

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

NORME GENERALI

Art.1

Il Condominio è formato dai proprietari degli appartamenti del Civico n.28 di Via dei Bedinotti.

Art.2

Ogni proprietario od i suoi eventuali eredi, s'impegnano all'osservanza delle norme del presente Regolamento ed eventuali modifiche od aggiunte al medesimo deliberate legalmente dall'Assemblea del Condominio, regolarmente costituita. In caso di trasferimento della proprietà, il proprietario dovrà darne avviso all'Amministratore, dando assicurazione scritta che il subentrante ha avuto copia del presente Regolamento e delle eventuali aggiunte e modifiche.

Art.3

PROPRIETA' COMUNI A TUTTI I CONDOMINI

Costituiscono proprietà comune ed invisibile fra tutti i Condomini: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri e le relative facciate esterne, il giardino lato Sud, l'atrio d'ingresso e portone, la scala dell'atrio sino al terrazzo, le colonne di arrivo dell'acqua dall'acquedotto ai contatori in ogni singola unità immobiliare, la fognatura orizzontale fino al raccordo con quella principale, i canali di scarico e le grondaie, il tetto di copertura ed in genere tutte le parti dello stabile necessarie all'uso comune, come stabilito dalla Legge.

Art.4

PROPRIETA' PARTICOLARI

Sono di proprietà esclusiva e particolare di ciascun condomino, quale parte complementare ed integrante delle rispettive unità immobiliari: i tubi di scarico delle acque nere fino al punto di collegamento con le condutture verticali di raccolta e diramazione; le rispettive canne fumarie.

Sono di uso esclusivo i terrazzi soprastanti gli appartamenti interni 14.15.16. I muri divisorii e le solette sono di proprietà comune tra le unità immediatamente contigue.

I citofoni di chiamata all'interno delle unità immobiliari sono di proprietà di ogni singolo Condomino.

Art.5

L'uso del lastrico solare è limitato all'accesso per ispezione o manutenzione dello stesso e delle pertinenze relative.

DESTINAZIONE DEI LOCALI

Art.6

Gli appartamenti devono essere adibiti esclusivamente ad uso di abitazione e uffici, non sono ammessi ambulatori, scuole di ballo, circoli, pensioni, etc., ed in genere usi di attività contrastanti con la morale, la decenza e col decoro del caseggiato, nonché il tranquillo godimento della proprietà.

Non è consentito nei terrazzi erigere costruzioni di sorta e lasciare detriti o immondizie.

Art.7

RIPARAZIONI INTERNE

Nessun Condominio può rifiutarsi di eseguire quelle riparazioni o modifiche nel suo appartamento che si rendessero necessarie per evitare il danno di altri Condomini poiché si renderebbe responsabile delle conseguenze causate da tale rifiuto.

Su richiesta dell'Amministratore, che ne darà avviso tempestivo, ogni Condominio deve consentire che si proceda nei locali di sua proprietà all'ispezione ed eventuale esecuzione dei lavori nell'interesse della proprietà comune.

Ogni Condominio, prima di eseguire nell'interno dei locali di sua proprietà dei lavori che possono interessare anche direttamente le parti in comune dovrà far domanda per iscritto all'Amministratore, unendo una descrizione esatta dei lavori da eseguire.

Contro l'eventuale rifiuto dell'Amministratore a permettere il lavoro, il Condomino interessato può far ricorso all'assemblea dei Condomini e se questa conferma il rifiuto, potrà rivolgersi all'Autorità Giudiziaria.

Art.8

E' vietato eseguire varianti nell'immobile che possano pregiudicare l'aspetto estetico, la struttura, la sicurezza e la solidità del fabbricato; erigere costruzioni di qualsiasi specie non esclusi casotti e verande sulle terrazze; occupare, anche temporaneamente i locali ed i passaggi di proprietà comune; applicare nelle parti in comune del caseggiato targhe, cartelli, insegne, manifesti etc. senza il preventivo parere favorevole dell'Amministrazione.

La verniciatura dei serramenti esterni, dei telai a vetri, delle porte caposcala deve conservare uniformità di colore.

E' vietato da parte di ogni singolo Condomino prendere iniziative per ritocco parziale della coloritura delle facciate.

Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento del contributo delle spese inerenti alle cose comuni, neppure mediante abbandono o rinuncia alla proprietà delle stesse.

Art.9

ORGANI DI RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO

Gli organi di rappresentanza del Condominio sono:



- L'Amministratore
- I Consiglieri nel numero di due
- L'Assemblea dei Condomini.

Art.10

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra persone estranee al Condominio. Egli dura in carica per l'intero esercizio ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea.

L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo, entro 15 giorni dalle dimissioni o dalla revoca, di consegnare al suo successore, ed in mancanza, ai Consiglieri, il Rendiconto della sua gestione, con il saldo di cassa e gli eventuali libretti di deposito in banca, nonché l'archivio contenente atti e documenti dell'Amministrazione. Tutto ciò indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il Condominio.

L'Amministratore, al termine dell'Esercizio annuale deve presentare all'Assemblea Generale Ordinaria del Condominio, unitamente al Rendiconto della sua gestione, il Preventivo delle spese occorrenti durante l'Esercizio che si sta per iniziare per le conseguenti approvazioni. Entro 30 giorni dall'approvazione del preventivo suddetto, ciascun Condomino è tenuto a versare all'Amministratore il suo contributo nella misura indicata dallo stesso, che deve essere proporzionata ai criteri di ripartizione stabiliti nel presente Regolamento.

L'Amministratore ha inoltre il compito di:

- erogare le spese ordinarie per la conservazione delle cose comuni e per il funzionamento regolare dei servizi;
- eseguire le deliberazioni dell'Assemblea e far osservare ai Condomini ed ai terzi le norme del Regolamento di Condominio e quelle comunali;
- assumere o licenziare il lavascale, previo parere favorevole dei Consiglieri;
- disciplinare l'uso delle cose e servizi comuni, per assicurare la loro conservazione e regolarità per il miglior godimento di tutti i Condomini;
- ordinare l'esecuzione di lavori urgenti ed indifferibili riguardanti la proprietà comune; per quelli non urgenti ed indifferibili potrà intervenire per una spesa non superiore a F.1.000.000 per ogni singolo lavoro previo parere favorevole dei Consiglieri.
- Per lavori implicanti spese superiori a F.1.000.000 l'Amministratore dovrà in ogni caso tenere l'approvazione preventiva dell'Assemblea con le maggioranze di Legge.

I provvedimenti e le norme emanate dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i Condomini, salvo il ricorso ai Consiglieri od all'Assemblea da parte del Condomino che si ritenesse lesa.

L'Amministratore deve tenere sempre aggiornati:

- il libro dei verbali delle assemblee.
- l'elenco dei Condomini, completo delle loro generalità e domicilio.

Art.11

I Consiglieri saranno due membri scelti fra i proprietari appartenenti al Condominio o loro stretti parenti. Vengono eletti dall'assemblea all'inizio dello esercizio e scadono di carica con la fine dello stesso.

Il Consiglio, oltre ad essere l'organo consultivo dell'Amministratore, che assiste in caso di breve assenza di quest'ultimo, esamina e concilia amichevolmente eventuali divergenze fra i proprietari e fra essi e l'Amministratore per l'interpretazione ed applicazione del presente Regolamento.

#### Art. 12

L'Assemblea del Condominio si riunisce in via ordinaria 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia richiesta scritta e motivata da due comproprietari che rappresentano almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'avviso di convocazione dovrà essere trasmesso a cura dell'Amministratore a mezzo di raccomandata entro cinque giorni dalla data fissata per la riunione.

Se trattasi dell'assemblea ordinaria annuale, all'avviso di convocazione dovrà essere unita una copia del Rendiconto spese, una copia del Riparto spese, l'estratto conto del proprietario ed il preventivo spese dell'esercizio successivo.

L'avviso di convocazione deve indicare il giorno, l'ora ed il luogo della riunione, le materie da trattare e la data dell'assemblea in seconda convocazione.

Nell'assemblea non possono essere prese deliberazioni su argomenti non formanti oggetto dell'Ordine del Giorno. Trascorsi quindici minuti dall'ora di convocazione, se l'assemblea risulta in numero legale, l'Amministratore invita uno dei condomini presenti a fungere da Presidente dell'Assemblea ed un altro a fungere da Segretario.

Ogni Condomino può farsi rappresentare all'assemblea da terza persona.

Il Condomino Amministratore deve astenersi dal voto nelle deliberazioni riguardanti il suo operato; né ha diritto al voto il Condomino quando l'assemblea tratti di forniture o lavori compiuti o da compiere dallo stesso al Condominio.

L'Assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita quando siano presenti direttamente o per delega tanti Condomini che rappresentino i 2/3 del valore complessivo dell'immobile ed i 2/3 del numero dei partecipanti del Condominio. Il Presidente ed il Segretario dell'Assemblea hanno l'incarico di verificare il numero dei presenti e la validità delle deleghe e di determinare il valore delle unità presenti alla riunione. Le deliberazioni sono valide quando siano adottate con l'adesione della maggioranza degli intervenuti e con un numero di voti che rappresenti almeno la metà dello stabile. In seconda convocazione quando la prima non abbia raccolto il numero legale dei presenti, le deliberazioni sono valide quando il numero degli intervenuti non è inferiore al terzo dei partecipanti al Condominio ed almeno ad 1/3 del valore della proprietà.

Per la nomina e revoca dell'Amministratore, le liti giudiziarie, le riparazioni e ricostruzioni di notevole entità, nonché per le innovazioni, devono osservare le norme di cui agli Art. 1118/2° comma 119/1120/1131/1132/1136/1137 C.C. Disp. Att. 72/155.

L'Assemblea ordinaria delibera su qualunque oggetto riguardante l'Amministrazione la conservazione, ed il godimento delle cose comuni ed in special modo:

- sulle eventuali modifiche del Regolamento osservate le disposizioni di Legge;
- sulla nomina dei Consiglieri e dell'Amministratore e sulla sua revoca, nonché sul suo emolumento;



parto allegata.  
Partecipano a queste spese tutti gli appartamenti che hanno accesso dal portone del Civ.28; queste vengono ripartite secondo la colonna "B" della tabella di ri-

SPSE ORDINARIE E STRAORDINARIE RIPARAZIONE E MANUTENZIONE ATRIO

Art.15

parto allegata.  
porzione di esso; vengono ripartite secondo la colonna "A" della tabella di ri-  
riguardanti riparazioni e ricostruzione di aree comuni a tutto il Condominio o  
tali, l'assicurazione, riparazioni copertura fabbricato nonché tutte le spese  
Comprendono le spese di Amministrazione, quelle attinenti alle fognature orizzon-

SPSE GENERALI

Art.14

negli articoli seguenti.  
Le spese vengono ripartite fra tutti i Condomini tenendo presente il valore delle  
rispettive proprietà, secondo le tabelle di riparto allegate e quanto specificato  
andando inoltre gli interessi debitori richiesti dalla banca per il periodo.

Condomini morosi verranno dall'Amministratore avvertiti tramite raccomandata;  
riscorso un mese dalla data di ricevimento si provvederà per via legale, addobi-  
enza 1° Gennaio e 1° Luglio.  
per i servizi condominiali; queste saranno richieste in due acconti con decor-  
alle spese per la conservazione e manutenzione delle cose comuni nonché quelle  
il 31 Dicembre dell'anno stesso, è obbligo di tutti i Condomini di concorrere  
emesso che l'anno di gestione ha inizio il 1° Gennaio di ogni anno ed ha termine

RIPARTIZIONE DELLE SPSE

Art.13

scritto all'Amministratore.  
tutti i reclami riferentesi all'uso delle cose comuni, devono essere diretti per  
entati reclami all'Autorità Giudiziarla.  
ative se, entro 30 giorni dalla data dell'avvenuta Assemblea non sono stati pre-  
te le deliberazioni prese dall'Assemblea e riportate a verbale divengono defi-  
enti e per gli assenti.  
e deliberazioni dell'assemblea sono vincolanti anche per le minoranze dissen-  
abili ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale.  
rà tenere in dieci giorni precedenti l'assemblea ordinaria tutti i libri con-  
disposizione dei Condomini per l'esame ed eventuale controllo, l'Amministratore  
di manutenzione straordinaria.  
sulla opportunità di promuovere liti o resistenze in giudizio o sulle opere  
tizione delle medesime;  
sul rendiconto di gestione, sul preventivo spese o sulle proposte di ripar-



SPSE ORDINARIE E STRAORDINARIE DI MANUTENZIONE E RIPARAZIONE SCALE

Art.16

A questa spesa partecipano solo gli appartamenti che hanno accesso dal portone e vengono ripartiti secondo la colonna "B" della tabella di riparto allegata.

Art.17

SPSE ACQUA

Le spese attinenti alla fornitura di acqua potabile fornita dall'Acquedotto Amga vengono ripartite secondo la lettura di ogni singolo contatore ubicato nelle unità immobiliari.

Art.18

Nessuno Condominio, se non investito di particolari funzioni dagli Organi di Rappresentanza del Condominio, può accedere ai quadri di distribuzione elettrica e citofonica o comunque intromettersi nel funzionamento dei servizi comuni.

Art.19

Le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia municipale devono essere scrupolosamente rispettate da ogni Condominio o Inquilino ed estese ai loro familiari, dipendenti ed aventi causa.

L'Amministratore ha lo speciale incarico di sorvegliare che queste norme vengano severamente rispettate.

Art.20

Ogni Condominio è tenuto a far conoscere all'Amministratore, quando non abiti nella sua proprietà, il proprio domicilio.

Il Condominio che per qualsiasi motivo cede o trasferisce la sua proprietà è tenuto a dare avviso scritto all'Amministratore comunicando altresì il nominativo completo di generalità del subentrante alla proprietà. Uguale obbligo incombe al subentrato.

E' fatto obbligo al Condominio di comunicare all'Amministratore, ove avvenga il cambio dell'Inquilino nell'appartamento di sua proprietà, il nominativo del subentrante seguente; anche per questo caso valgono le prescrizioni del comma precedente.

Art.21

Il Presente regolamento diventa parte integrante per i futuri atti di passaggio di proprietà.

Art.22

Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento valgono le norme di Legge che qui si richiamano ad ogni effetto.



Articolo 2:

E' vietato deporre o lasciare cadere sul suolo pubblico o anche su aree o spazi privati in vista del pubblico: immondizie, rifiuti e qualsiasi altra materia solida o liquida.

Articolo 5:

E' vietato battere, scuotere o spazzolare panni, tappeti e suppellettili di qualsiasi genere tranne che nei casi e nell'ordine sottoindicati:

A) quando le abitazioni siano provviste di terrazzi, le operazioni saranno effettuate solo in questi e, comunque, mai al di fuori del parapetto del medesimo;

B) quando le abitazioni non siano provviste di terrazzi, le operazioni stesse potranno effettuarsi dalle finestre prospicienti i cortili in termini del caseggiato in quanto ne siano forniti.

C) quando le abitazioni non si trovino nelle condizioni previste dai due commi precedenti, le dette operazioni potranno effettuarsi dalle finestre prospicienti giardini, distacchi e cortili. Anche in questo caso le operazioni di cui sopra dovranno rigorosamente effettuarsi soltanto da quelle finestre che si trovino meno in vista dalle strade pubbliche;

B) non trovandosi le abitazioni in alcuno dei casi previsti sotto le lettere: A) B) C) le operazioni suddette potranno effettuarsi dalle finestre che prospettano sulla strada pubblica e, fra più strade, su quella di minore importanza;

L'orario, per le operazioni suaccennate, è stabilito dalle ore 8 alle ore 9,30.

E' rigorosamente vietato scuotere e spazzolare tappeti, panni ed altri oggetti sui pianerottoli e lungo le scale delle abitazioni.

Articolo 6:

La battitura dei tappeti eccedenti la misura di mt. 1,50 di lunghezza e mt. 1 di larghezza è vietata di regola, tranne che nei luoghi che saranno appositamente stabiliti dall'Autorità Comunale, o in quelli per i quali l'Autorità stessa, a domanda dell'interessato, abbia rilasciato speciale autorizzazione.

La battitura dei grossi tappeti, nei luoghi permessi, non potrà cominciare prima delle 8 né protrarsi oltre il calare del sole.

Articolo 7:

E' vietato sciorinare o distendere, per qualsiasi motivo, biancheria o panni fuori dalle finestre o sui terrazzi prospettanti vie pubbliche e luoghi aperti al pubblico, se gli oggetti sciorinati e distesi siano visibili dal suolo pubblico o aperto al pubblico e sempreché gli oggetti esposti:

A) non sporgano più di 50 cm. dal muro esterno delle case sopra il suolo pubblico

B) non abbiano, dal suolo stradale, un'altezza inferiore ai mt. 3, misurata dal lembo inferiore degli oggetti.



c) non produrre il minimo stillo di  
 d) lascino libera la circolazione dell'aria, non tolgano la luce e non arrechino incomodo o molestia, in qualunque modo, agli abitanti dei piani inferiori delle stesse case vicine.

E' vietato sciorinare o stendere la biancheria, panni e simili lungo le ringhiere o i parapetti rivolti verso spazi pubblici. Nelle località in cui è consentito lo sciorinamento della biancheria ecc..., questo deve effettuarsi soltanto da quelle finestre che prospettano le vie meno importanti e gli stacchi.

**Articolo 8:** E' vietato tenere sui parapetti dei terrazzi, dei poggioli, delle finestre ed in altre parti esterne dei balconi, delle casse ed i vasi con piante di qualsiasi genere, devono inoltre essere muniti di opportuni ripari atti a raccogliere lo stillo di pioggia dalle acque piovane o dalla semplice inaffiatura in modo da evitare molestia o danno al pubblico ed agli abitanti dei piani superiori.

**Articolo 66:** E' vietato nelle case fare i rumori molesti ed incomodi al vicinato; l'uso degli strumenti musicali e simili deve effettuarsi con moderazione in modo da non recare molestia al vicinato, e dalle ore 23 alle ore 8, il suono degli strumenti stessi dovrà essere regolato in modo da non essere percepito nelle abitazioni vicine.

**Articolo 67:** E' vietato nei centri abitati del Comune la detenzione, in abitazioni, stabilimenti, negozi, magazzini, cortili o giardini, di cani o di altri animali che disturbino con insistenti e prolungati latrati, con guaiti o altrimenti in modo particolare durante la notte, la pubblica quiete.



CANT.  
16  
15  
14  
13  
12  
11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1  
28A  
26A

INTERNI

1000.00

57.96  
46.78  
47.57  
54.63  
60.99  
51.79  
54.73  
58.79  
49.25  
56.12  
58.76  
51.68  
54.28  
54.43  
49.00  
64.09  
65.87  
60.01  
3.27

TABELLA "A" M/M  
SPESA GENERALI

1000.00

=  
= 40.14  
39.09  
42.66  
37.50  
51.00  
53.26  
47.93  
63.95  
65.43  
61.46  
74.85  
74.93  
71.90  
92.39  
93.39  
90.12  
=

TABELLA "B" M/M  
SPESA ATRIO  
E SCALE

319.69  
346.41  
330.63

57.96  
= 47.57  
= 60.99  
51.79  
= 54.73  
58.79  
49.25  
= 56.12  
58.76  
51.68  
= 54.28  
54.43  
49.00  
= 64.09  
65.87  
60.01  
=

COLONNE RETE NERA

TABELLA RIPARTIZIONE SPESE

GENOVA - VIA DEI BEDINOTTI 28