

===== CONDOMINIO GALASSIA =====

===== CONEGLIANO =====

===== REGOLAMENTO DI CONDOMINIO =====

===== CAPITOLO I° =====

===== PARTI, COSE e IMPIANTI COMUNI =====

ART. 1 - Il presente regolamento si applico all'edificio
denominato " CONDOMINIO GALASSIA" sito in Conegliano in
via Mareli.

ART. 2 - OBBLIGATORIETA' DEL REGOLAMENTO =====

==== Il presente regolamento forma parte integrante di tut-
ti gli otti di proprietà e degli istrumenti di compro-
vendita relativi allo stabile. Ciascun proprietario, tanto
in proprio che per i suoi eredi, aventi causa ed inquilini
eventuali, è tenuto all'osservanza di esso. =====

ART. 3 - VALORI PROPORZIONALI DELLA PROPRIETA' ESCLUSIVA
DEI CONDOMINI =====

Per tutti gli effetti i valori proporzionali della pro-
prietà esclusivo di ciascun condomino , ragguagliati a
quello dell'intero edificio , ritenuto questo uguale a
mille , saranno indicati nella TABELLA n° 1 (uno) dei
millesimi. =====

ART. 4 - PARTI, COSE E IMPIANTI DI PROPRIETA' ED USO CO-
MUNE INDIVISIBILE A TUTTI I CONDOMINI =====

Sono di proprietà comune a tutti i condomini nelle pro-
porzioni indicate nella TABELLA n° 1 (uno) =====

- a) il suolo su cui sorge l'edificio ; =====
- b) il sottosuolo ; =====
- c) le opere di fondazione ; =====
- d) le strutture in c.a. del fabbricato ed i muri maestri ;
- e) i muri di sostegno interrati costruiti per confine ; ==
- f) le opere decorative delle facciate comprese le tinteg-
giature ; =====
- g) il tetto ; =====
- h) i cornicioni, le grondaie, i pluviali, i pozzetti di
scarico delle acque bianche e relativi collettori e la
condotta principale di scarico che è del tipo misto ; ==
- i) gli spazi comuni all'interno dello stesso piano ; =====
- l) l'area scoperta ; =====
- m) l'illuminazione esterna ; =====
- n) quanto previsto dalla legge e qui non specificato, fatta
eccezione per quanto indicato negli articoli seguenti .==
- ART. 5 - PARTI, COSE E IMPIANTI DI PROPRIETA' ED USO =====
COMUNE AI CONDOMINI . =====
- Ai condomini degli appartamenti, nelle proporzioni che
sono indicate nella TABELLA n° 1 (uno), sono comuni le
seguenti parti : =====
- a) fosse settiche, pozzetti e vasche di raccolta acque ; ==
- b) impianto idraulico fino ai punti di diramazione delle
proprietà esclusive ; =====
- c) i condotti principali delle fognature a partire dai=====

punti in cui si innestano le diramazioni provenienti dalle
singole fognature ; =====

d) vano ascensore ; =====

e) impianto acqua fredda fino ai punti di diramazione ====
delle singole proprietà =====

f) vano scale ed illuminazione relativa; =====

g) impianto citofono ; =====

h) conne fumarie e sfiato vapori ; =====

i) vano per contatori ; =====

l) colonne di scarico ed esalazione delle acqua bianche e
nere ; =====

m) impianto antenna televisiva; =====

n) pompe di sollevamento acqua; =====

ART. 6 - MODIFICA DEL VALORE DELLE QUOTE .=====

La modifica del valore delle quote millesimali di proprie-
tà esclusiva e quindi ai valori delle altre tabelle che ad
esse sono proprzionali, potrà farsi soltanto nei casi
previsti dall'art. 69 delle disposizioni del C.C. e con il
consenso unanime di tutti in condomini o con sentenza del
magistrato.=====

ART. 7 -DIVISIBILITA' DELLE PARTI e DEI SERVIZI COMUNI .==

Le parti e i servizi comuni sono indivisibili.L'assemblea
potrà deliberare eventuali divisioni soltanto con il con-
senso di tutti i partecipanti e nel rispetto di quanto ==
prescrive l'art. 1119 del C.C.=====

===== CAPITOLO II° =====

" DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI ED EVENTUALI INQUILINI

SULLE COSE COMUNI .ART. 8 =====

Qualora un condomino intendesse eseguire , sia nell' interes-
se proprio che del condominio , opere che comportino inno-
vazioni, esse dovranno ottenere la preventiva approvazione
della assemblea con la maggioranza qualificata e prevista
per gli art. 1120,1121 del C.C. =====

Qualora il condomino intendesse eseguire solo delle modifi-
che per il miglioramento delle cose comuni, egli dovrà in
ogni caso sottoporle all' assemblea la quale non potrà ne-
gare il proprio consenso se trattasi di modifiche previste
dall' art. 1102 del C.C. Per tali modifiche l'assemblea
=== delibererà con la maggioranza comune .L'assemblea ,
per le decisioni di cui al 2° comma del presente art.;===
potrà richiedere il parere di un tecnico prima di deliberare
sul richiesto consenso di modificazione ed in ogni caso
le decisioni dovranno essere comunicate all' interessato
non oltre un mese dopo dallo data della ricezione della
richiesta che egli dovrà presentate per iscritto .=====

ART. 9 - SPESE FATTE DAL CONDOMINO SULLE COSE COMUNI .===

Per le spese fatte dal condomino sulle cose comuni senza
preventiva autorizzazione si fa riferimento a quanto stabi-
lito dall' art. 1134 del C.C. Al condomino sarà fatto obbli-
go anche della rimessa in pristino della cosa comune .=====

quando le opere eseguite non rientrano tra quelle urgenti. =

ART. 10 - DIVIETI .=====

a) E' vietato occupare ,anche temporaneamente, le cose,
spazi e locali di proprietà comune ,.L'assemblea potrà
autorizzare la occupazione temporanea di parti comuni per
lavori da eseguire nelle parti comuni o di proprietà esclu-
sivo,purché limitata nello spazio e come durata al minimo
indispensabile onde non impedire agli altri di fare pari-
menti uso , secondo il loro diritto; =====

b) presso le porte dei singoli appartamenti sono ammesse
targhe di piccolo formato con indicazione del nome dello
occupante. Sono ammesse targhe di dimensioni non superiori
a cm. 40 x 30 soltanto per coloro che abbiano nel fabbrica-
to studio professionale, commerciale o simile da apporsi
nell' atrio esterno al piano terra del vano scale vicino
all' impianto citofonico .=====

E'in ogni caso vietato fare della pubblicità a favore di
terzi tranne che per il negozio e gli uffici del piano
terra.=====

c) é vietato stendere panni all' esterno delle terrazze
degli appartamenti e che non sono visibili dalla via
pubblica e non arrechino molestia alle sottostanti unità
immobiliari .=====

d) é vietato gettare immondizie o qualsiasi altro oggetto
nelle parti comuni dell' edificio .Ogni condomino dovrà



servirsi dell' apposito contenitore predisposto . Ogni
condomino é inoltre tenuto all' osservazione delle norme
comunali emanate e emanande in materia .=====

e) L' area destinata a giardino dovrà rimanere tale =====
con assoluto divieto di giochi per bambini nel rispetto
del verde e delle eventuali piante ivi collocate ;=====

f) La rampa di accesso congiungente via Mameli con il ga-
rage condominiale , gli atri, le scale ed ogni altro pas-
saggio o superficie comune dello stabile servono unicamente
al transito delle persone .E' vietato soffermarsi e depo-
sitare veicoli od altri oggetti né di giorno , né di notte.

La rampa di accesso al garage magazzino dell' unità censita
all'N.C.E.U. n° 4918 in data 2/12/1983 rimane in uso
esclusivo a detta unità.=====

g) i vasi con piante e fiori tenuti sulle finestre , ter-
razze e balconi dovranno essere assicurati in modo da impe-
dirne la caduta e incassati in recipienti che impediscano
lo stillicidio ;=====

h) Nessuna finestra prospiciente aree pubbliche o strade
può essere ingombrato con panni stesi visibili .E' severa-
mente vietato sbattere tappeti ed altri panni dalle fine-
stre e dalle terrazze.'=====

i) le immondizie devono essere sistemate in recipienti
chiusi ;=====

l) é inoltre vietato :=====

- 1) tenere animali che possono recare molestia ai proprietari ed eventuali inquilini o danno alla casa;=====
 - 2) Tenere deposito di materie infiammabili in quantità eccedente in fabbisogno domestico ,o materie producenti esalazioni moleste ; =====
 - 3) installare casseforti od altri oggetti di peso eccessivo
 - 4) esercitare nei locali industrie o lavorazioni rumorose o moleste ,=====
 - 5) cantare , suonare, e far funzionare apparecchi radio televisivi ad alto volume da disturbare i vicini ;=====
 - 6) fare pulizia di pavimenti , spostare mobili o generare altri rumori molesti nelle ore notturne; =====
 - 7) lasciare aperto il portone di ingresso al condominio e al vano autorimessa nelle ore notturne ;il portone di ingresso alle unità immobiliari dovrà essere aperto durante le ore d'ufficio ;=====
- m) sono a carico dell' inquilino la manutenzione dei rubinetti e sifoni,dei fili elettrici e sonerie, delle serrature e chiavi , dei vetri , la ripulitura dei camini , l' imbiancatura della unità immobiliare e tutti gli eventuali lavori di piccola manutenzione a norma dell'art. 1609 del C.C. ; =====
- L' inquilino risponde dei danni che derivassero dall'aver dimenticato aperti i rubinetti dell'acqua.=====

In caso di malattia infettiva o contagiosa verificatasi

nei locali affittati, l'inquilino deve provvedere alla disinfezione e all'imbiancatura, tinteggiatura o tappezzeria dei locali; =====

o) il locatore durante la locazione ha facoltà di far visitare i locali affittati per accertarne lo stato di manutenzione.=====

Da sei mesi prima la cessazione del contratto per scadenza del termine o per disdetta di una delle parti, l'inquilino è tenuto a consentire la visita dei locali affittati ai nuovi aspiranti nei giorni feriali in un'ora da concordare fra le ore 10 (dieci) e le ore 17 (diciassette).=====

ART. 11- DIVIETI DI SOPRAELEVAZIONE .=====

Tenendo conto che l'edificio è stato progettato e costruito per il numero dei piani previsti e con le caratteristiche estetiche approvate dalle competenti autorità, resta tassativamente vietata ogni sopraelevazione anche parzialmente di qualsiasi parte dell'edificio se essa a carattere provvisorio o duraturo ed a qualsiasi uso destinata.=

ART. 12 - VANO ASCENSORE =====

Nel vano ascensore ha l'accesso solo l'amministratore per controlli periodici e gli addetti alla manutenzione.

ART. 13 SPESE ACQUA FREDDA-----

Le spese di consumo dell'acqua fredda verranno calcolate in base agli effettivi consumi rilevati nei contatori. La spesa di consumo dell'acqua fredda condominiale verrà ri-

partito proporzionalmente alla tabella millesimale n° 1.==

===== CAPITOLO III° =====

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI O COSE DI
 PROPRIETA' ESCLUSIVA.=====

ART. 14- LIMITAZIONI e DIRITTI NELLA DESTINAZIONE .=====

a) L'edificio costruito con destinazione prevalentemente
 ad uso civile abitazione potrà ospitare nei suoi locali
 uffici , studi professionali, studi professionali artigiana-
 li , commerciali privati e un negozio per attività commer-
 ciali, artigianali eccetera.=====

Resta tassativamente vietata la destinazione ad uso : =====

sanatori, dispensari , scuole di musica, canto e ballo, ol-
 loggi anche temporanei di persone di dubbia moralità.=====

Tutti i locali in genere non potranno contenere : impianti
 rumorosi od essere adibiti a depositi di materiali facil-
 mente infiammabili od esplosivi. =====

E' vietato monoreettere gli impianti ad uso comune per
 quelle parti comuni che passano nei locali di proprietà
 esclusiva.=====

E' vietato fare varianti all' immobile che possano pregiu-
 dicare la simmetria, l'estetico e la sicurezza dell'immobi-
 le stesso.=====

ART. 15- OBBLIGHI DI CIASCUN CONDOMINO ,=====

Il cambiamento sostanziale di destinazione dei propri lo-
 cali dovrà essere comunicato all' amministrazione.=====

All' amministrazione stessa ogni condomino ha pure l'obbligo di comunicare : =====

a) il proprio domicilio nel caso che egli non abiti nello appartamento facente parte del condominio, in difetto, si intende che egli , a tutti gli effetti legali, sia domiciliato nei locali di sua proprietà'. =====

b) le generalità del nuovo proprietario nel caso che egli abbia alienato in tutto o in parte la sua quota; =====

c) l'assicurazione di aver ceduto al nuovo proprietario anche la sua parte o quota di proprietà dei fondi comuni e di riserva. =====

 d) le generalità dell'inquilino e quelle dei suoi familiari qualora dovesse affittare l'appartamento. Il Condomino che avesse affittato o che avesse comunque dato in consegna ad altra persona il proprio appartamento o locali, dovrà rispondere in proprio o direttamente verso gli organi dell' amministrazione degli impegni assunti con il presente regolamento e di tutti gli altri eventuali che esso dovesse assumere in seguito alle future deliberazioni della assemblea. Pertanto qualsiasi rapporto ,sia esso di carattere amministrativo o comunque interessato con il condominio , non potrà essere esercitato che tra organi dell'amministrazione ed il condomino. =====

Il condomino é tenuto inoltre a far conoscere all' inquilino gli obblighi assunti e comunicare di volta in volta quel

li che andrà ad assumere , affinché gli inquilini stessi

si impegnino e si adeguino immediatamente alle disposizioni del condominio ; =====

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere di riparazione necessarie onde evitare danni alle proprietà degli altri o delle parti comuni.====

Egli , a richiesta dell'amministrazione e previo tempestivo avviso dovrà permettere che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda alle opportune ispezioni per la verifica dei locali ed eventuali lavori da farsi o che siano in corso sulle parti comuni dello stabile nell'interesse sia di un singolo che dell'intero edificio.=====

Il rifiuto da parte del proprietario (o dell'inquilino)

o consentire l'ingresso , darà luogo alla richiesta di risarcimento danni che ne potessero derivare . =====

Ogni condomino o inquilino è tenuto a dare sollecitamente notizie all'amministrazione di qualunque guasto che, per qualsiasi ragione , venisse a verificarsi nei propri locali o nelle parti comuni da lui tenute in uso , guasti che possono comunque arrecare danno alle proprietà comuni o degli altri confinanti. =====

I danni derivanti dall'omissione o dal ritardo della denuncia del guasto saranno a carico del proprietario dello appartamento in cui il guasto si sia verificato, il quale potrà rivolersi sull'inquilino o verso chiunque altro sia

il vero responsabile .=====

=====CAPITOLO IV°=====

===== RIPARTIZIONE DELLE SPESE =====

ART. 16 - SPESE INERENTI A PARTI COSE IMPIANTI COMUNI E
INDIVISIBILI A TUTTI I CONDOMINI =====

Le parti comuni a tutti i condomini sono elencate nello
articolo n° 4 (quattro) . =====

Le spese per la conservazione e manutenzione sia ordina-
ria che straordinaria delle parti comuni a tutti i condo-
mini di cui all'art. 4 (quattro) precedente ed ancora quel-
le per l'assicurazione dell'edificio che l'assemblea deli-
berasse di assumere e quelle altre di amministrazione del
condominio , sono ripartite fra tutti i condomini nelle
porzioni che sono indicate nello tabello n° 1=====

ART. 17 - SPESE INERENTI A PARTI, COSE E IMPIANTI DI PRO-
PRIETA'-COMUNE A GRUPPI DI CONDOMINI - =====

o) Impianto idraulico - fosse settiche , relative tubazioni
e pompe di sollevamento (art. 5)=====

Sono a carico del garage e magazzino, al seminterrato de-
nunciato al N.C.E.U. il 2.12.1983 al N. 4918 di registra-
zione , le spese di manutenzione ordinaria e straordina-
ria della sola superficie della rampa di accesso al sud-
detto magazzino-garage denunciato al N.C.E.U. il 2.12.19-
83 al N. 4905 di registrazione.=====

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria

degli impianti in oggetto sono sostenute dal gruppo di
condomini proprietari ed eventuali inquilini nelle porzio
ni che sono indicate nella tabella n° 1.

b) scale ed ascensore. =====

Le spese per la manutenzione sia ordinaria che straordina
ria delle scale e dell' ascensore sono sostenute dai condo
mini con il sistema indicato nell' art. 1124 del C.C. e
cioé nelle porzioni indicate nella tabella n° 3.=====

C) Colonne dell' acqua : La spesa per l'acqua é sostenuta
dagli utenti in base all'effettiva consumo mediante singo
li contatori per ognuno di essi.=====

ART. 18. SPESE RELATIVE AL TETTO E AL SOLAIO DI COPERTURA

CON SOVRASTANTE GIARDINO .=====

Le spese di conservazione e manutenzione e ricostruzione
del tetto e del solaio di copertura con sovrastante giardino
sono sostenute da tutti indistintamente i condomini proprieta
ri nelle proporzioni che sono stabilite nella TABELLA I°====

2) Le spese di conservazione e di manutenzione ordinario
del giardino in generale e delle fioriere delle entrate
sono sostenute dai condomini utenti nelle porzioni che so
no indicate nella tabella I°.=====

ART. 19 - USO DEI PARCHEGGI .=====

A favore solo ed esclusivamente del negozio é previsto lo
uso dello spazio appositamente predisposto a parcheggio
dovanti al negozio stesso.=====

===== CAPITOLO V° =====

ASSICURAZIONE , PERIMENTO , DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE
DELL' EDIFICIO . =====

ART. 20 - ASSICURAZIONE .=====

Qualora l'assemblea deliberasse di assicurare il fabbricato
contro i danni dell' incendio o altro, il premio di assicu-
razione sarà ripartito nelle proporzioni che sono stabili-
te dalla rispettiva tabella di proprietà. L' indennità li-
quidata in caso di sinistro deve essere reimpiegata, salvo
il caso di perimento totale o di una parte che rappresenti
i 3/4 del valore dell' intero edificio . =====

Qualora l' indennità riscossa sia inferiore o superiore
alla somma occorrenteper la ricostruzione o il ripristino
della cosa , l' integrazione o la suddivisione di detto
danno verrà effettuata in base alla tabella di comproprie-
tà predetta.=====

Un perito scelto dall' assemblea stabilirà il danno subito
delle varie parti .=====

ART. 21- DETERMINAZIONE DELLA PARTE DISTRUTTA.=====

Agli efetti del C.C. art. 1128 nel caso di distruzione
parziale, per determinare se la parte distrutto costituisce
o meno i 3/4 dell' edificio , si valuterà il valore del
fabbricato parzialmente distrutto e tale risultato lo si
raffronterà con il valore dell' edificio prima della
distruzione .=====

Nella determinazione di questi valori non si terrà conto
del valore del Suolo .=====

ART. 22- PERIMENTO PARZIALE =====

Nel caso di perimento parziale l' assemblea può deliberare
la ricostruzione della parte comune che è stata distrutta
ripartendo le spese in proporzione dei diritti di ciascun
condomino nella parte stessa. Ciò porta che ciascun condo-
mino sarà obbligato a ricostruire e a riparare anche la
parte di sua proprietà esclusivadi quel tanto necessario
per permettere la onzidetta ricostruzione della cosa comu-
ne. =====

ART. 23- CESSIONE DELLA QUAOTA DI PROPRIETA' IN CASO DI
PERIMENTO PARZIALE .=====

in deroga all' ultimo comma dell' art. 1128 del C.C. il
condomino che non intende partecipare alle ricostruzioni
deliberate dall' assemblea può cedere a chi meglio creda
i suoi diritti con l' obbligo da parte dell' subentrante
di concorrere alla ricostruzione .=Nel caso che il condo-
mino non credo di avvalersi di queste concessioni verrà
applicato integralmente l' ultimo comma dell' art.predetto..

Il corripettivo per la concessione sarà in ogni caso deter-
minato da un esperto nominato dal pretore del luogo .=====

=====CAPITOLO VI°=====

ART. 24- ORGANI AMMINASTRATIVI DEL CONDOMINIO .=====

L' amministrazionedel condominio é affidata ai seguenti

organi :=====

a) Assemblea;=====

b) Amministratore ;=====

ART. 25 - NOMINA DELL' AMMINISTRATORE .=====

L' Assemblea nomina l'amministratore con la maggioranza del 2°

comma dell' art. 1136 del C.C.=====

La funzione dell'amministratore é regolata dagli art.1130

1131 , 1133 del C.C. =====

L' Amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di

rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso con-

segnare al suo successore ed in mancanza all' assemblea dei

condomini , tutti i documenti e gli atti relativi alla sua

gestione entro 30 (trenta) giorni dalla partecipazione

della revoca o dalle sue dimissioni ., indipendentemente

da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

ART. 26 - COMPITI DELL' AMMINISTRATORE .=====

a) L'amministratore provvede alle spese ordinarie e di ==

custodia , di nettezza e di illuminazione dell' edificio

ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi

comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni

dell' edificio .=====

All' uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti

per il funzionamento durante l' anno e il progetto di ri-

partizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti

dal presente regolamento .=====

Lo stesso preventivo e progetto deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei condomini ed entro i termini previsti dall'art. 32 ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo destinato a costituire il fondo comune per le spese ordinarie di gestione secondo le modalità che verranno stabilite dalla assemblea stessa . =====

b) Per i compiti inerenti la conservazione e l'uso delle cose comuni , è messo a disposizione dell'amministratore un fondo adeguato in denaro il cui importo e le modalità di corresponsione saranno stabilite dall'assemblea all'atto dell'approvazione del preventivo di cui al 3° comma lettera a) del presente articolo .=====

c) L'amministratore provvede anche : =====

- all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti .=====

- alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle stesse alle rispettive scadenze .=====

- a derimere , se sarà possibile , le eventuali divergenze che potessero insorgere fra i condomini , relative ai servizi comuni dell'edificio. =====

d) l'amministratore non può ordinare riparazione straordinarie dell'edificio , salvo che esse non abbiano urgente ed inderogabile carattere e sia intervenuto il parere fo-

vorevole dell'assemblea dei condomini , fermo restando al-

trisi l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea

per la ratifica . =====

e) l'amministratore stabilisce le norme , gli orari e i

turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni

del presente regolamento . =====

Le norme dettate dall' amministratore , nell' ambito dei

suoi poteri , sono obbligatorie per i condomini , salvo il

ricorso all' assemblea dei condomini da parte del condomi-

no che si ritenga lesa . =====

I reclami riferentesi all' uso delle sole cose comuni de-

vono essere diretti all' amministratore . =====

f) l'amministratore deve tenere : =====

1) il registro dei verbali ; =====

2) il libro cassa d' entrata ed uscita ; =====

3) un elenco dei proprietari con le loro generalità e la

indicazione del domicilio e della residenza , qualora non

abbiano la dimora abituale nell'edificio ; =====

4) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino;

5) un inventario delle cose comuni di proprietà comune.=====

I libri di cui ai punti 1-5-2 devono essere vidimati in o-

gni foglio da un membro dell'assemblea dei condomini e de-

vono essere estensibili ad ogni condomino nell'ufficio del

l'amministrazione . Qualsiasi cancellazione che venisse

operata nei libri deve essere fatta mediante un rigo rosso

sotto il quale si deve poter leggere l'iscrizione originale.

ART. 27- IN FONDO DI RISERVA E SUA AMMINISTRAZIONE .=====

L'assemblea costituirà un fondo di riserva per le spese di manutenzione straordinaria e per le spese inerenti od altre esigenze speciali e imprevedibili . I fondi devono essere depositati in libretti intestati al condominio presso un Istituto Bancario che offra serie garanzie scelto dalla assemblea.=====

L'amministratore ha facoltà di prelevare dal fondo di riserva quelle eventuali somme che, per ritardato pagamento da parte dei condomini gli occorressero per normale gestione, salvo reintegri a riscossione avvenuta.=====

ART. 28 - PRELEVAMENTI .=====

I prelevamenti dal fondo comune e dai fondi di riserva non possono essere effettuati dall'amministratore se non con il consenso dell'assemblea dei condomini.=====

ART. 29 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE.=====

L'esercizio finanziario si chiude al 31 dicembre di ogni anno . La somma risultante a debito dei singoli condomini deve essere corrisposta entro 30 (trenta) giorni dalla convocazione fatto dall'amministratore.=====

Lo stesso termine vale anche per il versamento di tutte le altre quote da versarsi all'inizio o durante l'esercizio

finanziario .=====

Trascorso il termine di giorni 30 (trenta) dalla data di
 richiesto a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ri-
 torno la quota non pagata in termine verrà gravata di un
 interesse del 18 % (diciotto per cento) annuo, trascorso il
 periodo di mesi due dalla data della richiesta senza che
 il condomino abbia soddisfatto il dovuto deposito o paga-
 mento , l'amministrazione dovrà procedere alla riscossione
 per via legale .=====

Il ricavato derivante dalla applicazione di tale sanzione
 é devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie.==

ART. 30 - RAPPRESENTANZA LEGALE .=====

L' amministrazione ha la rappresentanza legale del condo-
 minio o norma art. 1131 C.C. =====

Questo potere gli viene conferito limitatamente alla tute-
 la dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni,
 giacché , per quanto riguarda le singole proprietà indivi-
 duali ed i diritti ad esse inerenti , la rappresentanza le-
 gale spetta a ciascun partecipante.=====

===== CAPITOLO VII° =====

ART. 31- CONVOCAZIONE DELL' ASSEMBLEA.=====

L' assemblea dei condomini si riunirà in via ordinaria non
 oltre sessanta giorni dalla chiusura dell' anno finanziario
 per l' esame e per l'approvazione del rendiconto e del
 bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione ;

in via straordinaria, quando l' amministratore la ritenga necessario o ne abbia ricevuto richiesta scritta da almeno uno dei condomini.=====

L' assemblea sarà convocata a cura dell' amministratore mediante l' invito individuale da spedirsi con lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano almeno

5 (cinque) giorni prima della data fissata (alla lettera di convocazione saranno allegate : copia del rendiconto , del bilancio preventivo e del riparto spese) al domicilio dichiarato da ciascun condomino .=====

L' avviso dovrà contenere l' indicazione del luogo , giorno e ora dell' adunanza , l' ordine del giorno con gli argomenti da sottoporre alle deliberazioni dell' assemblea e la data dell' addunanza in seconda convocazione che deve essere fissata in un giorno successivo alla prima , non oltre 10 (dieci) giorni dalla stessa.=====

I convenuti all' assemblea dei condomini , trascorsi 15 (quindici) minuti dall' ora fissata , nomineranno di volta in volta un presidente e un segretario scegliendoli tra i partecipanti al condominio , sempre escluso l' amministratore .=====

ART. 32- DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA .=====

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nella assemblea da altre persone , che non siano l' amministratore con delega anche in calce all' avviso di convocazione.=

Non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.==

Qualora la quota condominiale appartenga in proprietà indivisa a più persone, esse potranno riunirsi separatamente ed in base al principio maggioritario, per valore, designare il loro rappresentante, ovvero deliberare di non intervenire; solo se ciò non facciano, il presidente provvederà per sorteggio alla designazione.=====

ART. 33- A CHI SPETTA INTERVENIRE ALL' ASSEMBLEA .=====

Alla seduta dell' assemblea hanno diritto di intervenire tutti i condomini .=====

Nel caso di contestazione circa la proprietà di una unità immobiliare ha diritto di intervenire chi abbia il possesso stesso a termine dell' art. 1140 e 1148 C.C. ===

Se una unità immobiliare è stata concessa in enfiteusi il diritto di intervenire all' assemblea spetta all' enfiteuta; in caso di usufrutto o di diritto di abitazione si applicano le norme dell' art. 967 del C.C. commi 2-3 delle norme di attuazione .=====

ART. 34 - VALIDITA' PER LA COSTITUZIONE DELL' ASSEMBLEA .==

L' assemblea è regolarmente costituita in I (prima) e in II (seconda) convocazione quando siano state osservate tutte le norme richieste dall' art. 1136 del C.C. =====

La Validità della costituzione dell' assemblea si accerta all' inizio della adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.=====

ART. 35 - ARGOMENTI POSTI IN DISCUSSIONE .=====

Si possono discutere solo gli argomenti posti espressamente all' ordine del giorno (contenuti nell' avviso di convocazione)=====

La discussione può proseguire nel giorno successivo solo quando ciò sia stato previsto nell' avviso di convocazione e dovrà essere accertata la validità della costituzione dell' assemblea , con le norme previste dall' art. 34.===

ART. 36- VOTAZIONI .=====

Le votazioni debbono sempre farsi per appello nominale e non in segreto . Spetta al presidente proclamare l' esito della votazione .=====

ART. 37 - DELIBERAZIONE DELL' ASSEMBLEA .=====

le deliberazioni dell' assemblea sono valide se approvate con la maggioranza prevista dalla legge a seconda dello oggetto da deliberare .=====

ART. 38 - VERBALI DELLE SEDUTE .=====

Il verbale della seduta deve contenere un sunto delle discussioni e l' esito delle singole votazioni .=====

Devono essere scritte nel verbale tutte le dichiarazioni di cui si chiede l' inserzione .=====

Di regola il verbale é sottoscritto da tutti i condomini presenti , ma questi possono , volta per volta delegare alla firma uno o più condomini presenti , purché ci sia il consenso unanime dei partecipanti .=====

Il verbale deve essere sempre sottoscritto dall' amministratore. =

ART. 39 + OBBLIGATORIETA' DELLE DELIBERAZIONI. =====

Le deliberazioni prese dall' assemblea a norma degli art. precedenti sono obbligatorie per la minoranza dissenziente e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti nell' art. 1137 del C.C. secondo comma. =====

===== CAPITOLO VIII^o =====

DISPOSIZIONI FINALI =====

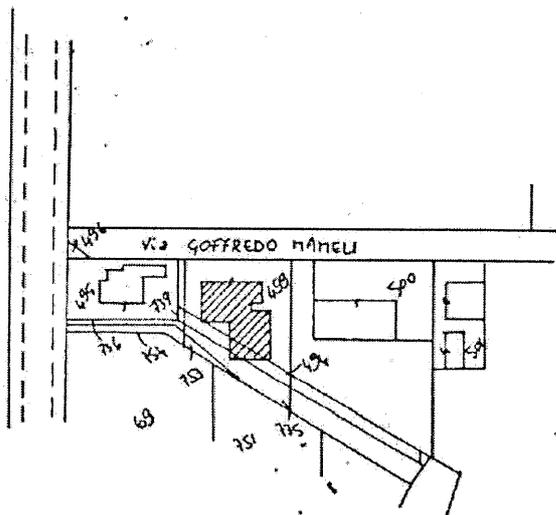
ART. 40 - IMPOSTE E TASSE .=====

Ogni condomino sopporterà in proprio le tasse, le imposte comunali ecc. presenti e future per qualsiasi causa gravanti nella parte di immobili di sua proprietà .=====

Ogni condomino si obbliga agli effetti delle imposte di far conoscere agli uffici pubblici competenti il riparto in conformità alle quote di proprietà. =====

ART. 41- All' amministrazione è concessa l' autorizzazione ad emanare norme per disciplinare l' uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell' interesse comune ai termini dell' art . 1130 del C.C. , ma in nessun caso può agire in contrasto con le norme contenute nel presente regolamento. =====

ART. 42 - Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa richiamo alle disposizioni di legge vigenti sui condomini . = =====

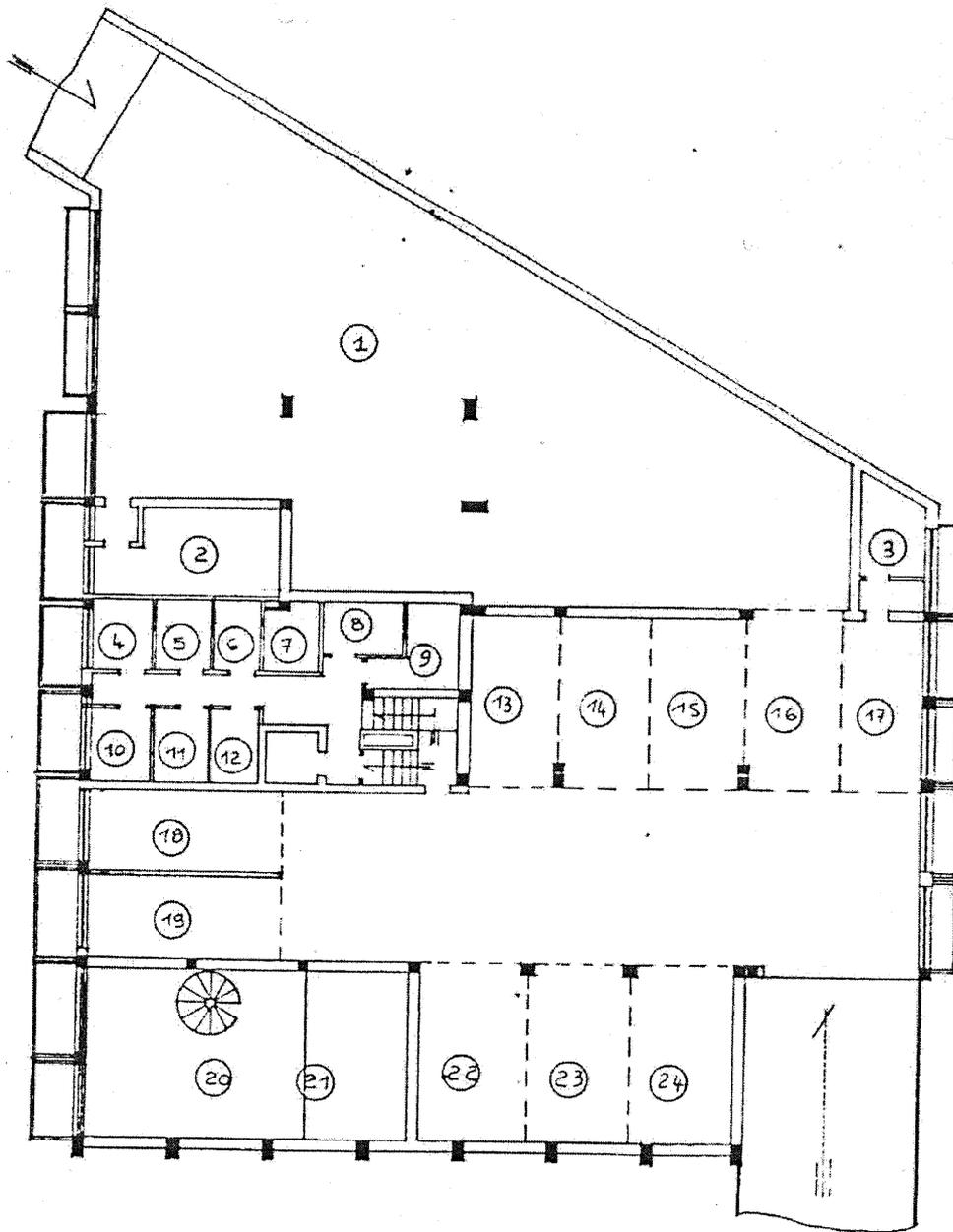


JP

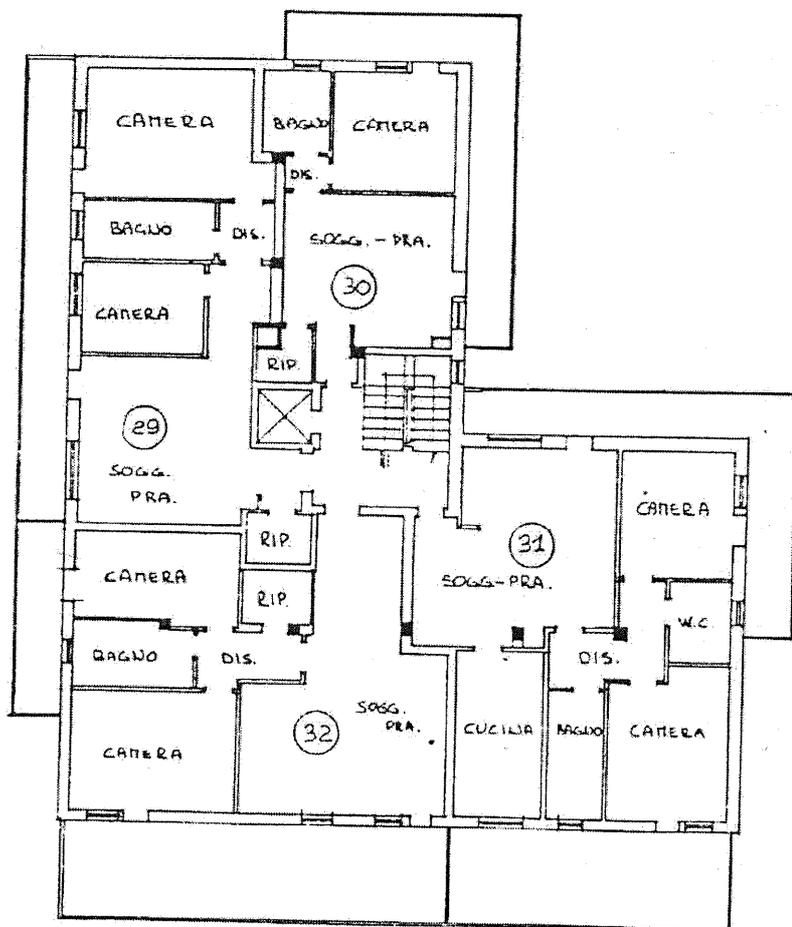
Comune di Conegliano
F° 33 - m. n. 499-494-753-735
ESTRATTO SCALA 1:2000

GODEGA S. URBANO, Pi

IL TECNICO



Pianta Primo Piano



Pianta Secondo Piano

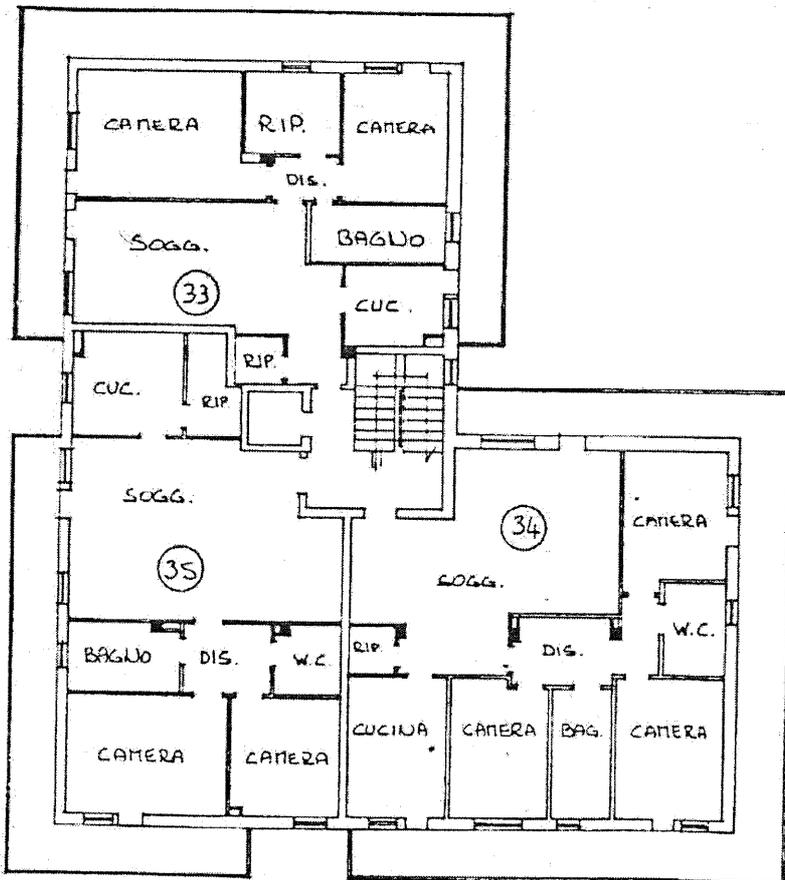


TABELLA GENERALE DEI MILLESIMI DEL CONDOMINIO

Allegato 11 Pag 33 di 36

Tabella n° 1MILLESIMI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Unità immobiliare	Ditta	Millesimi
Sub. 1/ Mag.		75.78
Sub. 2 Cant.		4.20
Sub. 3 Cant.		2.21
Sub. 4 Cant.		1.29
Sub. 5 Cant.		1.29
Sub. 6 Cant.		1.21
Sub. 7 Cant.		1.25
Sub. 8 Cant.		1.28
Sub. 9 Cant.		1.72
Sub. 10 Cant.		1.29
Sub. 11 Cant.		1.29
Sub. 12 Cant.		1.21
Sub. 13 Box.		6.26
Sub. 14 Box.		6.26
Sub. 15 Box.		6.26
Sub. 16 Box.		6.03
Sub. 17 Box.		6.03
Sub. 18 Box.		5.54
Sub. 19 Box.		5.54
Sub. 20 Mag.		14.05
Sub. 21 Mag.		7.29
Sub. 22 Box.		7.29
Sub. 23 Box.		7.29
Sub. 24 Box.		5.03

segue Tabella n° 1

Sub. 25	App.	60.32
Sub. 26	App.	44.51
Sub. 27	App.	48.60
Sub. 28	Neg.	61.67
Sub. 29	App.	71.07
Sub. 30	App.	49.28
Sub. 31	App.	87.96
Sub. 32	App.	81.64
Sub. 33	App.	92.69
Sub. 34	App.	119.43
Sub. 35	App.	101.34

1000.000

su area coperta e scoperta, muri maestri, muri perimetrali, muri divisori, tetto, locale ascensore, ascensore e relativo impianto, locale contatori, pompe per sollevamento acqua, impianto elettrico, idrico, telefonico, televisivo, gas fino ai punti di diramazione nelle rispettive proprietà esclusive, ingresso, pianerottolo, vano scale, scale e quant'altro di comune previsto dall'articolo 1117 del Codice Civile.

Tabella n° 2

Allegato 11 Pag 35 di 36

MILLESIMI DI PARTI, COSE ED IMPIANTI DI PROPRIETA' AD USO
 COMUNE DI CONDOMINI TENUTARI DI AUTORIMESSE E CANTINE

Unità immobiliare	Ditta	Millesimi
Sub. 3 Cant.		34.924
Sub. 4 Cant.		20.566
Sub. 5 Cant.		18.072
Sub. 6 Cant.		18.737
Sub. 7 Cant.		18.737
Sub. 8 Cant.		20.844
Sub. 9 Cant.		27.495
Sub. 10 Cant.		20.289
Sub. 11 Cant.		16.686
Sub. 12 Cant.		16.686
Sub. 13 Box.		74.838
Sub. 14 Box.		77.831
Sub. 15 Box.		77.831
Sub. 16 Box.		73.341
Sub. 17 Box.		73.341
Sub. 18 Box.		71.678
Sub. 19 Box.		71.678
Sub. 22 Box.		88.310
Sub. 23 Box.		89.305
Sub. 24 Box.		88.310
		1000.000

su rampa di accesso al sotterraneo, spazio di manovra, rampa
 scale dal piano seminterrato al piano terra e corridoio per
 accesso alle cantine

Tabella n°3

Allegato 11 Pag 36 di 36

**MILLESIMI PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE
E PULIZIA DELLE SCALE E DEL VANO ASCENSORE**

Unità immobiliare	Ditta	Millesimi
Sub. 25 App.		67.107
Sub. 26 App.		46.428
Sub. 27 App.		53.135
Sub. 29 App.		82.919
Sub. 30 App.		54.451
Sub. 31 App.		103.055
Sub. 32 App.		92.915
Sub. 33 App.		147.842
Sub. 34 App.		189.250
Sub. 35 App.		162.898

1000.000
