

CONDOMINIO – KONDOMINIUM XY
Via Tal dei tali
39000 BOLZANO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO – HAUSORDNUNG

INDICE - INHALT

DISPOSIZIONI GENERALI - ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	2
PARTI DI PROPRIETÀ COMUNE ED ESCLUSIVA – GEMEINSCHFTLICHES UND AUSSCHLISSLICHES EIGENTUM.....	2
DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI – RECHTE UND PFLICHTEN DER MITEIGENTÜMER	3
ASSEMBLEA E AMMINISTRAZIONE – VERSAMMLUNG UND HAUSVERWALTUNG.....	6
SPESE CONDOMINIALI – KONDOMINIUMSPESEN.....	8
SANZIONI E LITI – SANKTIONEN UND STREITFÄLLE.....	11

**CONDOMINIO – KONDOMINIUM
KONDOMINIUM**

DISPOSIZIONI GENERALI - ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

<p>Art. 1.1) Oggetto del Regolamento</p> <p>Il presente regolamento disciplina l'uso delle parti, dei locali, degli impianti e dei servizi di proprietà comune dei Condomini, costituenti la parte della P.ED. XXXX COMUNE comprendente le Porzioni Materiali (P.M.) da 1 a XXXX. Tale complesso prende il nome di "CONDOMINIO XXXX" (di seguito denominato semplicemente Condominio). È definito Condomino chiunque detenga il titolo di proprietà su almeno una P.M. del Condominio.</p> <p>Per quanto non espressamente specificato nel presente Regolamento, vale quanto disposto dal legislatore.</p>	<p>Art. 1.1) Gegenstand der Hausordnung</p> <p>Die vorliegende Hausordnung regelt den Gebrauch der Teile, Räumlichkeiten, Anlagen und anderer Dienste, welche Gemeinschaftsbesitz der Miteigentümer sind und den Teil der BP. XXX GEMEINDE bilden, der die materiellen Anteile (m.A) von 1 bis XXXX einbezieht. Diese Wohnanlage wird "KONDOMINIUM XXXX" genannt (in der Folge einfach als Kondominium bezeichnet). Miteigentümer ist jeder, der das Eigentumsrecht auf mindestens einen m.A. des Kondominiums aufweist.</p> <p>Was nicht ausdrücklich in dieser Hausordnung festgelegt ist, unterliegt den gültigen gesetzlichen Bestimmungen.</p>
<p>Art. 1.2) Obblighi dei singoli componenti</p> <p>Ogni Condomino si obbliga, in proprio e per i suoi eventuali inquilini, ospiti o dipendenti, come per ditte artigiane o ditte d'altro tipo che dovessero svolgere lavori nei locali di sua proprietà, ad ottemperare a tutte le norme ed a sottostare a tutti i gravami derivanti dal presente regolamento e da eventuali altre disposizioni che, nell'interesse comune, venissero deliberate legalmente dall'Assemblea dei Condomini.</p>	<p>Art. 1.2) Verpflichtungen der einzelnen Miteigentümer</p> <p>Jeder Miteigentümer verpflichtet sich und seine eventuellen Mieter, Gäste oder Angestellten, sowie Handwerker oder andere Firmen, die innerhalb der eigenen Räumlichkeiten Arbeiten durchführen sollten, alle Vorschriften der vorliegenden Hausordnung und alle eventuellen Bestimmungen die rechtmässig von der Versammlung der Miteigentümer im gemeinsamen Interesse erlassen worden sind, einzuhalten.</p>

PARTI DI PROPRIETÀ COMUNE ED ESCLUSIVA – GEMEINSCHAFTLICHES UND AUSSCHLIESSLICHES EIGENTUM

<p>Art. 2.1) Proprietà comune</p> <p>Sono proprietà comune le parti elencate nell'art. 1117 del Codice Civile e tutte le parti che hanno come fine, anche soltanto potenziale, quello di servire più Condomini, se il contrario non risulta dal titolo.</p> <p>Sono in ogni caso proprietà comune:</p> <p>le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità all'edificio;</p> <p>tutti i muri e le recinzioni perimetrali, anche se non hanno funzione portante;</p> <p>e se il contrario non risulta dal titolo:</p> <p>i cortili e tutte le aree verdi (prati, aiuole, piante, ecc.);</p> <p>i tetti, lastrici solari, sottotetti e soffitte;</p> <p>anditi, androni, passi carrai, portoni di ingresso, cancelli;</p> <p>Sono considerati inoltre bene comune dei Condomini:</p> <p>l'estetica delle facciate sia verso la strada sia verso le altre parti, anche se di proprietà esclusiva come balconi, infissi,</p>	<p>Art. 2.1) Gemeinschaftliches Eigentum</p> <p>Gemeinschaftliches Eigentum sind die im Art. 1117 des bürgerlichen Gesetzbuches angeführten Teile und all jene Teile, deren Zweck es ist, auch nur potentiell, mehreren Miteigentümern zu dienen, wenn das Gegenteil nicht aus dem Rechtstitel zu entnehmen ist.</p> <p>Gemeinschaftseigentum sind auf jeden Fall:</p> <p>die Grundmauern und alle anderen Einrichtungen, die für die Stabilität des Gebäudes gewähren;</p> <p>alle Mauern und Einfriedungen am Umfang des Gebäudes, auch wenn sie keine Trägerfunktion haben;</p> <p>und wenn sich aus dem Rechtstitel nichts anderes ergibt:</p> <p>die Höfe und alle Grünflächen (Gärten, Beete, Pflanzen, usw.);</p> <p>die Dächer, Dachterrassen, Unterdächer und Dachböden;</p> <p>Gänge, Eingänge, Zufahrten, Eingangstore, Tore;</p> <p>Weiters sind folgende Teile als Gemeingut anerkannt:</p> <p>die Fassadenansicht, sowohl in Richtung Strasse als auch in den anderen Richtungen, auch wenn es sich um ausschliesslichen Privatbesitz handelt wie Balkons, Blendrahmen, Rolläden, Sonnenmarkisen, Geländer, usw.;</p>
--	--

**CONDOMINIO – KONDOMINIUM
KONDOMINIUM**

<p>tapparelle, tendoni, ringhiere, ecc.;</p> <p>i giardini privati relativamente alla loro igiene e tenuta, per cui è comunque responsabile il rispettivo proprietario;</p> <p>ogni parte o aspetto che chiaramente influisca sull'estetica o sul decoro dell'edificio.</p>	<p>Privatgärten in Bezug auf Hygiene und Instandhaltung, wofür der jeweilige Eigentümer verantwortlich ist;</p> <p>jeder Teil oder Aspekt, welcher die Ästhetik und die Gepflogenheit des Hauses angeht.</p>
<p>Art. 2.2) Proprietà esclusive e quote di proprietà comune</p>	<p>Art. 2.2) Ausschliessliches Privateigentum und Eigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum</p>
<p>Le proprietà esclusive iniziano con la porta d'ingresso degli appartamenti, delle cantine, dei garage, o d'altre unità immobiliari e terminano con le murature d'ambito, le tapparelle, le ringhiere dei balconi, ecc.; sono incluse le tubazioni, le condutture elettriche, ed ogni altro impianto interno ad uso esclusivo.</p> <p>La quota di proprietà delle parti comuni in relazione alle singole P.M. che costituiscono oggetto di proprietà esclusiva, viene espressa in millesimi, il cui valore totale è di 1000/1000 e rappresenta il valore delle parti comuni dell'intero edificio ovvero complesso residenziale.</p> <p>La suddivisione in millesimi rimane stabilita nella misura fissata dalla allegata tabella.</p> <p>Il diritto di ciascun Condomino sulle parti comuni è direttamente proporzionale alla sua quota di comproprietà. Nessun Condomino può sottrarsi al contributo delle spese per la conservazione e manutenzione dei beni di proprietà comune.</p>	<p>Das ausschliessliche Privateigentum beginnt an der Eingangstür der Wohnungen, der Keller, Garagen, oder der anderer Immobilieneinheiten und enden an den Abgrenzungsmauern, den Rolläden, Balkongeländer, usw.; inbegriffen sind Rohre, Stromleitungen, und jede weitere interne Anlage für den ausschliesslichen Privatgebrauch.</p> <p>Der Eigentumsanteil an den gemeinschaftlichen Teilen bezogen auf die einzelnen m.A., welche Privateigentum sind, wird in Tausendstel ausgedrückt, deren Gesamtwert 1000/1000 ist und den Wert der gemeinschaftlichen Teile des gesamten Gebäudes bzw. Der Wohnanlage darstellt.</p> <p>Die Aufteilung in Tausendstel ist in der beigelegten Tabelle festgelegt.</p> <p>Das Recht jedes Miteigentümers auf die gemeinschaftlichen Teile steht im direkten Verhältnis zu seinem Eigentumsanteil. Kein Miteigentümer kann sich dem Spesenbeitrag zur Erhaltung und Wartung der gemeinschaftlichen Teile entziehen,</p>

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI – RECHTE UND PFLICHTEN DER MITEIGENTÜMER

<p>Art. 3.1) Disciplina e limiti sull'uso delle proprietà esclusive</p>	<p>Art. 3.1) Regelung und Einschränkung der Benützung des ausschliesslichen Privateigentums</p>
<p>a) I locali di proprietà esclusiva non potranno essere destinati ad usi che turbino il pacifico godimento degli appartamenti e locali contigui o che siano contrari alla sicurezza o alla stabilità o al decoro del Condominio.</p> <p>b) Ai Condomini è fatto divieto di eseguire qualsiasi modifica o innovazione nelle parti comuni, anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali (ad esempio porte nei muri maestri e simili) ed in genere ogni opera che possa avere attinenza con la struttura dell'edificio tanto da poter menomare o anche variare la statica o l'igiene dello stesso.</p> <p>c) È vietato sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti.</p> <p>d) È vietato apporre tende parasole su finestre e balconi se non con l'autorizzazione da parte dell'Amministratore e comunque in rispetto di quanto deliberato dall'Assemblea.</p> <p>e) Ogni Condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà tutte le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri Condomini ed alle parti comuni; inoltre, su richiesta dell'Amministratore, deve consentire che si proceda alle opportune ispezioni all'interno dei suoi locali per la verifica di eventuali lavori da farsi o in corso d'esecuzione.</p> <p>f) La cura delle aree verdi di proprietà esclusiva (prato, siepi, ecc.), che devono sempre essere tenute in ordine, spetta al rispettivo proprietario. Non sono ammessi depositi di materiali sistemati alla rinfusa e altre situazioni che arrechino disdoro. L'estetica e l'ordine di tali zone a verde, pur essendo di proprietà privata, vengono considerate come bene comune del Condominio.</p>	<p>a) Die privaten Räumlichkeiten dürfen nicht zu Zwecken verwendet werden, die den friedlichen Gebrauch der angrenzenden Wohnungen und Räumlichkeiten beeinträchtigen oder die gegen die Sicherheit, die Stabilität oder die Gepflogenheit des Kondominiums verstossen.</p> <p>b) Den Miteigentümern ist es untersagt, jegliche Änderung oder Neuerung an den gemeinschaftlichen Teilen vorzunehmen, auch wenn sie eng mit dem Privateigentum zusammenhängen (z.B. Türen an den Hauptmauern u.a.) und im Allgemeinen jedes Werk, das die Statik oder die Hygiene des Gebäudes beeinträchtigen könnte.</p> <p>c) Es ist verboten, die Böden der eigenen Räumlichkeiten zu überlasten.</p> <p>d) Es ist verboten an Fenstern oder Balkons Sonnenmarkisen anzubringen, die nicht vom Verwalter autorisiert worden sind oder nicht den Bestimmungen der Versammlung entsprechen.</p> <p>e) Jeder Miteigentümer ist verpflichtet in den eigenen Räumlichkeiten alle notwendigen Arbeiten und Reparaturen durchzuführen, um Schäden am Besitz der anderen Miteigentümer und an den gemeinschaftlichen Teilen zu verhindern. Weiters muss er, auf Anfrage des Hausverwalters, die angebrachten Untersuchungen in den eigenen Räumlichkeiten zur Feststellung eventuell durchzuführender Arbeiten bzw. ihrer Ausführung gestatten.</p> <p>f) Die Pflege der privaten Grünflächen (Rasen, Hecken, usw.), welche immer ordnungsgemäss gehalten werden müssen, obliegt dem jeweiligen Besitzer. Unordentliche Lagerung von Materialien</p>

**CONDOMINIO – KONDOMINIUM
KONDOMINIUM**

<p>Condominio.</p>	<p>und andere unanständige Zustände sind nicht zugelassen. Das Aussehen und die Ordnung dieser Grünflächen wird als Gemeingut angesehen.</p>
<p>Art. 3.2) Vendita e affitto dei locali di proprietà esclusiva</p>	<p>Art. 3.2) Verkauf und Vermietung der privaten Räumlichkeiten</p>
<p>Nel caso di vendita di P.M., si presume anche la cessione al nuovo proprietario di tutti i debiti o crediti accumulati dalle unità oggetto di compravendita. Ogni Condomino, sia in caso di vendita, sia in caso d'affitto dei locali di sua proprietà, dovrà scegliere persone che diano le più ampie garanzie per il rispetto di tutte le norme del presente Regolamento di Condominio. L'impegno a rispettare il presente Regolamento dovrà far parte integrante dei relativi contratti a vendita o di affitto.</p> <p>I Condomini che non abitano l'edificio rispondono della inosservanza delle norme condominiali e risponderanno in proprio per i danni e le spese provocati dai propri affittuari o conduttori.</p>	<p>Beim Verkauf von m.A. wird die Abtretung aller Schulden oder Guthaben an den neuen Eigentümer der Einheiten, welche verkauft werden, angenommen.</p> <p>Jeder Miteigentümer muss, sowohl im Falle eines Verkaufs, als auch im Falle von Vermietung der eigenen Räumlichkeiten, Personen aussuchen, die die grösstmöglichen Garantien vorweisen, dass Sie alle Bestimmungen dieser Hausordnung einhalten werden. Die Verpflichtung zur Einhaltung der Hausordnung muss in den jeweiligen Kauf- oder Mietverträgen als verbindlich gelten.</p> <p>Die Miteigentümer, die nicht im Gebäude wohnen, bürgen für die Nichteinhaltung der Kondominiumsatzung und müssen Eigenverantwortung für Schäden und Spesen, welche von ihren Mietern verursacht werden, übernehmen.</p>
<p>Art. 3.3) Comunicazioni obbligatorie all'Amministratore</p>	<p>Art. 3.3) Verbindliche Mitteilungen an den Hausverwalter</p>
<p>Ogni Condomino ha l'obbligo di comunicare tempestivamente all'Amministratore:</p> <p>i propri dati anagrafici (nome e cognome), il proprio indirizzo di residenza e l'eventuale domicilio se diverso dalla residenza, i principali recapiti e qualsiasi modifica di alcuno di questi dati;</p> <p>almeno un recapito degli eventuali affittuari o comunque di una persona in possesso di una copia delle chiavi di accesso ai locali di proprietà esclusiva nel caso di assenza del proprietario o del conduttore;</p> <p>qualsiasi guasto che venisse a manifestarsi nei propri locali che possa arrecare danno ad altri o alle parti comuni (danni riconducibili alla mancata o ritardata comunicazione saranno a carico del proprietario del locale in cui si è verificato il guasto originario);</p> <p>il cambiamento di destinazione dei propri locali;</p> <p>l'eventuale vendita totale o parziale di P.M..</p> <p>Nel caso di compravendita il Condomino cessionario ha l'obbligo di cedere all'acquirente anche eventuali quote di comproprietà di eventuali fondi di riserva del Condominio già accantonati e di darne comunicazione scritta all'Amministratore. Nel caso di compravendita, successione o subentro per altro titolo spetta al nuovo Condomino che subentra al precedente l'obbligo di presentare all'Amministratore gli atti di trapasso delle proprietà.</p>	<p>Jeder Miteigentümer hat die Pflicht, folgende Informationen kurzfristig dem Verwalter mitzuteilen:</p> <p>die Personaldaten (Vor- und Zuname), die Anschrift der eigenen Residenz und eventuell des Wohnsitzes falls verschieden, die wichtigsten Kontaktinformationen, sowie jede Änderung dieser Daten;</p> <p>mindestens eine Anschrift der eventuellen Mieter oder einer Person, die im Falle einer Abwesenheit des Besitzers oder Hausführers eine Kopie der Zugangsschlüssel zu den privaten Räumlichkeiten besitzt;</p> <p>jeden Schaden, der sich in den eigenen Räumlichkeiten erweist und welcher anderen oder gemeinschaftlichen Teilen Schaden zufügen könnte (Schäden, die auf Fehlende oder Verspätete Mitteilung an den Verwalter zurückzuführen sind, fallen zu Lasten des Eigentümers des Lokals, in dem sich der ursprüngliche Schaden ereignet hat);</p> <p>die Änderung der Zweckbestimmung der eignen Räumlichkeiten;</p> <p>den gesamten oder teilweisen Verkauf von m.A.</p> <p>Im Falle eines Verkaufs muss der Verkäufer dem Käufer auch eventuelle Anteile eventueller Reservefonds des Kondominiums abtreten und es dem Hausverwalter schriftlich mitteilen. Im Falle eines An- bzw. Verkaufs, Erbschaft oder Übernahme aus anderem Rechtsanspruch, ist der neue Miteigentümer dazu verpflichtet, dem Hausverwalter die Akten der Übertragung des Eigentums vorzuweisen.</p>
<p>Art. 3.4 Divieti</p>	<p>Art. 3.4 Verbote</p>
<p>A tutti i Condomini e ai loro affittuari o ospiti è fatto espresso divieto di:</p> <p>occupare anche temporaneamente, gli atri, i portici, i vani di deposito, il cortile, il giardino, le scale, i pianerottoli, gli accessi alle cantine e di fatto tutti gli spazi e locali di proprietà ed uso comune con oggetti di qualsiasi specie e tanto meno con installazione di cose fisse; l'occupazione di anzidette parti comuni limitata nel tempo e nello spazio al minimo indispensabile può essere autorizzata dall'Amministratore soltanto per depositi di materiali ed</p>	<p>Allen Miteigentümern und ihren Mietern oder Gästen ist es ausdrücklich untersagt:</p> <p>auch nur zeitweilig Hallen, Säulengänge, Abstellräume, Hof, Garten, Stiegen, Treppenabsätze, die Zutritte zu den Keller und in der Tat alle Orte und Räume, die gemeinschaftliches Eigentum und die für den gemeinsamen Gebrauch vorgesehen sind, mit Gegenständen jeglicher Art zu besetzen, umso mehr wenn es sich um Installationen von festen Gegenständen handelt; die zeitlich und räumlich auf das Nötigste begrenzte Besetzung der genannten</p>

**CONDOMINIO – KONDOMINIUM
KONDOMINIUM**

attrezzi inerenti lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva o nelle parti comuni, e sempre se tali lavori non pregiudicano la stabilità delle strutture murarie e l'uso delle cose comuni agli altri Condomini;

usare l'ascensore come montacarichi o farne uso intensivo ad esempio durante un trasloco;

far sostare, anche temporaneamente nelle aree comuni veicoli di qualsiasi genere per qualsiasi motivo, salvo in luoghi comuni eventualmente ed appositamente predisposti per tal fine; in particolare biciclette, motorini e simili non dovranno essere appoggiati a pilastri o ai muri;

applicare targhe o simili nelle parti comuni (all'esterno del portone d'ingresso, vano scale, ecc.) o su qualsiasi altra parte esterna anche se di proprietà esclusiva, tranne che alle porte d'ingresso dei rispettivi appartamenti o salvo autorizzazione da parte dell'Assemblea, la quale tuttavia conserva il diritto di pretendere la rimozione delle stesse in qualsiasi momento a spese di chi le ha fatte montare;

tenere in ogni spazio o locale comune animali di qualunque specie, mentre potranno essere tenuti soltanto nei vani di proprietà esclusiva ed alla condizione che non arrechino danno o disturbo agli altri abitanti; eventuali cani possono essere condotti attraverso le parti comuni purché non le sporchino e soltanto se sono tenuti al guinzaglio da un responsabile;

sbattere tappeti o altra biancheria dai balconi, terrazze, finestre, ecc.;

gettare rifiuti o qualsiasi altro oggetto dalle finestre, balconi e terrazze;

mettere in vista mobili, armadietti o altri oggetti (anche biancheria da asciugare) al di sopra del corrimano delle ringhiere dei balconi;

applicare condizionatori d'aria, antenne o altri apparecchi in zone visibili dall'esterno, salvo che nei luoghi appositamente previsti o dietro autorizzazione dell'Assemblea;

apporre tende parasole su finestre e balconi, se non vi è un accordo sulle modalità di installazione, foggia e colore di tali tende e l'autorizzazione dell'Amministratore;

collocare piante o vasi da fiori sui davanzali e sui balconi se non in appositi siti previsti per tale scopo ed in ogni caso dovrà essere sempre evitato che le acque per innaffiare tali piante e fiori possano creare situazioni di stillicidio o molestia a terzi;

modificare o alterare la funzione di impianti comuni anche nei locali di proprietà esclusiva, senza preventiva autorizzazione dell'Amministratore;

eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo degli edifici o degli spazi aperti;

lasciare aperti i portoni d'accesso al Condominio, alle cantine, ai garage ed ai locali comuni;

il lavaggio delle automobili o altre macchine e mezzi di grandi dimensioni nei cortili o altre parti comuni;

all'interno delle strutture del Condominio, anche nei locali di proprietà esclusiva, tutte le persone sono tenute a limitare a tal punto qualsiasi attività, strumento o apparecchio rumoroso o che produce cattivi odori, da non recare alcuna molestia a terzi; sono interdette durante l'arco dell'intera giornata le attività, il cui rumore risulti fastidioso per intensità o per durata, tra cui anche i rumori provocati da

gemeinschaftlichen Teile kann vom Hausverwalter nur für die Hinterlegung von Materialien und Werkzeugen gestattet werden, die für Arbeiten in privaten oder gemeinschaftlichen Teilen bestimmt sind, vorausgesetzt dass die Stabilität der Mauern und der Gebrauch der Gemeingüter von Seiten der anderen Miteigentümer nicht beeinträchtigt werden;

den Fahrstuhl als Lastenaufzug oder ihn intensiv während eines Umzugs zu verwenden;

jegliche Fahrzeuge aus irgend einem Grunde auch nur zeitweilig auf gemeinsames Gelände zu parken, ausser an Gemeinplätzen, die eventuell eigens dafür vorgesehen worden sind; besonders Fahrräder, Motorräder und Ähnliches dürfen nicht an Pfeilern oder Mauern angelehnt werden;

Schilder oder Ähnliches an gemeinschaftliche Teile (ausserhalb des Eingangstores, Treppenhaus, usw.) oder an irgendeinem äusseren Ort, selbst wenn es sich um ausschliessliches Eigentum handelt, anzubringen, ausser an den Eingangstüren der eigenen Wohnung oder nach Genehmigung der Versammlung, welche allerdings das Recht bewahrt, in jedem Moment die Entfernung derselben von dem, der Sie angebracht hat, zu verlangen;

an irgendeinem gemeinsamen Ort oder Raum Tiere jeglicher Art zu halten, wobei Tiere in den privaten Räumen gehalten werden dürfen, vorausgesetzt sie beschädigen nicht und stören nicht die anderen Bewohner; eventuelle Hunde dürfen durch die gemeinschaftlichen Anlagen geführt werden, nur wenn sie diese nicht beschmutzen und wenn sie von einem Verantwortlichen an der Leine gehalten werden;

Teppiche oder andere Wäsche von den Balkons, Terrassen, Fenstern, usw. aus auszuklopfen;

Abfälle oder andere Gegenstände von den Balkons, Terrassen, Fenstern, usw. werfen;

Möbel, Schränke oder andere Gegenstände (auch Wäsche zum Trocknen) sichtbar über dem Handlauf des Balkongeländers aufzustellen;

Klimaanlagen, Antennen oder andere Geräte an von aussen sichtbaren Stellen zu befestigen, ausser an Orten, die eigens dafür vorgesehen sind oder mit Erlaubnis der Versammlung;

Sonnenmarkisen an Fenster oder Balkons anzubringen, wenn die Installationsweise, Form und Farbe derselben nicht vereinbart und vom Verwalter genehmigt worden sind;

Pflanzen oder Blumentöpfe auf den Fensterbrettern oder Balkons aufzustellen, wenn nicht in den für diesen Zweck vorgesehenen Vorrichtungen; es muss immer vermieden werden, dass Giesswasser nach unten abtropft oder für Dritte lästig wird;

die Funktion gemeinschaftlicher Anlagen, auch wenn innerhalb der privaten Räumlichkeiten, ohne vorherige Erlaubnis des Verwalters zu ändern;

im Untergrund der Gebäude oder in den offenen Bereichen Ausgrabungen jeglicher Art durchzuführen;

Eintrittstore zur Wohnanlage, zu den Kellern, Garagen und anderen gemeinsamen Bereichen offen zu lassen;

Autos oder andere grosse Maschinen und Verkehrsmittel in Höfen oder anderen gemeinsamen Bereichen zu waschen;

**CONDOMINIO – KONDOMINIUM
KONDOMINIUM**

<p>animali di qualsiasi specie;</p>	<p>innerhalb der Kondominiumstrukturen, auch innerhalb der privaten Räumlichkeiten, muss jedwede laute oder Gestank hervorrufende Tätigkeit bzw. laute Instrumente oder Geräte so sehr eingeschränkt werden, dass keine Belästigung Dritter stattfindet; während des gesamten Tages sind Tätigkeiten, deren Lärm wegen der Stärke oder der Dauer lästig wirkt, untersagt, darunter auch der Lärm, den Tiere jeglicher Art verursachen.</p>
<p>Art. 3.5) Lavori e modifiche nei locali di proprietà privata e nelle parti comuni</p>	<p>Art. 3.5) Arbeiten und Änderungen in privaten Räumlichkeiten und an den gemeinschaftlichen Teilen</p>
<p>Lavori artigianali rumorosi e straordinari per la ristrutturazione e/o l'arredamento dei propri locali possono avere luogo, dopo averne dato avviso agli altri Condomini e all'Amministratore almeno 5 (cinque) giorni prima del loro inizio e dovranno rispettare i seguenti orari: dalle ore 8 alle 12 e dalle 14 alle 19.</p> <p>Condomini che intendessero intraprendere innovazioni o modifiche delle parti comuni sia nell'interesse proprio che nell'interesse dell'intero condominio, devono ottenere prima l'autorizzazione dell'Assemblea sia sui tempi e le modalità di esecuzione delle stesse, sia sull'entità e la ripartizione della relativa spesa da affrontare.</p> <p>Per lavori di ordinaria manutenzione o di piccola entità è sufficiente l'autorizzazione da parte dell'Amministratore, il quale deve essere costantemente aggiornato sul loro procedimento.</p> <p>Soltanto lavori che siano necessari e che abbiano carattere d'urgenza possono essere eseguiti immediatamente e autonomamente da ciascun Condomino senza la citata preventiva autorizzazione da parte dell'Assemblea o dell'Amministratore, rimanendo tuttavia l'obbligo di darne comunicazione all'Amministratore il prima possibile. L'onere della prova sull'urgenza delle opere compete al Condomino che ha fatto o ordinato i lavori e soltanto nei casi sopra citati gli spetta il rimborso delle spese sostenute, escludendo tuttavia qualsiasi altra somma a titolo di compenso per l'opera da lui prestata. Nel caso al Condomino venisse notificata un'opposizione da parte dell'Amministratore per la prosecuzione di tali lavori, egli dovrà provvedere alla loro interruzione, pur conservando il diritto al rimborso delle spese sostenute ed anche quelle derivanti dall'ordinata sospensione, quando risultasse lecita ed ammissibile l'esecuzione delle opere da lui eseguite.</p>	<p>Aussergewöhnliche laute Handwerksarbeiten zur Renovierung und/oder Einrichtung der eigenen Räumlichkeiten dürfen stattfinden, wenn die anderen Miteigentümer und der Hausverwalter mindestens 5 (fünf) Tage vor ihrem Beginn benachrichtigt worden sind; solche Arbeiten müssen folgende Uhrzeit einhalten: von 8 bis 12 und von 14 bis 19 Uhr.</p> <p>Miteigentümer, die Neuerungen oder Änderungen an den gemeinschaftlichen Teilen vornehmen wollen, sei es aus privatem Interesse, sei es zum Gemeinwohl des Kondominiums, müssen zuvor die Genehmigung der Versammlung bezüglich Zeitraum und Vorgehensweise der geplanten Arbeiten, als auch bezüglich der Höhe der Aufwendungen und der Spesenaufteilung einholen.</p> <p>Für ordentliche bzw. kleinere Eingriffe genügt die Erlaubnis des Verwalters, welcher stets bezüglich ihrer Durchführung informiert werden muss.</p> <p>Lediglich notwendige Arbeiten, die den Charakter der Dringlichkeit aufweisen, können unverzüglich und selbstständig von jedem einzelnen Miteigentümer ohne genannte vorherige Erlaubnis der Versammlung oder des Hausverwalters ausgeführt werden, wobei jedoch der Miteigentümer verpflichtet ist, den Verwalter so früh als möglich darüber zu benachrichtigen. Die Dringlichkeit der Arbeiten muss vom Miteigentümer, der die Arbeiten durchgeführt oder bestellt hat, bewiesen werden und nur in den oben genannten Fällen steht ihm eine Rückerstattung der getragenen Aufwendungen zu, wobei ein Entgelt für die geleistete Arbeit ausgeschlossen ist. Falls sich der Verwalter der Fortsetzung jener Arbeiten entgegensetzt, muss der Miteigentümer für ihre Unterbrechung sorgen, wobei er, falls die Ausführung jener Arbeiten berechtigt und zulässig war, das Recht zur Rückerstattung der getragenen und den aus der angeordneten Unterbrechung folgenden Spesen bewahrt.</p>

ASSEMBLEA E AMMINISTRAZIONE – VERSAMMLUNG UND HAUSVERWALTUNG

<p>Art. 4.1) Assemblea condominiale e Verbale</p> <p>L'assemblea condominiale deve avere luogo almeno una volta ogni anno. A parziale integrazione e specificazione delle disposizioni di Legge e nella misura in cui non siano in contrasto con esse, valgono le seguenti regole:</p> <p>L'Assemblea è convocata dall'Amministratore o, in caso di sua negligenza, da parte di almeno 2 (due) Condomini, mediante avviso individuale scritto, da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o a mano o tramite altro mezzo ritenuto idoneo e stabilito di comune accordo tra l'Amministratore e ciascun Condomino (anche con il supporto di nuove tecnologie) almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata in prima convocazione. Non può infirmare la validità dell'Assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il Condomino interessato non abbia notificato con raccomandata all'Amministratore il corretto domicilio o recapito almeno 15 (quindici) giorni prima dell'Assemblea.</p>	<p>Art. 4.1) Kondominiumversammlung und Protokoll</p> <p>Die Kondominiumversammlung muss mindestens ein Mal pro Jahr stattfinden. Zur teilweisen Ergänzung und näheren Bestimmung der Gesetzesvorschriften und solange nicht im Widerspruch zu diesen, gelten folgende Regeln:</p> <p>Die Versammlung wird vom Hausverwalter oder, im Falle seiner Nachlässigkeit, von mindestens 2 (zwei) Miteigentümern durch eine individuelle schriftliche Mitteilung per Einschreiben oder persönlich abgegeben oder durch andere dazu geeignete Mittel (auch mit Unterstützung neuer Technologien), die der Verwalter und der einzelne Miteigentümer vereinbart haben, einberufen und zwar mindestens 5 (fünf) Tage vor dem Termin der ersten Einberufung. Die Gültigkeit der Versammlung ist durch den Versand der Einladung an eine falsche Adresse nicht entkräftigt, wenn der betroffene Miteigentümer nicht mindestens 15 (fünfzehn) Tage vor der Versammlung dem Verwalter seinen richtigen Wohnsitz oder Anschrift mitgeteilt hat.</p>
--	--

**CONDOMINIO – KONDOMINIUM
KONDOMINIUM**

<p>A maggioranza semplice l'Assemblea nomina un Presidente, che ha il compito di verificare la regolare costituzione della stessa e di coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il Segretario, al quale viene affidato il compito di redigere il Verbale, è nominato dal Presidente con il consenso della maggioranza semplice dei partecipanti all'Assemblea. Né il Presidente, né il Segretario dell'Assemblea percepiscono un compenso per l'opera svolta.</p> <p>Dopo l'Assemblea l'Amministratore è tenuto ad inviare, attraverso raccomandata postale o a mano o tramite altro mezzo ritenuto idoneo e stabilito di comune accordo tra l'Amministratore e ciascun Condomino (anche con il supporto di nuove tecnologie, purché sia consentita una facile stampa), una copia del Verbale a tutti i Condomini sia presenti che assenti entro 30 (trenta) giorni dalla data del suo svolgimento.</p> <p>Anche l'Amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve consegnare al suo successore entro 30 (trenta) giorni dal termine del suo mandato, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col Condominio, tutti i documenti e gli atti della sua gestione e quelli presi in consegna dalle precedenti gestioni, nonché le giacenze di cassa.</p> <p>Fatta eccezione per le spese legate alla trasmissione (posta, fax, e-mail, ecc.) dei documenti inerenti l'Assemblea, che devono essere addebitate ai singoli destinatari in base ai rispettivi costi, tutte le altre spese legate allo svolgimento dell'Assemblea condominiale (compreso l'affitto di una sala o di eventuali apparecchiature, il consumo di bevande durante l'assemblea, il materiale di cancelleria necessario, ecc.) sono a carico della generalità del Condominio.</p>	<p>richtigen Wohnsitz oder Anschrift mitgeteilt hat.</p> <p>Mit einfacher Mehrheit ernennt die Versammlung einen Vorsitzenden, dessen Aufgabe es ist, die Gültigkeit der Versammlung festzustellen und die Diskussion der Tagesordnungspunkte zu leiten. Der Protokollführer, der das Protokoll abfassen muss, wird vom Vorsitzenden mit der Zustimmung der einfachen Mehrheit ernannt. Weder der Präsident, noch der Protokollführer erhalten eine Entschädigung für ihre Leistung.</p> <p>Innerhalb von 30 (dreissig) Tagen nach der Versammlung muss der Verwalter allen Miteigentümern, sowohl den Anwesenden, als auch den Abwesenden, eine Kopie des Protokolls per Einschreiben oder persönlich oder durch andere dazu geeignete Mittel (auch mit der Unterstützung von neuen Technologien, vorausgesetzt es lässt sich auf einfache Weise ausdrucken), die der Verwalter und der einzelne Miteigentümer vereinbart haben, zukommen lassen.</p> <p>Auch der Verwalter, der widerrufen worden ist oder der sein Amt niedergelegt hat, muss über seine Verwaltung Rechenschaft ablegen und muss innerhalb von 30 (dreissig) Tagen ab Ende seines Mandats, ganz unabhängig von eventuellen Beanstandungen gegenüber dem Kondominium, alle Dokumente und Akten seiner Verwaltung, als auch jene der vorhergehenden Verwaltungen, die er entgegengenommen hat, sowie den Kassabestand, dem Nachfolger übergeben.</p> <p>Mit Ausnahme der Spesen zur Übermittlung der Versammlungsakten (per Post, Fax, E-Mail, usw.), die den einzelnen Empfängern aufgrund der jeweiligen Kosten angerechnet werden müssen, fallen alle anderen Spesen, die mit der Abhaltung der Kondominiumversammlung zusammenhängen (inbegriffen Saalmiete oder Miete eventueller Geräte, Getränkeverbrauch während der Sitzung, der notwendige Kanzleibedarf, usw.) zu Lasten der Allgemeinheit des Kondominiums.</p>
<p>Art. 4.2) Diritto di voto e di delega</p> <p>Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al Condominio con delega scritta. Non è valida la delega a terzi da parte del delegato stesso.</p> <p>Qualora una unità del Condominio appartenga in proprietà indivisa a più soggetti, questi hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea che sarà designato dagli interessati, in difetto di che vi procederà per sorteggio il Presidente dell'Assemblea.</p> <p>I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare al voto su questioni che abbiano per oggetto cose o servizi di cui non siano proprietari o alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse o per i quali esistano rapporti di fornitura o lavori tra essi ed il Condominio. Qualora un Condomino sia allo stesso tempo l'Amministratore, egli si deve astenere dalle deliberazioni in merito al conto della sua gestione e dalle deliberazioni che in altro modo riguardino la sua carica o procedimenti da lui adottati.</p>	<p>Art. 4.2) Stimmrecht und Vollmacht</p> <p>Jeder Miteigentümer hat das Recht in der Versammlung von einer anderen und dazu schriftlich bevollmächtigten, auch dem Kondominium fremden, Person vertreten zu lassen. Die Bevollmächtigung eines Dritten von Seiten eines Bevollmächtigten ist nicht zugelassen.</p> <p>Falls eine Einheit des Kondominiums ungeteiltes Eigentum mehrerer Besitzer ist, so haben diese das Recht auf nur einen Vertreter, der von ihnen ernannt oder andernfalls, bei Uneinigkeit, vom Vorsitzenden der Versammlung aus einem unter ihnen ausgelost wird.</p> <p>Die einzelnen Miteigentümer müssen sich der Teilnahme bei der Abstimmung über Punkte, die zum Gegenstand Dinge oder Dienste haben, die nicht zu ihrem Eigentum gehören oder deren Erhaltung oder Verwaltung nicht in ihrem Interesse liegt oder für die ein Leistungs- / Lieferungsverhältnis zwischen ihnen und dem Kondominium besteht, zu enthalten. Falls ein Miteigentümer zugleich auch der Verwalter ist, darf er nicht an Beschlussfassungen teilnehmen, die seine Verwaltung oder in irgendeiner Weise sein Amt oder von ihm eingeleitete Verfahren angehen.</p>
<p>Art. 4.3) L'Amministratore</p> <p>L'Assemblea deve nominare un Amministratore che ha le funzioni ed i compiti previsti dal Codice Civile e ne fissa il compenso. Al termine di ciascun esercizio l'Amministratore deve rendere conto all'Assemblea della sua gestione attraverso un bilancio consuntivo entro massimo 4 (quattro) mesi dal termine dell'Esercizio stesso.</p> <p>L'Amministratore non è tenuto ad alcuna prestazione o</p>	<p>Art. 4.3) Der Verwalter</p> <p>Die Versammlung muss einen Verwalter ernennen, der die Funktionen und Aufgaben hat, die vom bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehen sind, und sein Entgelt festlegen. Nach jedem Haushaltsjahr muss der Verwalter innerhalb von 4 (vier) Monaten in einer Schlussbilanz für seine Verwaltung vor der Versammlung Rechenschaft ablegen.</p> <p>Der Verwalter ist zu keiner Leistung oder Betreuung der</p>

**CONDOMINIO – KONDOMINIUM
KONDOMINIUM**

assistenza nei rapporti tra i Condomini e gli eventuali loro inquilini o conduttori.	Miteigentümer in ihrem Verhältnis zu den eventuellen Mietern oder Hausführern verpflichtet.
Art. 4.4) Revisori dei Conti e altri incarichi Ogni anno l'Assemblea deve nominare almeno 2 (due) Revisori dei Conti, cui è affidato il compito di controllare, sulla base della documentazione giustificativa raccolta, conservata ed esibita dall'Amministratore, il bilancio consuntivo prima dello svolgimento dell'Assemblea atta a deliberare sullo stesso. L'incarico di Revisore dei Conti può essere affidato anche a soggetti esterni al Condominio. È facoltà dell'Assemblea nominare Commissioni di Condomini da affiancare all'Amministratore per l'elaborazione di progetti o proposte da sottoporre ad una successiva Assemblea o con l'incarico di deliberare provvisoriamente su determinate questioni. L'Assemblea deve inoltre provvedere a nominare tutti i soggetti e le figure professionali previsti dalla Legge.	Art. 4.4) Rechnungsprüfer und andere Aufträge Jedes Jahr muss die Versammlung mindestens 2 (zwei) Rechnungsprüfer ernennen, die die Abschlussrechnung aufgrund der vom Verwalter eingesammelten, aufbewahrten und vorgewiesenen Belege vor der Versammlung überprüfen müssen. Die Versammlung ist auch dazu befugt, Kommissionen von Miteigentümern zu ernennen, die bei der Ausarbeitung von Projekten oder Vorschlägen, welche einer folgenden Versammlung vorgelegt werden müssen, dem Verwalter beistehen sollen oder die den Auftrag erhalten, vorläufige Beschlüsse für Problemlösungen zu fassen. Die Versammlung muss desweiteren alle anderen vom Gesetz vorgesehenen Subjekte und Berufstätigen ernennen.
Art. 4.5) Assemblee parziali È prevista la possibilità di Assemblee condominiali parziali per trattare e deliberare su punti e questioni che riguardano esclusivamente gli interessi di una parte dei Condomini. L'avviso di convocazione di queste assemblee può essere inviato ai soli Condomini interessati. A tutela dei Condomini non convocati e dell'interesse comune di tutti i Condomini, le deliberazioni delle Assemblee parziali, anche se prese nel rispetto delle maggioranze previste dalla Legge, hanno validità provvisoria fino alla successiva Assemblea, che le potrà assumere definitivamente.	Art. 4.5) Teilversammlungen Es ist die Möglichkeit von Teilversammlungen vorgesehen, um Punkte und Probleme zu behandeln, welche ausschliesslich die Interessen eines Teils der Miteigentümer betreffen. Das Einberufungsschreiben kann nur den interessierten Miteigentümern zugesandt werden. Zum Schutz der nicht einberufenen Miteigentümer und des gemeinsamen Interesses aller Miteigentümer, haben die Beschlüsse der Teilversammlungen, auch wenn sie nach den gesetzlich vorgesehenen Mehrheiten gefasst worden sind, nur vorläufige Gültigkeit bis zur darauffolgenden Versammlung, welche sie dann endgültig übernehmen kann.

SPESE CONDOMINIALI – KONDOMINIUMSPESEN

Art. 5.1) Spese condominiali in generale Per la gestione economica del Condominio deve essere predisposto un conto presso un istituto di credito riconosciuto dallo Stato. Tale conto deve essere destinato esclusivamente alla gestione del Condominio. Ogni anno l'entità delle spese comuni ovvero condominiali previste deve essere approvata dall'Assemblea condominiale secondo le maggioranze stabilite dal Codice Civile. I singoli Condomini sono tenuti a versare puntualmente sul conto del Condominio gli importi di propria competenza secondo il piano rateale predisposto dall'Amministratore. È compito dell'Amministratore provvedere, sulla base del preventivo di spesa approvato dall'Assemblea, alla riscossione dei contributi condominiali, che dovranno essere versati dai singoli Condomini sotto forma di anticipo. Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento del contributo delle spese citate anche se intendesse rinunciare alla proprietà od ai servizi da essa derivanti. Il bilancio consuntivo è valido e non più modificabile una volta che è stato approvato dall'Assemblea secondo le maggioranze previste dalla Legge. L'Assemblea deve inoltre ratificare la suddivisione di spesa del bilancio consuntivo, effettuata dall'Amministratore e, in caso contrario, definire attraverso le maggioranze previste, le dovute correzioni. In generale le spese condominiali sono suddivise in proporzione ai millesimi di proprietà di cui è titolare ciascun Condomino.	Art. 5.1) Kondominiumspesen im Allgemeinen Für die ökonomische Verwaltung des Kondominiums muss ein Konto bei einem vom Staat anerkannten Kreditinstitut eröffnet werden. Dieses Konto darf ausschliesslich für die Hausverwaltung verwendet werden. Jedes Jahr muss die Höhe der vorgesehenen gemeinsamen Spesen bzw. der Kondominiumspesen von der Versammlung der Miteigentümer mit den vom Zivilgesetzbuch festgelegten Mehrheiten genehmigt werden. Die einzelnen Miteigentümer müssen auf das Kondominiumkonto die ihnen zustehenden Beträge nach dem vom Hausverwalter erstellten Ratenplan pünktlich einzahlen. Es ist Aufgabe des Verwalters, anhand des von der Versammlung genehmigten Haushaltsplanes, für die Erhebung der Kondominiumsbeiträge zu sorgen, die von den einzelnen Miteigentümern vorausgezahlt werden müssen. Kein Miteigentümer kann sich dem Spesenbeitrag entziehen, selbst wenn er auf das Miteigentumsrecht oder den daraus folgenden Diensten Verzicht leisten würde. Die Abschlussbilanz ist gültig und nicht mehr widerrufbar, wenn sie von der Versammlung mit den vom Gesetz vorgesehenen Mehrheiten genehmigt worden ist. Die Versammlung muss ebenso die vom Verwalter berechnete Spesenaufteilung der Abschlussbilanz genehmigen, andernfalls muss sie mit den vorgesehenen Mehrheiten die notwendigen Berichtigungen festlegen. Im Allgemeinen werden die Kondominiumspesen im Verhältnis zu
--	--

**CONDOMINIO – KONDOMINIUM
KONDOMINIUM**

<p>millesimi di proprietà di cui è titolare ciascun Condomino.</p> <p>La ripartizione delle spese comuni tra i Condomini è fatta secondo le disposizioni e le interpretazioni vigenti del diritto Italiano e la prassi corrente degli amministratori di condominio.</p> <p>I seguenti articoli del Regolamento disciplinano la ripartizione delle spese condominiali laddove il Codice Civile Italiano non individua precisi criteri di ripartizione; per 'uso' o 'servizio' si intende anche l'uso potenziale che ciascun Condomino può fare di certe parti o servizi comuni.</p>	<p>den Tausendstel, die jeder einzelne Miteigentümer besitzt, aufgeteilt.</p> <p>Die Aufteilung der gemeinschaftlichen Aufwendungen unter den Miteigentümern erfolgt nach den Vorschriften und gültigen Auslegungen des italienischen Rechts und der bestehenden Gebräuche der Hausverwalter.</p> <p>Die folgenden Artikel der Hausordnung regeln die Aufteilung der Kondominiumspesen, wo das italienische Zivilgesetzbuch keine genauen Aufteilungskriterien bestimmt; unter 'Gebrauch' oder 'Dienst' versteht man auch den potentiellen Gebrauch, den jeder einzelne Miteigentümer von bestimmten Sachen oder Diensten machen kann.</p>
<p>Art. 5.2) Ripartizione delle spese generali</p>	<p>Art. 5.2) Spesenauteilung der allgemeinen Aufwendungen</p>
<p>Le spese per la conservazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti di proprietà comune o destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi e impianti e condutture comuni, ed ancora quelle per l'assicurazione dell'edificio, l'Amministrazione condominiale, la manutenzione e riparazione delle facciate e del tetto, la cura delle piante e delle zone verdi comuni, dello sgombero della neve, dalla pulizia ed illuminazione esterna in genere, ecc., sono da ripartire fra tutti i Condomini in proporzione ai millesimi fissati nella tabella millesimale generale, salvo quanto di diverso sia stabilito negli articoli seguenti del presente Regolamento.</p> <p>La somma dei valori della tabella dei millesimi generale è pari a 1000 (mille) e rappresenta il valore dell'intero edificio. Devono essere suddivise secondo questa tabella tutte le spese che abbiano carattere di generalità e che non siano chiaramente attribuibili ad una parte soltanto dei Condomini.</p>	<p>Die Ausgaben für die ordentliche und ausserordentliche Instandhaltung und Wartung des gemeinschaftlichen Eigentums oder der Teile, die dem gemeinsamen Gebrauch dienen, sowie für gemeinschaftliche Dienste und Anlagen bzw. Leitungen und weiter für die Versicherung des Gebäudes, die Hausverwaltung, die Instandhaltung und Reparatur der Fassaden und des Daches, die Pflege der gemeinschaftlichen Pflanzen und Grünflächen, die Schneeräumung, die Aussenbeleuchtung und –reinigung, usw., werden im Verhältnis zu den in der Tausendsteltabelle festgelegten Tausendstel aufgeteilt, wenn nicht in den folgenden Artikeln dieser Hausordnung anders bestimmt.</p> <p>Die Summe der Werte der allgemeinen Tausendsteltabelle ergibt 1000 (tausend) und stellt den Wert der gesamten Wohnanlage dar. Nach dieser Tabelle müssen alle Aufwendungen aufgeteilt werden, die einen Charakter der Allgemeinheit aufweisen und nicht in klarer Weise nur einem Teil der Miteigentümer angerechnet werden können.</p>
<p>Art. 5.3) Spese per parti e servizi di proprietà comune solo a gruppi di Condòmini</p>	<p>Art. 5.3) Spese per parti e servizi di proprietà comune solo a gruppi di Condòmini</p>
<p>Le spese per la conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti, il cui uso è comune soltanto a determinati gruppi di Condòmini, vengono ripartite in proporzione ai valori fissati nelle particolari tabelle millesimali appositamente previste e allegate e, in mancanza delle stesse, in base alla tabella generale rapportata ai millesimi tra le sole P.M. del gruppo interessato.</p> <p>Questa regola si applica a:</p> <ul style="list-style-type: none"> pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti e servizi che servono soltanto una parte dei Condòmini (colonne di scarico, eventuali camini comuni, tetti autonomi che ricoprono edifici singoli, ecc.); la manutenzione straordinaria delle scale e dei vani scala (ristrutturazione, riparazione di danni gravi); la manutenzione straordinaria degli ascensori (sostituzione dell'impianto o altri interventi gravosi); la manutenzione ordinaria degli ingressi comuni, che servono soltanto alcuni Condomini. 	<p>Aufwendungen für die ordentliche und ausserordentliche Instandhaltung und Wartung der Teile, deren Gebrauch nur bestimmten Gruppen von Miteigentümern gemein ist, werden im Verhältnis zu den in den besonderen Tausendsteltabellen festgelegten Werten aufgeteilt oder, falls letztere fehlen sollten, im Verhältnis zu den Werten der allgemeinen Tausendsteltabelle, aber nur unter den in diese Gruppe fallenden m.A..</p> <p>Dieser Regel unterliegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ordentliche und ausserordentliche Reinigung und Wartung aller Anlagen und Dienste, die nur einem Teil der Miteigentümer von Nutzen sind (Abflussrohre, eventuelle Kamine, selbständige Dächer, die nur ein einzelnes Gebäude decken, usw.); die ausserordentliche Instandhaltung des Treppenhauses (Renovierung, Ausbesserung schwerwiegender Mängel); die aussergewöhnliche Instandhaltung der Fahrstühle (Ersetzung der Aufzugsanlage oder andere gravierende Eingriffe); die ordentliche Instandhaltung der gemeinsamen Eingänge, die nur bestimmten Miteigentümern dienen.
<p>Art. 5.4) Pulizia e manutenzione ordinaria delle scale</p>	<p>Art. 5.4) Reinigung und ordentliche Instandhaltung der Treppenhäuser</p>
<p>Le spese relative alla pulizia e alla manutenzione ordinaria delle scale vanno suddivise per metà in base ai millesimi di proprietà delle porzioni materiali coinvolte e per metà in ragione dell'altezza del piano su cui si trova ciascuna unità immobiliare. L'Amministratore o un tecnico specializzato può predisporre una</p>	<p>Die Ausgaben für die Reinigung und ordentliche Instandhaltung der Stiegenhäuser werden zur einen Hälfte nach den Besitztausendstel der betroffenen materiellen Anteile, zur anderen Hälfte im Verhältnis zur Höhe des Stockwerkes auf dem sich die Immobilieneinheiten befinden, aufgeteilt. Es kann hierfür</p>

CONDOMINIO – KONDOMINIUM
KONDOMINIUM

<p>tabella millesimale apposita, che rispecchi questo principio di riparto.</p> <p>Le spese relative alla pittura dei vani scala sono considerate manutenzione ordinaria delle scale.</p>	<p>vom Verwalter oder einem Fachmann eine besondere Tausendsteltabelle, welche dieses Aufteilungsprinzip widerspiegelt, ausgearbeitet werden.</p> <p>Die Aufwendungen zum Malen der Treppenhäuser fallen unter die ordentliche Instandhaltung.</p>
<p>Art. 5.5) Impianti comuni</p> <p>Le spese ordinarie o per consumi (combustibile, acqua) relative ad impianti comuni vanno suddivise secondo le proporzioni dei consumi rilevate dai contatori o, in assenza di questi ultimi, in proporzione ai millesimi di proprietà delle P.M. coinvolte. Nel caso di una ripartizione secondo i consumi rilevati dai contatori è facoltà dell'Assemblea fissare una percentuale di spesa da ripartire comunque in base ai millesimi di proprietà.</p> <p>Tutte le spese straordinarie relative a impianti o servizi comuni vanno ripartite secondo i millesimi di proprietà delle P.M. coinvolte.</p>	<p>Art. 5.5) Gemeinsame Anlagen</p> <p>Ordentlichen Ausgaben oder Spesen für Materialverbrauch (Brennstoff, Wasser, usw.) bezogen auf gemeinsame Anlagen werden im Verhältnis zum Verbrauch, der von Zählern gemessen wird, aufgeteilt oder, falls keine Zähler vorhanden sind, nach den Tausendstel der betroffenen m.A. Im Falle einer Aufteilung nach von Zählern gemessenen Verbrauch, ist die Versammlung dazu befugt, trotzdem einen Prozentsatz der diesbezüglichen Spesen nach Tausendstel aufteilen zu lassen.</p> <p>Alle ausserordentlichen Ausgaben für gemeinschaftliche Anlagen oder Dienste, werden nach den Besitztausendstel der betroffenen m.A. aufgeteilt.</p>
<p>Art. 5.6) Spese che riguardano sia parti comuni, sia proprietà esclusive</p> <p>Le spese che riguardano o coinvolgono contemporaneamente interventi su parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune (come nel caso di molte parti il cui scopo principale è quello di dividere e delimitare la proprietà esclusiva dei singoli Condomini dalle parti comuni, come steccati, muri non portanti, ringhiere, ecc.) sono suddivise nella seguente proporzione:</p> <p>2/3 (due terzi) delle spese vanno a carico dei singoli proprietari delle proprietà esclusive confinanti o comunque direttamente coinvolte;</p> <p>1/3 (un terzo) delle spese va a carico del condominio e suddivise secondo i criteri di ripartizione per i specifici lavori in oggetto.</p> <p>Qualora tuttavia lo scopo principale dell'intervento fosse la prevenzione di danni alle proprietà esclusive di singoli Condomini, tali spese vanno suddivise nella proporzione inversa, ossia 1/3 (un terzo) a carico dei proprietari delle unità immobiliari coinvolte e 2/3 (due terzi) a carico del Condominio (o relativo sottogruppo); ivi ricadono spese relative all'impermeabilizzazione di parti comuni sopra garage o altri locali privati.</p>	<p>Art. 5.6) Spesen, die sowohl gemeinschaftliche Teile als auch Privateigentum betreffen</p> <p>Ausgaben für Eingriffe die sich zugleich auf ausschliessliches Eigentum und auf gemeinschaftliche Teile beziehen (wie es oft der Fall ist bei Teilen, deren Hauptzweck eine Abgrenzung zwischen Privatbesitz des Einzelnen und Gemeineigentum ist, wie z.B. Zäune, Grenzmauern, Geländer, usw.) werden nach folgendem Verhältnis aufgeteilt:</p> <p>2/3 (zwei Drittel) der Spesen gehen zu Lasten der einzelnen Eigentümer der angrenzenden oder direkt verwickelten privaten Einheiten;</p> <p>1/3 (ein Drittel) der Spesen fallen zu Lasten des Kondominiums und werden nach den jeweiligen Aufteilungskriterien der besonderen Arbeiten aufgeteilt.</p> <p>Falls jedoch der Hauptzweck des Eingriffs die Vorbeugung von Schäden am privaten Eigentum einzelner Mitbesitzer ist, müssen diese Spesen im umgekehrtem Verhältnis aufgeteilt werden, also 1/3 (ein Drittel) zu Lasten der Eigentümer der betroffenen Immobilieneinheiten, 2/3 (zwei Drittel) zu Lasten des Kondominiums (oder Untergruppe); darunter fallen Spesen zur Abdichtung von gemeinschaftlichen Bereichen über Garagen oder andere privaten Räumlichkeiten.</p>
<p>Art. 5.7) Spese su proprietà esclusive nell'interesse comune</p> <p>Le spese per la manutenzione, le riparazioni e la ricostruzione ordinaria e straordinaria delle proprietà esclusive sono a carico dei rispettivi proprietari. Nella proprietà esclusiva sono comprese anche parti confinanti come: porte, finestre, avvolgibili, cornici di porte e finestre, davanzali, balconi, terrazze, ringhiere, ecc..</p> <p>Lavori decisi dall'Assemblea per la totalità dell'edificio vanno addebitati ai singoli proprietari in ragione delle effettive superfici trattate o, qualora questo non fosse possibile, in parti uguali.</p>	<p>Art. 5.7) Spesen am ausschliesslichen Privateigentum und im allgemeinen Interesse</p> <p>Die ordentlichen und ausserordentlichen Ausgaben für die Instandhaltung, die Reparatur und den Wiederaufbau des privaten Eigentums der Einzelnen geht zu Lasten der jeweiligen Eigentümer. Zum ausschliesslichen Privateigentum gehören auch angrenzende Teile wie: Türen, Fenster, Rolläden, Tür- und Fensterrahmen, Fensterbrett, Balkons, Terrassen, Geländer, usw..</p> <p>Arbeiten, die von der Versammlung für das gesamte Gebäude beschlossen worden sind, müssen den einzelnen Eigentümern im Verhältnis zu den effektiv bearbeiteten Oberflächen angerechnet werden oder, falls dies nicht möglich sein sollte, in gleichen Teilen.</p>
<p>Art. 5.XXX) Consumo di acqua</p> <p>Per i consumi comuni di acqua (irrigazione del prato, fontane, pulizie, ecc.) le relative spese vanno addebitate ai singoli Condomini proporzionalmente ai millesimi di proprietà o, nel caso di spese chiaramente distinguibili, secondo i criteri fissati nell'art. 5.3 del presente Regolamento.</p>	<p>Art. 5.XXX) Wasserverbrauch</p> <p>Die Aufwendungen für den gemeinschaftlichen Wasserverbrauch (Gartenbewässerung, Brunnen, Reinigung, usw.) werden den einzelnen Miteigentümern nach Tausendstel angerechnet oder, im Falle von klar unterscheidbaren Spesen, nach den in Art. 5.3 dieser Hausordnung festgelegten Kriterien.</p>

**CONDOMINIO – KONDOMINIUM
KONDOMINIUM**

Le spese per consumi di acqua individuali sono ripartiti in proporzione ai valori misurati da appositi contatori.	Spesen für den individuellen Wasserverbrauch werden im Verhältnis zu den von den Wasserzählern gemessenen Werten aufgeteilt.
Art. 5.XXX) Spese per il riscaldamento e la produzione di acqua calda	Art. 5.XXX) Heizungs- und Warmwasserspesen
Le spese per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono addebitate dall'Ente Erogatore direttamente a chi ne fa uso, senza alcun addebito per la generalità del condominio. Eventuali spese riguardanti la presenza di cisterne o altre spese accessorie (ad esempio la manutenzione di sale di comando, ecc.) devono essere suddivise secondo i millesimi di proprietà oppure, ove appropriato, secondo le regole fissate nell'art. 5.3 del presente Regolamento.	Heizungs- und Warmwasserspesen werden direkt vom Lieferanten dem Verbraucher angerechnet, ohne Spesenbelastung für die Allgemeinheit des Kondominiums. Eventuelle Aufwendungen, welche die Anwesenheit von Zisternen oder andere Nebenkosten (z.B. Wartung von Schaltzentralen, usw.) betreffen, müssen nach Tausendstel oder, falls angebracht, nach den in Art. 5.3 dieser Hausordnung festgelegten Regeln aufgeteilt werden.
Art. 5.XXX) Condomini morosi	Art. 5.XXX) Zahlungsverzug der Miteigentümer
In caso di mora nei pagamenti dei contributi condominiali che si sia protratta per oltre 30 (trenta) giorni, l'Amministratore deve calcolare gli interessi di mora sulla base del tasso di interesse ufficiale per i giorni trascorsi a decorrere dal 31. (trentunesimo) giorno della scadenza fissata per il versamento. È facoltà dell'Amministrazione richiedere un indennizzo, a carico esclusivo del Condomino moroso, per tutte le attività legate alle pratiche relative ai ritardati pagamenti. Qualora il mancato pagamento dei contributi condominiali si dovesse protrarre per oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza fissata dall'Amministratore, quest'ultimo ha la facoltà di sospendere al Condomino moroso l'erogazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato. Tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti ai mancati o tardati pagamenti previsti dalla Legge, dal presente Regolamento e dagli altri atti che l'Assemblea dei Condomini ha deliberato.	Im Falle eines Verzugs von mehr als 30 (dreissig) Tagen in den Einzahlungen der Kondominiumbeiträge muss der Verwalter ab dem 31. (einunddreissigsten) Tag nach der Einzahlungsfrist die Verzugszinsen in der Höhe des offiziellen Zinssatzes berechnen. Der Verwalter kann für alle Massnahmen, die er gegen säumige Miteigentümer unternehmen muss, eine Entschädigung fordern, welche ausschliesslich zu Lasten der einzelnen betroffenen Miteigentümer gehen muss.. Falls die Einzahlung für mehr als 60 (sechzig) Tage ab dem vom Verwalter festgelegten Fälligkeitstermin ausstehen sollte, ist der Verwalter befugt, dem säumigen Miteigentümer die Lieferung/Verwendung von gemeinsamen Diensten, für die eine separate Nutzung möglich ist, zu unterbinden. All dies unbeschadet aller anderen Massnahmen, die aus säumigen oder verspäteten Einzahlungen folgen und die vom Gesetz, von dieser Hausordnung und von den Bestimmungen der Versammlung der Miteigentümer vorgesehen sind.

SANZIONI E LITI – SANKTIONEN UND STREITFÄLLE

Art. 6.1) Sanzioni	Art. 6.1) Sanktionen
È facoltà dell'Amministratore comminare sanzioni pecuniarie a carico di singoli Condomini che non rispettano il presente Regolamento Condominiale. Tali sanzioni devono essere, pena la loro nullità, singolarmente ratificate dall'Assemblea prima della loro riscossione e in nessun caso potranno superare per ciascun Condomino complessivamente in un anno più del 20% delle spese condominiali a carico dello stesso.	Der Verwalter ist dazu befugt, einzelnen Miteigentümern, die sich nicht an die vorliegende Hausordnung halten, Sanktionen in der Form von Geldstrafen anzudrohen. Zu ihrer Gültigkeit müssen diese Sanktionen einzeln von der Versammlung bestätigt werden, bevor das Geld eingetrieben wird; in keinem Falle dürfen in einem Jahr diese Geldstrafen insgesamt höher sein als 20% der zu Lasten des Miteigentümers anfallenden Kondominiumspesen.
Art. 6.2) Liti	Art. 6.2) Streitfälle
Le liti tra il Condominio e singoli Condomini possono essere risolte anche per via stragiudiziale.	Streitigkeiten zwischen dem Kondominium und einzelne Miteigentümer können auch durch ein Schlichtungsverfahren gelöst werden.