

## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

del caseggiato sito in Moconesi

Frazione Ferrada, Viale A. De Gasperi n. 53A/53B

---

### CAPO I

#### Art. 1 - INTRODUZIONE

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento valgono tra i condomini, sia per quanto prevede la Legge, sia per quanto si possa derogare e non sia disciplinato dallo stesso.

Tutti i condomini debbono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, il buon andamento, il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi in ragione delle rispettive quote espresse in millesimi nella tabella di ripartizione delle spese comuni, allegata al presente regolamento.

Nessun condomino può rinunciare ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni nè a quelli inerenti alla sua particolare proprietà, nè all'uso di alcuno dei servizi comuni obbligatori per tutti, allo scopo di essere esonerato dal pagamento dei relativi contributi a suo carico, in virtù del presente regolamento o per Legge.

#### Art. 2 - VALORE DELLE QUOTE DI PROPRIETA'

I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio, sono indicati nella tabella allegata.

#### Art. 3 - COSE COMUNI

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani, oppure porzioni di piano dell'edificio:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, entro il perimetro della casa, le

fondazioni, le strutture in c.a., le intercapedini, i tetti ed i lastrici solari, il piazzale circostante la casa, le scale dell'edificio, il vano scale, l'ingresso ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- 2) le opere, le installazioni, i manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso comune: le fognature, gli impianti per l'acqua fredda, per il gas, per l'energia elettrica e simili, sino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;
- 3) I distacchi che nella planimetria allegata sono colorati in rosso, identificati al N.C.T. del Comune di Moconesi come F. 17, Mapp. 239-156-198;
- 4) La piazzuola su cui è posto il recipiente del gas G.P.L., la relativa recinzione e scala di accesso.

#### Art. 4 - SPESE COMUNI ✓

Le spese generali di amministrazione, tasse per le griglie ed intercapedini, assicurazione incendio e responsabilità civile, manutenzione e riparazione delle coperture (compresi i terrazzi a livello delle mansarde che risultano di proprietà dei singoli alloggi), gronde e pluviali, spiazzi antistanti, laterali e retrostanti, tubazioni principali di distribuzione del gas fino ai punti di diramazione, esclusi i contatori, contatore generale e tubazioni principali di distribuzione dell'acqua fino ai punti di diramazione dei singoli utenti, compresi i relativi contatori, quota di comproprietà fino alla presa dell'acqua, condotte comuni di scarico delle acque bianche e nere, salvo quando ne venisse accertata la responsabilità per cattivo uso a carico dei singoli, e tutte le spese necessarie per la conservazione ed il buon godimento delle parti comuni per destinazione o per legge, debbono essere ripartite fra i condomini in ragione delle aliquote millesimali indicate nella tabella dei valori millesimali per spese di condominio.

#### Art. 5 - SPESE DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas per ogni singolo alloggio.  
Le spese del gas saranno ripartite a contatore.

#### Art. 6 - SCALE

Le spese per la manutenzione ordinaria, pulizia ed illuminazione delle scale ed atrio di ingresso, saranno ripartite tra le unità immobiliari che hanno accesso dal portico in base alle quote millesimali della ~~tabella allegata~~ avente in proporzione per metà in ragione del valore delle unità stesse e per l'altra metà in relazione all'altezza dei singoli piani serviti rispetto al livello dell'atrio di ingresso.

Quando qualche appartamento venga adibito, anche parzialmente, a studio professionale o ad uffici, valgono le norme previste per il caso e cioè, oltre alla quota derivante a suo carico del riparto delle spese sarà tenuto a versare annualmente un compenso ulteriore variabile dal 50 al 100% dell'importo della quota normale da concordarsi con l'Amministratore del Condominio in relazione all'uso più oneroso delle scale a scapito degli altri condomini.

L'ammontare di tali compensi, versati a fondo cassa, verrà dedotto dalle spese dell'esercizio successivo, prima di farne il riparto.

Qualora un utente lasciasse il condominio, non partecipando all'esercizio successivo, potrà chiedere la liquidazione della parte di tale fondo a suo beneficio in base alla relativa aliquota millesimale.

Sono esclusi dal pagamento delle spese di illuminazione, manutenzione, pulizia delle scale e dell'atrio i proprietari dei fondi con solo ingresso dall'esterno.

#### Art. 6 bis - SCALE

Le spese straordinarie e per la ricostruzione delle scale (rifacimento struttura, sostituzione marmi, sostituzione ringhiera) saranno ripartite in base alle aliquote millesimali della tabella allegata.

#### Art. 7 - PIAZZA CONDOMINIALE

La quota delle spese spettanti all'intero condominio e derivanti dalla manutenzione ed eventuale ricostruzione del piazzale ,  
verrà ripartita in proporzione alle quote millesimali di proprietà indicate nella tabella dei valori millesimali.

RFB,

Art. 8 - MANUTENZIONE E RIPARAZIONE DEI SOLAI

La spesa per la manutenzione e la riparazione dei solai per quanto concerne le campate nette di soletta è a carico per metà del proprietario soprastante unito al pavimento, e per l'altra metà del proprietario sottostante unito al soffitto, mentre le travature ed i pilastri della struttura in cemento armato sono da considerarsi di proprietà comune, salvo quanto già detto nell'Art. 4.

Art. ~~8~~ bis - MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DEI TERRAZZI A LIVELLO DELLE MANSARDE

La ricostruzione, rifacimento, coibentazione dei terrazzi al livello delle mansarde sarà ripartita in base all'aliquota millesimale della tabella di proprietà.

La manutenzione sarà a carico di ogni singolo proprietario.

Art. 8 ter - REALIZZAZIONE CANNE FUMARIE

L'impresa costruttrice è autorizzata ad installare canne fumarie, appoggiandole al muro perimetrale e su cortile comune o privato, senza il consenso degli altri condomini, sempre che esse non arrechino pregiudizio alla stabilità di detti muri, non alterino il decoro architettonico e non impediscano l'esercizio degli usi degli altri partecipanti al condominio.

Art. 9 - ASSICURAZIONI

Il fabbricato dovrà essere assicurato in tutto il suo complesso a cura dell'Amministrazione contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio, del gas od altro e contro le responsabilità civili per danni a terzi.

A tale obbligo nessun condomino, per alcun motivo, potrà sottrarsi.

Nel caso di incendio od altro sinistro, ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione dell'edificio o di

alcuna delle sue parti, tutti i condomini dovranno concorrere, secondo i criteri stabiliti, per ciascuna delle parti stesse, ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero danneggiate.

Quando l'assicurazione copra simultaneamente, e complessivamente, il rischio delle cose comuni e particolari, un perito scelto dall'Assemblea determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola al fine di ripartire proporzionalmente fra la comunione e le proprietà singole, l'indennità e la misura del contributo nella integrazione stessa.

L'eventuale definitiva eccedenza della indennità relativa alle cose comuni, sarà distribuita tra i partecipanti, con i medesimi criteri.

## CAPO II

### Disciplina del Condominio

#### Art. 10 - LAVORI ALLE COSE COMUNI

Nessun condomino può eseguire lavori o modifiche alle cose comuni, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea.

Solo quando i lavori da eseguirsi rivestano carattere di necessità e massima urgenza (Art. 1134 C.C.) un condomino potrà provvedere tempestivamente alla loro esecuzione, dandone immediata comunicazione all'Amministrazione e ben specificando i motivi di urgenza.

Al condomino che abbia provveduto a lavori indifferibili nel rispetto delle norme citate, spetta l'integrale rimborso della spesa anticipata, sempre che la stessa sia proporzionata al lavoro eseguito.

#### Art. 11 - MANUTENZIONE - ISPEZIONE LAVORI

Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà, quelle riparazioni la cui omissione potrebbe danneggiare altre proprietà particolari, o compromettere la stabilità, la uniformità, l'abitabilità ed il decoro dell'edificio.

Ogni condomino, a richiesta dell'Amministratore, è tenuto a consentire, nell'interno della sua particolare proprietà, giustificate ispezioni o lavori che si dovessero eseguire alle parti comuni dell'edificio.

Tali interventi dovranno avvenire con dovuto riguardo, ed eventuali danneggiamenti alla proprietà singola, dovranno essere ripartiti o risarciti.

Art. 12 - TENDE E SOVRASTRUTTURE

E' fatto divieto apporre sovrastrutture sui balconi, oltre a quelle poste originariamente.

E' pure fatto divieto installare tende da sole diverse per modello e colore da quelle che saranno scelte dall'Assemblea; operata tale scelta, i condomini saranno liberi di provvedere all'installazione quando e nella maniera che meglio riterranno.

Art. 13 - LAVORI ALLE PROPRIETA' PARTICOLARI.

I condomini, prima di intraprendere nei locali di proprietà particolare, lavori che eccedano il carattere di piccola manutenzione e che possano interessare la stabilità o l'estetica dell'edificio, od arrecare pregiudizio o molestia ad altri condomini, sono tenuti a darne avviso all'Amministratore per le opportune determinazioni.

I prospetti e tutti i serramenti esterni, devono conservare l'uniformità di materiale e di colore: sarà pertanto l'Assemblea a stabilire eventuali rinfreschi, ricolorazioni o sostituzioni.

Soltanto in urgenti e motivati casi, sarà ammessa l'iniziativa del singolo condomino, purchè garantisca il rispetto della più assoluta uniformità con il resto dell'edificio, previa autorizzazione e sotto il controllo dell'Amministrazione.

Art. 14 - PRESCRIZIONI E DIVIETI

Ogni condomino ha il libero uso dell'alloggio e delle cose comuni salvo le seguenti limitazioni e divieti:

- 1) È vietato occupare con costruzioni provvisorie (tranne che non siano autorizzate dall'Assemblea dei condomini) od ingombrare con oggetti mobili, le scale, gli anditi, i corridoi, ed in genere i locali e spazi di proprietà comune.
- 2) È ammessa l'occupazione delle cose comuni quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini, nel qual caso, però, essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente necessario e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini, previa autorizzazione condominiale.
- 3) È vietato collocare piante o vasi da fiori sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi, senza che siano muniti di riparo fisso in ferro e sistemati in appositi recipienti o fioriere.
- 4) L'apposizione di insegne luminose o dipinte, ed in genere di mezzi pubblicitari sulle facciate, è permesso nei limiti della ragionevolezza e, beninteso sempre che non apporti degrado al decoro del palazzo.
- 4) L'apposizione di insegne e targhe professionali, deve essere preventivamente autorizzata dall'Assemblea dei condomini.
- 5) È vietato collocare cavi pendenti dalle facciate, per non arrecare danno o pregiudizio all'estetica ed al decoro dell'edificio.
- 6) È vietato gettare dagli appartamenti immondizie ed oggetti di qualsiasi genere; ogni condomino è tenuto a servirsi degli appositi sacchetti per riporre rifiuti ed immondizie, depositandoli per il ritiro da parte del personale della Nettezza Urbana, secondo le norme emanate dal Comune.
- 7) È vietato arrecare disturbo agli altri condomini, specie nelle ore di riposo diurne e notturne.

Dalle ore 23.00 alle ore 07.00 del mattino sono tassativamente proibiti vocii, schiamazzi od altri rumori molesti che disturbino il riposo.

Il volume degli apparecchi radio e televisivi ed altri strumenti da

suono, dovrà essere sempre attenuato e, dopo le ore 23.00 dovrà essere ridotto al minimo in modo da non arrecare alcun disturbo ai vicini.

E' vietato, specie nelle ore di riposo, chiamare con segnali acustici delle autovetture od a voce, dall'esterno, gli abitanti del fabbricato condominiale.

- 8) L'innaffiamento delle piante poste sui balconi, dovrà essere fatto in modo da non arrecare danno o pregiudizio agli altri condomini, ed in ore da stabilirsi eventualmente dal Consiglio di Amministrazione, comunque nel pieno rispetto delle vigenti norme di Polizia Comunale e del Regolamento di igiene edilizia.

E' vietato stendere o battere tappeti, stuoini, vestiario od altre dalle finestre; queste operazioni dovranno essere compiute a norma del competente regolamento comunale, sui terrazzi, nei giardini o all'interno dei poggioli, ad eccezione delle mansarde.

- 9) E' vietato lasciar giocare i bambini nelle scale e nei corridoi.
- 10) E' vietato tenere negli alloggi e locali di proprietà esclusiva animali di qualsiasi specie, ciò al fine di evitare inconvenienti igienici, rumori e molestie.

I condomini eventualmente autorizzati dall'Assemblea, restano impegnati a curare che gli animali in loro custodia non danneggino o lordino le scale, gli anditi e gli spiazzi esterni e sono altresì impegnati a rispettare i vigenti Regolamenti comunali.

- 11) I condomini dovranno avere speciale cura nel tenere gli scarichi dei balconi e terrazzi sempre puliti e sgombri, regolarmente funzionanti.
- 12) E' vietato per motivi igienici, accedere al locale dei recipienti dell'acqua potabile ad eccezione dell'Amministratore e salvo il diritto di ispezione da esercitare di concerto con l'Amministratore da parte di ogni condomino.
- 13) E' vietato procedere al lavaggio delle macchine sia sul piazzale condominiale che negli spazi condominiali e nei posteggi.

14) Le ispezioni del tetto sono consentite solo all'Amministratore o per motivi tecnici.

### CAPO III

#### Amministrazione del Condominio

##### Art. 15 - OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

Il condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato agli effetti tutti di Legge o Regolamento, presso una delle unità di sua proprietà sita nel caseggiato.

Ciascun condomino ha l'obbligo per sè e per i suoi aventi causa a titolo universale o particolare, di osservare il presente Regolamento e le sue eventuali modifiche, facendo cenno di tale obbligo negli atti di alienazione delle unità: nonchè di imporre l'osservanza del Regolamento stesso e le sue modifiche, e delle deliberazioni di Assemblea, ai propri familiari, dipendenti, conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo dell'unità immobiliare, sotto comminatoria, in casi di trasgressione, del risarcimento del danno.

Allorquando un condomino intenda avvalersi della facoltà riservatagli dall'Art. 1132 C.C., in caso di lite passiva dovrà, contemporaneamente alla notifica della separazione di responsabilità in ordine alla conseguenza della lite, depositare presso l'Amministrazione un importo tale da garantire l'adempimento, per la sua parte, della obbligazione sulla quale si contende; in difetto, la notifica di separazione non potrà avere alcuna efficacia.

In caso di trasferimento di proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, 2° comma delle Disposizioni di Attuazione del C.C., il condomino è tenuto:

- 1) a comunicare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'Amministratore, le generalità del nuovo proprietario 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 cedere al nuovo proprietario, la sua quota di comproprietà sui fondi di riserva per le spese straordinarie, ammortamento degli impianti, ecc.;
- 4) a liquidare la propria posizione amministrativa nei confronti del condominio, fino al giorno della vendita, tenuto conto a carico dell'alienante delle spese condominiali preventivate ed approvate, ultimate od in corso, ed anche da iniziarsi al momento della vendita;
- 5) in caso di frazionamento od accorpamento di una o più unità immobiliari, da determinare d'accordo con gli altri interessati le quote di valore e di contributi da assegnarsi a ciascuna frazione, come stabilito dalle norme del C.C.

Solo al compimento delle suddette formalità, il condomino trasferente sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo (contributi compresi) nei confronti dell'Amministrazione per le unità alienate.

#### Art. 16 - RAPPRESENTANZA ED AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono:

- l'Amministratore;
- l'Assemblea;
- X- i Consiglieri.

L'incarico di Amministratore è compensato nella misura che l'Assemblea specificatamente fisserà all'inizio di ogni nuovo anno finanziario.

#### Art. 17 - DELL' AMMINISTRATORE

L'Amministratore dura in carica un anno, ma rimarrà in funzione per le pratiche di ordinaria amministrazione fino a quando un nuovo Amministratore non prende possesso della carica.

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

persona dell'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, ad un condomino designato dall'assemblea, che ne faccia richiesta, tutti i documenti e gli atti dell'Amministrazione entro quindici giorni dalla partecipazione delle dimissioni o dalla revoca, o dalla cessazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

Il nuovo incaricato, con il Consigliere più anziano, dovrà provvedere alla convocazione di un'Assemblea straordinaria.

#### Art. 18 - ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

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

L'Amministratore compila pure 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 dell'Assemblea dei condomini, e subito ciascun condomino è legalmente 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 diverse disposizioni da essa adottate.

Nessun condomino può esimersi dal pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'Amministrazione, che se pure fondate, non siano state riconosciute dall'Assemblea o da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria.

L'Amministratore potrà ordinare i lavori o fare spese non previste nel

bilancio preventivo che siano necessari, purchè contenuti nel limite massimo di Lit. 200.000, potrà inoltre ordinare lavori o fare spese necessarie se urgenti che superino tale limite, purchè immediatamente convochi l'Assemblea per ottenere la ratifica.

L'Amministratore, invece, non potrà eseguire spese voluttuarie per qualsiasi valore, senza previa autorizzazione dell'Assemblea.

L'Amministratore, senza necessità di specifico e speciale mandato dell'Assemblea, può agire giudizialmente nei confronti dei condomini morosi, dopo che avrà dato notizia a costoro dell'esperimento delle vie giudiziarie in caso di mancato versamento nei precisi ed ulteriori termini da fissarsi.

#### Art. 19 - 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 provvede entro venti giorni dalla richiesta, il condomino potrà chiedere la convocazione dell'Assemblea e ottenere una decisione della maggioranza in merito all'esecuzione delle riparazioni.

Se l'Assemblea non ravvisasse la necessità delle riparazioni, il condomino istante sarà tenuto a rifondere all'Amministrazione le spese tutte incontrate per la convocazione dell'Assemblea stessa.

#### Art. 20 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre.

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini e non versate entro 15 giorni da quello dell'Assemblea per gli intervenuti, o dal ricevimento della comunicazione dell'Amministratore per gli assenti, saranno aumentate di una sanzione pecuniaria pari al 5% della somma dovuta per ogni settimana di ritardo nel pagamento col massimo di Lire 50.000.

Il ricavato della applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo

per le spese inerenti alle parti comuni e per spese generali di Amministrazione (Art. 4).

In caso di ritardo nei pagamenti dei contributi protrattosi per un semestre, l'Amministratore ha facoltà, trascorsi quindici giorni dalla intimazione di ultima diffida, a mezzo di lettera raccomandata, di sospendere al condomino inadempiente l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

#### Art. 21 - ASSEMBLEA - CONVOCAZIONE

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre il 30° giorno della chiusura dell'anno finanziario, ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da uno o più condomini, che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

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 Attuazione del C.C.) a mezzo di lettera raccomandata all'indirizzo di cui al precedente Art. 16, da rimettersi alla posta almeno otto giorni liberi prima della data fissata per la prima convocazione (non compresa nel computo dei giorni quello della rimessa alla posta); con l'osservanza dello stesso termine, deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano.

Nel caso che l'unità appartenga indivisamente a più persone, l'avviso è validamente comunicato ad una qualunque di esse, ove queste non abbiano provveduto ad indicare preventivamente all'Amministrazione a chi di esse l'avviso debba essere inviato.

L'avviso, è del pari validamente notificato al precedente proprietario di una unità immobiliare, ove questi non abbia ottemperato al disposto dell'Art. 15 numero 1, oppure quando il nuovo proprietario non abbia comunicato, a mezzo sempre di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'Amministratore, di essersene reso acquirente, la sua residenza e domicilio e gli estremi dello strumento notarile di

compravendita.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora in cui si troveranno depositati per la visione degli interessati il rendiconto, il riparto spese, il preventivo ed il progetto di riparto, le pezze giustificative, nonchè della data di adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'articolo 1136 C.C.; in mancanza dell'Amministratore, l'Assemblea potrà essere convocata nei modi e forme previsti dalla Legge e dal presente Regolamento.

In prima convocazione l'Assemblea è valida quando siano presenti tanti condomini che rappresentino i due terzi dei componenti il condominio ed i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, occorre la presenza di tanti condomini che rappresentino un terzo dei componenti il condominio ed un terzo del valore dell'edificio.

Tra i presenti devono comprendersi anche i rappresentati per delega.

#### Art. 22 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

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

La delega è valida unicamente per la rappresentanza nell'Assemblea alla quale si riferisce e per la trattazione delle sole pratiche portate all'ordine del giorno.

Ogni partecipante non può essere portatore di più di due deleghe.

Quando l'oggetto della deliberazione da adottarsi, riguarda soltanto ed esclusivamente l'interesse di una parte dei condomini e sempre che essa non possa pregiudicare i diritti degli altri, si potrà far luogo alla convocazione di assemblee parziali; le maggioranze richieste per la validità delle deliberazioni che dovranno essere riferite alla totalità dei soli interessati.

Della convocazione sarà data comunque notizia a tutti i condomini.

I singoli condomini devono astenersi, pertanto, dal partecipare a deliberazioni aventi per oggetto cose o servizi a cui non abbiano

interesse, o che riguardino rapporti di fornitura o lavoro tra esse ed il condominio.?

La validità della costituzione dell'Assemblea è accertata al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, senza che possa anettersi alcuna influenza o conseguenza alla circostanza che alcuno dei condomini fra i presenti al momento della costituzione, successivamente sia venuto ad assentarsi.

Art. 23 - SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA - REDAZIONE DEL VERBALE

L'Assemblea sceglie tra i presenti (condomini o loro delegati) una persona alla quale conferire le funzioni di Presidente ed altra che X  
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.

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

Il verbale deve contenere:

- 1) l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza, 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 l'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 delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- 6) qualunque dichiarazione di cui si chiede l'inserzione.

Le deliberazioni concernenti il regolamento e le sue modifiche, nonché

la nomina o la cessazione per qualunque causa dell'Amministratore dall'Ufficio, sono notate nell'apposito registro tenuto presso l'Associazione Proprietari di Fabbricati.

Per la validità delle deliberazioni in prima convocazione, è richiesta l'adesione di almeno la metà degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione, l'adesione di almeno un terzo dei partecipanti al condominio, che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio; salvo quanto di seguito è detto per le deliberazioni per le quali occorra una maggioranza speciale.

Per le deliberazioni concernenti l'adozione o modificazione del Regolamento, la nomina o la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive il cui oggetto non rientri nella competenza dell'Amministratore, nonchè le riparazioni straordinarie di notevole entità, occorre anche in seconda convocazione l'adesione della maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

Le innovazioni consentite dalla legge ai sensi dell'art. 1120 C.C., devono essere sia in prima e seconda convocazione approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

Nell'avviso dovrà essere precisato il giorno della prima e seconda convocazione, non nello stesso giorno, ma in giorni diversi, a distanza tra di loro di non più di 10 giorni; tale precetto è inderogabile.

Verrà redatto, regolarmente nel luogo fissato per l'adunanza, il verbale di diserzione dell'Assemblea di prima convocazione, qualora beninteso non si raggiunga il numero ed il valore prescritti per la validità della convocazione.

#### Art. 24 - COMUNICAZIONE DELLE DELIBERAZIONI AI CONDOMINI

A tutti gli effetti, l'Amministratore provvederà ad inviare a mezzo lettera raccomandata ai condomini assenti, entro 20 giorni dalla data dell'Assemblea, copia od un estratto del verbale, dal quale ultimo emerga 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 questi.

A carico dei condomini assenti saranno poste le spese che si dovessero incontrare per la convocazione di altra Assemblea, resasi necessarie per la diserzione di Assemblea precedente.

#### Art. 25 - PENALITA'

L'Amministrazione ha la facoltà di applicare ai condomini ed esigere dagli stessi, l'importo delle penalità anche per infrazioni commesse da familiari, dipendenti, conduttori, ed occupanti delle loro proprietà immobiliari; ciò vale anche per il risarcimento del danno.

Per le infrazioni alle norme del presente Regolamento, l'Assemblea di volta in volta potrà applicare una penale sino a Lire 5.000 =, salvo beninteso l'eventuale risarcimento del danno e impregiudicato ogni diritto del condomino e dei singoli.

Il ricavato dalla penalità sarà devoluto uniformemente al disposto dell'art. 21, 2° comma del presente Regolamento.

#### Art. 26 - VERTENZE - INTERVENTO DELLA ASSOCIAZIONE SINDACALE

Insorgendo vertenze o dissidi fra i condomini ovvero fra questi e l'Amministrazione, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi competente Associazione Provinciale dei Proprietari di Fabbricati per tentare un amichevole componimento prima di adire l'Autorità Giudiziaria.

MILLESIMI SCALE e ASCENSORE

CONDOMINIO PERGITTONE

FERRADA V.le A. De Gasperi n. 53

SCALA civ. 53A

Civico	Piano	Int.	Prima metà	Seconda metà x P	Seconda metà	Mill.mi	Note	
53 A	1	1	44,88	150	24,06	34,47		
53 A	1	2	64,32			34,50	49,41	
53 A	1	3	58,88			31,58	45,23	
53 A	1	4	111,62	225	59,86	85,74		
53 A	2	5	45,22			36,34	40,78	
53 A	2	6	64,60			51,93	58,27	
53 A	2	7	58,48	300	47,00	52,74		
53 A	2	8	111,63			89,73	100,68	
53 A	3	9	45,71			48,64	47,17	
53 A	3	10	65,27	325	69,44	67,36		
53 A	3	11	58,86			62,62	60,74	
53 A	3	12	112,13			119,30	115,71	
53 A	4	13	54,35	1000,00	111,51	82,93		
53 A	4	14	44,15			90,58	67,37	
53 A	4	15	59,90			122,91	91,40	
			1000,00	1000,00	1000,00	1000,00		

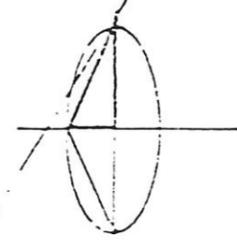
MILLESIMI SCALE e ASCENSORE  
CONDOMINIO PERGITTONE

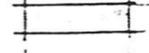
FERRADA V.le A. De Gasperi n. 53

SCALA civ. 53B

Civico	Piano	Int.	Prima metà	Seconda metà x P	Seconda metà	Mill.mi	Note
53 B	1	1	57,10	150	30,86	43,98	
53 B	1	2	52,15		28,17	40,16	
53 B	1	3	55,77		30,13	42,95	
53 B	1	4	67,17	225	36,29	51,73	
53 B	1	5	45,47		24,56	35,01	
53 B	2	6	57,17		46,15	51,66	
53 B	2	7	52,30		42,20	47,25	
53 B	2	8	56,00		45,20	50,60	
53 B	2	9	67,46		54,46	60,96	
53 B	2	10	45,82	300	36,98	41,40	
53 B	3	11	57,54		61,36	59,45	
53 B	3	12	52,80		56,28	54,54	
53 B	3	13	56,47	325	60,23	58,35	
53 B	3	14	68,22		72,76	70,49	
53 B	3	15	46,32		49,38	47,85	
53 B	M	16	41,80	325	83,74	62,77	
53 B	M	17	44,08		88,30	66,19	
53 B	M	18	76,36		152,97	114,66	
			1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	

PROVA RECIZIONE 1711 17750 520 555



 RECIZIONE ESISTENTE  
 PROVA RECIZIONE



PLAQUETTA SCALA 1:200

1711 17750 520 555

