

Art. 1) - OGGETTO DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Forma oggetto del regolamento di Condominio il complesso immobiliare, posto in Capannori, via per Corte Pellegrini **CONDOMINIO** [REDACTED]

Art. 2) OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO.

Il presente regolamento, condominiale è obbligatorio per tutti i Condomini, loro aventi causa a qualsiasi titolo ed eventuali locatori. Le norme in esso contenute hanno valore in quanto non siano in contrasto e non modifichino i diritti di ciascun Condomino risultanti dagli atti di acquisto.

Art. 3) PROPRIETÀ COMUNE INDIVISIBILE

Sono di proprietà ad uso comune a tutti i Condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti degli edifici e del complesso immobiliare che in base agli atti di acquisto o per legge non risultino di proprietà singola ed individuale di un Condomino.

Specificatamente sono comuni:

- a) le fondazioni e tutte le opere destinate a dare stabilità ai fabbricati, i muri maestri, pilastri, travi, architravi, necessari alla statica degli edifici, nonché tutti i muri d'ambito perimetrale e quelli dei vani scala, locale centrale termica, locali trattamento aria, e quant'altro ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile;
- b) l'impianto di riscaldamento e canne fumarie, gli impianti elettrici, gli impianti idrici, il sistema di tubature, pozzetti e fosse settiche delle fognature, sino agli attacchi con le proprietà individuali. È considerato bene comune dei Condomini, anche il prospetto di tutte le facciate in ogni loro parte, anche se di proprietà individuale.

La ripartizione delle spese relative a quanto sopra indicato sarà effettuata in base alle **Tablelle Millesimali** allegate al presente regolamento.

Art. 3) - QUOTE DEI PARTECIPANTI

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio è espressa in millesimi nelle *Tablelle Millesimali* (art.1.117 C.C.) allegate al presente regolamento.

I valori espressi nelle tabelle millesimali possono essere modificati anche nell'interesse di un solo condomino nei seguenti casi:

- 1 - quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2 - quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli edifici;

Art. 4) - MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI

Nessun condomino può eseguire lavori alle cose comuni, sia che si tratti di innovazioni, che di semplici modificazioni, nell'interesse del Condominio, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate ed il risarcimento dei danni. Qualora i lavori eventualmente eseguiti dal condomino fossero ritenuti necessari, il rimborso della relativa spesa sarà effettuato dai condomini in proporzione ai millesimi loro spettanti, purché si possa dimostrare che è stata sostenuta in buona fede.

Solo nel caso in cui i lavori da eseguirsi abbiano i caratteri della necessità o dell'urgenza, un condomino può prendere l'iniziativa della loro esecuzione senza preventiva autorizzazione dell'Assemblea o dell'Amministratore, dandone però tempestiva comunicazione a quest'ultimo.

Al condomino che avesse eseguito i lavori necessari ed urgenti spetta il rimborso integrale delle spese, escluso ogni particolare compenso per le sue prestazioni.

Qualora l'Amministratore rifiuti di eseguire, a richiesta di uno o più condomini, riparazioni ritenute da questi necessaria, il condomino o i condomini possono far redigere la convocazione dell'Assemblea straordinaria. Qualora l'Assemblea non ravvisi la necessità delle riparazioni, il condomino o i condomini richiedenti saranno tenuti a rifondere al Condominio tutte le spese incontrate per la convocazione dell'Assemblea.

Art. 5) - OPPOSIZIONE AI LAVORI DEI SINGOLI CONDOMINI SULLA COSA COMUNE

Quando le opere di cui all'articolo precedente fossero state già iniziate, l'opposizione scritta dall'Amministratore comporta l'obbligo della loro sospensione.

Art. 6) - MANUTENZIONE, ISPEZIONE E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Ogni condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà, quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro degli edifici.

Egli, a richiesta dell'Amministratore e previo congruo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda con i dovuti riguardi ad ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse del Condominio e/o dei singoli condomini, salvo il diritto di rivalsa dei danni.

Il condomino potrà rifiutarsi di far eseguire i lavori entro i locali di sua proprietà ove le opere possano eseguirsi dall'esterno ancorché ciò comporti una maggiore spesa per il Condominio.

In ogni caso i condomini prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o di lavori, che comunque possano interessare la stabilità o l'estetica dell'edificio o parte di esso, debbono darne notizia all'Amministratore almeno 48 ore prima dell'inizio dei lavori, fermo restando in ogni caso il disposto dell'art. 1.122 del Codice Civile.

Art. 7) - OBBLIGHI DEL CONDOMINO

Il Condomino deve comunicare all'Amministratore il proprio domicilio entro dieci giorni dalla data di possesso dell'unità immobiliare di sua proprietà o di eventuale cambio di domicilio.

Egli é tenuto inoltre:

- a) a far conoscere all'eventuale inquilino il presente regolamento che dovrà essere richiamato nel contratto di affittanza e fatto rispettare;
- b) ogni Condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà, anche se locati a terzi, si proceda alle ispezioni ed ai lavori necessari per la conservazione delle parti comuni dell'edificio, salvo il risarcimento degli eventuali danni materiali arrecati;

Art. 8) - CONTRIBUTO ALLE SPESE ED AI SERVIZI COMUNI

Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni o destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni sono ripartite fra i condomini in ragione dell'interesse di ognuno o secondo le disposizioni dei successivi articoli 9, 10 e 11 del presente regolamento.

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo delle spese mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose anzidette.

Art. 9) - SPESE DI MANUTENZIONE PER LE COSE DI PROPRIETÀ COMUNE

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le cose indicate nell'art. 3), del presente regolamento e quelle per l'assicurazione del complesso.

Tutti i condomini devono contribuire alle spese di cui al comma precedente in proporzione del valore delle rispettive quote di comproprietà espresso in millesimi nelle *Tablelle Millesimali* allegate al presente regolamento.

Art. 10) - SPESE MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE SOLAI E SOFFITTI.

La manutenzione dei soffitti e dei solai delle singole unità e la ricostruzione di

essi saranno sostenute in parti uguali dai proprietari dei piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietari al piano inferiore le riparazioni dell'intonaco del soffitto, e a carico del proprietario del piano sovrastante, il rifacimento e la sistemazione del pavimento, giusto quanto previsto dall'art. 1125 del Codice Civile, salvo dirette responsabilità, nel qual caso tutta la spesa è a carico di chi ha provocato il danno.

Art. 11) - SPESE PER MANUTENZIONE DI OGNI SINGOLO EDIFICIO

Le spese relative alle parti comuni e le parti accessorie, di ogni singolo edificio, appartenendo esse a tutti i condomini dello stesso, le relative spese di costruzione, ricostruzione e manutenzione straordinaria (a titolo esemplificativo e non tassativo: quelle derivanti da crollo o da dissesti statici) sono a carico dei condomini interessati, secondo le *Tablelle Millesimali* allegate al presente regolamento e calcolate in proporzione del valore delle rispettive quote di comproprietà espresso in millesimi.

Le spese inerenti la manutenzione ordinaria delle scale, degli ascensori e la loro pulizia sono quelle che devono essere ripartite secondo quanto stabilito dall'art. 1.124 del Codice Civile:

- per una metà esse vanno attribuite a tutti i condomini che se ne servono in proporzione alle singole quote;
- per una metà in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Art. 12) – VINCOLI SPECIALI

E' sempre vietato:

- a) modificare la destinazione di ogni singola unità, qualora la nuova destinazione sia in contrasto con le normative urbanistiche vigenti al momento della mutazione. In particolare è fatto espresso divieto di destinare anche parte dei locali a laboratori e/o depositi in genere di materiali infiammabili od esplosivi, salvo che gli stessi siano autorizzati dagli enti preposti; ad esercizi pubblici o privati insalubri o contrari all'igiene ed alla morale, ad ogni attività che comporti rumori molesti, esalazioni sgradevoli o nocive ecc., oltre i limiti di legge, o ad un uso contrario od incompatibile con il decoro del complesso immobiliare.
- b) occupare anche temporaneamente con costruzioni provvisorie, o con oggetti mobili di qualsiasi genere e specie, le aree destinate a verde, la viabilità e gli spazi di manovra e parcheggio ad uso comune, le logge, le scale, i pianerottoli, ed in genere, ogni altro luogo di proprietà condominiale. L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori ai locali dei singoli condomini, nel qual caso però essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire del tutto l'uso delle cose stesse per parte degli altri condomini;

- l'Amministratore può autorizzare tale occupazione purché la ritenga indispensabile, e sia limitata nello spazio e nel tempo;
- c) installare nelle resedi anche private, qualsiasi manufatto, senza il preventivo consenso dell'Amministratore, che se lo riterrà opportuno, convocherà una Assemblea per ottenere una delibera autorizzativa con le maggioranze previste dalla Legge;
 - d) porre in qualsiasi punto della facciata, materiali, oggetti e sovrastrutture che possano pregiudicare il decoro degli edifici, se non in maniera uniforme ed unica per tutti;
 - e) gettare qualsiasi oggetto al di fuori della propria unità immobiliare;
 - f) utilizzare i posti auto condominiali ed esclusivi, ed esterni agli spazi privati, per il parcheggio permanente di roulotte, camper, motoscafi ed ogni altro oggetto non conforme all'uso, è altresì vietato parcheggiare fuori degli appositi spazi;
 - g) di tenere gli apparecchi radio, televisori e quant'altro ad alto volume, in modo da recare disturbo al vicinato; o comunque fare attività che possano disturbare gli altri condomini;
 - h) lavare gli autoveicoli od altro, sia negli spazi condominiali che nei posti auto esclusivi;
 - i) lasciare incurati gli spazi privati;
 - j) depositare o custodire materiali tossici o facilmente infiammabili.

Tutti i reclami devono essere diretti all'Amministratore in forma scritta.

è consentito:

previo consenso dell'Amministratore, che se lo riterrà opportuno, convocherà una Assemblea per ottenere una delibera autorizzativa con le maggioranze previste dell'art. 1.136 del Codice Civile (numero dei voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio):

- a) l'apposizione di targhe, placche, cartelloni e striscioni sui muri esterni, agli ingressi di ciascun edificio o sulle recinzioni previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni comunali; nel caso l'autorizzazione sia deliberata dall'Assemblea, quest'ultima dovrà stabilire i materiali e la tipologia da utilizzare al fine di renderle uniformi;
- b) installare presso le porte d'ingresso alle singole unità immobiliari targhette di piccole dimensioni per indicare la ditta che li occupa, le stesse dovranno essere uguali per dimensione, forma e colore;
- c) la verniciatura degli infissi esterni e la tinteggiatura di qualsiasi parte esterna degli edifici, tenendo presente che devono essere effettuate con colori non diversi dagli originali al fine di conservare agli immobili un aspetto ordinato e decoroso;
- d) Installare tende protettive alle finestre, che dovranno essere della tipologia e colore stabilito dall'assemblea, in modo da rendere uniforme ogni singolo edificio.

è obbligatorio per ciascun condomino:

- a) transitare all'interno del complesso a passo d'uomo;

- b) provvedere ad effettuare le periodiche manutenzioni alle parti di proprietà esclusiva esterne ai fabbricati; qualora il condomino non vi provveda, trascorsi dieci giorni dalla richiesta scritta da parte dell'Amministratore, vi provvederà quest'ultimo, addebitando le relative spese al condomino inadempiente;
- c) notificare all'Amministratore, le proprie generalità ed il proprio domicilio, in difetto di ché, s'intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà all'interno del Condominio;

In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto:

- a) a comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario;
- b) a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento, che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;
- c) a cedere al nuovo proprietario l'eventuale sua quota di comproprietà dei fondi di riserva;
- d) a liquidare la propria posizione contabile nei confronti dell'Amministratore fino al giorno della vendita;
- e) il condomino subentrante, sin dal giorno dell'acquisto, al pagamento delle rate condominiali, preventivate e approvate per la gestione dell'anno in corso.

I contributi versati dai condomini nel fondo comune e nel fondo speciale non sono ripetibili. In caso di subentro di altro titolare le parti interessate provvederanno fra di loro all'eventuale conguaglio.

Art. 13) – NORME APPLICABILI

I condomini devono comunque osservare tutte le disposizioni dettate dal Regolamento di Polizia Urbana, Pubblica Sicurezza, Vigili del Fuoco, U.S.L., E.N.P.I., ed ogni altro Ente preposto alla vigilanza c/o sicurezza.

Art. 14) - ASSICURAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'intero complesso immobiliare ed i fabbricati dovranno essere assicurati contro i danni del fuoco, del fulmine e dello scoppio e contro la responsabilità civile mediante assicurazione del tipo "globale fabbricati".

Nel caso di sostituzione della compagnia assicuratrice, l'Assemblea sceglierà il nuovo Istituto assicuratore e determinerà il capitale da assicurare nella misura che riterrà necessaria per coprire il costo di ricostruzione.

L'indennità liquidata in caso di sinistro dovrà essere reimpiegata nella ricostruzione.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la riparazione o la ricostruzione, tutti i condomini dovranno concorrere secondo il valore millesimale delle

rispettive proprietà risultante dalle tabelle millesimali allegate, ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che sono state danneggiate.

Art. 15) - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono:

- l'Amministratore;
- l'Assemblea dei condomini.

Art. 16) - NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

Oltre a quanto disposto dall'art. 1.129 del Codice Civile, l'Amministratore è nominato dall'Assemblea a turno tra i condomini stessi o fra estranei al Condominio.

Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea nei casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge. Egli decade nella prima Assemblea ordinaria successiva alla sua nomina. L'Amministratore può farsi coadiuvare da persone di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la propria responsabilità. L'Amministratore deve, alla fine di ogni esercizio, rendere il conto della sua gestione all'Assemblea.

Tale obbligo incombe anche all'Amministratore dimissionario o revocato, che deve in ogni caso, consegnare al successore tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il Condominio.

L'Amministratore può essere revocato dall'Autorità Giudiziaria su ricorso di ciascun condomino, sia nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1.131 C.C., sia se non adempie agli obblighi posti a suo carico dal presente regolamento.

Art. 17) - FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

Oltre a quanto previsto dall'art. 1.133 del Codice Civile l'Amministratore alla fine di ciascun anno, entro sessanta giorni dalla chiusura della gestione, deve convocare l'Assemblea per le delibere previste dall'art. 1.135 del Codice Civile.

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie, per il funzionamento dei servizi comuni ed alla manutenzione ordinaria delle parti comuni degli edifici e del complesso immobiliare.

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. Tale progetto è sottoposto all'esame e all'approvazione dell'Assemblea dei condomini e ciascuno di essi è tenuto, dopo l'approvazione, a versare la propria quota di contributo destinata a costituire il fondo comune delle spese di ordinaria gestione, entro 10 giorni dalle scadenze e con le forme stabilite dall'Assemblea stessa.

L'Amministratore compila pure il rendiconto annuale e lo stato di riparto dal quale risulta la rimanenza a credito o a debito di ciascun condomino e, dopo l'approvazione assembleare a termine di legge, i condomini debitori saranno tenuti a versare la somma ancora dovuta contestualmente al pagamento della prima rata; le rimanenze a credito saranno portate a nuovo nell'esercizio successivo a diminuzione delle quote di anticipo.

Nessun condomino può esimersi dall'obbligo di pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'Amministratore che, se pur fondate, non siano riconosciute dall'Assemblea nel bilancio approvato o da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria.

Art. 18) - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore deve inoltre provvedere:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, alla loro comunicazione ai condomini assenti, nonché ad assicurare l'osservanza del presente regolamento;
- b) alla riscossione delle rate condominiali, da versarsi da parte di ciascun Condomino sul Conto Corrente intestato al Condominio, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle relative scadenze;
- c) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra i condomini;
- d) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti le parti comuni; comprese le azioni possessorie, la denuncia di nuova opera e di danno temuto;
- e) l'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria senza l'approvazione dell'Assemblea; può invece ordinare tutti quei lavori che, secondo il suo insindacabile giudizio, rivestano carattere improrogabile di urgenza.

Art. 19) - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali;
- b) un elenco dei proprietari con le loro generalità e le indicazioni del domicilio e delle residenze, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;
- c) un elaborato planimetrico dell'intero complesso immobiliare e di ogni piano di ciascun immobile;
- d) una copia di ciascuna planimetria delle unità facenti parte del Complesso Immobiliare; e
- e) una copia del presente regolamento.

Art. 20) – INIZIO E CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO, LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE E MOROSITÀ .

L'inizio della gestione amministrativa annuale sarà fissata in occasione della prima riunione di Condomino ed avrà scadenza trascorso un anno da tale data.

Il Condomino è costituito in mora senza previa intimazione per il solo fatto del mancato pagamento della rata alla scadenza prestabilita dal presente regolamento (10 giorni dalla data di scadenza della rata), trascorso infruttuosamente tale termine sarà applicata una sanzione pecuniaria pari al 1% (uno per cento) della somma anzidetta per ogni giorno di ritardo nel pagamento, con un massimo del 20% (venti per cento) indipendentemente dalla procedura d'ingiunzione di cui all'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà utilizzato per il pagamento di eventuali interessi passivi per la gestione dell'anno in corso.

Art. 21) - RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'art. 1.131 C.C..

L'Amministratore, nei limiti delle sue attribuzioni fissate dal presente regolamento, dalla legge ed in quelli maggiori che di volta in volta potranno essergli conferiti dall'Assemblea, rappresenta il Condominio. In forza di ciò egli potrà agire in giudizio sia contro i condomini, sia contro terzi, potrà essere convenuto in giudizio e compiere qualsiasi autorità ed amministrazione di tutti quegli atti necessari all'espletamento dei suoi compiti amministrativi.

Art. 22) - FONDO DI RISERVA E SUA AMMINISTRAZIONE

Per provvedere alla manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali ed imprevedibili, può essere costituito, nel modo e nella somma stabilita dall'Assemblea, un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.

L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune per le spese ordinarie.

Art. 23) - CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria entro sessanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo e del relativo progetto di ripartizione; si riunisce in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini o più condomini che rappresentino almeno 1/6 (un sesto) del valore dell'intero complesso immobiliare, o almeno 1/6 (un sesto) del valore di ogni singolo fabbricato, nel caso che l'interesse sia limitato a quest'ultimo.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, almeno 10 giorni

prima della data fissata, al domicilio dichiarato, insieme, trattandosi di Assemblea ordinaria, a copia del rendiconto, del riparto delle spese della gestione e del bilancio preventivo,.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alle deliberazioni dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, che può essere fissata un giorno successivo alla prima, ma non oltre dieci giorni dalla medesima.

Se l'Amministratore omette di convocare l'Assemblea questa può essere convocata da ciascun condomino, dando avviso anche all'Amministratore, con le formalità di cui sopra.

Il disposto del precedente comma si applica anche nel caso in cui l'Amministratore non provveda alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro quindici giorni dalla richiesta fattane dai condomini a norma del primo comma del presente articolo.

I convenuti all'Assemblea dei condomini trascorsi quindici minuti dall'ora fissata nomineranno di volta in volta un Presidente che si farà assistere da un segretario di sua fiducia.

Art. 24) - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al Condominio, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Il delegato non può rappresentare più di tre condomini.

Qualora una quota di Condominio appartenga a proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea, che sarà designato dagli interessati, in difetto di che, vi provvederà per sorteggio il Presidente dell'Assemblea.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse o per i quali esistano rapporti di forniture o lavori tra essi ed il Condominio.

Il condomino, che sia Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

Art. 25) - VALIDITÀ DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea è regolarmente costituita, in prima convocazione, con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno 2/3 (due terzi) del valore dell'intero complesso immobiliare e i 2/3 (due terzi) dei partecipanti dell'intero complesso immobiliare, o almeno 2/3 (due terzi) del valore di ogni singolo fabbricato e i 2/3 (due terzi) dei partecipanti di ogni singolo fabbricato, nel caso che l'interesse sia limitato a quest'ultimo.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore del Complesso Immobiliare, o del singolo edificio nel caso che l'interesse sia limitato a quest'ultimo.

Se l'Assemblea di prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero, la deliberazione presa nell'Assemblea di seconda convocazione, è valida se riporta un numero di voti che rappresenti almeno 1/3 (un terzo) del valore dell'intero complesso immobiliare e 1/3 (un terzo) dei partecipanti dell'intero complesso, o almeno 1/3 (un terzo) del valore di ogni singolo fabbricato e 1/3 (un terzo) dei partecipanti di ogni singolo fabbricato, nel caso che l'interesse sia limitato a quest'ultimo.

La validità della costituzione dell'Assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalla attribuzione dell'Amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione degli edifici o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con un numero di voti pari ad almeno la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore del condominio, sempre riferiti all'intero complesso immobiliare, o ai singoli edifici a seconda dell'afferenza delle delibere all'uno od all'altro.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1.120 C.C. devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al Condominio ed i 2/3 (due terzi) del valore dell'intero complesso immobiliare, o rappresenti la maggioranza dei partecipanti e almeno 2/3 (due terzi) del valore di ogni singolo fabbricato, nel caso che l'interesse sia limitato a quest'ultimo.

La validità delle deliberazioni agli effetti della maggioranza richiesta dalla Legge, va considerata in relazione al numero ed al valore delle sole unità interessate alla deliberazione.

L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ne siano stati avvertiti i condomini nell'avviso di convocazione; ma prima di riprendere la nuova discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'Assemblea, con le norme già dette.

Art. 26) - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di Condominio;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) una sommaria esposizione della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascun argomento;

e) qualunque sintetica dichiarazione di cui si chiedo venga inserita (eventuali allegati quali preventivi, perizie, pareri), da parte di uno o più condomini.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore.

Copia conforme del verbale deve essere trasmesso a tutti i condomini, a cura dell'Amministratore.

Art. 27) - ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento di Condominio che possono essere proposte anche dai singoli condomini;
- b) sulla nomina dell'Amministratore, sulla sua retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese;
- d) sull'impiego degli eventuali residui attivi della gestione;
- e) sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di un apposito fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti dal fondo stesso;
- f) sulle norme alle quali tutti i condomini debbono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.
- g) Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni.

I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale delle gestione e del bilancio preventivo e consuntivo, devono essere posti a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria, presso l'Amministratore.

Art. 28) - OBBLIGATORietà ED IMPUGNAZIONI DELLE DELIBERAZIONI PRESE DALL'ASSEMBLEA

Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma di Legge e del presente regolamento sono obbligatorie per tutti i condomini, anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1.137 C.C. secondo comma.

Contro le deliberazioni manifestamente contrarie alla Legge ed al regolamento, ogni condomino può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria. Il ricorso sotto pena di decadenza deve essere proposto entro trenta giorni dalla data delle deliberazioni, per i presenti all'Assemblea condominiale, e dalla data della comunicazione, per gli assenti.

**Art. 29) - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITÀ PER LA RESISTENZA IN
GIUDIZIO**

Quando l'Assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso soccombenza.

Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal Condominio derivano vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettante nella spesa della lite.

Art. 30) - RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

Per quanto non previsto nel presente regolamento, valgono le norme del Codice Civile in materia e le disposizioni di Legge comune.

Art. 31) - NORMA FINALE

La conoscenza, l'approvazione e l'accettazione del presente regolamento e delle allegare tabelle, figura come patto contrattuale nell'acquisto delle singole unità del complesso immobiliare.

I singoli condomini ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo, sono obbligati a rispettarlo ed a farlo rispettare agli utenti di ciascuna unità immobiliare.



Situazione rateale Condominio

Esercizio: 2023/2024

Periodo : dal 01/07/2023 al 30/06/2024

Sig. [REDACTED]

Di seguito riportiamo la Sua situazione rateale al 21/10/2024 per la/le unità B12 (Cod. comune catastale B648, Tipo unità U, Fg. 72, Part. 1445, Sub. 30)

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo
	Es. 2023/2024			
01/07/2023	Saldi prec.2022/2023	2.979,76	0,00	-2.979,76
01/09/2023	1^ rata LUG AGO SET 23	123,46	0,00	-123,46
01/11/2023	2^ rata OTT NOV DIC 23	123,46	0,00	-123,46
10/11/2023	Riparazione cancelletto d'ingresso condominiale	4,47	0,00	-4,47
10/11/2023	Ritrovamento tubo rotto , formazione nuovo pozzetto	22,36	0,00	-22,36
01/02/2024	3^ rata GEN FEB/MAR24	123,46	0,00	-123,46
15/02/2024	Intervento [REDACTED] per messa a norma porte REI	22,60	0,00	-22,60
27/02/2024	Potatura Pioppi+ nr. 2 Piante di Gelso.	92,38	0,00	-92,38
01/04/2024	4^ rata APR MAG GIU24	123,46	0,00	-123,46
03/05/2024	Intervento su pozzetto pal.B	91,61	0,00	-91,61
10/05/2024	Rata CANONE POSTO AUTO ANNUALE	0,00	0,00	0,00
01/07/2024	Rata n.1 provv. LUG AGO SET 24	123,46	0,00	-123,46
10/08/2024	Intervento luci area garage	46,60	0,00	-46,60
TOTALE		3.877,08	0,00	-3.877,08

Dettaglio dei versamenti effettuati:

Data	Versato	Descrizione
TOTALE	0,00	

Risulta da pagare la somma di Euro **-3.877,08**

Per regolarizzare la propria situazione Vi indico il codice IBAN:

Int: [REDACTED]

Iban: [REDACTED]

Qualora si fosse già provveduto ad effettuare il versamento , la presente è da non considerare e Vi pregherei di inviarci la ricevuta del pagamento. Grazie

Per la prossima scadenza vi verrà inviato l'Avviso di Pagamento.

Viterbo, 21/10/2024

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]