

## **AGRORINASCE s.c.r.l.**

**Agenzia per l'innovazione, lo sviluppo e la sicurezza del territorio**

---

Repubblica Italiana - Regione Campania - Provincia di Caserta  
Via Roma – presso Casa Comunale – 81036 San Cipriano d'Aversa (CE)  
Tel. 081-8923034 fax 081-8160091  
[www.agrorinasce.org](http://www.agrorinasce.org)

\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*

# **REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO INDUSTRIALE**

|                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AREA P.I.P. PER PICCOLE E MEDIE IMPRESE ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E<br/>COMMERCIALI “LOCALITA’ CALITTA – COMUNE DI CASAPESENNA (CE)”</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## REGOLAMENTO

---

### **Art. 1 - Premessa**

La società Agrorinasce – Agenzia per l'innovazione, lo sviluppo e la sicurezza del territorio – s.c.r.l., società di diritto privato con capitale interamente pubblico, (d'ora in avanti Agrorinasce) è costituita dai Comuni di Casal di Principe, S. Cipriano d'Aversa, Casapesenna, Villa Literno, Santa Maria la Fossa, San Marcellino allo scopo di avviare, tra l'altro, percorsi di sviluppo economico e sociale dei territori coinvolti.

In base alle volontà delle Amministrazioni Comunali, espressamente indicate nello Statuto, Agrorinasce ha, tra i suoi obiettivi primari, la creazione di nuove opportunità di lavoro attraverso la realizzazione e la gestione di aree attrezzate per le imprese.

Per tali ragioni, il Comune di Casapesenna con DGM n.86 del 21/07/2015 ha incaricato Agrorinasce di redigere tutti gli atti tecnico amministrativi necessari all'assegnazione dei lotti dell'area P.I.P. di Casapesenna alle imprese.

Agrorinasce e il Comune di Casapesenna hanno inteso, pertanto, procedere alla redazione di tutti gli atti e le procedure pubbliche al fine di assegnare a piccole e medie imprese artigianali, commerciali e industriali, preferibilmente operanti nei Comuni soci di Agrorinasce, lotti di terreno facenti parte dell'area attrezzata per le imprese in località 'Calitta', in modo da creare le condizioni per la creazione o la salvaguardia di posti di lavoro.

A tal fine, il Consiglio di Amministrazione della società Agrorinasce, ha approvato con propria delibera in data 06/10/2015 il "Bando", e l'annesso "Regolamento", per l'assegnazione dei lotti industriali. Nei medesimi atti è stato previsto che gli assegnatari dei singoli lotti avrebbero partecipato, in proporzione alle rispettive quote di proprietà esclusiva, alla gestione delle parti comuni, sopportandone i costi, il tutto secondo il presente regolamento.

**L'amministratore** dell'area attrezzata è, in accordo con il Comune di Casapesenna, la stessa società **Agrorinasce**.

### **Art.2 – Descrizione dell'area PIP**

La suddetta area interessata dal Piano P.I.P., sita in località "Calitta", risulta di forma irregolare parte rettangolare e parte trapezoidale, e possiede una estensione di mq.38.083 di superficie territoriale, di cui una parte destinata alla viabilità e marciapiedi, agli standard urbanistici primari e secondari (verde, centro servizi, impianti tecnologici, parcheggi), e mq. 20.373 destinati a superficie fondiaria, sulla quale saranno realizzabili un massimo di mq. 8.149,20 di superficie coperta (rapporto di copertura pari al 40%), incluso eventuali annessi abitazioni del custode ed uffici.

Ai lotti complessivi si accede tramite un asse viario principale, e due trasversali alla strada provinciale, che separano l'area in due parti quasi simmetriche; i 18 lotti oggetto di cessione ai fini industriali sono disposti su entrambi i lati della strada per complessivi 20.373 mq.

### **Art. 3 – Proprietà comuni**

Sono di proprietà comune a tutti i condomini le strade interne che danno accesso ai singoli lotti, i marciapiedi, il muro perimetrale esterno dell'area, il terreno su cui sorge il parcheggio, l'impianto di pubblica illuminazione, le fognature, l'impianto idrico e tutte le ulteriori infrastrutture realizzate a servizio dei singoli lotti.

Nessun condomino può eseguire lavori, apportare innovazioni o modificazioni alle cose comuni, anche se nell'interesse del condominio, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea dei condomini e le necessarie autorizzazioni amministrative all'uopo necessarie.

### **Art. 4 – Doveri di ciascun condomino**

Ogni condomino è obbligato a garantire che l'area di propria esclusiva proprietà e tutto quanto in essa insistente non arrechi alcun danno agli altri condomini e non comprometta la sicurezza, la uniformità ed il decoro dell'intera area attrezzata per le imprese.

Egli dovrà consentire, a richiesta dell'*amministratore* e previo congruo avviso, che nell'area di sua proprietà si proceda ad ispezioni o si acceda al fine di dare esecuzione a lavori che interessino le parti comuni dell'area e/o che siano nell'interesse del condominio e dei singoli condomini, fatto salvo ogni diritto di rivalsa per eventuali danni subiti.

### **Art. 5 – Organi del condominio industriale**

Organi del condominio sono:

1. l'Assemblea dei condomini;
2. l'Amministratore.

### **Art.6 – L'Assemblea**

L'assemblea dei condomini è composta da tutti i proprietari esclusivi dei singoli lotti i quali vi partecipano, personalmente o a mezzo di rappresentanti, secondo le rispettive quote millesimali.

I compiti dell'assemblea sono quelli previsti dal codice civile per le assemblee dei condomini.

Essa deve essere convocata dall'amministratore, in via ordinaria, almeno una volta all'anno, entro i primi tre mesi successivi alla scadenza di ogni esercizio finanziario, il quale decorre dal 1° gennaio al 31 dicembre.

L'assemblea straordinaria sarà convocata tutte le volte che l'Amministratore lo

ritenga necessario o quando ne facciano richiesta condomini rappresentanti almeno un sesto dei millesimi di proprietà.

La convocazione dell'assemblea, tanto ordinaria che straordinaria deve avvenire con avviso scritto da comunicarsi a mezzo raccomandata RR o a mano almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione.

### **Art. 7 – Deliberazioni assembleari e quorum**

L'assemblea dei condomini nomina, a maggioranza degli intervenuti, un presidente che si farà assistere da un segretario da lui scelto.

I verbali dell'assemblea debbono esser riportati su apposito registro e firmati dal presidente, dal segretario.

Prima di essere messo in uso il registro deve essere numerato e firmato, foglio per foglio, da almeno due condomini appositamente delegati nella prima assemblea.

Il verbale deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'amministratore per trenta giorni successivi alla data di riunione dell'assemblea.

Trascorso tale termine, in mancanza di reclamo davanti all'autorità giudiziaria, esso si riterrà approvato.

### **Art.8 – L'Amministratore**

Per i primi 10 (dieci) anni l'amministrazione spetterà di diritto ad una persona designata da Agrorinasce. Dal decimo anno in poi verrà nominato dalla assemblea con le modalità e con le maggioranze previste dal codice civile per l'amministratore di un condominio di edifici.

I compiti dell'amministratore sono quelli dettati dal codice civile per i condomini di edifici.

In particolare, sono compiti dell'Amministratore:

- a) seguire le deliberazioni dell'assemblea e controllare l'osservanza del regolamento di condominio;
- b) presentare il preventivo di ogni esercizio che va dal 1 gennaio di ogni anno al 31 dicembre successivo, al fine di determinare la quota mensile anticipata provvisoria da corrispondere da parte dei condomini;
- c) presentare all'assemblea dei condomini per l'approvazione del rendiconto della gestione trascorsa con tutti i documenti giustificativi delle spese;
- d) comporre, se possibile, eventuali divergenze tra condomini;
- e) provvedere ad eseguire i lavori di manutenzione ordinaria che abbiano carattere di urgenza nei limiti di una spesa massima di € 50.000 (cinquantamila euro), fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per ratificare la relativa delibera;
- f) verificare il corretto pagamento degli oneri condominiali prevedendo ed intraprendendo tutte le azioni possibili per il recupero di somme non pagate.

### **Art. 9 – Spese di manutenzione straordinaria**

Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria e per le altre esigenze speciali ed imprevedibili, l'Assemblea può deliberare la costituzione di un fondo di riserva speciale da alimentare annualmente con contributo pari almeno al decimo delle quote risultanti dallo stato di ripartizione di ciascun partecipante al condominio. Le somme relative saranno depositate su un conto corrente intestato al condominio presso un Istituto di Credito.

### **Art. 10 – Bilancio di Esercizio del condominio industriale**

Poiché l'esercizio finanziario si chiude al 31 dicembre di ogni anno, l'Amministratore dovrà trasmettere copia del preventivo delle spese annuali, che vanno dal 1° gennaio al 31 dicembre successivo, con lo stato di ripartizione del rendiconto del decorso esercizio ad ogni condominio almeno dieci giorni prima di quello fissato per l'assemblea e dovrà tenere a disposizione dei condomini per lo stesso periodo i documenti giustificativi di cassa relativi alla sua gestione.

### **Art. 11 - Reclami**

Tutti i reclami che si riferiscono all'uso delle cose comuni debbono essere diretti per iscritto all'Amministratore, a mezzo lettera raccomandata.

Le norme da lui dettate nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti, salvo ricorso all'assemblea da parte del condominio che si ritenga lesa.

### **Art. 12 – Voto e delega assembleare**

Ogni condominio ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Qualora una quota di condominio appartenga a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea.

### **Art. 13 – Costituzione dell'assemblea**

Per la costituzione dell'assemblea e per la validità delle sue deliberazioni, si osservano le disposizioni contenute nell'art. 1136 del codice civile.

Per le impugnazioni delle deliberazioni si applica l'art. 1137 dello stesso codice.

### **Art. 14 - Efficacia delle deliberazioni assembleari**

Le deliberazioni prese dall'Assemblea dei condomini sono obbligatorie anche per la minoranza dissenziente ed altresì dei locatari, rimanendo sempre i condomini responsabili e direttamente obbligati nei confronti del condominio.

### **Art. 15 – Comunicazioni**

Ogni condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore a mezzo di lettera raccomandata, il proprio indirizzo e le proprie generalità entro trenta giorni dall'atto di compravendita. Ugualmente ogni trasferimento delle proprietà dei singoli lotti dovrà essere comunicato all'Amministratore con le stesse forme e cogli stessi tempi.

### **Art. 16 – Locazioni degli immobili**

Anche la locazione a terzi deve essere comunicata all'Amministratore con raccomandata RR, con indicazione delle complete generalità dell'inquilino, dell'attività svolta da questi e della durata della locazione stessa.

In caso di locazione, il condomino locatore è tenuto a far conoscere all'inquilino il contenuto del presente regolamento che dovrà essere richiamato ed accettato nel contratto di locazione. La copia del contratto di locazione stipulato dovrà essere inviato all'Amministratore.

### **Art. 17 – Sicurezza delle aree**

Il condomino che si assenta dalla sua azienda è tenuto a lasciare per casi di urgente necessità le chiavi ad una persona di sua fiducia e a comunicare all'Amministratore i riferimenti per il suo celere reperimento.

### **Art. 18 – Validità delle norme del presente regolamento**

Le norme del presente regolamento sono obbligatorie per tutti i condomini nonché per tutti i loro successori a qualsiasi titolo ed altresì per i locatari del cespite.

### **Art. 19 – Tabelle millesimali e Codice Civile**

Per quanto non è disposto nel presente regolamento, valgono le norme stabilite dal codice civile e dalle altre leggi vigenti in materia.

Formano parte integrante del presente regolamento le annesse tabelle millesimali, che disciplinano la ripartizione in millesimi della partecipazione dei singoli condomini alla gestione della cosa comune.

### **Art. 20 – Previsione nei contratti di acquisto dei lotti**

Il presente regolamento verrà richiamato ed accettato espressamente nei contratti di acquisto dei singoli lotti dell'area condominiale, perché abbia forza di patto e non sia ignorato da tutti coloro che hanno interesse.

Letto, approvato e sottoscritto.

Casapesenna, li \_\_\_\_\_

Agrorinasce s.r.l.

---

Il Proprietario

---

Le parti dichiarano di accettare espressamente il contenuto degli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 e 20 del presente regolamento a norma e per gli effetti degli articoli 1341 – 1342 CC.

Agrorinasce s.r.l.

---

Il Proprietario

---

Visto: Il Comune di Casapesenna

---