

# **“Campus Firenze”**

Comune di Firenze

Viale G.B. Morgagni snc

## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

### **Premessa.**

Lo Studentato denominato “Campus Firenze” è un complesso immobiliare destinato a residenze universitarie, collocato su di un’area concessa (in forza di Convenzione registrata a Firenze 1 in data 3 agosto 2006 al n. 7505) in proprietà superficiaria, per la durata di anni 75, dall’Università degli Studi di Firenze alla Maire Engineering s.p.a. (cui è poi subentrata la Birillo 2007 S.c.ar.l. – “Birillo”), posta a nord della Residenza studentesca Piero Calamandrei, a completamento del Campus universitario esistente lungo l’asse di viale Morgagni a ridosso del torrente Terzolle.

Lo Studentato “Campus Firenze” è costituito da due corpi edilizi – l’Edificio “A”, in proprietà superficiaria della Birillo, ha una Superficie Utile Lorda di 5.478 mq; l’Edificio “B”, in proprietà superficiaria dell’Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario (“DSU”), giusta contratto di cessione di cosa futura del 6 ottobre 2009 e accordo integrativo del 23 febbraio 2016, ha una Superficie Utile Lorda di 2.522mq – e da alcune aree comuni.

Costituisce parte integrante e sostanziale del presente Regolamento la planimetria di cui all’Allegato A.

### **Art. 1 – Oggetto.**

Il presente Regolamento disciplina la gestione e la manutenzione delle aree e dei beni comuni agli edifici che costituiscono lo Studentato “Campus Firenze” e vincola i titolari del diritto di superficie (“DSU” e “Birillo”) sulle unità

immobiliari che lo compongono, nonché tutti coloro che, a qualsiasi titolo, sono o saranno in possesso di tali unità immobiliari (di seguito cumulativamente, “Condòmini”).

## **Art. 2 – Proprietà comune.**

Sono di proprietà e di uso comune di tutti i Condòmini proprietari superficiali degli Edifici A e B dello Studentato Campus Firenze:

1. il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali;
2. le aree esterne comuni di cui alla planimetria allegata ed evidenziate con il colore giallo;
3. l’impianto di produzione e distribuzione dell’acqua calda per riscaldamento;
4. l’impianto di produzione e distribuzione dell’acqua calda per uso sanitario;
5. l’impianto di produzione e distribuzione dell’acqua refrigerata;
6. l’impianto di pressurizzazione acqua potabile;
7. l’impianto di distribuzione vapore e condensa;
8. l’impianto di stoccaggio acqua potabile;
9. l’impianto di trattamento acqua potabile;
10. l’impianto di rilancio condense vapore;
11. l’impianto antincendio;
12. l’impianto di raccolta e sollevamento dell’acqua piovana;
13. l’impianto di raccolta e smaltimento dell’acqua piovana, delle acque nere e saponose;

14. l'impianto di illuminazione esterna;
15. le fognature e condutture di scarico, dal punto di diramazione ai singoli edifici;
16. i cancelli automatici, ad eccezione della sbarra di ingresso al piano interrato dell'Edificio A;
17. l'impianto di irrigazione automatica.

Sono oggetto del presente Regolamento quelle parti e/o componenti degli impianti elencati ai punti precedenti che sono ad uso comune di tutti i Condòmini, con ciò intendendosi quelle parti e/o componenti degli impianti che consentono un normale ed efficiente utilizzo generale degli impianti stessi. La manutenzione ordinaria di tutte le componenti impiantistiche presenti all'interno di ciascun edificio– e, in quanto tali, destinate all'utilizzo esclusivo per il medesimo edificio – restano a carico di ciascun Condomino, salvo che la manutenzione non sia funzionale e/o necessaria alla prevenzione di malfunzionamenti e/o al mantenimento in efficienza dell'impianto generale.

I locali in cui insistono gli impianti condominiali restano nella proprietà superficiaria esclusiva dell'edificio a cui afferiscono. Su di essi i Condòmini riconoscono (e provvedono a costituire con separato atto) una servitù di passaggio ed un diritto di uso per consentire la manutenzione degli impianti ed il loro corretto funzionamento.

### **Art. 3 – Uso della proprietà.**

Tutti i Condòmini devono fare uso della loro proprietà superficiaria tenendo presente il carattere ed il decoro degli stabili. In particolare è fatto divieto di lasciare in sosta, anche temporaneamente, autovetture, motoveicoli e biciclette nelle parti di proprietà comune non adibite espressamente a posteggio, e, più in

generale, occupare anche temporaneamente gli spazi e i passaggi di uso e di proprietà condominiale.

È altresì vietato gettare immondizia, rifiuti ed altro nelle aree di proprietà condominiale e, in generale, arrecare pregiudizio al decoro e alla tranquillità delle stesse.

In caso di guasti nelle unità immobiliari di proprietà superficaria esclusiva che possano danneggiare le altre unità immobiliari, il condomino proprietario è tenuto a provvedere immediatamente alle riparazioni necessarie.

Ogni condomino è comunque responsabile esclusivo di eventuali danni e/o guasti che pertengano unicamente all'edificio di sua proprietà superficaria.

Ogni condomino deve inoltre consentire che nei locali di sua proprietà siano effettuate le ispezioni e – previa indicazione da parte dell'Amministratore dei lavori da eseguire e accordo sulla data di inizio lavori e sulla loro durata, fermi restando i casi di urgenza conclamata – i lavori ritenuti necessari dall'Amministratore per la conservazione ed il mantenimento delle parti comuni.

Fermo restando quanto disciplinato e rappresentato nel presente Regolamento e nelle planimetrie allegate, i Condòmini rinviando ad apposito atto l'individuazione delle regole che dovranno disciplinare l'utilizzo delle aree comuni esterne (parcheggi, aree verdi, etc.) da parte degli utenti dei due edifici.

Fermo restando il rispetto delle normative tempo per tempo vigenti, i Condòmini potranno installare nei propri edifici banner pubblicitari, antenne e/o ripetitori.

#### **Art. 4 – Reclami**

Tutti i reclami, di qualsiasi natura essi siano, dovranno essere rivolti all'Amministratore in forma scritta.

L'Amministratore provvede nei limiti delle proprie attribuzioni e riferisce all'Assemblea per quanto eccede la sua competenza.

## **Art.5 – Recapito dei Condòmini**

Ciascun condomino è tenuto a comunicare all'Amministratore in forma scritta il domicilio presso cui indirizzare tutte le comunicazioni relative al condominio. In difetto, si intenderà domiciliato nell'unità immobiliare di sua proprietà facente parte del condominio.

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà superficiale dell'unità immobiliare, il condomino è tenuto:

- a) a comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario;
- b) a far accettare al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento, che deve essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento.

Nel caso che il trasferimento di proprietà avvenga per successione, acquisto da fallimento o altra causa per la quale il condomino non possa fornire le informazioni sopra menzionate, spetterà al nuovo proprietario fornirle all'Amministratore unitamente ad una copia dell'atto di trasferimento.

## **Art. 6 – Assicurazione**

Il condominio oggetto del presente regolamento deve essere assicurato contro i danni da incendio ed allagamento, nonché contro i rischi da responsabilità civile nei confronti dei terzi. A tale incombenza provvede direttamente l'Amministratore.

L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere reimpiegata nella ricostruzione o rimessa in pristino.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione o per la rimessione in pristino, tutti i Condòmini dovranno concorrere, secondo il valore della loro proprietà risultante dalla tabella "A", ad integrare la somma mancante per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate.

L'eventuale eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni sarà distribuita tra i partecipanti secondo il valore delle loro rispettive proprietà.

### **Art. 7 – Quote millesimali e ripartizione delle spese**

Sono a carico di tutti i Condòmini:

- a) le spese di amministrazione, compreso il compenso all'Amministratore;
- b) le polizze di assicurazione di cui all'art. 6;
- c) le tasse e le imposte a carattere condominiale;
- d) le spese concernenti l'utilizzo, la gestione, la pulizia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose comuni indicate all'art. 2.

Le spese di utilizzo e di manutenzione ordinaria relative agli impianti di erogazione dell'acqua sono ripartite tra i Condòmini in relazione al consumo risultante dagli appositi contatori; l'esazione, previa delibera assembleare, potrà essere affidata a ditte specializzate e regolarmente iscritte nei relativi Albi e/o Elenchi e/o Registri.

Le spese di esercizio e consumo dell'impianto di erogazione del vapore verranno ripartite tra i Condòmini in relazione al consumo risultante dagli appositi contatori secondo l'applicazione delle tariffe specificate nel seguito:

- Tariffa per la fornitura calore più incidenza rateo annuo costo di allaccio per MWh, in capo ai condomini ("DSU" e Gestore dell'Edificio "A")
- Incidenza rateo annuo costo dei lavori di realizzazione delle centrali per MWh, in capo a "Birillo".

Tutte le altre le spese sono ripartite fra i Condòmini secondo le tabelle millesimali allegate (che hanno come principio di proporzione/ripartizione la superficie utile lorda di ciascun edificio: 68,48 % per il proprietario superficario dell'edificio "A" e 31,52% per il proprietario superficario dell'edificio "B").

Per gli interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni che comportano una spesa superiore ad € 50.000.00, ferma restando la disciplina prevista dalle norme del codice civile, i Condòmini si impegnano a condividere preventivamente la realizzazione degli interventi e a concordarne modalità e tempistiche di realizzazione.

In considerazione della natura pubblica dell'ARDSU e degli adempimenti conseguenti a cui essa è assoggettata per il reperimento delle risorse necessarie al finanziamento di questi interventi, in sede di Bilancio preventivo l'Amministratore dovrà elaborare una programmazione specifica degli interventi di manutenzione straordinaria che si renderanno necessari nel corso dell'esercizio di riferimento, con indicazione della spesa stimata e della tempistica di esecuzione.

Sono fatte salve le disposizioni vigenti che disciplinano gli interventi in caso di urgenza.

#### **Art. 8 – Individuazione fornitori e definizione dei livelli dei servizi strumentali**

Per la manutenzione ordinaria degli impianti di cui all'art. 2 e per la individuazione delle ditte a cui affidare la gestione dei servizi strumentali del condominio quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, pulizie, manutenzione delle aree verdi, derattizzazione, deblattizzazione, disinfestazione, etc., il condominio, anche al fine di dare rilevanza alla natura pubblica della quota di proprietà ARDSU, si impegna ad acquisire più preventivi per poter conseguire la scelta tecnica-economica più vantaggiosa.

Tale modalità operativa verrà adottata anche per la scelta dell'Amministratore di Condominio e per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria.

I Condòmini si impegnano a condividere la definizione dei livelli di prestazione riguardanti i servizi strumentali (pulizie, manutenzione aree verdi, etc.) nonché la durata dei vari affidamenti.

#### **Art. 9 – Bilancio preventivo**

Per la gestione del condominio ogni condomino è tenuto a versare per ogni esercizio la quota annuale anticipata, risultante dal preventivo di spesa predisposto dall'Amministratore all'inizio dell'esercizio stesso e determinata, per ciascuna categoria di spesa, in base alle allegate tabelle millesimali.

Il preventivo con il relativo progetto di ripartizione sono sottoposti all'approvazione dell'Assemblea.

#### **Art. 10 – Versamento della quota**

Entro e non oltre sessanta giorni dall'approvazione del bilancio preventivo da parte dell'Assemblea, ogni condomino è tenuto a versare la propria quota su apposito conto corrente aperto dall'Amministrazione del condominio.

È facoltà dell'Assemblea prevedere pagamenti rateali.

Trascorso inutilmente tale termine il condomino inadempiente è costituito in mora automaticamente, senza preavviso da parte dell'Amministratore.

#### **Art. 11 – Esercizio finanziario**

L'esercizio finanziario ha durata di un anno solare e va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

#### **Art. 12 – Bilancio consuntivo**

Alla chiusura dell'esercizio finanziario l'Amministratore predispone il bilancio consuntivo, con relativo progetto di ripartizione delle spese.



Tale bilancio deve essere approvato dall'Assemblea entro tre mesi dalla chiusura dell'esercizio finanziario.

L'eventuale saldo di consuntivo deve essere versato da ogni condomino entro e non oltre trenta giorni dalla delibera di approvazione dell'Assemblea.

L'eventuale importo corrisposto in più rispetto al consuntivo sarà accreditato in conto alle spese da sostenere per l'esercizio successivo.

### **Art. 13 – Morosità**

In caso di ritardato pagamento delle rate condominiali verranno applicati al ritardatario gli interessi al tasso legale sulle rate condominiali a favore del condominio.

In caso di morosità ogni versamento effettuato dal condomino viene imputato alla rata più antica.

Nessuna controversia autorizza il condomino a ritardare od omettere il versamento delle quote dovute.

Il condomino che concede in locazione a terzi la propria unità immobiliare, rimane direttamente responsabile del pagamento delle quote condominiali.

Il condomino subentrante nella proprietà superficiaria di una unità immobiliare è solidalmente responsabile con il precedente per il pagamento dei contributi dovuti per l'anno in corso e per quello precedente.

### **Art. 14 – Amministratore**

La gestione del condominio è affidata all'Amministratore che è nominato dall'Assemblea di condominio.

L'Amministratore deve essere un soggetto in possesso dei requisiti di cui all'articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del cod.civ., regolarmente iscritto al Registro telematico degli amministratori di condominio di cui al D.M. 140/2014 e deve esercitare l'incarico con carattere professionale.

L'Amministratore dovrà essere in possesso di idonea polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti in esecuzione dell'incarico ai sensi dell'art. 1129, commi 3 e 4, cod. civ.

L'Amministratore rimane in carica per un anno e riceve un compenso fissato dalla stessa Assemblea.

Alla fine di ogni anno l'Amministratore rende conto della sua gestione all'Assemblea.

### **Art.15 – Poteri e funzioni**

L'Amministratore provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea;
- b) alla convocazione annuale dell'Assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130-bis cod. civ.;
- c) ad assicurare l'osservanza del regolamento condominiale;
- d) al pagamento delle spese inerenti il condominio;
- e) all'esecuzione degli adempimenti fiscali;
- f) alla riscossione delle quote e dei contributi dei condomini, versando tali somme su un apposito conto corrente;
- g) a dirimere - se possibile - le eventuali divergenze fra condomini cercando di favorire la massima condivisione nelle decisioni riguardanti interventi di manutenzione straordinaria di elevato valore economico;
- h) a compiere gli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni
- i) alla predisposizione della programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 7.

L'Amministratore è tenuto a conservare:

- j) il registro dei verbali delle assemblee condominiali;
- k) il registro di nomina e revoca dell'amministratore;
- l) un elenco dei proprietari delle unità immobiliari, con le loro generalità e l'indicazione del recapito (registro dell'anagrafe condominiale);
- m) la documentazione relativa al conto corrente di cui al punto d);
- n) il registro di contabilità con le entrate e le uscite da annotare in ordine cronologico entro trenta giorni da quello di effettuazione;
- o) tutta la documentazione inerente la propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini che allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio.

#### **Art. 16 – Rappresentanza legale**

L'Amministratore ha la rappresentanza del condominio e può agire in giudizio sia contro i Condòmini, sia contro i terzi ai sensi dell'art. 1131 cod. civ.

#### **Art. 17 – Dimissioni e revoca dell'Amministratore**

L'Amministratore può essere revocato in qualunque momento dall'Assemblea nei modi previsti dal Codice Civile.

L'Amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della propria gestione e di consegnare al successore tutti gli atti dell'Amministrazione entro 30 giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

#### **Art. 18–Spese ordinarie e straordinarie**

L'Amministratore provvede alle spese per il funzionamento e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni del condominio.

Le spese relative a lavori ed opere di carattere straordinario devono essere autorizzate preventivamente dall'Assemblea; in caso di urgenza

l'Amministratore provvede direttamente, salvo successiva ratifica dell'Assemblea.

### **Art. 19 - Attribuzioni dell'Assemblea**

L'Assemblea di condominio provvede a:

- a) nominare l'Amministratore e determinare il suo compenso;
- b) revocare eventualmente l'Amministratore;
- c) approvare il bilancio preventivo e consuntivo;
- d) autorizzare le spese straordinarie.

### **Art. 20 – Convocazione dell'Assemblea**

L'Assemblea dei Condòmini viene indetta di norma entro novanta giorni dalla fine di ogni esercizio finanziario per l'approvazione del bilancio consuntivo e del bilancio preventivo per l'esercizio successivo.

La convocazione è fatta dall'Amministratore con avviso individuale per iscritto tramite lettera raccomandata a.r. o pec a tutti i Condòmini, indicante gli argomenti all'ordine del giorno, la data, il luogo e l'ora della riunione in prima ed in seconda convocazione; tale avviso è comunicato al conduttore a cura del proprietario.

L'avviso deve pervenire agli interessati almeno cinque giorni prima della riunione.

Nel corso dell'anno l'Assemblea potrà essere convocata dall'Amministratore ogni volta che lo ritenga opportuno, oppure quando ne è fatta richiesta scritta e motivata da uno dei Condòmini.

### **Art. 21 - Delega**

Ogni condomino può farsi rappresentare in assemblea anche da persona estranea al condominio a mezzo di delega scritta.

La delega dovrà essere rilasciata di volta in volta per ciascuna seduta assembleare a meno che non si tratti di mandato speciale generale che dovrà in tal caso essere depositato presso l'Amministratore.

#### **Art. 22 - Opposizione**

Le delibere adottate dall'Assemblea sono obbligatorie per tutti i Condòmini, anche dissenzienti o assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art 1137, comma 2, cod. civ.

Di tale dissenso deve essere data comunicazione scritta all'Amministratore entro trenta giorni dall'avvenuta conoscenza della delibera in questione.

#### **Art. 23 - Conduzione dell'Assemblea e verbali delle deliberazioni**

All'inizio di ogni riunione, l'Assemblea nomina il presidente, che verifica la regolare convocazione dell'Assemblea e la dirige, ed il segretario che ha il compito di redigere e sottoscrivere il verbale di ogni deliberazione assunta.

Il suddetto verbale deve indicare il testo della deliberazione e la maggioranza ottenuta. Copia di tale verbale viene inviata copia a tutti i Condòmini. Tutti i verbali sono trascritti nell'apposito registro, tenuto a cura dell'Amministratore.

#### **Art. 24 - Rinvio**

Per quanto non disciplinato dal presente regolamento valgono le norme del Codice Civile in materia di comunione e condominio di edifici.