

STUDIO NOTARILE
Raimondo Carrara e Bruno Cesarini

00161 ROMA - Via Giuseppe Marchi 10 Raccolta 7839

Repertorio 130511

DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno diciotto del mese di giugno.

18 giugno 2009

In Roma Via Giuseppe Marchi n. 10.

Innanzi a me Dottor BRUNO CESARINI, Notaio in Roma iscritto al Collegio dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, è presente il signor:

ZAMPETTI PIERGIORGIO, nato a Roma il giorno 15 ottobre 1965 domiciliato per la carica ove appresso, nella sua qualità di liquidatore giudiziale della:

"ICET - INDUSTRIA COSTRUZIONI PER L'ELETTRONICA E LE TELECOMUNICAZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", società in concordato preventivo, con sede in Roma, Via del Circo Massimo n. 9, capitale sociale Euro 70.000,00, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 00452570583, R.E.A. 344192

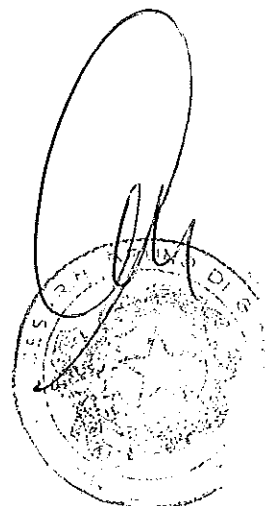
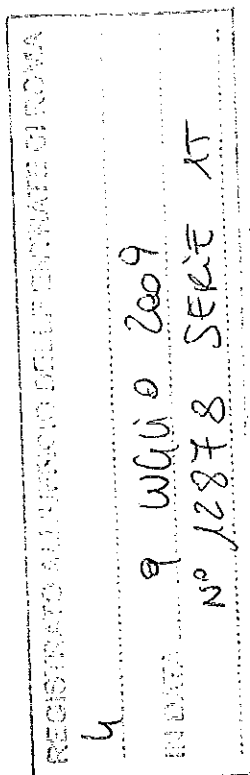
Io notaio sono certo dell'identità personale del comparente il quale nella anzidetta qualità dichiara di voler depositare nei miei rogiti ai fini della registrazione e della trascrizione presso i competenti uffici, il Regolamento del Condominio denominato "POLO TECNOLOGICO QUARTO NEGRONI" sito in Ariccia, Via Quarto Negrone n. 63, codice fiscale 90066470585, che regolerà l'uso degli immobili facenti parte del complesso.

Aderendo io notaio alla predetta richiesta, ritiro il suddetto Regolamento di Condominio con i relativi allegati e lo allego al presente atto sotto la lettera "A", omissane da me notaio la lettura per avervi i comparenti dispensato espressamente.

Ai fini della trascrizione del presente atto il comparente dichiarano che gli immobili costituenti il suddetto complesso immobiliare sono i seguenti:

complesso Industriale sito nel Comune di ARICCIA in Via Quarto Negrone n. 63 angolo Via Variante Cancelliera composto da dodici porzioni di fabbricato industriale, sette locali deposito, un opificio, tre appartamenti ad uso ufficio, un appartamento del portiere con annessa area il tutto a confine con Via Quarto Negrone, Via Variante Cancelliera, proprietà Europea Aerotermica od aventi causa, salvo se altri, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia al foglio 12, particella 73, come segue:

- subalterno 532, Via Quarto Negrone 63, categoria D/1, piano S1-T, , rendita Euro 504,00;
- subalterno 508, Via Quarto Negrone 63, piani T-1-2-3-4, categoria D/7, rendita Euro 36.568,00;
- subalterno 509, Via Quarto Negrone 63, piano T, lotto 9 edificio B, categoria D/7, rendita Euro 7.284,00;
- subalterno 510, Via Quarto Negrone 63, piano T, lotto 10, edificio B, categoria D/7, rendita Euro 6.664,00;
- subalterno 511, Via Quarto Negrone 63, piano 1, lotto 11, edificio B, categoria D/7, rendita Euro 6.596,00;
- subalterno 512, Via Quarto Negrone 63, piano 1, lotto 12, edificio B, categoria D/7, rendita Euro 9.718,00;
- subalterno 513, Via Quarto Negrone 63, piano 2, lotto 13, edificio B, categoria D/7, rendita Euro 7.300,00;



- subalterno 514, Via Quarto Negroni 63, piano 2, lotto 14, edificio B, categoria D/7, rendita Euro 8.578,00;
- subalterno 515, Via Quarto Negroni 63, piano 3, lotto 15, edificio B, categoria D/7, rendita Euro 6.680,00;
- subalterno 516, Via Quarto Negroni 63, piano 3, lotto 16, edificio B, categoria D/7, rendita Euro 8.120,00;
- subalterno 517, Via Quarto Negroni 63, piano 1, lotto 17, edificio CD, categoria D/7, rendita Euro 21.976,00;
- subalterno 518, Via Quarto Negroni 63, piano T, lotto 26, edificio F, categoria D/7, rendita Euro 6.936,00;
- subalterno 529, Via Quarto Negroni 63, piano 1, lotto 19, edificio E, categoria D/7, rendita Euro 18.292,00;
- subalterno 525, Via Quarto Negroni 63, piano T, lotto 31, edificio I, categoria C/2, classe 10, metri quadri 29, rendita Euro 137,79;
- subalterno 528, Via Quarto Negroni 63, piano T, lotto 30, edificio I, categoria C/2, classe 7, metri quadri 168, rendita Euro 494,56;
- subalterno 527, Via Quarto Negroni 63, piano T, lotto 29, edificio I, categoria C/2, classe 7, metri quadri 168, rendita Euro 494,56;
- subalterno 526, Via Quarto Negroni 63, piano T, lotto 32, edificio I, categoria C/2, classe 9, metri quadri 33, rendita Euro 134,64;
- subalterno 524, Via Quarto Negroni 63, piano T, lotto 28, edificio I, categoria C/2, classe 7, metri quadri 145, rendita Euro 426,85;
- subalterno 523, Via Quarto Negroni 63, piano T, lotto 27, edificio I, categoria C/2, classe 7, metri quadri 145, rendita Euro 426,85;
- subalterno 519, Via Quarto Negroni 63, piano T, lotto 22, edificio G, categoria C/2, classe 6, metri quadri 270, rendita Euro 683,27;
- subalterno 522, Via Quarto Negroni 63, piano 3, lotto 25, edificio G, categoria A/10, classe 1, vani 12,5, rendita Euro 2.969,63;
- subalterno 521, Via Quarto Negroni 63, piano 2, lotto 24, edificio G, categoria A/10, classe 1, vani 12,5, rendita Euro 2.969,63;
- subalterno 520, Via Quarto Negroni 63, piano 1, lotto 23, edificio G, categoria A/10, classe 1, vani 12,5, rendita Euro 2.969,63;
- subalterno 530, Via Quarto Negroni 63, piano T, ;
- subalterno 531, Via Quarto Negroni 63, piano T, ;
- subalterno 533, Via Quarto Negroni 63, ;
- subalterno 534, Via Quarto Negroni 63, piano 3, ;
- subalterno 6, Via Quarto Negroni 63, piano 1, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita euro 232,41 (alloggio del portiere).

ed in Catasto Terreni al foglio 12, mappale:

- 73, di ettari 01 (zero uno) are 77 (settantasette) centiare 62 (sessantadue), Ente Urbano;
- 331, di ettari 00 (zero zero) are 09 (zero nove) centiare 69 (sessantanove), R.D. Euro 9,26, R.A Euro 4,25;
- 472, di ettari 00 (zero zero) are 07 (zero sette) centiare 11 (undici), R.D. Euro 6,79, R.A Euro 3,12;
- 474, di ettari 00 (zero zero) are 46 (quarantasei) centiare 81 (ottantuno), R.D. Euro 44,72, R.A Euro 20,55;
- 531, di ettari 00 (zero zero) are 07 (zero sette) centiare 43 (quarantatre), R.D. Euro 7,10, R.A Euro 3,26;
- 532, di ettari 00 (zero zero) are 06 (zero sei) centiare 43 (quarantatre),

R.D. Euro 6,14, R.A Euro 2,82;

- 533, di ettari 00 (zero zero) are 03 (zero tre) centiare 18 (diciotto),
R.D. Euro 1,23, R.A Euro 0,90;

- 534, di ettari 00 (zero zero) are 12 (dodici) centiare 74 (settantaquattro), R.D. Euro 4,93, R.A Euro 3,62

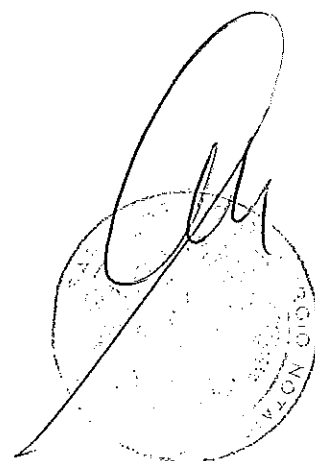
- 535, di ettari 00 (zero zero) are 31 (trentuno) centiare 06 (zero sei),
R.D. Euro 12,03, R.A Euro 8,82;

- 536, di ettari 00 (zero zero) are 49 (quarantanove) centiare 90 R.D.
Euro 19,33, R.A. Euro 14,17.

Il componente mi esonera da quanto allegato.

Richiesto io notaio ricevo il presente atto da me letto ai componenti che lo approvano. Dattiloscritto a norma di legge da persona di mia fiducia da me diretta e completato a mano da me Notaio, occupa di due fogli intercalati le prime quattro facciate per intero e quanto fin qui della presente e sottoscritto alle ore diciotto e minuti trenta.

F.TO: PIERGIORGIO ZAMPETTI - BRUNO CESARINI NOTAIO

A handwritten signature in dark ink is written over a circular notary stamp. The stamp contains the text "NOTAIO" and "PIERGIORGIO ZAMPETTI" around the perimeter, with some smaller, less legible text in the center.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)
Via Quarto Negroni,63

Allegato "A" all'atto reg. 1305M/7839

"P R E M E S S A"

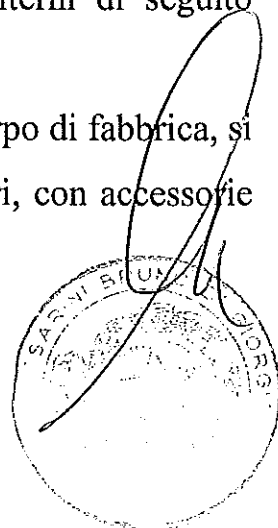
• **CORPO FABBRICA E SUA COMPOSIZIONE**

Il corpo fabbrica *di cui al presente regolamento*, risulta ubicato in Ariccia (RM), Via Quarto Negroni n°63, avente accesso sulla *medesima* via, è composto da *n° 31 (trentuno)* porzioni immobiliari, dalle parti comuni destinate al servizio dell'intero complesso immobiliare nonché da circostanti aree con destinazione di parcheggio per le utenze interne e per il carico e lo scarico merci delle attività ivi svolte.

Il corpo di fabbrica sopra indicato - ubicato e dislocato su più porzioni di piano sovrastanti (dal Piano Interrato, al Piano terzo, ove sono predisposti servizi e archivi) – attualmente ricade sotto concordato fallimentare n°5/2003 della società ICET risultante intestataria agli atti per il 100%.

Nel Catasto Fabbricati del comune di Ariccia il predetto corpo di fabbrica risulta identificato al Foglio 12, Particella 73 e composto dai Subalterni di seguito specificatamente indicati.

In riferimento a quanto sopra e nell'ambito del sopra descritto corpo di fabbrica, si precisa che la **ICET srl** è proprietaria delle porzioni immobiliari, con accessorie parti ad uso comune, di seguito indicate:



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)
Via Quarto Negroni,63

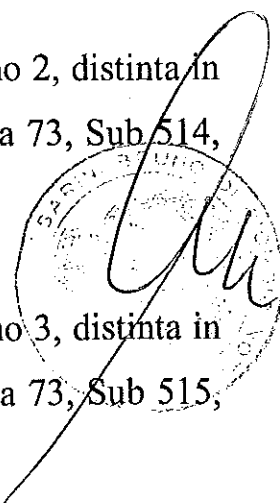
1. Porzione immobiliare posta su corpo a se stante definito portineria, piano T, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, sub 533, parte comune per sorveglianza immobile;
2. Annessa abitazione al 1°, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 6, Categoria A/4, Rendita (€ 232,41);
3. Porzione immobiliare posta su corpo a se stante definita cabina elettrica, piano T, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, sub 532, Categoria D/1, Rendita (€ 504,00), quale locale tecnico di uso comune per l' intero complesso;
4. Unità immobiliare, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 508, Categoria D/7, Rendita (€ 36.568,00), costituita da :
 - Porzione immobiliare posta su corpo A definito 1.1, lotto 1, piano T;
 - Porzione immobiliare posta su corpo A definito 1.2, lotto 2, piano T;
 - Porzione immobiliare posta su corpo A definito 1.3, lotto 3, piano 1;
 - Porzione immobiliare posta su corpo A definito 1.3, lotto 4, piano 1;
 - Porzione immobiliare posta su corpo A definito 1.3, lotto 5, piano 2;
 - Porzione immobiliare posta su corpo A definito 1.3, lotto 6, piano 2;
 - Porzione immobiliare posta su corpo A definito 1.3, lotto 7, piano 3;
 - Porzione immobiliare posta su corpo A definito 1.3, lotto 8, piano 3;
 - Porzione immobiliare posta su corpo E' definito 4.2, lotto 20, piano 2;
 - Porzione immobiliare posta su corpo E'' definito 4.3, lotto 21, piano 2;

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

Via Quarto Negroni,63

5. Porzione immobiliare posta su corpo B definito 2.1, lotto 9, piano T, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 509, Categoria D/7, Rendita (€ 7.284,00);
6. Porzione immobiliare posta su corpo B definito 2.2, lotto 10, piano T, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 510, Categoria D/7, Rendita (€ 6.664,00);
7. Porzione immobiliare posta su corpo B definito 2.3, lotto 11, piano 1, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 511, Categoria D/7, Rendita (€ 6.596,00);
8. Porzione immobiliare posta su corpo B definito 2.4, lotto 12, piano 1, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 512, Categoria D/7, Rendita (€ 9.718,00);
9. Porzione immobiliare posta su corpo B definito 2.5, lotto 13, piano 2, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 513, Categoria D/7, Rendita (€ 7.300,00);
10. Porzione immobiliare posta su corpo B definito 2.6, lotto 14, piano 2, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 514, Categoria D/7, Rendita (€ 8.578,00);
11. Porzione immobiliare posta su corpo B definito 2.7, lotto 15, piano 3, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 515, Categoria D/7, Rendita (€ 6.680,00);



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

Via Quarto Negroni,63

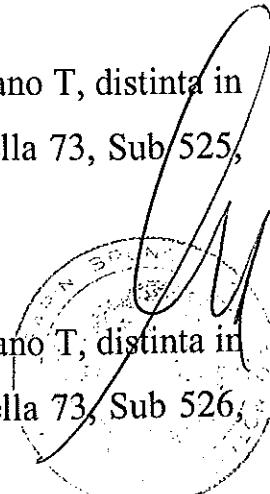
12. Porzione immobiliare posta su corpo B definito 2.8, lotto 16, piano 3, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 516, Categoria D/7, Rendita (€ 8.120,00);
13. Porzione immobiliare posta su corpo CD definito 3.0, lotto 17, piano 1, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 517, Categoria D/7, Rendita (€ 21.976,00);
14. Porzione immobiliare posta su corpo E definito 4.1, lotto 19, piano 1, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 529, Categoria D/7, Rendita (€ 18.292,00);
15. Porzione immobiliare posta su corpo F definito 5.1, lotto 26, piano T, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 518, Categoria D/7, Rendita (€ 6.936,00);
16. Porzione immobiliare posta su corpo G definito 6.1, lotto 22, piano T, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 519, Categoria C/2, Classe 6, Rendita (€ 683,27);
17. Porzione immobiliare posta su corpo G definito 6.2, lotto 23, piano 1, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 520, Categoria A/10, Classe 1, Rendita (€ 2.969,63);
18. Porzione immobiliare posta su corpo G definito 6.3, lotto 24, piano 2, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 521, Categoria A/10, Classe 1, Rendita (€ 2.969,63);

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

Via Quarto Negroni,63

19. Porzione immobiliare posta su corpo G definito 6.4 ,lotto 25, piano 3, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 522, Categoria A/10, Classe 1, Rendita (€ 2.969,63);
20. Porzione immobiliare posta su corpo I definito T.01, lotto 27, piano T, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 523, Categoria C/2, Classe 7, Rendita (€ 426,85);
21. Porzione immobiliare posta su corpo I definito T.02, lotto 28, piano T, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 524, Categoria C/2, Classe 7, Rendita (€ 426,85);
22. Porzione immobiliare posta su corpo I definito T.03, lotto 29, piano T, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 527, Categoria C/2, Classe 7, Rendita (€ 494,56);
23. Porzione immobiliare posta su corpo I definito T.04, lotto 30, piano T, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 528, Categoria C/2, Classe 7, Rendita (€ 494,56);
24. Porzione immobiliare posta su corpo I definito T.05, lotto 31, piano T, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 525, Categoria C/2, Classe 10, Rendita (€ 137,79);
25. Porzione immobiliare posta su corpo I definito T.06, lotto 32, piano T, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia; al Foglio 12, Particella 73, Sub 526, Categoria C/2, Classe 9, Rendita (€ 134,64);



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

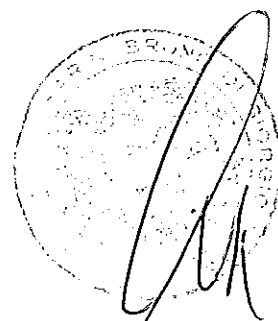
Via Quarto Negroni, 63

Al fine di individuare chiaramente le predette porzioni immobiliari, si allegano al presente Regolamento – per formare parte integrante e sostanziale quale “*Allegato 1*” Piano Interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, Piano terzo e Lastrico (colare) ove dette sopraindicate porzioni di fabbrica sono identificate mediante propria individuazione catastale e con colorazione diversa.

AREE SCOPERTE PERTINENZIALI AL CORPO DI FABBRICA CON DESTINAZIONE PERMANENTE DI PARCHEGGIO, SERVITU' DI PASSAGGIO E TRANSITO PER AVENTI DIRITTO.

Quale elemento accessorio e pertinenziale, il corpo di fabbrica sopra descritto è dotato di attigua e circostante area scoperta (“*Allegato 3*”), pro quota in favore del singolo condomino aggiudicatario ad uso parcheggio, per una superficie complessiva di mq 1933,50 così ripartita:

- Corpo A, parcheggi a disposizione n. 16 di mq 192,50;
- Corpo B, parcheggi a disposizione n. 64 di mq 841,50;
- Corpo C-D, parcheggi a disposizione n. 20 di mq 249,00;
- Corpo E, parcheggi a disposizione n. 39 di mq 493,00;
- Corpo F, parcheggi a disposizione n. 2 di mq 30,00;
- Corpo G, parcheggi a disposizione n. 12 di mq 112,50;
- Corpo H, parcheggi a disposizione n. 1 di mq 15,00.



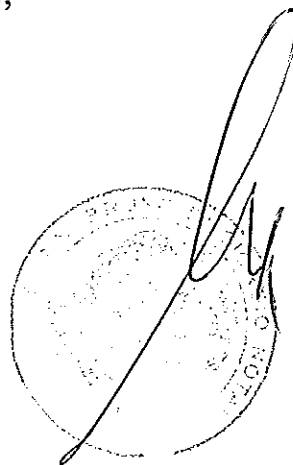
L' area scoperta retrostante al corpo di fabbrica, “*Allegato 3*” , pro quota in favore del singolo condomino aggiudicatario ad uso parcheggio e transito di veicoli e/o persone, per una superficie complessiva di mq 13.268, è così ripartita:

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

Via Quarto Negrini, 63

- Corpo A, area esterna, lotto 1 consistenza mq 108 (0,82%);
- Corpo A, area esterna, lotto 2 consistenza mq 107 (0,81%);
- Corpo A, area esterna, lotto 3 consistenza mq 137 (1,04%);
- Corpo A, area esterna, lotto 4 consistenza mq 137 (1,04%);
- Corpo A, area esterna, lotto 5 consistenza mq 137 (1,04%);
- Corpo A, area esterna, lotto 6 consistenza mq 137 (1,04%);
- Corpo A, area esterna, lotto 7 consistenza mq 137 (1,04%);
- Corpo A, area esterna, lotto 8 consistenza mq 158 (1,19%);
- Corpo B, area esterna, lotto 9 consistenza mq 615 (4,65%);
- Corpo B, area esterna, lotto 10 consistenza mq 551 (4,17%);
- Corpo B, area esterna, lotto 11 consistenza mq 571 (4,32%);
- Corpo B, area esterna, lotto 12 consistenza mq 749 (5,66%);
- Corpo B, area esterna, lotto 13 consistenza mq 631 (4,77%);
- Corpo B, area esterna, lotto 14 consistenza mq 701 (5,30%);
- Corpo B, area esterna, lotto 15 consistenza mq 717 (5,42%);
- Corpo B, area esterna, lotto 16 consistenza mq 627 (4,74%);
- Corpo C-D, area esterna, lotto 17 consistenza mq 1.903 (14%);
- Corpo E, area esterna, lotto 19 consistenza mq 1.698 (12,75%);
- Corpo E, area esterna, lotto 20 consistenza mq 750 (5,60%);
- Corpo E, area esterna, lotto 21 consistenza mq 758 (5,66%);
- Corpo G, area esterna, lotto 22 consistenza mq 216 (1,64%);
- Corpo G, area esterna, lotto 23 consistenza mq 191 (1,46%);
- Corpo G, area esterna, lotto 24 consistenza mq 191 (1,46%);
- Corpo G, area esterna, lotto 25 consistenza mq 191 (1,46%);
- Corpo F, area esterna, lotto 26 consistenza mq 602 (5%);



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)
Via Quarto Negroni,63

- Corpo I, area esterna, lotto 27 consistenza mq 116 (0,85%);
- Corpo I, area esterna, lotto 28 consistenza mq 116 (0,85%);
- Corpo I, area esterna, lotto 29 consistenza mq 134 (0,98%);
- Corpo I, area esterna, lotto 30 consistenza mq 134 (0,98%);
- Corpo I, area esterna, lotto 31 consistenza mq 23 (0,15%);
- Corpo I, area esterna, lotto 32 consistenza mq 26 (0,17%);

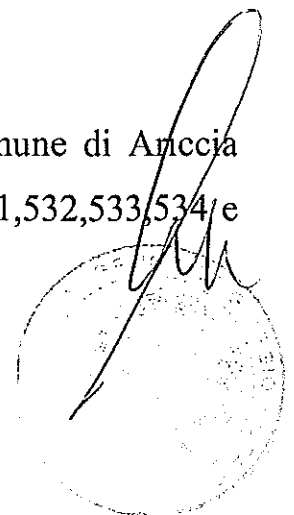
Le predette aree risultano individuate e distinte in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia, rispettivamente al Foglio 12, Particella 73 e Foglio 12, Particelle 331, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 472 e 474.

L'accesso al corpo di fabbrica dei singoli condomini è garantita da una servitù non apparente di passaggio che la ICET si impegna a riconoscere in favore del singolo condomino.("*Allegato 4*"), dove l'area in oggetto viene evidenziata in rosso.

Vengono, inoltre, assoggettate a servitù le vie di fuga dai locali per l'antincendio ivi presenti.

PARTI COMUNI DEL CORPO DI FABBRICA.

L' area risulta individuata e distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia Foglio 12, Particella 73, Sub 6,501,502,503,504,505,506,507,530,531,532,533,534 e meglio identificata nell' "*Allegato 1.*"



"TABELLE DEI MILLESIMI CONDOMINIALI"

Le tabelle millesimali – allegate al presente Regolamento "*Allegato 6*" e tabella relativa alla ripartizione delle spese delle aree comuni "*Allegato 5*", ne costituiscono parte integrante e costituzionale.

Per la redazione delle tabelle millesimali allegatesi è peraltro proceduto nel seguente modo:

Mediante l'utilizzo di appropriati coefficienti si è omogeneizzata la superficie di tutte le unità facenti parte del complesso immobiliare.

La superficie omogenea di ogni singola unità immobiliare è stata, poi, moltiplicata per i coefficienti di utilizzo, esposizione, orientamento e di piano per determinare le singole superfici virtuali.

Esse comprendono:

TABELLA "A": spese per la gestione, amministrazione e manutenzione delle parti comuni ripartite tra tutte le unità immobiliari facenti parti dell'edificio, redatta sommando tutte le superfici virtuali rapportate a 1000.

TABELLA "B": spese per la pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni delle scale, redatta utilizzando il 50% della Tabella "A" ed il 50% del rapporto tra la superficie calpestabile delle unità ed il piano di pertinenza (0,75 per il Piano Seminterrato ed Interrato – 0,85 per il Piano Terra – 0,95 per il piano 1 – 1,00 per i piani intermedi).



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)
Via Quarto Negroni, 63

TABELLE "B1-B2-B3": spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del sistema idrico solare di competenza, ripartite tra tutte le unità immobiliari facenti parte dell'edificio, redatta sommando tutte le superfici virtuali rapportate a 1000.

TABELLA "C": spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di riscaldamento, ripartite tra tutte le unità immobiliari facenti parte dell'edificio, redatta sommando tutte le superfici virtuali rapportate a 1000.

TABELLA "D": spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di riscaldamento, ripartite tra tutte le unità immobiliari facenti parte dell'edificio, redatta sommando tutte le superfici virtuali rapportate a 1000.

"IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE"

Il presente Regolamento di Condominio – composto da n 24 articoli – vincola le proprietà di *ciascuna porzione immobiliare (individuata negli elaborati planimetrici da n 1 a n 4) costituenti la proprietà ubicata nel Comune di Ariccia (RM), Via Quarto Negroni n°63, avente accesso sulla suindicata via.*

In particolare, *il presente* Regolamento:

- è obbligatorio per tutti i *proprietari* e/o condomini, loro eredi e/o aventi causa a qualsivoglia titolo nonché per eventuali usufruttuari ovvero soggetti aventi qualsiasi altro titolo di uso o godimento delle unità immobiliari, i quali saranno formalmente ad uniformarsi;
- costituisce patto contrattuale essenziale relativamente ad eventuali atti traslativi della proprietà e per i soggetti eventualmente acquirenti delle porzioni immobiliari oggetto dello stesso, con conseguente onere di osservanza, *da parte di questi ultimi;*

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

Via Quarto Negroni, 63

- è atto ad efficacia reale costituendo parte sostanziale del titolo di acquisto per chiunque divenga e/o risulti proprietario di unità immobiliari facenti parte del corpo di fabbrica stesso;

la trascrizione del presente Regolamento di Condominio presso la Conservatoria dei registri Immobiliari R.R.I.I. di Roma – determinando presunzione di pubblica cognizione – ne rende obbligatorio il rispetto da parte degli odierni proprietari così come di qualunque soggetto da essi aventi causa ovvero *ad* essi successore per qualsivoglia titolo.

Per tutto quanto diversamente stabilito e fatta salva la inderogabilità del presente Regolamento, si rinvia alle disposizioni del Codice Civile ovvero di ogni altra previsione di legge in quanto non incompatibile con lo stesso.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129 c.c. Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107 c.c. Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118 c.c., secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 c.c.

ART. 1) Proprietà comuni

Anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 c.c. costituiscono proprietà comune fra i condomini del corpo fabbrica *individuato nella premessa del presente regolamento*, in modo indivisibile, irrinunciabile ed inalienabile e nelle porzioni millesimali formanti parte del presente Regolamento le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento *ad* alla conservazione dell'immobile stesso ed, in particolare:

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)
Via Quarto Negrini, 63

- a) il suolo ed il terrapieno su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri portanti ed i muri perimetrali, i pilastri, i muri di riempimento, i rivestimenti e le tinteggiature esterne, compresi i frontalini dei balconi.
- b) Le porzioni immobiliari individuate e distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia, Foglio 12, Particella 73, sub 6,501,502,503,504,505,506,507,530,531,532,533 e 534, così come identificate nell' "Allegato I" ove dette porzioni di fabbrica sono identificate mediante propria individuazione catastale e con colorazione diversa.
- c) La rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, la rete fognaria fino ai punti di diramazione alle singole proprietà, l'impianto di depurazione acque riportato nell' "Allegato I" nonché le colonne e le tubazioni di scarico fino ai punti di diramazione delle singole unità immobiliari.
- d) Gli impianti di adduzione idrica e/o elettrica dalla cabina elettrica generale fino alla diramazione delle singole utenze ("Allegato I").
- e) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.
- f) *Ogni altra opera, installazione e/o manufatto di qualunque genere avente uso o destinazione al godimento comune non ricompresa nell'elencazione contenuta nella lettera precedente.*
- g) Gli impianti antincendio se non distaccati dall'impianto centralizzato.
- h) L' impianto citofonico e di TV centralizzato, sino all' inizio delle diramazioni.

ART. 2) Modificazioni alla cose Comuni

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)
Via Quarto Negroni,63

sono vietate non solo le innovazioni ma anche le modifiche delle cose comuni, di cui
l'art. 1102 del C.C. (disposizioni correlative: Art. 1108 c.c. - Art. 1120 c.c. - Art.
1164 c.c. - Art. 1139 c.c.) non preventivamente consentite e deliberate
dall'Assemblea.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo, in capo al trasgressore della
rimessa in pristino delle cose modificate, nonché il risarcimento dei danni
conseguenti.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1120 co. 2, è espressamente vietata la realizzazione
di innovazioni e/o modifiche che possano recare pregiudizio alla stabilità, alla
sicurezza del corpo fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che
rendano, in qualunque modo, talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e/o
al godimento anche di un solo proprietario, condomino, erede e/o avente causa.

In ogni caso se le modificazioni sono suscettibili di utilizzazione separata, di esse,
potranno usufruire anche gli altri condomini.

Per quanto sopra le spese per l'esecuzione delle opere per la manutenzione saranno
ripartite fra coloro che ne usino coi criteri stabiliti dal comma II dell'art.1123 c.c.,
mentre la derogabilità di tali spese è legata al comma I art.1123 c.c.

Le innovazioni voluttuarie o gravose, ai sensi dell'art. 1121 c.c., sono consentite
soltanto se suscettibili di uso comune o se approvate dall'assemblea.

E' fatto salvo il diritto dei condomini dissenzienti, dei loro eredi e/o aventi causa, di
ottenere l'esonero dall'eventuale obbligo di partecipazione alle spese di
realizzazione impugnando, entro 30 (trenta) giorni dall'assunzione se dissenziente o
dalla comunicazione se assente, la relativa delibera di approvazione.

Il condomino dissenziente, i suoi eredi e/o aventi causa, possono in ogni tempo
partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e/o
manutenzione in proporzione all'uso.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)
Via Quarto Negroni, 63

ART. 3) Obblighi condominiali

In ragione del presente Regolamento I condomini saranno tenuti ad osservare gli obblighi qui indicati:

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nell'unità immobiliare di sua proprietà la manutenzione e le riparazioni necessarie, la cui omissione possa compromettere: la stabilità, l'uniformità esteriore, il decoro della costruzione ed inoltre – al fine di evitare danni alle proprietà degli altri condomini e alle parti comuni e/o condominiali – deve, altresì, consentire che nell'interno dei locali di sua *proprietà* si proceda con i dovuti riguardi, alle ispezioni e ai lavori ritenuti necessari dall'amministratore *ed approvati* dall'assemblea condominiale (o dai consiglieri, ove a ciò delegati dall'assemblea), per la conservazione delle parti comuni e condominiali, salvo il risarcimento dei danni arrecati;

- i singoli condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere *e/o lavori* che, comunque, possano interessare la stabilità o l'estetica dell'immobile o parti di esso, debbono darne notizia all'amministrazione condominiale, fermo restando in ogni caso il disposto dall'art. 1122 c.c.

Il proprietario che si appresti ad eseguire lavori edili di ristrutturazione nella propria unità immobiliare, deve provvedere ad organizzare i lavori stessi in modo tale che la loro esecuzione avvenga in un periodo di tempo normalmente e strettamente necessario, dando notizia *dell'inizio dell'esecuzione dei lavori medesimi ai* proprietari delle contigue unità immobiliari.

Il condomino subentrante nel diritto di proprietà delle porzioni immobiliari formanti parte del corpo di fabbrica descritto, oltre agli obblighi che gli derivano dal 2° comma dell'art. 63 Disp. Att. c.c. (solidarietà col predecessore *nel* pagamento dei contributi per l'anno in corso e per il precedente), è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'Amministratore le proprie generalità ed a fornire copia del titolo legale *in* forza del quale subentra nella proprietà.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

Via Quarto Negroni, 63

nel caso in cui si proceda al frazionamento e/o alla fusione di vani tra contigue unità immobiliari, i proprietari interessati dovranno esibire all'amministratore, copia della relativa autorizzazione o denuncia al comune e copia del rogito notarile e procedere, d'accordo con l'Amministratore, alla revisione dei millesimi attribuiti alla neo-formate unità immobiliari, nonché alla ripartizione delle quote dell'eventuale fondo di riserva, le cui spese rimarranno ad esclusivo carico dei proprietari interessati alla variazione stessa.

I singoli proprietari, condomini, loro eredi e/o aventi causa, sono tenuti a comunicare tempestivamente all'Amministratore il proprio domicilio, sedi sociali nonché eventuali variazioni e/o mutamenti dei medesimi.

I soggetti individuati al comma precedente sono altresì tenuti a dare comunicazione e a fornire idonea documentazione all'Amministratore, comprovanti eventuali cessioni del diritto di proprietà, usufrutto o uso, di unità immobiliari, entro 15 gg dall'intervenuto atto di trasferimento, nonché a riferire all'Amministratore delle locazioni delle unità immobiliari con le generalità del locatario e delle relative risoluzioni.

Le spese relative alle utenze (luce, acqua, gas) sono poste ad esclusivo carico del singolo condomino, il quale procederà senza ritardo alle opportune volture dei consumi.

ART. 4) Divieti condominiali

È vietato:

- procedere all'esecuzione di lavori edilizi, tendenti alla modifica dei prospetti e/o formazione di verande, in difetto di autorizzazione resa dalla assemblea condominiale nonché dalle competenti Autorità comunali, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente;

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

Via Quarto Negroni, 63

destinare i locali di proprietà privata o comune ad uso contrario alla moralità, alla decenza ed al decoro del Condominio nonché ad uso che possa, comunque, turbare la tranquillità degli altri condomini ed il pacifico godimento delle proprietà particolari e comuni;

realizzare qualsiasi opera comportante pregiudizio per le strutture portanti dell'edificio ovvero apportare sia all'interno che all'esterno delle unità immobiliari, qualsivoglia tipo di modifica agli impianti di uso generale o alle cose senza l'autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini;

destinare le porzioni immobiliari *formanti* parte del *corpo fabbrica* sopra descritto ad attività insalubri e/o contraria all'igiene *pubblica*;

rinunciare, anche parzialmente, ai servizi comuni;

aprire fori, aeratori, canne fumarie ed altro che diano all'esterno delle unità senza avere ottenuto l'autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini;

compiere azioni o lavori rumorosi che superino la soglia di tollerabilità nelle vigenti normative;

sublocare le singole unità immobiliari;

sopraelevare (divieto).

ART. 5) Contributo alle Spese Comuni

Nessun condomino può mai esimersi, anche parzialmente, dal pagamento delle quote di spesa a lui spettanti per le cose ed i servizi comuni, di cui ai precedenti articoli.

Le quote di spese, preventive o consuntive conguagliate, dovranno pervenire alla amministrazione condominiale entro *e non oltre* quindici giorni dalla richiesta; trascorso tale termine, l'amministratore provvederà al sollecito, addebitando al condominio moroso le spese postali e di cancelleria.

Trascorso il periodo di venti giorni dalla data del sollecito – trattandosi di morosità – l'amministratore potrà procedere, senza ulteriori *avvisi dinanzi alle competenti sedi*

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)
Via Quarto Negrone, 63

giudiziarie al fine di ottenere il recupero del credito con conseguente ed integrale addebito delle spese a tal fine occorse e occorrenti per tale procedimento a carico della parte debitrice.

Verificandosi delle eccedenze in sede di bilancio consuntivo, ove l'assemblea condominiale non ne deliberi il rimborso, queste saranno accantonate nel fondo di riserva per far fronte a spese straordinarie afferenti al Condominio.

I condomini sono obbligati a versare una quota proporzionale ai valori millesimali della proprietà, in base alla tabella "A", per la costituzione di un fondo di riserva, qualora l'assemblea ne deliberi la costituzione.

ART. 6) Assicurazione delle Proprietà Comuni

L'immobile deve essere assicurato *per R.C., rovina di edificio, nonché* contro i danni del fuoco, delle scariche atmosferiche e da esplosioni dovute a eventuali perdite di gas o per danni arrecabili da lavorazioni svolte al suo interno, per un massimale pari al valore dell'immobile stesso € 10.000.000 (diecimilionidieuro).

Nella polizza di assicurazione deve essere tenuto distinto il valore delle cose comuni da quello delle cose di proprietà particolare; ciascun condomino, ha però facoltà di assicurare le proprie mediante contratto integrativo, per quel valore che ritenga non coperto dal contratto principale.

L'assemblea, con maggioranza prevista dal comma dell'art.1136 del codice civile, sceglierà l'istituto assicuratore e determinerà il capitale di cui al comma precedente, nonché le successive variazioni di esso che si rendessero opportune.

L'indennità relativa alle cose comuni deve essere reimpiegata nella ricostruzione; a tal fine, il pagamento di essa, deve essere vincolato a favore del condominio, nella persona dell'amministratore.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente alla ricostruzione, tutti i condomini, concorreranno ad integrarla in proporzione alla rispettiva quota

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)
Via Quarto Negroni, 63

illesimale risultante dalla tabella "A"; l'eventuale eccedenza dell'indennità sarà partita fra tutti i condomini nello stesso modo.

pagamento dell'indennità relativa alle cose di proprietà del singolo condomino è servato al medesimo.

ART. 7) Gestione Condominiale

L'esercizio finanziario di gestione ed amministrazione del condominio, della durata annuale, inizia il 1° gennaio e si chiude il 31 dicembre di ogni anno, salvo proroga preventivamente autorizzata dall'assemblea dei condomini.

L'amministratore, alla fine di ciascun esercizio, entro 3 (tre) mesi dalla chiusura, deve rendere conto della sua gestione all'assemblea.

Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca oppure dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro i 30 giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

Pertanto il rendiconto consuntivo dovrà essere inviato ai condomini e ai conduttori (per quanto di spettanza) entro il mese di marzo dell'anno successivo a quello cui si riferisce e l'assemblea condominiale, per l'elezione dell'organo amministrativo, dovrà essere convocata il seguente mese di aprile.

Nel frattempo l'amministratore è autorizzato a richiedere il versamento di una quota atta a coprire le spese del bilancio preventivo, che dovranno essere anticipate per il periodo intercorrente fra il 31 dicembre e la data dell'assemblea generale ordinaria annuale.

ART. 8) Convocazione dell'Assemblea Condominiale

l'assemblea condominiale, ordinaria e straordinaria, è convocata dall'amministratore mediante invio di lettere raccomandate con avviso di ricevimento, o tramite

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

Via Quarto Negroni, 63

Attestazione di apposito foglio di ricezione di convocazione nel caso di consegna avvenuta direttamente nelle mani del condomino interessato.

La lettera di convocazione, unitamente ai bilanci consuntivo e preventivo da esaminarsi, dovranno pervenire al singolo condomino, erede e/o avente causa, almeno 15 (quindici) giorni precedenti alla data dell'assemblea, in prima e seconda convocazione (quest'ultima entro le 24 ore seguenti la prima).

La convocazione assembleare deve essere fatta a tutti i condomini ed in essa dovrà essere indicato – sommariamente – l'ordine del giorno, opportunamente sviluppato ed il luogo ove sono visibili i documenti correlati con l'ordine del giorno.

L'assemblea in seduta straordinaria può essere convocata dall'amministratore ogni volta lo ritenga necessario o dietro richiesta scritta e motivata di almeno due condomini, partecipanti al condominio, rappresentanti una quota non inferiore a 1/67 (centosessantasette), millesimi nonché da ciascun condomino nel caso di mancanza e/o impedimento dell'Amministratore.

In caso di urgenza è consentita la convocazione con lettera a mano (con ritiro di dichiarazione di ricevuta convocazione), da consegnare ad ogni condomino.

Ogni condomino, conferendo apposita delega, può farsi rappresentare da altro condomino o da persona di sua fiducia, con esclusione di responsabilità dell'amministratore; non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.

Delle sedute assembleari, viene redatto verbale scritto ed inserito nell'apposito registro dei verbali condominiali.

La presenza in assemblea di tutti i condomini, sana ogni eventuale irregolarità di convocazione; le deliberazioni prese dall'assemblea su argomenti che non risultino descritti chiaramente nell'avviso di convocazione, non sono valide.

Le deliberazioni sugli argomenti all'ordine del giorno, saranno valide se supportate dalle maggioranze stabilite dall'art. 1136 c.c. (sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

Via Quarto Negroni, 63

fatto salvo il diritto di ciascun condomino, erede e/o avente causa, di sottoporre l'esame e/o votazione dell'assemblea questioni non espressamente indicate all'ordine del giorno.

nel caso in cui vengano sottoposte all'assemblea nuovi punti all'ordine del giorno, e dove il presidente lo ritenga necessario, si potrà ricorrere ad una successiva assemblea comunicando agli assenti la nuova data mediante lettera raccomandata o/R, o consegna a mani con sottoscrizione di apposito foglio di ricezione, entro 15 (quindici) giorni dalla data prescelta.

Qualora la quota di un condominio appartenga a più persone in proprietà indivisa, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati o, in difetto, sorteggiato dal presidente dell'assemblea.

convenuti all'assemblea condominiale nomineranno, di volta in volta tra i presenti, un segretario ed un presidente; quest'ultimo, verificata la regolarità di convocazione e di rappresentanza dei condomini, dichiarerà aperta l'assemblea e regolerà lo svolgimento della stessa, le cui vicende, dichiarazioni e deliberazioni verranno trascritte sull'apposito registro dei verbali dal segretario, che, unitamente al presidente, firmeranno ad *intervenuta* chiusura dell'assemblea.

L'assemblea condominiale provvederà a quanto segue:

- esame ed eventuale approvazione del rendiconto consuntivo annuale e del preventivo;
- nomina dell'amministratore e indicazione retribuzione; nomina di eventuali consiglieri;
- discussione di ogni argomento portato all'ordine del giorno, salvo rinvio ad assemblea da tenersi successivamente;
- deliberare e ratificare annualmente l'eventuale designazione della ditta appaltatrice del servizio di pulizia ed il relativo importo di spesa, correlati all'apposito contratto di appalto, da stipularsi dall'amministratore su delega dell'assemblea;

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

Via Quarto Negroni, 63

- deliberare, ai fini dell'assicurazione dell'immobile condominiale, la designazione dell'istituto assicuratore, le coperture ed il valore assicurato, nonché il premio assicurativo annuale;
- *modifica del presente regolamento e/o approvazione di un nuovo regolamento del condominio indicato nella premessa del presente testo.*

opia conforme del verbale dell'assemblea, deve essere inviata a tutti i condomini, per gli effetti di Legge, entro 30 giorni dalla data dell'assemblea, a mezzo di lettera raccomandata.

ART. 9) Organi di rappresentanza e di amministrazione

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono:

L'Amministratore;

L'Assemblea.

ART. 10) Amministrazione condominiale

L'amministratore è nominato dall'assemblea e può essere scelto fra estranei al Condominio; egli, quando viene nominato dall'assemblea condominiale in seconda convocazione, deve riportare voti favorevoli pari alla maggioranza degli intervenuti. I rappresentanti almeno la metà del valore del complesso condominiale.

L'amministratore dura in carica un anno ed è rieleggibile; lo stesso è custode dei beni comuni e condominiali ed ha la rappresentanza e la responsabilità legale del condominio, ai sensi dell'art. 1131 c.c.

L'amministratore dimissionario, revocato o *cessionario*, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare al successore, oltre alla giacenza di cassa, tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro 30

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

Via Quarto Negroni, 63

*enta) giorni dall'assunzione della gestione da parte del successore, salvo diversa
ta stabilita dall'assemblea.*

L'amministratore è delegato dall'assemblea alla stipula dei contratti per le pubbliche
utenze, per l'appalto dei servizi comuni e quant'altro di interesse condominiale; egli
deve dare attuazione alle deliberazioni dell'assemblea, verificare il rispetto del
regolamento condominiale, provvedere a ripartire le spese e ad introitare le relative
quote di contribuzione dai condomini e ad espletare quanto necessario nell'interesse
del condominio, tutelandone i relativi diritti verso i terzi.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria salvo che
essi rivestano carattere di urgenza e di inderogabilità; nel qual caso, egli dovrà
convocare al più presto apposita assemblea straordinaria per la relativa ratifica.

I documenti amministrativi e condominiali che l'amministratore deve custodire, sono:

- Regolamento di condominiale ed allegate tabelle dei millesimi.
- Registro dei verbali assembleari con bilanci annuali e relativi riparti, consuntivi e preventivi; riparti di spese varie e straordinarie.
- Il libro di cassa ed entrate ed uscite.
- Elenco dei proprietari con loro generalità ed indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio nonché gli estremi del titolo d'acquisto per ogni condomino.
- Polizza assicurativa del complesso condominiale.
- Planimetrie e documenti amministrativo – legale, urbanistico- edilizio dell'immobile.
- Contratti stipulati per pubbliche utenze, per appalti di servizi e di opere.
- Ricevute e giustificativi di spesa.
- Corrispondenza con i condomini ed i terzi.
- Chiavi relative a locali e parti comuni.



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)
Via Quarto Negrini, 63

ART. 11) Funzioni dell'Amministratore

d'integrazione e precisazione dei compiti ed attribuzioni *conferiti dall'art. 1130 c.c.*
l'Amministratore, questi:

- Compila preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio finanziario e la ripartizione tra i condomini secondo le norme stabilite;
- Alla fine di ogni esercizio compila il consuntivo dell'amministrazione tenuta e la relativa ripartizione delle spese sottoponendolo, nel termine di quattro mesi dalla scadenza dell'esercizio stesso, all'approvazione dell'Assemblea;
- Provvede, occorrendo, coattivamente a norma dell'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del c.c., alla riscossione dei contributi e al pagamento delle spese;
- Compie tutti gli atti *necessari alla* conservazione dei diritti inerenti alle parti in comune, comprese le azioni possessorie di denuncia di nuova opera e di danno temuto, *salvo l'obbligo di quest'ultimo* di darne notizia, senza indugi, all'Assemblea; conserva i libri dei verbali delle assemblee, l'elenco dei proprietari, con le generalità, domicilio e residenza relativi, nonché gli estremi del titolo d'acquisto e l'inventario delle cose mobili di proprietà comune e tutte la documentazione contabile.
- Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Nel caso di cessazione del mandato, di rinuncia o di revoca, l'Amministratore uscente deve consegnare al successore, entro 30gg. dalla sostituzione, il rendiconto con i documenti giustificativi e l'eventuale saldo attivo della gestione nonché i documenti tutti in proprio possesso, ivi compresi quelli sopra specificati.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)
Via Quarto Negroni,63

ART. 12) Assemblée di condominio – Termini di convocazione

L'Assemblea del Condominio è regolata dalla legge. L'assemblea sarà *convocata* in via ordinaria *entro e non oltre i 120 (centoventi) giorni* dalla chiusura dell'esercizio finanziario provvisorio, per l'esame del rendiconto ed approvazione del bilancio preventivo, successivamente sarà indetta in via ordinaria ogni anno per lo stesso motivo, nei termini di legge, ed in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario.

L'avviso deve contenere le indicazioni del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, fissata a norma dell'art.1136 c.c.

ART. 13) Nomina del Presidente e del segretario dell'Assemblea dei condomini

Gli intervenuti all'Assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente e un Segretario, scegliendo tra i partecipanti al Condominio.

ART. 14) Diritto di voto e delega

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

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazione che abbiano per oggetto cosa e servizi alla cui conservazione o gestione abbiano interesse o rapporti di fornitura o lavori tra essi ed il Condominio.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)
Via Quarto Negroni, 63

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

ART. 15) Validità della costituzione dell'Assemblea

La validità della costituzione dell'Assemblea, ai sensi dell'art. 1136 c.c., viene accertata dal Presidente al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

Per determinare il valore dell'edificio rappresentato in Assemblea si terrà conto dei millesimi di cui alla **Tabella "A"**, che indica, in millesimi, le quote di proprietà possedute da ciascun condomino rispetto all'intero complesso condominiale.

ART. 16) verbale dell'Assemblea

Ai fini della valida costituzione dell'Assemblea, viene redatto processo verbale, il quale deve contenere:

- Il luogo, la data e l'ora dell'adunanza e l'ordine del giorno.
- Il cognome ed il nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di Condominio.
- La scelta del Presidente, del Segretario, la constatazione della regolarità dell'Assemblea.
- Un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna.
- Qualunque dichiarazione in forma sintetica di cui si chiede l'inserzione.

Il verbale se non redatto direttamente nell'apposito Registro dei Verbali dovrà essere trascritto (in detto registro entro 3 gg.); il verbale dovrà essere firmato dal Presidente,

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

Via Quarto Negroni, 63

Il Segretario ed eventualmente da uno o più condomini, a tale scopo delegati all'Assemblea; deve, inoltre, rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei successivi 15 (quindici) gg.; copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al *condomino* che ne faccia richiesta scritta e ne paghi la spesa entro 5 gg. dalla richiesta stessa.

L'eventuale ricorso contro le delibere deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti; in mancanza di reclamo davanti all'autorità giudiziaria, *esse si riterranno approvate senza ulteriori ratifiche.*

Comunicazioni del risultato delle deliberazioni agli assenti:

La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti, prescritta dall'art. 1137 c.c., nonché quella dell'avviso di convocazione dell'Assemblea deve farsi *ad opera dell'Amministratore a mezzo di lettera raccomandata A/R al domicilio dichiarato da ciascun condomino.*

È consentita la comunicazione mediante lettera a mano con *contestuale dichiarazione di ricevuta comunicazione da parte del condomino destinatario della comunicazione medesima.*

ART. 17) Attribuzioni dell'Assemblea

L'Assemblea ordinaria delibera:

- Sulle eventuali modifiche del regolamento di Condominio, osservate le disposizioni dell'art. 1138 C.C.
- Sulla nomina dell'Amministratore, sulla retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo.
- Sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità del progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune delle medesime.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

Via Quarto Negroni, 63

- Sull'erogazione dei sopravanzi della gestione.
- Sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione del fondo di riserva, per le medesime e prelevamenti del fondo stesso.
- Sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.
- *Su eventuali autorizzazioni a favore di singoli condomini a sostenere spese per le cose comuni.*

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni.

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo, devono essere posti a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo, nei 5 gg. precedenti l'Assemblea ordinaria presso l'Amministratore.

ART. 18) L'esercizio finanziario

L'esercizio finanziario ed annuale con inizio dal 1° gennaio e termine il 31 dicembre di ogni anno. L'Amministratore alla fine di ciascun esercizio e precisamente entro 4 (quattro) mesi dalla chiusura, deve rendere conto della sua gestione alla Assemblea.

Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca oppure di dimissione in corso d'esercizio e deve essere eseguito entro i 30 (trenta) giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

ART. 19) Ripartizione delle spese

Si applicano le norme del c.c., salvo per quanto espressamente disposto e previsto nella PREMessa- voce: "Tabella dei Millesimi Condominiali".

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)

Via Quarto Negroni, 63

Le spese generali per il godimento delle parti comuni del Condominio, per la prestazione di servizi nell'interesse comune (comune: amministrazione, assicurazione eventuale personale servizio, assicurazione globale dello stabile, illuminazione delle parti comuni, lavori concernenti parti comuni all'interno dell'edificio, ecc.) saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà di cui alla tabella "A".

Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione del vano delle scale dell'androne (con relativo cancello d'accesso): saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà di cui alla allegata tabella "B".

Le somme dovute dai condomini per le spese di cui al presente articolo devono essere corrisposte nei modi e alle date stabilite dall'Amministratore o dall'Assemblea, qualora evuchi e sé la decisione in materia.

Il condomino è costruito in mora, senza necessità di intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita.

Nel caso di perdurante morosità l'Amministratore (come già indicato ai commi 2 e 3 dell'Art.5) è autorizzato ad adire – senza alcuna altra autorizzazione- la vie legali, per il recupero del credito; le spese occorrenti per la fattispecie e quelle eventuali di giudizio, se il debitore risulterà condannato, saranno interamente a carico di quest'ultimo.

Ogni versamento non può essere imputato che al debito più antico, anche nel caso di successione nella persona dell'Amministratore.

Il ritardo nel pagamento delle quote dovute comporterà l'obbligo del pagamento, a favore della gestione comune, degli interessi di mora ad un saggio annuo pari al doppio del tasso ufficiale di sconto vigente al momento del verificarsi dell'inadempienza e con un minimo pari al tasso legale di interesse della somma dovuta, se deliberato.

ART. 20) Spese Sostenute Con Urgenza Dal Condomino

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)
Via Quarto Negroni,63

condomino, erede e/o avente causa che ha sostenuto spese per le cose comuni senza la preventiva autorizzazione dell'Amministratore e/o dell'Assemblea non ha diritto al rimborso.

nel caso in cui il condomino sia costretto a sostenere una spesa urgente e indifferibile, egli non può non consentire una previa autorizzazione assembleare o dell'Amministratore, dovrà darne tempestiva comunicazione all'Amministratore.

Nell'ipotesi di cui al comma precedente, il condomino potrà richiedere all'assemblea il rimborso delle spese sostenute.

E' onere del condomino che richiede il rimborso, fornire la prova dell'indifferibilità dell'intervento e della conseguente spesa sostenuta.

ART. 21) Infrazioni e Modifiche al Regolamento Condominiale

Nei casi d'infrazione alla disciplina del regolamento di condominio l'amministratore, invita per iscritto il responsabile all'osservanza delle norme regolamentari; ove gli inconvenienti non siano rimossi o si ripetano, l'amministratore provvede ai sensi della vigenti norme e disposizioni legali in materia, salvo il risarcimento dei danni e delle spese cui il condominio abbia dato causa.

ART. 22) Dissenso dei Condomini Rispetto alle liti

Il condomino dissenziente rispetto all'instaurazione di una eventuale lite può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze di tale lite, notificando tale dissenso all'Amministratore, a mezzo lettera raccomandata A/R, entro 30 giorni dalla Delibera.

In tal caso, il condomino, sarà esonerato dal sostenere le relative spese che verranno ripartite a carico degli altri condomini, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1132 c.c

A handwritten signature in dark ink is written over a circular notary stamp. The stamp contains the text "NOTAIO" at the top and "ARICCIA (RM)" at the bottom, with a central emblem. The signature is a cursive, stylized name.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Relativo al corpo di fabbrica con annessa area scoperta esterna sito in Ariccia (RM)
Via Quarto Negroni,63

ART. 23) Modifiche al Regolamento Condominiale

Il presente Regolamento, *comprensivo delle premesse e degli allegati*, potrà essere modificato dall'Assemblea dei condomini soltanto mediante deliberazione adottata nei modi e con le maggioranze stabilite dalla legge (come disposto dall'art.1136 c.c.); fermo i diritti di ciascun proprietario in base ai contratti di acquisto.

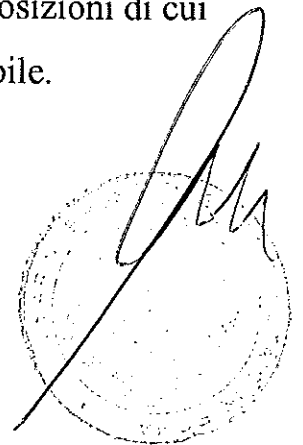
ART. 24) Foro Competente

Per la risoluzione di eventuali controversie in ordine all'applicazione e/o interpretazione del presente regolamento, il Foro Competente sarà quello individuabile ai sensi dell'art. 23 c.p.c.

In caso di controversia, il condomino si impegna ad eleggere domicilio nell'indirizzo segnalato all'Amministratore.

ART. 25) Rinvio alla legge

Per quanto non espressamente previsto e/o disposto dal presente Regolamento e per quanto non in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni di cui al Codice Civile ovvero ogni altra disposizione di legge non incompatibile.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp appears to be a official seal or stamp, though the details are faint. The signature is a stylized, cursive script.