



Allegato A al n°18.154/
3.169 di Rep.

RESIDENZA "VILLA ROBILANT" - RAPALLO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Art. 1 - Oggetto e norme generali

Le disposizioni contenute nel presente regolamento servono a disciplinare, tra i singoli comproprietari, i rapporti di condominio degli edifici e relativi annessi che costituiscono nell'insieme il complesso residenziale denominato "Villa Robilant" con accesso principale pedonale al civico numero 20 della Via Avenaggi e tre accessi secondari ai numeri 18, 22 e 26 oltre ad un accesso carraio sempre dalla Via Avenaggi al civico numero 24.

Il complesso residenziale è così coerenziato:

- a nord la Via Avenaggi;
- a est proprietà demaniale (spiaggia);
- a sud proprietà demaniale (in parte direttamente la scogliera ed il mare e in parte, in corrispondenza con il fabbricato principale, passaggio pedonale con accesso al mare);
- a ovest proprietà demaniale (scogliera).

Il presente regolamento dovrà essere osservato da tutti i condomini e loro aventi causa od occupanti a qualsiasi titolo dell'unità immobiliare. Per tutto ciò che non è previsto dalle presenti norme, i

Handwritten signatures and stamps:
- A large circular stamp on the right side of the page.
- A signature: *Giuseppe...*
- A signature: *Giuseppe...*
- A signature: *Giuseppe...*

rapporti di condominio saranno regolati dalla Legge ed in particolare dalle vigenti disposizioni del C.C. in materia di Comunione e Condominio degli edifici.

Art. 2 - Descrizione dell'immobile

Il complesso residenziale che costituisce nel suo insieme il Condominio, è formato da:

1) - Fabbricato principale (Villa Robilant) composto da:

- Piano fondi comprendente i locali accessori di tre appartamenti soprastanti, nonché i box ad uso cantina-spogliatoio annessi agli altri appartamenti;

- Piano sottostrada completamente adibito ad abitazioni con accesso dal vano scala o direttamente dalla Via Avenaggi numeri 18 e 22;

- Piano strada pure adibito ad abitazioni e comprendente l'atrio d'ingresso principale dal quale si accede al vano scala;

- Piano primo comprendente due appartamenti con accesso dal vano scala;

- Copertura a tetto, con sottotetto annesso e di proprietà per la totalità ai due appartamenti sottostanti ad eccezione di un piccolo vano ad uso condominiale cui si accede direttamente dal vano scala a mezzo botola con scala retrattile incorporata.



2) - Fabbricato secondario denominato "Villino Robilant" situato alla estremità di levante del complesso residenziale e con accesso diretto dalla Via Avenaggi n°26.

Detto fabbricato è composto da:

- Piano fondi adibito a rimessa per imbarcazioni con accesso diretto dalla spiaggia di levante;
- Piano strada adibito ad abitazione con terrazzo dal quale si accede direttamente al mare tramite scaletta in ferro;
- Copertura a terrazzo adibita a parcheggio delle macchine dei condomini e raccordata con rampa allo ingresso carraio di Via Avenaggi n°24.

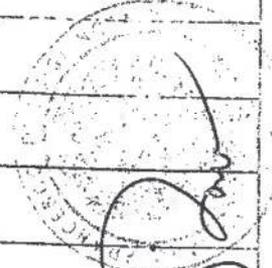
3) - Giardino alberato di proprietà dell'appartamento grande del piano strada che ne ha accesso diretto;

4) - Passaggio di accesso all'appartamento del piano sottostrada del fabbricato principale di proprietà dell'appartamento stesso e con accesso diretto dalla Via Avenaggi n°22;

5) - Terrazzo di copertura dell'ala di ponente del fabbricato principale, di proprietà del sottostante appartamento e accesso diretto dalla Via Avenaggi n°18.

L'immobile sopradescritto è dotato dei seguenti im

Handwritten signature
Germine Emanuele Roman



Handwritten signature
Stefano Mancini

1
pianti e servizi comuni a tutti i condomini indistintamente;

a) - acqua potabile derivata dalla rete di distribuzione comunale a valle di uno o più contatori direttamente accessibili dalla pubblica via;

b) - energia elettrica per usi promiscui, con contatori singoli per ogni unità immobiliare, raggruppati per la quasi totalità in un unico vano condominiale;

c) - dispositivo di apertura automatica del cancello carraio funzionante anche ad onde radio;

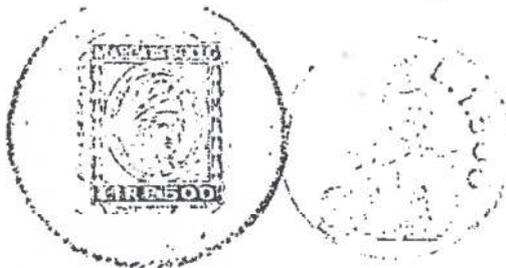
d) impianto citofonico centralizzato invertibile, con apertura automatica della porta di accesso dalla Via Avenaggi n°20;

e) - impianto comune per la televisione con antenna centralizzata e relative apparecchiature installate sul tetto;

f) - colonne centralizzate per impianti telefonici, con cassette di derivazione installate per lo più nel vano scala;

g) - rete di fognatura verticale e orizzontale, comprese pompe di sollevamento, fino all'immissione nel pozzetto generale della fognatura comunale;

h) - rete di ventilazione per l'estrazione dell'aria viziata dei servizi mediante estrattore elicoidale



situato sul tetto.

Art. 3 - Proprietà comuni e singole

A) - Sono di proprietà comune a tutti indistintamente i condomini:

1- l'area su cui sorgono i fabbricati escluse soltanto quelle porzioni di area che competono alle singole unità immobiliari come il giardino ed il passaggio di accesso all'appartamento del piano sottotrada, direttamente dalla Via Avenaggi n°22;

2- il piano fondi del fabbricato secondario denominato "Villino Robilant" con accesso diretto dalla spiaggetta di levante;

3- la rampa di accesso carrabile dalla Via Avenaggi n°24;

4- il terrazzo di copertura del fabbricato denominato "Villino Robilant" ed adibito a parcheggio macchine; col particolare che otto posti macchina sono stati dati in uso esclusivo a determinati condomini come risulta dai singoli atti di vendita e due posti macchina sono tutt'ora in uso esclusivo alla Società "MARRA S.r.l." già "MARRA S.p.A.", o suoi

A miglior chiarimento di quanto sopra viene allegata al presente regolamento una planimetria nella quale le parti comuni dell'intero complesso sono riteggiate in giallo, mentre gli otto posti mac-

Handwritten signature
Edmundo
Robilant

Handwritten signature
Edmundo
Robilant

(1)

china dati in uso ad alcuni condomini in giallo con tratteggio diagonale e i due posti macchina in uso alla Società "MARRA S.r.l." in giallo con tratteggio incrociato;

5- l'atrio di ingresso al fabbricato principale ed il vano scala di accesso ai vari piani, al sottotetto ed ai fondi, con i muri che li formano e li delimitano, nonchè i relativi serramenti, impianto di illuminazione e accessori;

6- tutte le altre opere e manufatti con relativi accessori, destinati al godimento comune e che non risultino pertanto assegnati né ai singoli condomini né ad alcuno tra i condomini;

7- la falda di copertura del tetto ed i terrazzi di copertura (ad eccezione di quello descritto all'art. 2, capoverso 5 e di quelli su cui prospettano le unità immobiliari cui sono annessi e che si devono intendere di proprietà dei condomini interessati soltanto per una metà restando l'altra metà di proprietà comune di tutti indistintamente i condomini);

8- opere di fondazione, strutture portanti e muri di sostegno, murature perimetrali e recinzioni con relativi rivestimenti, intercapedini, infissi, canali di scarico etc.;

9- le reti orizzontali di scarico delle acque bian



che e nere, fino ai pozzetti principali compresi;

10- le reti orizzontali di raccolta (canaloni e grondaie) e quelle verticali di deflusso delle acque piovane in ogni loro tratto, anch'esse fino ai pozzetti principali compresi.

B) - Sono invece di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile, soltanto dei distinti gruppi di condomini che ne usano le condutture di scarico verticali delle acque e dei rifiuti.

C) - Sono infine di proprietà particolare di ciascuno dei condomini, alle unità dei quali esclusivamente servono quali parti complementari ed integranti delle medesime, quelle altre cose e parti che ne costituiscono accessorio, ed esemplificatamente:

1- i tubi di scarico delle acque nere e materie di rifiuto all'interno delle unità, fino alle condutture verticali di raccolta di gruppo;

2- l'impianto idrico all'interno delle singole unità;

3- l'impianto di riscaldamento;

4- le condutture di energia elettrica e del gas dal punto in cui si staccano dai contatori, di proprietà dell'Azienda distributrice, fino all'interno delle singole unità;

5- le porte caposcala e relativi stipiti nonchè i -

Giuseppe Antonio Roman

Edoardo Basso
Manuel M. ...

portoncini di primo ingresso dalla strada;

6- le canne fumarie e di aereazione ad uso esclusivo delle singole unità, compresi torrini e comignoli.

Art. 4 - Diritti ed obblighi dei condomini

A) - L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio sulle cose comuni è espressa in millesimi ed è quella risultante dal rogito di acquisto.

B) - Nessun condomino può, neppure rinunciando al suo diritto sulle cose comuni, od anche al solo uso di tutte o di alcune di esse, sottrarsi al contributo spettantegli nelle spese per la conservazione, riparazione e ricostruzione eventuale né, adducendo gli anzidetti od altri motivi, esimersi dal pagamento della sua quota di contributo per il godimento e la partecipazione ai servizi comuni, il cui uso è obbligatorio per tutti senza eccezione.

C) - Con riferimento a quanto precedentemente disposto in ordine alla destinazione delle varie parti degli edifici e premesso l'obbligo dei condomini di fare uso della proprietà in conformità al carattere, alla destinazione e alla natura degli edifici stessi, si stabiliscono in particolare i seguenti obblighi e divieti:

- E' vietato destinare i locali ad uso pensione, anbu

domini competente, nelle forme di Legge;

- qualsiasi opera di manutenzione straordinaria esterna degli edifici (verniciature di parti metalliche e di serramenti e/o loro sostituzione totale e parziale, pulizia e/o sostituzione di intonaci e rivestimenti, ecc.) dovrà essere preventivamente approvata dalla maggioranza dei condomini al fine di conservare agli edifici un aspetto ordinato e decoroso, tenute sempre presenti, in ogni caso, le esigenze dell'intero complesso; conseguentemente i singoli condomini sono vincolati alle deliberazioni dell'assemblea nella eventualità di lavori di manutenzione straordinaria;

- ogni condomino potrà sistemare attacchi per tende sui poggiali e sui terrazzi mediante opere che non ne pregiudichino in alcun modo la stabilità e che comunque non provochino danni; dovrà per altro chiedere preventivo benestare all'Amministratore sulla qualità e sulle caratteristiche estetiche delle tende;

- le immondizie dovranno essere depositate a cura di ciascun condomino negli appositi contenitori da sistemarsi in prossimità dell'ingresso carraio;

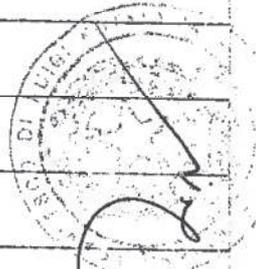
- dall'ingresso carraio di Via Avenaggi n°24 avranno accesso esclusivamente quei condomini cui sia

By Francesco M...

stato riservato (ed espressamente dichiarato nell'atto di acquisto) uno o più posti macchina la cui ubicazione sarà chiaramente delimitata sul pavimento ed identificata con il numero corrispondente al numero dell'appartamento di proprietà del condomino che ne abbia diritto. La rampa di accesso e le zone di manovra dovranno pertanto essere mantenute perfettamente libere e sgombre e non vi potranno sostare neppure temporaneamente autovetture o veicoli di qualsiasi tipo;

- alla scogliera ed alle altre zone demaniali avranno accesso indistintamente tutti i condomini del fabbricato principale. Pertanto gli accessi a dette zone ed in particolare il passaggio in trincea antistante al locale del piano fondi dovranno essere mantenuti sgombri da persone e cose onde permettere in ogni momento il libero transito.

D) - Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà esclusiva tutti quei lavori e quelle riparazioni, l'omissione dei quali possa danneggiare la collettività od i singoli, ovvero possa compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro dell'edificio. Deve del pari consentire che nell'interno dell'unità immobiliare di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi,



Amministratore
Giovanella Immacolata Povero

Edoardo Povero
Massimo Illorini

ad ispezioni ed all'esecuzioni di lavori che si rendessero necessari nell'interesse della collettività o di altro condomino, salvo il risarcimento dell'eventuale danno arrecato.

Il condomino proprietario del giardino ed i titolari dei diritti ad uso esclusivo dei terrazzi sono tenuti a concedere libero accesso agli stessi a favore dell'Amministrazione per l'esecuzione di quelle opere di spettanza condominiale (od anche private), per effettuare le quali sia necessario o comunque più vantaggioso accedere (anche per l'appoggio di ponteggi o similari) al detto giardino o terrazzi.

E) - E' fatto obbligo ai condomini ed a chiunque - inquilino od occupante a qualsiasi titolo - entri od esca dal complesso residenziale di assicurarsi della perfetta chiusura del cancello o portoncino.

F) - Tutti i condomini sono tenuti:

- a comunicare all'Amministratore del condominio, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il loro domicilio abituale in mancanza della quale notizia si intenderanno domiciliati, a tutti gli effetti delle presenti norme e di Legge, nei locali di loro proprietà nell'ambito del complesso in oggetto, ove verranno notificati dall'Amministratore tutti gli inviti e le comunicazioni che ad essi possono interes-

By Francesco M. Rossi

sare;

- in caso di trasferimento della loro proprietà:

1) - a far conoscere all'acquirente il contenuto

delle presenti norme e di altri eventuali regolamenti interni, ed a vincolare lo stesso all'accettazione e osservanza nell'atto pubblico di compravendita;

2) - a comunicare tempestivamente all'Amministrazione le generalità ed il domicilio dell'acquirente.

Art. 5 - Assicurazione

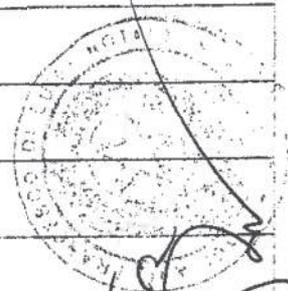
L'intero complesso condominiale sarà congruamente assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio di gas o di derivati della combustione, contro le responsabilità civili e contro gli infortuni.

Art. 6 - Spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione

Le spese per la manutenzione, riparazione ed eventuale ricostruzione della falda di tetto, dei muri maestri o delle altre parti comuni a tutti i proprietari dell'immobile, come pure le spese generali di amministrazione, compresa l'eventuale retribuzione dell'amministratore saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.

Lo stesso dicasi per le spese di manutenzione e di

Edoardo Lenti
Gebrulle Finire Ramen



Edoardo Lenti
Notario

illuminazione dell'atrio principale d'ingresso e del vano scala, nonché per le spese di manutenzione della rete di fognatura ad eccezione delle parti di cui ai capoversi B) e C) dell'art. 3 le cui spese verranno addebitate esclusivamente ai condomini o ai gruppi di condomini che ne fanno uso.

Art. 7 - Rappresentanza ed amministrazione

Gli organi di rappresentanza e di Amministrazione del Condominio sono:

- l'Amministratore,
- il Consiglio dei condomini,
- l'Assemblea.

Art. 8 - Dell'Amministratore

Scaduto il termine durante il quale l'Amministrazione spetta alla Società venditrice, l'Amministratore verrà nominato dall'Assemblea, la quale fisserà il suo emolumento; l'Amministratore dura in carica un anno e deve essere rimborsato di tutte le spese cui andrà incontro per l'espletamento delle sue funzioni.

In caso di mancata conferma o di dimissioni, esso rimarrà per le pratiche di ordinaria amministrazione fino alla presa di possesso del nuovo Amministratore.

Art. 9 - Attribuzione dell'Amministratore

L'amministratore compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di riparti

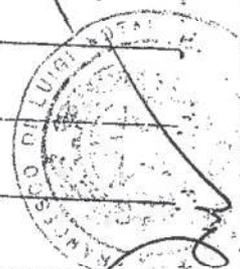
Spencer Mitchell

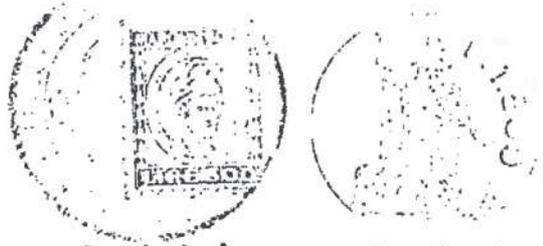
zione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Tale progetto viene sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condomini ed entro venti giorni dall'approvazione da parte di essa ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa salvo le disposizioni da essa adottate.

L'Amministratore compila pure il rendiconto annuale con lo stato di riparto, dal quale risulti la rimanenza a credito o a debito di ciascun condomino. Rendiconto e stato di riparto saranno egualmente sottoposti all'Assemblea per l'approvazione, conseguita la quale, i singoli condomini saranno tenuti a versare immediatamente la somma ancora dovuta.

L'Amministratore potrà ordinare, con il parere favorevole del Consiglio dei condomini, lavori o spese non previste nel bilancio preventivo che siano necessari purchè contenuti nel limite massimo di L. 500.000.-. Sempre sentito il consiglio dei condomini, potrà ordinare lavori e spese necessarie ed urgenti che superino tale ratifica. L'Amministratore, invece, non potrà eseguire spese voluttarie per qualsiasi valore senza previa approvazione del

Edoardo Basso
Stefano M. de
Giuseppe Emanuele Romano





Il consiglio dei condomini è composto da tre proprie-
tari eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno.

Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore.

Il Consiglio dei condomini deve anche esercitare il
controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla
gestione del condominio e riferire all'Assemblea con
motivata relazione.

Esso sostituisce l'Amministratore in caso di assen-
za temporanea.

Art. 12 - Convocazione Assemblea

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre
i 90 gg. dalla chiusura dell'anno finanziario ed in
via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi
necessario o ne abbia avuta la richiesta scritta e
motivata da almeno due condomini che rappresentino
un sesto del valore dello stabile. Per l'Assemblea
Ordinaria, allegati all'avviso di convocazione,
l'Amministratore invierà copia di rendiconto del-
l'esercizio chiuso, con relativo piano di riparto
ed il preventivo per il nuovo esercizio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore
mediante avviso individuale da inviarsi al condomi-
no per lettera raccomandata a mezzo posta o a mano
almeno cinque giorni prima della data fissata per
l'adunanza. L'avviso dovrà contenere l'indicazione

Handwritten signatures and notes on the right side of the page:
- A large signature: *Amministratore*
- A signature: *Gebelle Eulie Roman*
- A signature: *Edoardo Carro*
- A signature: *Luigi Dejana*
- A circular stamp partially overlapping the signatures.

del luogo, giorno ed ora dell'adunanza, l'ordine del giorno nonché la data di adunanza in seconda convocazione.

In mancanza dell'Amministratore, l'assemblea può essere convocata ad iniziativa del Consiglio dei Condomini. I convocati in Assemblea presenti, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno un Presidente ed un Segretario, scelti tra i presenti.

Art. 13 - Diritto di voto e di delega

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altre persone anche estranee al Condominio, escluso l'Amministratore, e con delega scritta, sia pure in calce all'avviso di convocazione. I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi a cui non abbiano interesse, o che riguardino rapporti di fornitura o lavoro tra essi ed il Condominio. La validità della costituzione dell'Assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

Art. 14 - Verbale di Assemblea

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige, a cura del Segretario, processo verbale da firmarsi seduta stante dal Presidente e dal Segretario e possibilmente da tutti gli interessati. Il verbale deve contenere



Il consiglio dei condomini è composto da tre proprie-
tari eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno.

Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore.

Il Consiglio dei condomini deve anche esercitare il
controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla
gestione del condominio e riferire all'Assemblea con
motivata relazione.

Esso sostituisce l'Amministratore in caso di assen-
za temporanea.

Art. 12 - Convocazione Assemblea

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre
i 90 gg. dalla chiusura dell'anno finanziario ed in
via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi
necessario o ne abbia avuta la richiesta scritta e
motivata da almeno due condomini che rappresentino
un sesto del valore dello stabile. Per l'Assemblea
Ordinaria, allegati all'avviso di convocazione,
l'Amministratore invierà copia di rendiconto del-
l'esercizio chiuso, con relativo piano di riparto
ed il preventivo per il nuovo esercizio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore
mediante avviso individuale da inviarsi al condomi-
no per lettera raccomandata a mezzo posta o a mano
almeno cinque giorni prima della data fissata per
l'adunanza. L'avviso dovrà contenere l'indicazione

Handwritten signatures and notes on the right side of the page:
- A large signature: *Stambold.*
- A vertical signature: *Gebelle Eulie Roman*
- A circular stamp with a signature over it: *Stambold.*
- A signature: *Edvard Curzon*
- A signature: *Stambold.*

re:

a) - l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;

b) - il numero dei presenti di fatto o per delega in confronto del numero totale dei partecipanti al Condominio;

c) - il cognome e il nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà espresse in millesimi;

d) - l'indicazione del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;

e) - un sommario preesposto delle discussioni ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;

f) - qualunque dichiarazione di cui si richieda l'inserzione.

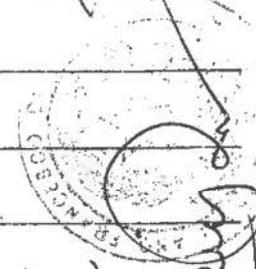
Il verbale deve essere trascritto in apposito registro da conservarsi dall'Amministratore. Detto verbale dovrà essere firmato dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea.

Art. 15 - Comunicazione delle deliberazioni ai

Condomini

A tutti gli effetti di Legge, l'Amministratore provvederà ad inviare a tutti i condomini entro 30 gior

Edoardo Bortolotti
Gabriele Emanuele Romano
Stefano Maccioni



ni dalla data della Assemblea un estratto verbale.

A carico dei condomini assenti saranno poste le spese che si dovranno incontrare per la convocazione di altra Assemblea resa necessaria per la diserzione dell'Assemblea precedente.

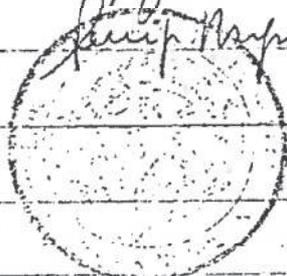
Art. 16 - Le deliberazioni sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla Legge ciascun condomino potrà fare ricorso all'Autorità Giudiziaria in base al 2° e 3° Comma dell'Art. 1137 del C.C.

Art. 17 - Per quanto non è espressamente previsto dal presente Regolamento valgono le disposizioni del Codice Civile e relative disposizioni per la sua applicazione. Il presente Regolamento può essere modificato dall'Assemblea con la maggioranza prevista dall'art. 1136 2° comma del Codice Civile.

(1) Aggiungasi "successivi aventi causa."

Postilla Approvata.

Milano, li 31 Gennaio 1980-

Luigi Fucini
Luigi Fucini


ni dalla data della Assemblea un estratto verbale.

A carico dei condomini assenti saranno poste le spese che si dovranno incontrare per la convocazione di altra Assemblea resa necessaria per la diserzione dell'Assemblea precedente.

Art. 16 - Le deliberazioni sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla Legge ciascun condomino potrà fare ricorso all'Autorità Giudiziaria in base al 2° e 3° Comma dell'Art. 1137 del C.C.

Art. 17 - Per quanto non è espressamente previsto dal presente Regolamento valgono le disposizioni del Codice Civile e relative disposizioni per la sua applicazione. Il presente Regolamento può essere modificato dall'Assemblea con la maggioranza prevista dall'art. 1136 2° comma del Codice Civile.

(1) Aggiungasi "successivi aventi causa."

Postilla Approvata.

Milano, li 31 Gennaio 1980-

Luigi Fancini
Giuseppe Augusto Misurlo

