

Supercondominio "RESIDENCE LA ROGGIA DUE "

FABBRICATO RESIDENZIALE

Sito in Via Cadore,
TREVIGNANO (TV)

REGOLAMENTO CONTRATTUALE

CAPITOLO 1 – PARTI, IMPIANTI E COSE COMUNI

ART. 1 – DENOMINAZIONE DEL CONDOMINIO

Il presente regolamento si applica all'edificio di nuova costruzione, denominato Condominio "RESIDENCE LA ROGGIA DUE", sito in Comune di TREVIGNANO (TV), in via Cadore , contraddistinto:

- C.E.U. di Treviso, comune di Trevignano, Sez. C - Foglio ° 2 – Particella 1798

mapp. n° 1798 sub. 1	ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI mq 149 - P.INT.- P.T.;
mapp. n° 1798 sub. 2	ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI mq 97 - P.INT.- P.T.;
mapp. n° 1798 sub. 3	ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI mq 230 - P.INT.- P.T.;
mapp. n° 1798 sub. 4	ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI mq 100 - P.INT.- P.T.;
mapp. n° 1798 sub. 5	ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI mq 161 - P.INT.- P.T.;
mapp. n° 1798 sub. 6	ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI mq 295 - P.T.;
mapp. n° 1798 sub. 7	ABITAZIONE - P.1°;
mapp. n° 1798 sub. 8	ABITAZIONE - P.1°;
mapp. n° 1798 sub. 9	ABITAZIONE - P.1°;
mapp. n° 1798 sub. 10	ABITAZIONE - P.1° - P.2°;
mapp. n° 1798 sub. 11	ABITAZIONE - P.1° - P.2°;
mapp. n° 1798 sub. 12	ABITAZIONE - P.INT. - P.1°;
mapp. n° 1798 sub. 13	AUTORIMESSA – P. INT;
mapp. n° 1798 sub. 14	AUTORIMESSA – P. INT;
mapp. n° 1798 sub. 15	AUTORIMESSA – P. INT;
mapp. n° 1798 sub. 16	AUTORIMESSA – P. INT;
mapp. n° 1798 sub. 17	AUTORIMESSA – P. INT;
mapp. n° 1798 sub. 18	AUTORIMESSA – P. INT;
mapp. n° 1798 sub. 19	AUTORIMESSA – P. INT;
mapp. n° 1798 sub. 20	AUTORIMESSA – P. INT;
mapp. n° 1798 sub. 21	AUTORIMESSA – P. INT;
mapp. n° 1798 sub. 22	AUTORIMESSA – P. INT;
mapp. n° 1798 sub. 23	AUTORIMESSA – P. INT;
mapp. n° 1798 sub. 24	AUTORIMESSA – P. INT;
mapp. n° 1798 sub. 25	MAGAZZINO – P. INT;
mapp. n° 1798 sub. 26	BENE COMUNE NON CENSIBILE (Rampa e area di accesso autorimessa) comune ai sub. Dal 1 al 25 - P.INT., P.T.;
mapp. n° 1798 sub. 27	BENE COMUNE NON CENSIBILE (Zona di manovra auto e vano contattori) comune ai sub. 1, 2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 - P.INT.;
mapp. n° 1798 sub. 28	BENE COMUNE NON CENSIBILE (Ingresso e vano scala comune) comune ai sub. 7, 8, 9 - P.INT., P.T., P.1°;
mapp. n° 1798 sub. 29	BENE COMUNE NON CENSIBILE (Area scoperta di mq. 91) comune ai sub. 1, 2, 7, 8, 9 - P.T.;
mapp. n° 1798 sub. 30	BENE COMUNE NON CENSIBILE (Zona di manovra auto e vano contattori) comune ai sub. 4, 5, 6, 10, 11, 12, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 - P.INT.;

mapp. n° 1798 sub. 31	BENE COMUNE NON CENSIBILE (Ingresso e vano scala comune) comune ai sub. 10, 11, 12 - P.INT., P.T., P.1°;
mapp. n° 1798 sub. 32	BENE COMUNE NON CENSIBILE (Area scoperta di mq. 91) comune ai sub. 4, 5, 10, 11, 12 - P.T.;
mapp. n° 1798 sub. 33	BENE COMUNE NON CENSIBILE (Zona di manovra auto) comune ai sub. 6, 24 - P.INT.;

ART.2 - OBBLIGATORIETA' DEL REGOLAMENTO

Ciascun condomino proprietario, i suoi eredi, aventi causa ed inquilini sono tenuti all'osservanza di esso.

ART.3 - PROPRIETA' COMUNE

Sono di proprietà comune ed uso comune a tutti i condomini: il suolo e il sottosuolo sui quali sorge il fabbricato, le fondazioni e tutte le altre opere destinate a dare stabilità all'edificio, i muri maestri, pilastri e architravi necessari alla statica dell'edificio, nonché tutti i muri d'ambito perimetrali e quelli del vano scala il tetto, l'ingresso pedonale e carroia, le opere decorative delle facciate in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle o scuri, gli impianti elettrico e citofonico, l'impianto TV centralizzato, gli impianti idrico-sanitario e fognario e i manufatti, le opere, le installazioni di qualunque genere e tipo che servono al godimento ed all'uso comune sino agli attacchi con le proprietà individuali.

Si precisa che, nella lottizzazione LA ROGGIA, le aree verdi ed il depuratore delle acque reflue sono in comune per tutti i condomini della lottizzazione;

Come stabilito nella convenzione stipulata con il Comune di Trevignano il 31 luglio 2003 – rep. 1552, tutti i condomini dovranno partecipare in quota parte alle spese di manutenzione ordinaria ed straordinaria; **verrà pertanto redatta una tabella millesimale** per attribuire la quota di comproprietà proporzionale al valore delle unità in proporzione alla lottizzazione.

ART.4 - MODIFICA AL VALORE DELLE QUOTE

La modifica del valore delle quote di proprietà esclusiva e comune potrà farsi soltanto nei casi previsti dall'Art. 69 delle disposizioni di attuazione del C.C. e con il consenso di tutti i proprietari o con la sentenza dal magistrato passata in giudicato.

ART.5 - INDIVISIBILITA' DELLE PARTI COMUNI

Le parti e i servizi comuni sono indivisibili.

L'assemblea può deliberare eventuali divisioni solamente con il consenso di tutti i condomini.

CAPITOLO 2 – DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

ART. 6 - REGOLAMENTAZIONE E USO DELLE PARTI COMUNI

Sono vietati i seguenti usi delle parti comuni, in modo tassativo e con facoltà dell'Amministratore e/o dell'Assemblea di agire anche in forma disgiunta giudizialmente per ottenere la loro osservanza:

1. occupare gli spazi comuni in qualunque modo e con qualsiasi cosa, in modo permanente o temporaneo con qualsiasi oggetto come vasi di fiori, bidoni e sacchetti delle immondizie, mobili e suppellettili varie. Fa eccezione l'eventuale sosta di automezzi per operazioni particolari di carico e scarico per il tempo strettamente necessario;
2. alloggiare animali negli spazi comuni;
3. stendere panni, spolverare tappeti e coperte, nelle parti comuni, sulle facciate, sui balconi, dalle finestre o comunque senza rispetto dei regolamenti comunali;
4. fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in modo diretto o indiretto le parti comuni senza il dovuto preavviso e benestare dell'Amministratore che potrà intimare, sol per ciò che riguarda le parti comuni, la immediata sospensione dei lavori e convocare l'Assemblea per decidere.
5. fare riparazioni ad impianti comuni se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In tal caso l'interessato dovrà darne immediata comunicazione all'Amministratore ed il riconoscimento di ogni sua spettanza sarà subordinato alla verifica dell'urgenza e della inderogabilità del lavoro da parte dell'Assemblea;
6. lavare macchine o utensili negli spazi comuni, nonché far ristagnare acqua o altri liquidi sui pavimenti;
7. effettuare scavi di qualsiasi genere o natura nel suolo e nel sottosuolo;
8. disturbare i vicini con rumori, schiamazzi, suoni, canti o strumenti musicali tassativamente dalle ore 13.00 alle ore 15.00 e dalle ore 22.00 alle ore 08.00;
9. sistemare fioriere di qualsiasi tipo all'esterno di ringhiere e parapetti;
10. installare antenne singole per TV e satellitare, è consentita solo l'installazione di impianti centralizzati;
11. installare tettoie e/o manufatti similari, mobili e immobili, nelle terrazze di proprietà;
12. chiudere le terrazze con serramenti di qualsiasi tipo e materiale;
13. lasciare biciclette, motociclette e simili nell'ingresso, nelle scale e nei corridoi condominiali; i suddetti mezzi dovranno essere collocati esclusivamente nei propri garages.
14. È vietato in particolare innalzare siepi, od altre forme di barriere in prossimità delle divisioni di proprietà, per una altezza oltre ml.1,20, se non espressamente concesse dall'assemblea.

E' consentito installare le macchine per il condizionamento dell'aria solo dove esiste la predisposizione fatta dal costruttore.

E' in ogni caso vietata, a tutti i singoli condomini, ogni destinazione che possa arrecare danno allo stabile, alle parti comuni e agli abitanti residenti, o che sia causa di imbrattamenti, esalazioni, rumori e simili, o che contrasti con il decoro, con le norme igieniche, con la sicurezza, con la tranquillità dei condomini e con il carattere preminentemente civile dell'edificio.

Ogni condomino potrà invece, all'interno del suo appartamento, effettuare tutte le opere necessarie al miglior godimento della sua proprietà, senza però ledere la statica del fabbricato e senza modificare impianti e servizi comuni.

È vietato apporre cartelli, insegne luminose e non, striscioni o pubblicità di ogni tipo e forma nel condominio stesso, sia a ridosso delle murature perimetrali che di recinzioni che negli spazi ad uso esclusivo, tranne che per i casi in cui l'assemblea con maggioranza di legge non faccia espressa concessione, e previa dimostrazione di autorizzazione comunale ove richiesta.

ART. 7 - MANUTENZIONI, RIPARAZIONI ED INNOVAZIONI SU PARTI COMUNI

I condomini con la speciale maggioranza dettata dalla Legge, possono deliberare innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Sono però vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità od alla sicurezza statica dell'edificio, che ne alterino il decoro architettonico, o che rendano alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso od al godimento anche di un solo condomino.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa, od abbia carattere voluttuario e consista in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo di spesa.

In tali ipotesi i condomini ed i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione (contribuendo alle spese di esecuzione e manutenzione, computate al valore attuale, pro-quota).

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Per innovazioni si intendono tutte quelle opere nuove, impianti o manufatti prima inesistenti, che mutano la consistenza, l'aspetto e/o la destinazione delle parti comuni. Ciascun condomino deve eseguire, nell'ambito della sua proprietà, quei lavori la cui omissione possa nuocere alla proprietà degli altri condomini e possa compromettere la stabilità dell'edificio e la conservazione della proprietà comune.

ART. 8 - OBBLIGHI DI CIASCUN CONDOMINO

Ciascun condomino ha l'obbligo di:

- 1) comunicare il proprio domicilio. In difetto si intenderà che egli, a tutti gli effetti, sia domiciliato nei locali di sua proprietà;
- 2) comunicare il cambio di destinazione dei propri locali;
- 3) comunicare tempestivamente, in caso di locazione della propria unità, le generalità del conduttore e gli estremi dell'atto di locazione;
- 4) comunicare le generalità dell'eventuale nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di compravendita nel caso egli abbia alienato in tutto o in parte la sua proprietà. L'obbligo di denuncia delle variazioni della proprietà spetta agli eventuali successori, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque, se per omessa o ritardata comunicazione all'Amministratore del cambiamento di proprietà, dovesse derivare un danno al Condominio ne risponderebbe in solido sia il cedente che i subentranti a qualsiasi titolo. Il condomino che ha alienato la sua proprietà risponderà in solido con il condomino subentrante, verso il Condominio della sua situazione amministrativa e contabile esistente al momento del trapasso.
- 5) il Condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale è tenuto a far conoscere all'inquilino gli obblighi del Regolamento Condominiale e sarà responsabile in solido, con il suo inquilino di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc. provocati dall'inquilino stesso. Si precisa in particolare, che il condomino non potrà servirsi dell'opera dell'Amministratore per eventuali riscossioni di quote condominiali dovute dall'inquilino.

- 6) ogni condomino o inquilino deve permettere, previo semplice avviso verbale da parte dell' Amministratore, che nei locali di sua proprietà o da lui occupati, si proceda alle opportune ispezioni per la verifica dei lavori da farsi sulle parti o impianti comuni, nell'interesse sia del singolo che dell'intero Condominio. Il rifiuto a consentire l'ingresso e l'esecuzione dei lavori, darà luogo alla richiesta di risarcimento del danno che ne deriverebbe, a norma dell' ART. 843 del C. C.

CAPITOLO 3 – RIPARTIZIONI DELLE SPESE

ART. 9 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI

Le spese riguardanti tutte le spese generali attribuibili al Supercondominio si fa riferimento alla TABELLA 1 "Proprietà generale" allegata;

Le spese per:

1. acqua potabile, salvo i consumi delle proprietà esclusive indicate dai contatori, illuminazione comune esterna, espurgo e pulizia tubazioni e fognatura.
2. il restauro, pulizia, tinteggiatura facciate dell'edificio, ivi comprese le verniciature delle imposte, scuri, ringhiere, balconi, e degli infissi intesi come opere decorative delle facciate, anche se di proprietà esclusiva;
3. imposte, tasse ed assicurazioni riguardanti l'edificio nel suo complesso e in genere tutte le spese per la conservazione, le innovazioni e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e impianti comuni dell' intero complesso,

vengono ripartite tra tutti i condomini in base alle tabelle millesimali ed ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno (TABELLA 2 "proprietà fabbricato A", TABELLA 3 "proprietà fabbricato B" allegate).

Ripartizione delle spese di scala

Per le spese di ricostruzione e riparazione straordinaria, nonché per le spese di ordinaria manutenzione della scala, ivi comprese le spese per l'illuminazione e la pulizia, si fa riferimento alla TABELLA 4 "scala fabbricato A sub. 28" e TABELLA 5 "scala fabbricato B sub. 31" allegate;

Ripartizione delle spese dell'area di manovra e del vano contatori al piano interrato

Per le spese di ricostruzione e riparazione straordinaria, nonché per le spese di ordinaria manutenzione, ivi comprese le spese per la pulizia della corsia di manovra e del vano contatori, si fa riferimento TABELLA 9 "Tunnel autorimessa fabbricato A sub. 27" e TABELLA 10 "Tunnel autorimessa fabbricato B sub. 30" allegate.

Ripartizione delle spese relative alla rampa e all'area di accesso autorimessa (sub. 26)

Per le spese di ricostruzione e riparazione straordinaria, nonché per le spese di ordinaria manutenzione, ivi comprese le spese per la pulizia della rampa di accesso al piano interrato, si fa riferimento TABELLA 6 "Rampa di accesso alle autorimesse sub. 26" allegata.

Ripartizione delle spese dell'area scoperta

Per le spese di ricostruzione e riparazione straordinaria, nonché per le spese di ordinaria manutenzione dell'area, ivi comprese le spese per l'illuminazione e la pulizia, si fa riferimento alla TABELLA 7 "Area scoperta fabbricato A sub. 29" e TABELLA 8 "Area scoperta fabbricato B sub. 32" allegate;

Ripartizione delle spese dell'area verde e pulizia pozzi acque reflue:

Per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi comuni, quali lo falcio dell'erba, irrigazione e tutte le opere necessarie per mantenere uno stato decoroso delle aree verdi e per le spese di

manutenzione ordinaria e straordinaria del depuratore delle acque reflue, si fa riferimento alla TABELLA DELLA LOTTIZZAZIONE LA ROGGIA che verrà redatta.

Nessun condomino può sottrarsi al contributo per le spese sopraindicate, in proporzione alla sua quota, nemmeno nel caso che non ne tragga diretto vantaggio o beneficio o non sia interessato per qualsivoglia motivo alle spese stesse, accettandosi il principio della solidarietà condominiale. E' tuttavia ammesso che l'Assemblea, nell'approvare una spesa che non sia quella del restauro, pulitura o tinteggiatura delle facciate, e che interessi solo un gruppo di condomini, determini contemporaneamente come tale spesa vada, eccezionalmente e per quella volta, ripartita.

ART. 10 - MOROSITA' E PENALITA'

Le quote condominiali dovranno essere versate dai condomini nelle date prestabilite dal bilancio in un conto corrente intestato al Condominio nella persona dell' Amministratore, presso un Istituto Bancario che verrà scelto dall' Amministratore.

Il condomino è costituito in mora, senz'uopo di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento delle spese alla scadenza stabilita. Ogni versamento, anche se accettato, non può essere imputato che alla data più antica.

A partire dal 10° giorno della data di scadenza del pagamento di ogni singola rata, verrà applicata una penale per inadempimento della prestazione, ovverosia per il ritardato pagamento della stessa, pari al 10%, calcolato su base annua, indipendentemente dalla procedura di ingiunzione di cui all' ART. 63 delle D.D.A. del C.C. L'importo di cui sopra, potrà venire aumentato o diminuito dall'Assemblea, annualmente. Alla penale di cui in precedenza andranno sommati, il diritto per sollecito e le relative spese, tutte a carico del condomino inadempiente.

CAPITOLO 4 – ORGANI AMMINISTRATIVI DEL CONDOMINIO

ART. 11 - NOMINA DELL' AMMINISTRATORE

L' Amministratore del Condominio viene nominato o revocato dall'Assemblea, a norma dell' ART. 1136 del C. C., con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Contestualmente alla nomina, l'Assemblea delibererà anche il suo compenso annuo.

ART. 12 - POTERI E DOVERI DELL' AMMINISTRATORE

L' Amministratore deve:

- 1) eseguire le delibere dell' Assemblea di Condominio;
- 2) curare l'osservanza dei regolamenti;
- 3) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell' interesse comune, al fine di assicurarne il miglior godimento a tutti i condomini e riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni;
- 5) rappresentare il Condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni e il rispetto del regolamento, sia nei confronti dei terzi che nei confronti dei singoli condomini;
- 6) ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferirne alla prima Assemblea;

7) provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro cassa, al pagamento delle imposte e alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le Autorità amministrative e di Polizia;

8) predisporre per ogni gestione annuale un preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dall'indicazione delle quote facenti capo ad ogni singolo condomino;

9) detto preventivo dovrà essere inviato ai condomini, unitamente al rendiconto di cui al seguente punto, nei tempi previsti dalla legge prima della convocazione dell'Assemblea che dovrà approvarli; tale approvazione darà titolo all'Amministratore per agire eventualmente nei confronti dei condomini morosi;

10) presentare all'Assemblea per l'approvazione, entro i 120 gg. (centoventi) dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio consuntivo della passata gestione;

11) l'Amministratore non è tenuto ad alcun compito o assistenza nei rapporti tra i condomini e i loro eventuali conduttori.

ART. 13 - CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Qualora l'Assemblea lo ritenga opportuno, può nominare un Consiglio di Condominio composto da 2 (due) membri che vengono scelti fra i condomini ed eletti annualmente dall'Assemblea ordinaria.

Compiti del Consiglio di Condominio sono:

- 1) assistere l'Amministratore nelle sue decisioni;
- 2) effettuare la revisione dei conti;
- 3) tentare di dirimere eventuali controversie fra condomini;
- 4) sostituire l'Amministratore in caso di assenza.

CAPITOLO 5 – ASSEMBLEE E DELIBERAZIONI

ART. 14 - ASSEMBLEA

L'Assemblea è composta unicamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà, non può intervenire in Assemblea, qualunque altro sia il diritto in base al quale eventualmente occupi una unità dell'immobile, fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama l' ART. 67 delle D.D.A. del C.C.

Qualora condomino sia una società, questa interviene in Assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di persona espressamente delegata.

Qualora condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso, ha diritto di intervenire in Assemblea un'unica persona designata per iscritto dagli altri comproprietari pro-indiviso.

Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in Assemblea un suo familiare, un altro condomino o altra persona.

E' illegale la delega a terzi da parte del delegato. La delega è valida unicamente per l'Assemblea a cui quell'invito si riferisce. I condomini si impegnano a non conferire più di 2 (due) deleghe alla stessa persona e a non conferire deleghe all'Amministratore.

ART. 15 - CONVOCAZIONE DELL' ASSEMBLEA

L'Assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro i 120 (centoventi) giorni dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'Amministratore, di sua iniziativa o dietro richiesta di almeno 2 (due) condomini, che rappresentino almeno 1/6 (un sesto) del valore dell'edificio, dovrà convocare la Assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione dell'Assemblea è l'avvenuto invito di tutti i condomini mediante lettera raccomandata. L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con il dettaglio degli argomenti da discutere. Nell'ordine del giorno, qualora venga inserita la voce "VARIE ED EVENTUALI", non si potrà deliberare per tale argomento perché improduttiva di effetti. L'invito deve essere comunicato ai condomini almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per l'Assemblea.

Non può infirmare la validità dell'Assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia notificato con lettera raccomandata il cambiamento di domicilio, all'Amministratore.

L'invito va esteso ai conduttori di unità locate, nei casi previsti da leggi speciali, con responsabilità del condomino Locatore, qualora questi non abbia reso noto in tempo utile all'Amministratore di Condominio l'esistenza del rapporto di locazione.

Ogni volta che l'Assemblea si riunisce, elegge un Presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e di coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il Presidente chiama uno dei presenti a fungergli da segretario, al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

ART. 16 - VALIDITA' DELLE DELIBERE

In prima convocazione l'Assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno 2/3 (due terzi) dei condomini, che rappresentino anche almeno i 2/3 (due terzi) del valore dell'edificio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'Assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il 10° (decimo) giorno. In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno 1/3 (un terzo) dei partecipanti al Condominio e almeno 1/3 (un terzo) del valore dell'edificio.

Per le eccezioni del caso si rimanda all'ART. 1136 del C.C.

ART. 17 - LIMITI E POTERI DELL' ASSEMBLEA

La competenza dell'Assemblea è limitata all'amministrazione, gestione, conservazione, manutenzione, riparazione, ricostruzione delle parti e impianti comuni dell'edificio.

L'Assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare modifiche al regolamento o innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo Condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno.

ART. 18 - VERBALE DELL' ASSEMBLEA

Nel libro dei verbali deve essere trascritto, a cura del segretario, quanto segue:

- 1) il luogo, ora di inizio e termine e ordine del giorno dell'Assemblea;
- 2) elenco degli intervenuti di persona o per delega;
- 3) resoconto dettagliato della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione delle relative maggioranze, eventuali dichiarazioni e/o proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere, con indicazione del nome dei proponenti.

Il verbale deve essere firmato dal Presidente e dal segretario dell'Assemblea.

L'Amministratore è tenuto ad inviare copia del verbale a tutti i condomini, sia presenti che assenti all'Assemblea.

ART. 19 - IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE

Le delibere dell'Assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti e i dissenzienti in minoranza.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al Regolamento e comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino, assente o che abbia espresso in Assemblea voto contrario, può fare ricorso all'Autorità giudiziaria. Il ricorso, sotto pena di decadenza, deve essere proposto dai presenti dissenzienti entro 30 (trenta) giorni dalla data della delibera e dagli assenti entro 30 (trenta) giorni dalle data di ricevimento della copia del verbale.

ART. 20 - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' PER LITI GIUDIZIARIE

Quando l'Assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese e alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza. Tale volontà va notificata con atto di significazione a mezzo Ufficiale Giudiziario all'Amministratore del Condominio entro 30 (trenta) giorni dalla data in cui il condomino dissenziente ha avuto notizia della deliberazione o dalla data della comunicazione per gli assenti. Se la causa ha esito favorevole al Condominio e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, pro-quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

CAPITOLO 6 – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 21 - ASSICURAZIONE

L'edificio deve essere assicurato contro i danni causati da incendio, fulmine, scoppio, rotture delle tubazioni dell' acqua condotta, dalla caduta di aerei, dall' urto di veicoli e dai danni causati dalla perdita totale o parziale delle pigioni in conseguenza di sinistro indennizzabile, contro i danni materiali diretti su mobili e immobili dei vicini, somme che l'assicurato deve corrispondere per danni causati a terzi, persone, animali e cose, per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione e ad altri valori inerenti, nella misura che determinerà l'Assemblea e che l'Istituto assicuratore concorderà. Dal capitale da assicurare vanno escluse il valore dell'area e delle fondazioni.

ART. 22 - AMMINISTRAZIONE PRIMO PERIODO

L'amministrazione, per il primo periodo sarà tenuta da uno studio di amministrazioni condominiali o da una persona incaricata dalla società costruttrice-venditrice, che provvederà all'avvio di tutti i servizi comuni, nell'interesse del condominio.

ART. 23 - CONTO CORRENTE CONDOMINIALE

I condomini dovranno autorizzare l'apertura di un conto corrente intestato al Condominio e conferire i necessari poteri all'Amministratore per operare. Resta ben inteso che, essendo l'Amministratore semplice mandatario del Condominio per l'espletamento degli incarichi affidatogli, gli eventuali obblighi di restituzione di somme riconosciute al condominio da istituti di credito a titolo finanziamento per scoperto di conto corrente fanno capo esclusivamente ai partecipanti al Condominio.

Per il primo anno condominiale l'amministratore potrà accedere autonomamente, senza il consenso dell'assemblea, ad un fido di € 1.000,00 (mille/00). Dall'esercizio successivo al primo, l'assemblea, con le maggioranze del 2° comma dell'art. 1136, potrà deliberare eventuali modifiche.

ART. 24 - RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non previsto o non espressamente indicato dal presente regolamento si fa riferimento alle disposizioni di legge vigenti in materia di condominio e di edifici, in particolare al C.C. ed alle disposizioni per l'attuazione del C.C. (R.D. 30.03.1942 n° 318)

Supercondominio RESIDENCE "LA ROGGIA DUE"

RIEPILOGO TABELLE MILLESIMALI

- | | |
|-----------------|---|
| • TABELLA N° 1 | PROPRIETA' GENERALE |
| • TABELLA N° 2 | PROPRIETA' Fabbricato A |
| • TABELLA N° 3 | PROPRIETA' Fabbricato B |
| • TABELLA N° 4 | SCALA Fabbricato A - sub. 28 |
| • TABELLA N° 5 | SCALA Fabbricato B - sub. 31 |
| • TABELLA N° 6 | RAMPA ACCESSO AUTORIMESSE - sub. 26 |
| • TABELLA N° 7 | AREA SCOPERTA Fabbricato A - sub. 29 |
| • TABELLA N° 8 | AREA SCOPERTA Fabbricato B - sub. 32 |
| • TABELLA N° 9 | TUNNEL AUTORIMESSA Fabbricato A - sub. 27 |
| • TABELLA N° 10 | TUNNEL AUTORIMESSA Fabbricato B - sub. 30 |