

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

CONDOMINIO: VIA CARSO CIV. 6



INDICE GENERALE

- Titolo I - " Della proprietà "

- Art. 1 Norme generali
- Art. 2 Descrizione generale del Condominio
- Art. 3 Proprietà comuni
- Art. 4 Quote di comproprietà
- Art. 5 Proprietà esclusiva
- Art. 6 Uso delle parti comuni
- Art. 7 Obblighi particolari del Condomino
- Art. 8 Valore delle quote di proprietà

- Titolo II - " Ripartizione delle spese "

- Art. 1 Spese per le parti comuni e spese generali di Amministrazione
- Art. 2 Spese per le scale e l'ascensore
- Art. 3 Spese per l'atrio d'ingresso
- Art. 4 Spese per le fognature
- Art. 5 Spese per le intercapedini
- Art. 6 Spese per i muri di sostegno e i parapetti
- Art. 7 Spese per l'acqua potabile
- Art. 8 Spese per la copertura
- Art. 9 Spese per la manutenzione e ricostruzione di solai, soffitti e pavimenti
- Art. 10 Spese per i lastrici solari
- Art. 11 Recinzioni in genere
- Art. 12 Obbligo Assicurazione
- Art. 13 Varie

- Titolo III - " Amministrazione del Condominio "

- Art. 1 Rappresentanza e Amministrazione
- Art. 2 L'Amministratore
- Art. 3 Attribuzioni dell'Amministratore
- Art. 4 Riparazioni necessarie carenza dell'Amministratore
- Art. 5 Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote
- Art. 6 Consiglio dei Condomini
- Art. 7 Assemblea-convocazione
- Art. 8 Diritto di voto e di delega
- Art. 9 Svolgimento dell'Assemblea e redazione verbale
- Art. 10 Comunicazione delle deliberazioni ai Condomini
- Art. 11 Varie

- Titolo IV - Allegati: Tabelle millesimali e elaborato grafico

Tabella riassuntiva
Planimetria in scala 1:200



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

TITOLO I

" DELLA PROPRIETA' "

Art. 1 - Norme generali

I rapporti di condominio nelle parti comuni sono disciplinati secondo il principio di assicurare il godimento delle parti private del caseggiato, pertanto ciascun proprietario è obbligato all'osservanza del presente Regolamento e di tutto quanto verrà validamente deliberato, " a norma di Legge ", nell'interesse comune, dalle assemblee dei comproprietari regolarmente costituite.

Art. 2 - Descrizione generale del condominio

L'edificio è situato in Genova, via Carso Civ. N° 6 e presenta forma rettangolare con quattro prospetti lisci senza poggiosi e solo due di questi finestrati ad eccezione del piano terreno, (gli altri due prospetti hanno solo luci di aerazione dei bagni ma non consentono affacci), su entrambi i lati sono annessi due corpi bassi trapezoidali che determinano due ali dell'edificio e sono rispettivamente il Civ. 18AR coperto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento int. 6 del primo piano dell'edificio; il Civ. 22R coperto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento int. 3 del primo piano dell'edificio. Confini: come da planimetria allegata al presente Regolamento in scala 1:200.

Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra oltre il terreno, con quattro unità immobiliari per piano.

Il piano terreno, interrato parzialmente per il lato Sud (verso monte), comprende: l'atrio d'ingresso, il vano scale con l'ascensore e relativo locale tecnico, un magazzino. Tale piano a quota strada comprende inoltre: un'unità immobiliare int.1 con giardino di pertinenza lato monte nella quale è situata la cisterna Condominiale in comunione con il Condominio Civ. 8 confinante; una unità immobiliare ad uso commerciale (circolo ricreativo); e i due locali commerciali, fuori dal perimetro dell'edificio principale e posti ai lati, ali del fabbricato principale, Civv. 18Ar e 22R rispettivamente confinanti con i Civv. 18R e 22AR appartenenti ad altri Condomini (le linee di confine sono indicativamente rappresentate nell'elaborato grafico con la perimetrazione del Condominio in scala 1:200 allegata al presente Regolamento). Inoltre le unità immobiliari del piano primo, int. 6-4-3, hanno rispettivamente: un giardino di pertinenza posto su terrapieno e un terrazzo (lastrico solare) che è la copertura del locale sottostante Civ. 18AR; un terrazzo (lastrico solare) che è la copertura del locale sottostante Civ. 22R; un cortile di pertinenza.

Le altezze di interpiano sono da considerarsi sostanzialmente uguali, tranne l'altezza fra l'atrio e il primo piano.



La copertura è a falda orizzontale, con tetto a terrazzo calpestabile e cornicione perimetrato da parapetti, con pozzo di luce centrale, lucernario, per l'illuminazione del vano scale. Il tetto a terrazzo è accessibile dal vano scale attraverso l'ultima rampa di scale.

L'edificio è provvisto di impianto ascensore, impianto citofonico in ogni appartamento e comando di apriporta. L'impianto idrico per la distribuzione dell'acqua potabile è di tipo a forfait a portata fissa suddivisa da un partitore alle singole utenze costituite dai serbatoi di accumulo ubicati all'interno delle unità immobiliari.

Art. 3 - Proprietà comuni

Sono di proprietà e di uso comune e indivisibili a tutti i condomini:

- il suolo su cui sorge l'intero edificio e relativo sottosuolo;
- le strutture portanti con le relative fondazioni, i muri di perimetro, i muri di sostegno dei terrapieni (anche adibiti a giardini di proprietà individuale), ad eccezione fatta delle solette di separazione tra le varie unità immobiliari l'una all'altra soprastanti;
- le intercapedini in tutto il loro sviluppo;
- l'atrio d'ingresso, le scale in tutto il loro sviluppo, l'ascensore, e tutti i relativi impianti;
- il tetto a terrazzo in tutte le sue parti, impermeabilizzazioni pavimentazioni, cornicione, volume del lucernario, parapetti di perimetro, rampa di scale d'accesso al tetto e relative aperture.
- le canalizzazioni fognarie orizzontali e verticali di scarico delle acque reflue del caseggiato fino all'innesto delle singole braghe;
- la rete di raccolta delle acque piovane in ogni loro tratto (gronde pluviali e quanto altro inerente);
- l'impianto idrico di adduzione dell'acqua potabile sino al ripartitore (e qualora tale impianto in futuro venisse modificato sino all'allaccio dei contatori delle singole utenze);
- la cisterna di riserva d'acqua interrata;
- in genere tutte le altre parti costitutive l'edificio quì non menzionate che, ai sensi di Legge, sono comuni a tutti i condomini, delle quali nessuno possa vantare in virtù del titolo d'acquisto, la proprietà esclusiva, nonché le altre cose od impianti non espressamente precedentemente o di seguito indicati, destinati ad uso comune.

I giardini o i terrazzi di proprietà privata, del caseggiato sono gravati da servitù di passo al fine di consentire l'ispezione la manutenzione e i rifacimenti di eventuali intercapedini condominiali, dei muri di sostegno dei rispettivi terrapieni sui quali gli stessi giardini giacciono, o di altre parti di interesse comune quali pluviali pozzetti ecc..

Art. 4 - Quote di comproprietà

Tutti i condomini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione, ed il



godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi, e per le innovazioni, validamente deliberate, nell'applicazione del disposto dell'art. 1120 del Cod. Civ.

Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi propri diritti sulle cose comuni, nonchè all'uso dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle relative spese di manutenzione e di gestione.

Pertanto, a titolo esemplificativo, la chiusura, unilateralmente disposta o comunque attuata da un condomino, della porta di accesso alla rispettiva unità dall'atrio o dalle scale, non libera il condomino stesso dall'obbligo di contribuire, totalmente, alle spese dell'atrio o delle scale, nella quota attribuita alla unità stessa dalle relative tabelle millesimali allegate al presente regolamento.

Art. 5 - Proprietà esclusiva

Sono parti di proprietà esclusiva nel condominio quelle individuate e definite dai singoli titoli d'acquisto.

Sono altresì parti di proprietà esclusiva o particolare per distinti gruppi di condomini, le parti da cui gli stessi traggono, singolarmente o per distinto gruppo, utilità e comunque in rispetto dei disposti del C.C.; come ad esempio: le canne fumarie in tutto il loro sviluppo, i tubi di scarico delle acque nere all'interno delle unità immobiliari sino alle condutture verticali, l'impianto idrico all'interno delle singole unità e l'intero sviluppo sino al ripartitore (nel caso di trasformazione di detto impianto sino al contatore di misurazione, contatore compreso).

Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà tutte le riparazioni la cui omissione possa arrecare danno alla proprietà di terzi o parti comuni.

Ciascun condomino, a richiesta dell'Amministratore, deve consentire l'accesso all'interno dei propri locali (coi dovuti riguardi) per consentire ispezioni o lavori che si dovessero eseguire su parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini, salvo il diritto alla rifusione dei danni.

I condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che possano interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio o parti comuni di esso, devono essere autorizzati dall'Amministratore (indipendentemente dal possesso di eventuali autorizzazioni o concessioni urbanistico edilizie). Qualora l'Amministratore si opponga, la decisione potrà essere rimessa all'assemblea da convocarsi all'uopo entro e non oltre 20 giorni dalla comunicazione dell'opposizione al condomino.

Ogni condomino è tenuto a dare sollecito avviso all'Amministratore di ogni necessità di riparazione che attenga le parti comuni dell'edificio sia per le parti comuni stesse sia nei propri locali.

Nell'eventualità che alcuni appartamenti dovessero rimanere disabitati per molto tempo, i proprietari o i locatari dovranno provvedere alla chiusura, dell'interruttore generale dell'impianto elettrico, del contatore del gas e se provvisto del rubinetto generale dell'acqua; ad indicare per iscritto



all'Amministratore un recapito in Genova del detentore delle chiavi nell'eventualità in cui si rendesse necessario l'accesso ai locali.

Sono di proprietà non condominiale, con regime come da C.C. le recinzioni in genere e i muretti non strutturali di recinzione di divisione tra confinanti.

Sono altresì di proprietà esclusiva le luci di aerazione (servitù poste in generale sui terrazzi).

Art. 6 - Uso delle parti comuni

Ogni condomino nell'usare e godere le cose comuni non ne deve sminuire la consistenza e il godimento degli altri condomini, a tal fine si dispone quanto segue:

- 1) è vietato l'uso improprio delle cose comuni e è altresì vietato ogni uso che sia contrario alla moralità e alla decenza del condominio;
- 2) gli appartamenti non potranno essere adibiti ad attività che comportino rischi per la sicurezza del condominio o alterino il carattere decoroso o turbino la moralità del medesimo, ad esempio laboratori chimici, sale da ballo, case da gioco, gabinetti medici per malattie infettive o contagiose ecc.;
- 3) è vietato occupare, anche temporaneamente, spazi e locali di uso e/o proprietà comune, ovvero depositarvi materiali od altre cose che possano intralciare o impedire l'uso comune;
- 4) all'interno delle unità immobiliari possono essere tenuti animali domestici nel tassativo rispetto delle norme di Legge, dei regolamenti comunali e dei regolamenti di igiene;
- 5) è vietato, a tutela dell'estetica dell'edificio, ogni lavoro che comporti alterazioni di forma consistenza e colore delle persiane e dei parapetti, i singoli condomini sono vincolati alle deliberazioni assunte dall'Assemblea nell'eventualità di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire su dette parti;
- 6) è vietato eseguire nuovi allacci alle colonne discendenti e su quelle orizzontali dell'impianto di fognatura senza preventiva autorizzazione dell'Assemblea;
- 7) è vietato, fermi restando i principi indicati nell'Art. 1122 C.C., intraprendere lavori nelle parti comuni (muri di perimetro o muri portanti) e nelle strutture Condominiali dell'edificio senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea; è altrettanto vietato, senza tale preventivo consenso, effettuare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via indiretta le parti comuni.
- 8) è vietata l'installazione di targhe e insegne su parti condominiali senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione.
- 9) L'Amministratore stabilirà le norme e gli orari per i servizi comuni sentito il Consiglio dei Condomini, le norme dallo stesso emanate, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatori per i Condomini salvo il ricorso al Consiglio dei Condomini o all'Assemblea.

Tutti i reclami che si riferiscono all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore.



Art. 7 - Obblighi particolari del condomino

Ciascun condomino ha l'obbligo di notificare all'Amministratore il proprio domicilio.

Ciascun condomino ha l'obbligo per sé e per i suoi aventi causa di osservare il seguente Regolamento, facendo menzione di tale obbligo negli atti di alienazione delle unità immobiliari.

In caso di trasferimento di proprietà, oltre agli obblighi che derivano dall'osservanza dell'Art. 63, 2° comma delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, il condomino è tenuto:

- 1) a comunicare a mezzo lettera raccomandata con R.R. all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario, il domicilio dello stesso e gli estremi dell'atto di trasferimento;
- 2) a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente Regolamento vincolandolo alla sua osservanza;
- 3) a liquidare la propria posizione amministrativa nei confronti del condominio fino al giorno della vendita;
- 4) in caso di frazionamento dell'unità immobiliare, a determinare in accordo con gli altri interessati, le quote di valore da assegnare a ciascuna porzione frazionata.

Solo a compimento delle sopradette formalità il condomino trasferente sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo (contributi compresi) nei confronti dell'Amministrazione.

Art. 8 - Valore delle quote di proprietà

I valori proporzionali alle singole proprietà costituenti il Condominio, sono indicate nella tabella " A " (millesimi di proprietà generali) allegata e parte integrante del presente Regolamento.

Il Condominio, comprendendo anche i volumi laterali, ali del fabbricato, in cui sono situate le unità immobiliari dei Civv. 18AR e 22R, per quanto riguarda il solo prospetto su via Carso e parti comuni connesse come da C.C., non può utilizzare la tabella " A " quindi le relative quote di valore millesimale per tali parti comuni sono contenute nella tabella " A1 " allegata al presente Regolamento.

TITOLO II

" RIPARTIZIONE DELLE SPESE "

Art. 1 - Spese per le parti comuni e spese generali di amministrazione

Le spese tutte relative alle cose comuni a tutti i condomini, tali per legge o per disposizioni del



presente Regolamento, nonché le spese per l'Amministrazione ed i premi per le Assicurazioni, sono ripartite, con regola generale, tra i condomini tutti in proporzione del valore delle rispettive proprietà quali risultano dalle quote espresse in millesimi nella tabella " A " allegata.

Le spese tutte relative al solo prospetto di via Carso e parti comuni come da C.C. fra l'edificio principale Civ. 6 e i fabbricati bassi laterali dei Civv. 18AR e 22R sono da ripartire in proporzione al valore delle rispettive proprietà quali risultano dalle quote espresse in millesimi e contenute nella tabella " A1 " allegata al presente Regolamento.

La dizione " le spese tutte " di cui al punto che precede, adottata per brevità in tutti gli Articoli che seguono, del presente Regolamento, comprende ogni volta le spese per la conservazione e cioè per le manutenzioni sia ordinarie che straordinarie, per la ricostruzione, e per eventuali innovazioni validamente deliberate a sensi di Legge, e tutti gli oneri riguardanti le cose o gli impianti negli Articoli stessi indicati.

Art. 2 - Spese per le scale e ascensore

Le spese di ricostruzione delle scale o di parti strutturali accessorie, ma indispensabili all'esistenza della vita strutturale del vano scale, sono a carico di tutti i condomini e vanno suddivise in proporzione al valore di ciascuna quota, cioè in base alla tabella " A ". Le scale e tali parti accessorie infatti appartengono pro indiviso a tutti i condomini compresi quelli che non se ne servono.

Le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie relative alle scale e parti che le compongono e le completano e cioè ai muri che le circoscrivono, al volume del lucernario e relative aperture, che danno luce alle scale, alle ringhiere, passamani, ai gradini e montanti, ai battiscopa, all'impianto elettrico ecc., in qualunque punto le opere siano eseguite, nonché le spese per la loro pulizia, illuminazione notturna e diurna sono da ripartire fra i condomini in proporzione alle quote indicate nella tabella " B " allegata al presente Regolamento e redatta in conformità dell'Art. 1124 C.C..

Le spese tutte relative all'impianto dell'ascensore sono da ripartire fra i condomini in proporzione alle quote indicate nella tabella " B " allegata al presente Regolamento e redatta in conformità dell'art 1124 C.C.

Art. 3 - Spese per l'atrio d'ingresso

Le spese tutte relative all'atrio, ai muri che lo delimitano, ai soffitti e pavimenti, al portone, ed alla sua illuminazione ecc., così pure i tratti che immettono al piano d'imbarco dell'ascensore e al primo gradino della rampa di scale sono ripartite tra tutti i condomini che ne fanno uso in base ai valori delle rispettive proprietà espressi in millesimi della tabella " A " allegata al presente Regolamento.

Le spese ordinarie di gestione riguardanti la pulizia e la luce ecc. dell'atrio sono in generale ricomprese nelle spese imputate alle scale, in tal caso è necessario scorporare da tali spese conteggiate



globalmente, una quota pari al 12% dell'importo totale da imputare esclusivamente all'atrio e ripartire tale importo in base alla tabella " A ".

Le spese tutte relative ai citofoni e apriporta restano suddivise in parti uguali tra tutti gli utenti ad eccezione del ricevitore di proprietà esclusiva di ogni singolo utente.

Art. 4 - Spese per le fognature

Le spese tutte relative alla rete orizzontale della fognatura nella parte di generale utilizzazione vengono ripartite fra tutti i condomini in parti uguali.

Le spese stesse relative alle condutture orizzontali di uso per gruppo e alle collettrici verticali a prescindere da ogni considerazione e relazione fra il punto ove l'opera viene eseguita e la ubicazione in altezza delle unità partecipanti, sono separatamente contabilizzate per ciascuna colonna nell'ambito della quale saranno poi divise in parti uguali fra i rispettivi utenti. Sono di esclusiva proprietà i tubi che collegano i servizi situati all'interno delle distinte unità immobiliari e gli allacci tramite braghe alle collettrici verticali od orizzontali di raccolta comuni, pertanto restano di spettanza di ciascun utente tutti i lavori e gli oneri derivanti.

Art. 5 - Spese per le intercapedini

Le spese tutte relative alle intercapedini e relativi muri che le determinano, nonché gli eventuali contributi comunali; sono ripartiti fra tutti i condomini in base alla tabella " A " allegata.

Le spese tutte relative alle intercapedini e relativi muri che le determinano per le parti fuori dal perimetro dell'edificio principale ma ad esso inerenti, che comprendono i Civv. 18AR e 22R sono ripartite fra tutti i Condomini in base alla tabella " A1 " allegata.

Le spese inerenti al solo solaio di copertura di intercapedini, poste al di sotto di distacchi in proprietà o ad uso esclusivo di singoli condomini, sono ripartite coi criteri dettati dalla legge per le riparazioni e ricostruzioni dei lastrici solari (Art.1126 C.C.).

Art. 6 - Spese per i muri di sostegno e i parapetti su via Carso

Le spese tutte, riguardanti i muri di sostegno dei terrapieni su cui giacciono i giardini di proprietà esclusiva degli int. 1-3-6, sono da ripartire con la tabella " A " allegata. Tali manufatti sono parti comuni quindi Condominiali avendo gli stessi funzioni statiche e di sistemazioni esterne. Le spese tutte riguardanti il parapetto dei terrazzi degli int. 4 e 5, lato via Carso quindi porzione di prospetto, ed eventuali altre parti del presente Art. (che riguardino il corpo laterale in rapporto all'edificio) sono da ripartire con la tabella " A1 " allegata.



Art. 7 - Spese per l' acqua potabile

Le spese per la fornitura dell'acqua potabile vengono ripartite tra i singoli condomini in proporzione della quantità a ciascuno assegnata. Le spese relative all'impianto vanno ripartite fra i condomini fruitori dell'acqua in base alle quote di valore risultanti dalla tabella " A " allegata.

Tutte le spese, nessuna esclusa, relative all'impianto particolare dal ripartitore ai singoli recipienti ed alla singola unità, sono ad esclusivo carico dei rispettivi singoli utenti.

Qualora si dovesse modificare l'impianto e la fornitura, a seguito di regolare delibera dell'Assemblea, installando i contatori in tutte le unità immobiliari, e solo in questa specifica condizione, le spese per la fornitura dell'acqua potabile verranno in tale caso futuro ripartite fra i singoli condomini come segue:

- a) fino alla concorrenza del quantitativo minimo impegnato con l'acquedotto, in parti uguali fra tutti i condomini che fruiscono del servizio;
- b) per la quantità eccedente la quota del minimo impegnato attribuito a ciascuna unità immobiliare in proporzione al quantitativo prelevato in più del minimo e risultante dalla lettura dei contatori di ciascuna unità immobiliare effettuata dall'Amministrazione.

Nel caso di rottura o mal funzionamento o mancata lettura di singoli contatori la quantità che si dovesse riscontrare, oltre il minimo, verrà ripartita in parti uguali tra tutti i Condomini.

Art. 8 - Spese per la copertura

Le spese tutte relative alla copertura dell'edificio principale sono ripartite tra tutti i condomini, nessuno escluso, in base ai valori riportati alla tabella " A " allegata.

Art. 9 - Spese per la manutenzione e ricostruzione di solai, soffitti e pavimenti

Le spese inerenti queste parti dell'edificio vanno ripartite secondo il Disposto dell'Art. 1125 C.C.

Art. 10 - Spese per i lastrici solari

Le spese inerenti i lastrici solari, riguardano i terrazzi degli int. 4 e 5 che coprono rispettivamente le sottostanti unità immobiliari Civv. 18AR e 22R, e vanno ripartite secondo il Disposto dell'Art. 1126 C.C.

Art. 11 - Recinzioni in genere

Le spese tutte per le recinzioni in genere sono individuali; quando le recinzioni sono rappresentate da



muri tra confinanti valgono i Disposti del C.C..

Art. 12 - Obbligo assicurazione

Il fabbricato dovrà essere assicurato, in tutto il suo complesso, a cura dell'Amministrazione e possibilmente con il valore sempre aggiornato, contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas e per le responsabilità civili e per danni a terzi. A tale obbligo nessun condomino, per nessun motivo, potrà sottrarsi. Il maggior premio richiesto e dovuto per l'eventuale maggior rischio conseguente a speciali destinazioni date ad una o più unità immobiliari, non in contrasto con il presente Regolamento, rimane totalmente a carico dei rispettivi proprietari di quelle unità.

Art. 13 - Varie

Per la ripartizione di spese non espressamente elencate nel presente Regolamento valgono i criteri di ripartizione enunciati nel Codice Civile e relative Disposizioni di attuazione, in mancanza di questi o per indicazioni troppo generiche vale la Giurisprudenza di merito.

TITOLO III

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 1 - Rappresentanza ed amministrazione

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

L'Amministratore;

Il Consiglio dei Condomini;

L'Assemblea.

Gli incarichi di Amministratore e di Consigliere possono intendersi gratuiti a meno che l'Assemblea preventivamente e specificatamente non abbia fissato un compenso.

Art. 2 - L'Amministratore

a) Nomina e revoca dell'Amministratore

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea con deliberazione della maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dei millesimi di proprietà dell'edificio (sia in prima che in seconda convocazione) (Art. 1136 C.C.).

L'Amministratore dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque momento dalla stessa Assemblea, rimarrà comunque in funzione per le pratiche di ordinaria amministrazione fino a quando



il nuovo Amministratore non prenderà possesso della carica.

L'accettazione dell'incarico da parte della persona nominata equivale a prova dell'acquisita conoscenza del presente Regolamento ed impegno a rispettarlo anche in quelle norme che personalmente riguardano l'Amministratore.

L'Amministratore dimissionario, revocato o cessante, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare al successore e in sua mancanza al Consiglio dei Condomini, che ne facciano richiesta, tutti i documenti e gli atti della Amministrazione entro quindici giorni dalla partecipazione delle dimissioni o dalla revoca o dalla cessazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col Condominio.

b) Compenso dell'Amministratore

All'Amministratore spetta un compenso che verrà stabilito annualmente dall'Assemblea quando questa si riunirà per esaminare il rendiconto annuale.

Art. 3 - Attribuzioni dell'Amministratore

L'Amministratore esercita la gestione annuale del Condominio, provvede a tutte le spese ordinarie per il buon funzionamento dei servizi comuni e alla manutenzione ordinaria di tutte le parti comuni dell'edificio e agli adempimenti di Legge connessi alla gestione.

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'Art.1131 C.C.. Questo potere gli viene conferito limitatamente alla tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni, giacchè per quanto riguarda le singole proprietà individuali ed i diritti ad esse inerenti, la loro rappresentanza spetta ai rispettivi proprietari.

L'Amministratore compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento e alle tabelle millesimali allegate. Tale progetto è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condomini, e ciascun condomino è legalmente tenuto a versare la sua quota di contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa.

L'Amministratore compila inoltre il rendiconto annuale con lo stato di riparto, dal quale risulta 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 le somme ancora dovute; le rimanenze a credito saranno portate a nuovo nell'esercizio successivo a diminuzione delle quote di anticipo.

L'Amministratore provvede inoltre:

-all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea nonchè ad assicurare l'osservanza del presente Regolamento;

-alla riscossione dei contributi e al pagamento di tutte le spese alle relative scadenze

-agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni, ed a disciplinare l'uso delle parti e

delle cose comuni;

-ad ottemperare a tutti i compiti che gli sono attribuiti dai relativi Art. del C.C. (Art. 1130 - 1131 - 1133) e dalle Leggi vigenti.

L'Amministratore deve tenere:

-il registro dei verbali;

-il libro di cassa di entrata e uscita;

Art. 4 - Riparazioni necessarie: carenza dell'Amministratore

Qualora l'Amministratore rifiuti di eseguire, a richiesta di un condomino, riparazioni ritenute da questi necessarie alle cose comuni o non vi provveda entro 20 giorni dalla richiesta, il condomino può chiedere la convocazione dell'Assemblea ed ottenere una decisione della maggioranza in merito alla esecuzione delle riparazioni.

Se l'Assemblea non ravvisa la necessità delle riparazioni, il condomino che ha fatto istanza sarà tenuto a rifondere all'Amministratore le spese incontrate per la convocazione dell'Assemblea.

Art. 5 - Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31/12.

Nessun Condomino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra, nonché delle quote relative al preventivo, adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'Amministrazione che, se pure fondate, non siano riconosciute dall'Assemblea o da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria.

Art. 6 - Consigli dei Condomini

Il consiglio dei condomini é composto da tre o più proprietari eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno.

Esso é l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà almeno una volta all'anno.

Il Consiglio dei Condomini deve anche esercitare il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del Condominio e riferirne motivatamente all'Assemblea.

Esso sostituisce l'Amministratore in caso di sua assenza od impossibilità temporanea.

Art. 7 - Assemblea - Convocazione

a) - Convocazione

L'Assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria non oltre i 30 giorni dalla chiusura dell'anno



finanziario ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta o motivata da almeno due condomini, che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio; in quest'ultima circostanza decorsi inutilmente 10 giorni dalla presentazione dell'istanza, detti condomini possono provvedere alla convocazione (Art. 66 Disposizioni di Attuazione C.C.).

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso da inviarsi individualmente a ciascuno dei condomini (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art. 67 delle Disposizioni di Attuazioni del Codice Civile) a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'indirizzo di cui al precedente Tit. I - Art. 7 del presente Regolamento, dariceversi almeno cinque giorni prima della data fissata per la prima convocazione, con l'osservanza dello stesso termine deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano, restando a carico dell'Amministratore l'onere della relativa prova.

Nel caso che una unità appartenga indivisamente a più persone, l'avviso é validamente comunicato ad una qualunque di esse, ove tutte queste non abbiano provveduto ad indicare preventivamente all'Amministratore a chi di esse l'avviso deve essere inviato, in rappresentanza di tutti.

Nel caso di passaggio di proprietà, l'avviso é altrettanto validamente notificato al precedente proprietario di una unità immobiliare, ove questi non abbia ottemperato al disposto Tit. I - Art. 7 comma 1 del presente Regolamento, oppure quando il nuovo proprietario non abbia comunicato a mezzo sempre di lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'Amministrazione di essere l'acquirente e la sua residenza o domicilio e gli estremi dell'atto notarile di compra vendita.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, del giorno ed dell'ora dell'Assemblea in prima convocazione, dell'ordine del giorno delle materie da discutersi del luogo in cui si troveranno depositati per la visione degli interessati i documenti relativi; l'avviso dovrà inoltre contenere il luogo la data e l'ora dell'Assemblea in seconda convocazione, fissata a norma dell'art. 1136 Cod. Civ.

In mancanza dell'Amministratore, l'Assemblea può essere convocata:

-dal Consiglio eletto dai Condomini;

I convenuti all'Assemblea dei Condomini, nomineranno di volta in volta un Presidente e un Segretario; l'Amministratore non può essere nominato Presidente.

b) - Validità della costituzione dell'Assemblea

L'Assemblea è regolarmente costituita quando gli intervenuti (alla prima convocazione) rappresentino i due terzi dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'intero edificio.

Se l'Assemblea in prima convocazione non può deliberare per insufficienza numerica o di valore, si dovrà procedere alla seconda convocazione (non oltre i 10 giorni dalla prima).

In seconda convocazione sono valide le deliberazioni assunte da una maggioranza che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio e un terzo dei partecipanti al condominio, salvo per tutte quelle deliberazioni per le quali, ai sensi dell'Art. 1136 C.C., sono previste maggioranze qualificate.

L'Assemblea non potrà inoltre deliberare se non risulti prova che tutti i Condomini siano stati



regolarmente invitati.

La validità é accertata dal Presidente al principio dell'adunanza ed é efficace per tutta la sua durata, senza che possa determinare alcuna influenza o conseguenza la circostanza che qualcuno dei condomini presenti al momento della costituzione, si sia assentato successivamente.

c) - Deliberazioni dell'Assemblea

Le deliberazioni saranno valide se approvate con le maggioranze necessarie e sufficienti stabilite dalla Legge a seconda dell'oggetto da deliberare, l'oggetto dovrà essere obbligatoriamente contenuto nell'Ordine del Giorno.

Art.8 - Diritto di voto e di delega

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, sia pure estranea al condominio possibilmente con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. La delega é valida unicamente per la rappresentanza nell'Assemblea alla quale si riferisce e per la trattazione solo delle pratiche portate al relativo Ordine del Giorno.

Quando l'oggetto della deliberazione da adottarsi riguarda soltanto ed esclusivamente l'interesse di una parte di condomini e semprechè essa non possa pregiudicare i diritti degli altri, si potrà dar luogo alla convocazione di Assemblee parziali della cui convocazione peraltro dovrà essere data regolare comunicazione a tutti i Condomini interessati.

Sia per le Assemblee generali, che per quelle parziali, la validità delle convocazioni come delle deliberazioni dovranno essere riferite alla totalità dei soli Condomini interessati e cioè di quelli tenuti alla contribuzione della spesa in discussione.

I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a votazioni relative a deliberazioni aventi per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse, o per le quali esistano rapporti di fornitura o lavoro tra Essi e il Condominio.

Art. 9 - Svolgimento dell'Assemblea redazione verbale

L'Assemblea sceglie tra i presenti (condomini e loro delegati) una persona alla quale conferire le funzioni di Presidente e altra che funga da Segretario.

Il Presidente dirige con imparzialità lo svolgimento della discussione, non può e non deve prendere alcun provvedimento che resta sempre riservato all'Assemblea.

Il segretario cura la trascrizione del verbale nell'apposito registro e al termine dell'Assemblea, ne dà lettura finale a tutti i presenti, lo sottoscrive con la propria firma e lo sottopone alla firma del Presidente.

Le funzioni del Presidente e di Segretario, tranne che per quanto riguarda la stesura del verbale, si esauriscono con la chiusura dell'Assemblea.



a) - Il verbale deve contenere:

- 1) l'indicazione del luogo, data della adunanza e l'Ordine del Giorno;
- 2) il numero dei presenti di fatto o per delega raffrontato al numero totale dei partecipanti al condominio; le generalità delle persone delegate;
- 3) il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con la indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
- 4) l'indicazione del Presidente e del Segretario, e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- 5) un sommario resoconto della discussione ed il testo di tutte le deliberazioni prese con la indicazione delle rispettive maggioranze ottenute da ciascuna delibera;
- 6) qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

b) - Obbligatorietà delle deliberazioni

Le deliberazioni prese dalla Assemblea a norma degli Art. precedenti e delle necessarie maggioranze stabilite dalle " norme di Legge ", sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dalla Legge.

Art. 10 - Comunicazioni delle deliberazioni ai condomini

A tutti gli effetti l'Amministratore provvederà ad inviare a mezzo di lettera raccomandata ai condomini assenti, entro 10 giorni dalla data della Assemblea, copia od un estratto del verbale, dal quale emerga con chiarezza la sostanza delle deliberazioni adottate.

Tale comunicazione, come tutte le altre, da effettuarsi ai Condomini assenti a norma del presente Regolamento o delle disposizioni di Legge, sarà effettuata a spese esclusive di costoro.

Copia del Verbale dovrà essere rilasciata dall' Amministratore a ciascun Condomino (anche se presente all'Assemblea) che ne facesse richiesta, ferme restando le disposizioni di cui al punto precedente.

Art. 11 - Varie

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento si applicano le disposizioni di Legge in materia di proprietà in condominio, i Regolamenti di Polizia Urbana, nonché le consuetudini ed usi locali.



TITOLO IV

ALLEGATI: Tabelle millesimali e elaborato grafico

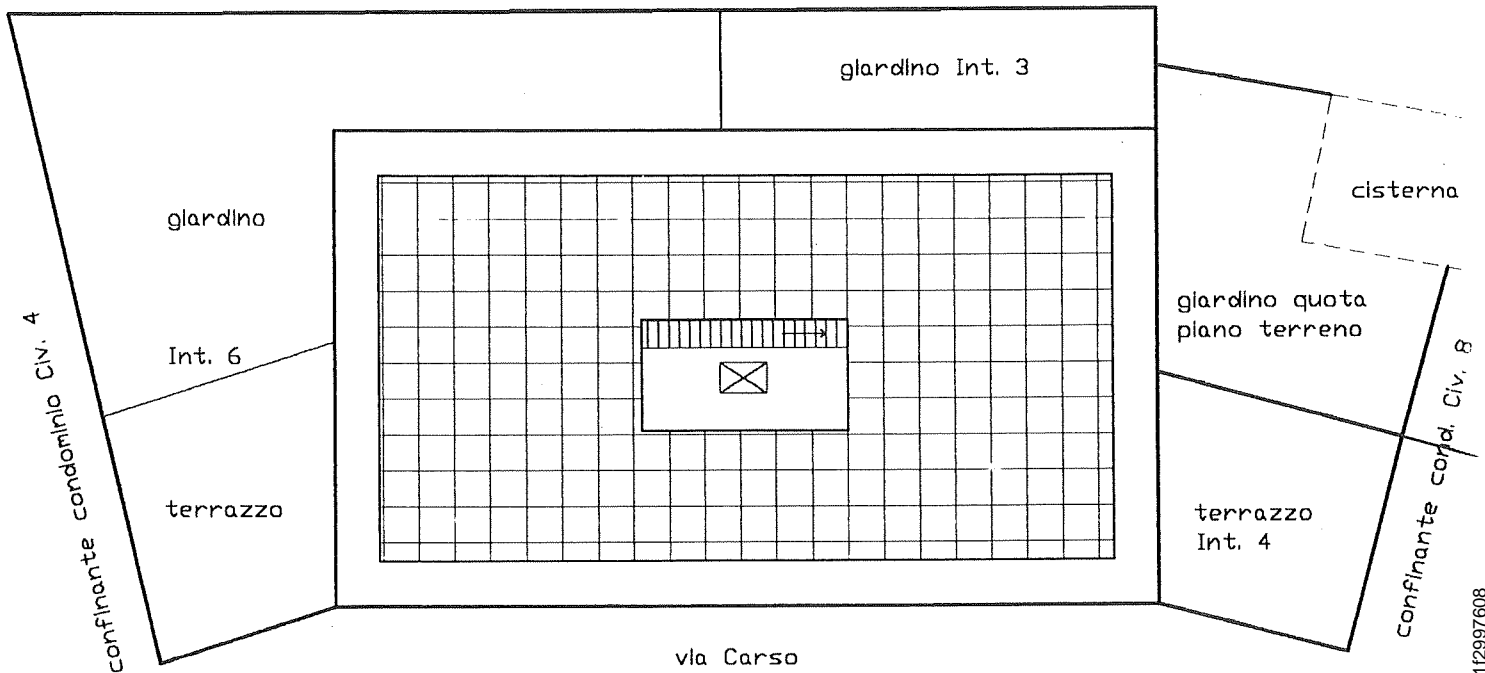


TABELLA RIASSUNTIVA

Condominio Via Carso Civ. 6				
Tabella riassuntiva				
Piano	U.I.	Tabella " A "	Tabella " A1 "	Tabella " B "
		M / M generali	M / M particolari	M / M scale
P.T.	18Ar/int.2	94,61	138,17	
P.T.	22r		41,78	
P.T.	Mag.	10,67	9,66	
P.T.	1	66,23	59,93	
1	3	45,71	41,36	39,36
1	4	48,40	44,64	41,68
1	5	45,78	41,42	39,42
1	6	55,90	50,58	48,14
2	7	49,36	44,66	53,60
2	8	51,41	46,52	55,82
2	9	51,41	46,52	55,82
2	10	49,36	44,66	53,60
3	11	51,45	46,55	67,25
3	12	53,49	48,40	69,92
3	13	53,49	48,40	69,92
3	14	51,45	46,55	67,25
4	15	54,82	49,60	83,79
4	16	55,82	50,50	85,32
4	17	55,82	50,50	85,32
4	18	54,82	49,60	83,79
Totali		1000,00	1000,00	1000,00

CONDOMINIO via CARSO Civ. 6 elaborato grafico Scala 1:200

PLANIMETRIA GENERALE (linea di perimetro ———)



PIANTA PIANO TERRENO (linea di confine fra due condomini - - - -)

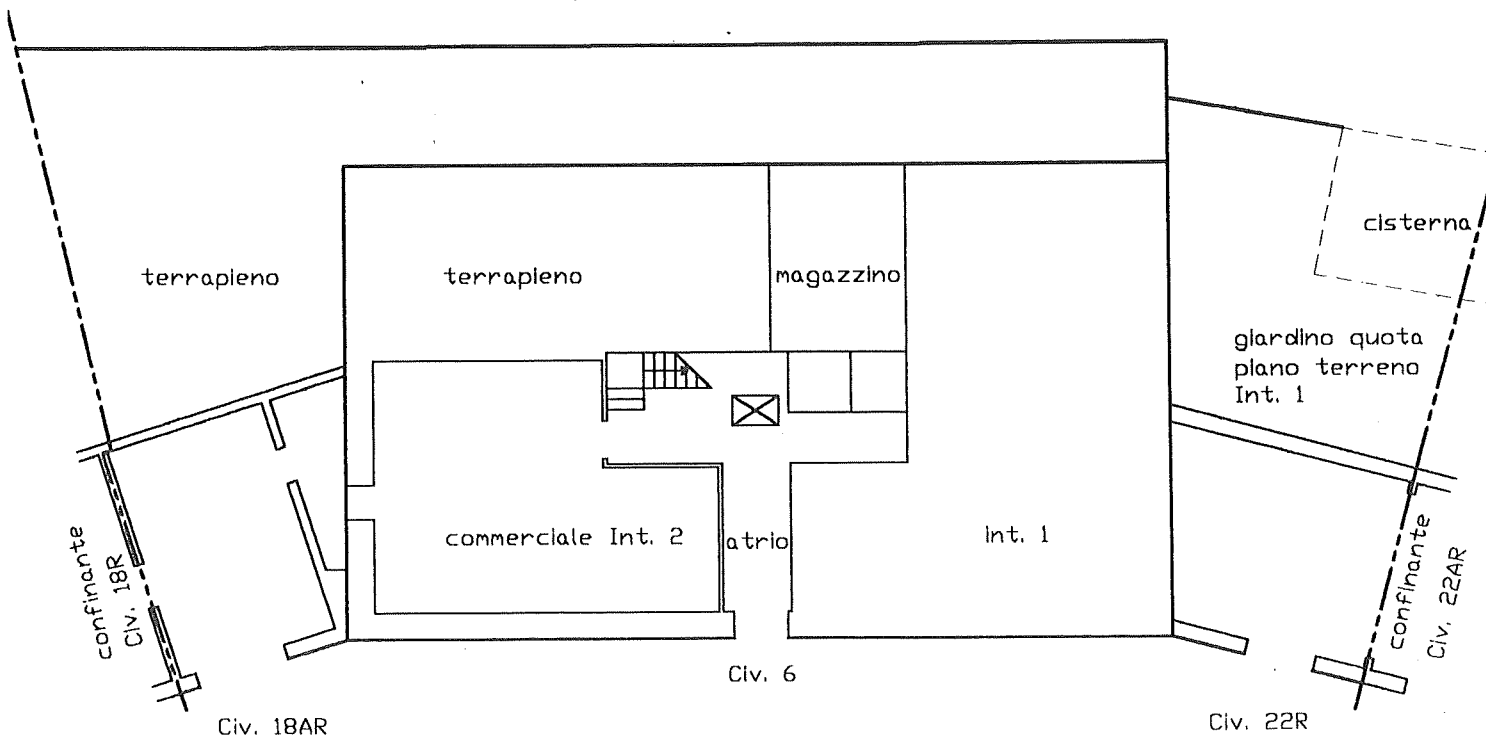


TABELLA RIASSUNTIVA

Condominio Via Carso Civ. 6		Tabella "A "	Tabella "A1 "	Tabella "B "
Tabella riassuntiva		M / M generali	M / M particolari	M / M scale
Piano	U.I.			
P.T.	18Ar/int.2	94,61	138,17	
P.T.	22r		41,78	
P.T.	Mag.	10,67	9,66	
P.T.	1	66,23	59,93	
1	3	45,71	41,36	39,36
1	4	48,40	44,64	41,68
1	5	45,78	41,42	39,42
1	6	55,90	50,58	48,14
2	7	49,36	44,66	53,60
2	8	51,41	46,52	55,82
2	9	51,41	46,52	55,82
2	10	49,36	44,66	53,60
3	11	51,45	46,55	67,25
3	12	53,49	48,40	69,92
3	13	53,49	48,40	69,92
3	14	51,45	46,55	67,25
4	15	54,82	49,60	83,79
4	16	55,82	50,50	85,32
4	17	55,82	50,50	85,32
4	18	54,82	49,60	83,79
Totali		1000,00	1000,00	1000,00

GRADIA T.

FERRARO

VANDONE
DAHIANI