elettrica, l'am-



3
ministrazione, salvo altre per decisioni assembleari. In questa tabella ci sono tutti i Condomini: Essa è ricavata per somma di due tabelle: A1 con le rendite catastali il cui totale è rapportato a 500; A2 con i mq dei lotti il cui totale è rapportato a 500.

- La Tabella B verrà adoperata per le spese riguardanti la pulizia, la manutenzione, l'assicurazione salvo altre per decisioni assembleari. In questa tabella ci sono tutti i Condomini eccetto gli esterni; i semiesterni sono presenti al 50% dei valori riportati nella tabella A.

Essa è ricavata per somma di due tabelle: B1 con le rendite catastali il cui totale è rapportato a 500; B2 con i mq dei lotti il cui totale è rapportato a 500.

ART. 16 - Le spese saranno ripartite secondo i criteri di cui sopra e di norma dovranno essere pagate in due rate, le cui date e modalità di versamento saranno stabilite dall'Assemblea dei Condomini. Trascorsi 15 giorni dalle date stabilite per i pagamenti, verrà notificata agli inadempienti lettera di sollecito del legale del Condominio. Trascorsi ulteriori 15 gg., il legale stesso, senza che aver ricevuta alcuna comunicazione, provvederà a far emettere dal Giudice apposito decreto ingiuntivo per il recupero delle somme non versate.

ART. 17 - In caso di morosità il Condomino perde il diritto al voto, ed esce temporaneamente dal quorum per il calcolo della maggioranza. Il presente articolo sarà applicato durante le Assemblee solo se la differenza numerica tra favorevoli e contrari ad una decisione è minima.

ART. 18 - Il Condomino in lite legale con il Condominio non ha diritto al voto sugli argomenti a base della lite.

ART. 19 - Per ogni controversia che dovesse sorgere tra i Condomini ed il Condominio è competente il tribunale di Frascati.

ART. 20 - Il presente Regolamento, in caso di variazione della situazione contemplata, potrà essere modificato con la stessa maggioranza che lo ha approvato.

CAPO VII°

Norme transitorie

ART. 21 - Nella transizione da Comprensorio a Condominio i crediti residui del Comprensorio, dopo l'approvazione del Bilancio 2000, potranno essere incassati dal Condominio; parimenti i debiti del Comprensorio potranno essere pagati dal Condominio.

ART. 22 - Gli adempimenti finali del Comprensorio relativi all'esercizio finanziario 2000 saranno eseguiti dal Consiglio di Amministrazione e Collegio dei Sindaci uscenti che saranno considerati in carica fino all'esaurimento dei compiti predetti e di ogni altro compito sia previsto per la Liquidazione del Comprensorio A. I documenti del Comprensorio A saranno conservati dal Presidente uscente per i tempi previsti dalle leggi vigenti.

ART. 23 - Qualora i Condomini non abbiano fatto in tempo a comunicare all'Amministrazione le rendite catastali, la prima rata delle quote condominiali del 2001 sarà calcolata in base alle tabelle A2 e B2; la seconda rata in base alle tabelle A1 e B1; comunque, in sede di consuntivo finale, qualora, nonostante tutto il tempo concesso, qualche Condomino ancora non abbia fornito la rendita catastale richiesta, gli verrà applicata, per l'Esercizio in corso, la rendita catastale più alta esistente nel Condominio, invece di incaricare un geometra della ricerca catastale, cosa più onerosa per il Condomino stesso; fermo restando il diritto del Condominio di verificare al Catasto l'esatto valore della rendita catastale a spese del Condomino.

ART. 24 - Poiché in un prossimo futuro il Comune dovrebbe acquisire di fatto la fila di 11 lampioni di via Anagnina di Rocca di Papa ceduta dall'Assemblea del Comprensorio A del 6-9-'98 al Comune stesso, distaccandola dall'impianto del Condominio e collegandola ad un impianto Comunale, i lotti con entrata esterna 47a e 56a potranno, fin da ora, distaccarsi dal Condominio, se lo vorranno, dietro versamento di un contributo, una tantum, adeguato a coprire le spese di illuminazione per due anni.

Se entrambi i lotti si saranno distaccati saranno eliminati dal presente regolamento i punti relativi ai lotti esterni.

ALL.1 - Planimetria Condominiale.

ALL.2 - Elenco nominativo dei Condomini, rendite catastali e mq dei lotti al 1° gennaio 2001.



