

ALLEGATO "C" al n.60.722 di repertorio.

" CONDOMINIO IL COLLE "

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Descrizione del condominio.

Il condominio sorge in Como, via Oltrecolle n.15, sul mappale 386.- Il fabbricato è composto da un corpo ad uso civile abitazione.-

Art.1) La proprietà comune.

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condominio.-

Specificatamente sono comuni:

- l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, il cortile, il sottosuolo, le fondamenta, i tetti, i muri maestri, pilastri, architravi necessari alla statica dell'edificio, nonchè tutti i muri d'ambito perimetrali che siano di facciata;
- i locali di deposito immondizie, i locali occupati dagli impianti di riscaldamento;
- gli impianti di riscaldamento centrale, gli impianti elettrici e di forza motrice, gli impianti di gas, luce ed antenna televisiva comune, acqua e fognatura,



sino agli attacchi con le proprietà individuali;  
- la quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino è proporzionata al valore della sua porzione di piano espressa in millesimi nella Tabella allegata.

Art.2)- Uso delle parti comuni e divieti.-

sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo, e con facoltà dell'amministratore di agire giudizialmente per ottenere la osservanza dei divieti:

1) Occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzioni o con qualsiasi oggetto, come bidoni, vasi, mobili, ecc.;

fa solo eccezione la sosta di automezzi per le operazioni di carico e scarico;

2) Alloggiare animali nelle parti comuni;

3) Stendere panni nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio o comunque senza rispetto dei regolamenti comunali.

4) E' vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessano in via diretta o indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, aperture di porte o finestre e simili) senza preventivo avviso all'Amministratore il quale entro i dieci giorni dall'avviso, se lo riterrà

necessario, potrà intimare - solo per ciò che riguarda le parti comuni - la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere.

5) E' vietato al singolo condomino di fare riparazione delle parti ed impianti comuni, se non del caso di assoluta e urgente necessità.- In tal caso dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'amministratore e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea.-

6) E' vietato il parcheggio degli automezzi nelle parti comuni, nonché il lavaggio degli automezzi sia nelle parti comuni che nei boxes.

7) E' vietato l'attacco di tende esterne di qualsiasi tipo e colore alle finestre e balconi sia sulla facciata principale che su quelle interne.

Art.3) - Destinazione delle proprietà individuali.

E' vietata qualsiasi attività dei condomini nelle proprietà esclusive, che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini o con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza.- I locali al piano terreno, fermi restando gli altri divieti, possono essere adibiti a deposito di merci non maleodoranti o pericolose.

A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, particolarmente prima delle ore 8 e dopo le ore 22.-

E' vietata la detenzione di animali che disturbino la quiete degli altri condomini.

Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'art.2049 C.C. ed è altresì responsabile dei danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e riparazione di enti ed impianti nella sua proprietà esclusiva.

#### Art.4) L'AMMINISTRATORE.

Nomina e revoca dell'amministratore: l'amministratore del condominio viene nominato e revocato dall'assemblea con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Il compenso annuo dell'amministratore verrà determinato al momento della nomina.-

Poteri e doveri dell'amministratore:

L'amministratore può e deve:

- eseguire le delibere dell'assemblea dei condomini;
- curare l'osservanza del regolamento di condomini-

nio, compreso il precedente art.3 con ampi poteri di decidere tutte le azioni;

- disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, col fine di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini;

- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;

- compiere tutti gli atti conservativi nei diritti inerenti le parti comuni;

- 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.-

- ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferire alla prima assemblea;

- provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro 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.

- disporre, secondo l'andamento stagionale, l'antici

pazione o prosecuzione del riscaldamento

rispetto al periodo normale.

- a predisporre per ogni gestione annuale - che ha inizio al 1° ottobre di ogni anno - un progetto preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo condomino.- Detto progetto preventivo dovrà essere approvato dall'assemblea, tale approvazione darà titolo all'amministratore per agire eventualmente nei confronti dei condomini morosi;

- - presentare all'assemblea per l'approvazione entro i 90 giorni dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata, ogni esercizio si chiude al 30 settembre.

- l'amministratore non è tenuto ad alcun compito o assistenza nei confronti delle proprietà esclusive dei condomini.- Per i primi due anni di effettiva gestione l'amministrazione del condominio sarà tenuta dalla società costruttrice dell'immobile, con il compenso che sarà stabilito dall'assemblea ordinaria convocata all'inizio della prima gestione condominiale.-

Art.5 ) 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 il disposto della legge all'art. 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.-

Qualora condomino sia una società, questa interviene all'assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di procuratore espressamente delegato.

Qualora condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso (ad es. marito e moglie ecc.) ha diritto di intervenire all'assemblea un'unica persona munita di delega degli altri comproprietari pro-indiviso.

Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo familiare o procuratore o un altro condomino.- E' illegale la delega a terzi da parte del delegato.- La delega deve in ogni caso essere scritta in calce al foglio di invito ed è valida unicamente per l'assemblea a cui l'invito si riferisce.

Convocazione: l'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 90 giorni dal termine della ge

stione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'amministratore, di sua iniziativa o dietro richiesta di tanti condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, potrà convocare l'assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione della assemblea è l'avvenuto invito di tutti i condomini indistintamente, mediante lettera raccomandata.

L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con dettaglio degli argomenti da discutere.- Gli inviti vanno notificati al domicilio dei singoli condomini: non può infirmare la validità dell'assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia notificato con raccomandata il cambiamento di domicilio all'amministratore.- Ogni volta l'assemblea elegge un Presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e 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.- E' vietata comunque la delega all'amministratore e i condomini si impegnano a non conferire più di tre deleghe alla stessa persona.- Validità delle delibere: in prima convocazione l'as-

semblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei condomini che, rappresentino anche almeno 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 decimo giorno.

In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Fanno eccezione:

a) le delibere concernenti la nomina e revoca dell'amministratore, le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità, nonché le modifiche o integrazioni del presente regolamento, che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio.

b) Le delibere concernenti le innovazioni dirette

ad ottenere il più comodo o il miglior rendimento delle cose e degli impianti comuni, la costruzione di nuovi impianti o servizi comuni che devono essere approvate con la maggioranza dei condomini ed almeno due terzi del valore dell'edificio.

Limiti dei poteri dell'assemblea: 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.-

Il verbale dell'assemblea: nei libri dei verbali deve essere trascritto, a cura del segretario quanto segue:

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

Il verbale deve essere firmato dall'amministratore, dal presidente dell'assemblea, dal segretario.

L'amministratore è tenuto ad inviare a mezzo raccomandata copia del verbale a tutti i condomini, sia presenti che assenti, entro dieci giorni dalla delibera.

Impugnazione delle delibere: Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti, 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 un voto contrario, può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria.

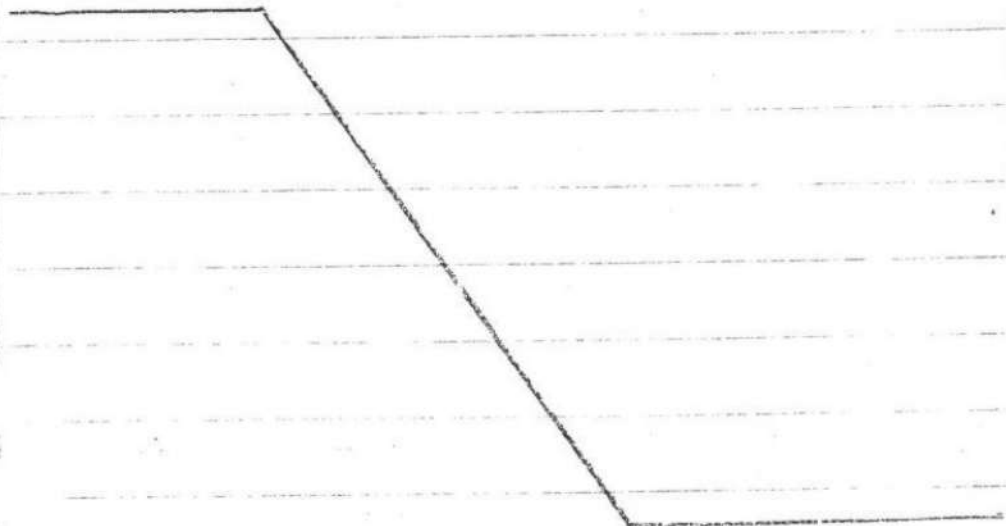
Il ricorso, sotto pena di decadenza, deve essere dai presenti dissenzienti proposto entro trenta giorni dalla data della delibera e, dagli assenti, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

Separazione di responsabilità 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 trenta giorni dalla delibera per i presenti dissenzienti 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.

Art.6) Ripartizione delle spese comuni.

Le spese condominiali sono ripartite tra tutti i condomini secondo la quota millesimale di comproprietà delle parti comuni spettante a ciascuno e risultante dalla Tabella seguente.- La tabella millesimale che disciplinerà la suddivisione degli enti comuni con l'erigendo fabbricato al mappale 4342, sarà deliberata in seduta congiunta tra i condomini di via Oltrecolle n.15 e 16.-



## TABELLA MILLESIMI di PROPRIETA' "CONDOMINIO IL COLLE"

Mappale	Subalterno	Millesimi
386	4	109.85
	2	109.70
	3	89.07
	4	114.20
	5	92.02
	6	81.45
	7	119.65
	8	140.95
	9	9.74
	10	10.02
	11	11.97
	12	19.30
	13	13.50
	14	25.93
	15	25.93
	16	8.63
	17	8.07
	18	10.02
		<u>1000.00</u>

Como, addì 15 gennaio 1970.

F/to:

" : dottor GIORGIO GIURIANI notaio \_\_\_\_\_

Registrato a Como il 29 gennaio 1970, N 386 Serie I,  
Esatto L. 136.000 Il Procuratore Superiore F<sup>o</sup>: Brema

Copia conforme all'originale nei miei atti, in più fogli ed in-  
serti allegati, munita delle prescritte firme finali  
e marginali.

Como, addì -2 FEB 1970



*Renzo Notaio*

1

CONDOMINIO " IL COLLE "

Via Oltrecolle -15 - 15 A

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

1°) DESCRIZIONE CASEGGIATO E GENERALITA'

Il condominio consta di n° 2 edifici collegati fra di loro da un corpo basso con soletta praticabile a terrazzo al piano I°. Esso é disposto su un terreno sito a valle della via Oltrecolle e contraddistinto con i mapp. 4342 sub. A e B della sezione censuaria di Camerlata. L'accesso carraio é sito sulla Via Oltrecolle ed é unico per entrambe gli edifici, gli accessi pedonali sono anch'essi dalla Via Oltrecolle, mediante pensiline, una per ogni numero civico.

La costruzione si sviluppa su 3 piani abitabili fuori terra e sottostanti garages e magazzini anch'essi fuori terra per una superficie di mq. 670 per entrambe i fabbricati ed il corpo di collegamento.

Nei fabbricati sono ubicate n° 2 scale di disimpegno una per edificio.

2°) PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

Costituiscono proprieta' comune a tutti i condomini le parti dell'edificio specificate dall'art. 1117 del Codice Civile.

Per questo riguarda i lastrici solari di copertura, questi sono di proprieta' comune.

3°) QUOTE DEI PARTECIPANTI

Il valore proporzionale di ciascuna unita' immobiliare spettante in proprieta' esclusiva ai singoli condomini, ragguagliato a quello dell'intero edificio, é espresso in millesimi nella tabella allegata al presente regolamento.

Detta tabella, redatta secondo le prescrizioni dell'art. 68 - disposizioni di attuazione del Codice Civile - é dai Condomini tutti riconosciuta idonea per la determinazione del valore proporzionale dei singoli appartamenti e per quanto ne consegue.

Nessun Condomino potra' rinunciare ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, ne' a quelle sulla particolare sua proprieta' ne' all'uso di uno o di tutti i servizi comuni, allo scopo di essere esonerato dai relativi contributi a suo carico in virtú delle norme del presente regolamento o per legge.

4°) MANUTENZIONE - ISPEZIONE E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' PARTICOLARE

Ogni condomino é obbligato ad esquire nei locali di sua proprieta' le riparazioni la cui omissione possa arrecare danno alle pro

prieta' di altri condomini.

Egli deve inoltre permettere che nell'interno dei locali di sua proprieta' si proceda alle ispezioni ed ai lavori che dovessero eseguirsi sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto di risarcimento dei danni effettivi.

Ogni Condomino é altresì tenuto ad accettare ed a contribuire per la propria quota alle spese conseguenti ad opere di manutenzione e di conservazione disposte dall'amministrazione.

5°) SPESE PER LE OPERE COMUNI E PER L'AMMINISTRAZIONE DEL FABBRICATO.

Le spese generali di amministrazione compresa la eventuale retribuzione all'Amministratore, i premi di assicurazione contro gli incendi, la responsabilita' civile, infortuni, le spese per la conservazione, e godimento delle parti comuni, in genere del casggiato, che servono in equa misura i singoli, saranno ripartite:

1°) - in base alla proporzione  $551.74$  per mille a carico del fabbricato di prima edificazione denominato il Colle 1° e  $448.86$  per mille per il secondo denominato Il Colle II° ( i millesimi sono stati calcolati proporzionalmente alla volumetria dei due fabbricati ).

2°) - Tali importi cosi' suddivisi saranno successivamente ripartiti per ogni fabbricato in base alle singole tabelle millesimali. Lo stesso dicasi per le innovazioni relative alle cose comuni de liberate dall'assemblea.

6°) - SPESE PER IL SERVIZIO DI SORVEGLIANZA E PULIZIA

Tutte le spese riguardanti l'eventuale servizio di sorveglianza e pulizia e cioe' il salario, le assicurazioni e previdenze di legge, le eventuali divise del custode ecc. saranno ripartite fra i condomini secondo le rispettive aliquote espresse in millesimi di cui all'articolo precedente.

7°) - SPESE PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE SCALE

Saranno ripartite fra i condomini secondo le aliquote espresse in millesimi nella tabella millesimale avuto riguardo a quanto indicato dall'articolo 1124 del C.C.

8°) - SPESE PER L'ILLUMINAZIONE DELL'ATRIO ED ALTRE PARTI COMUNI (scale cantina ecc.) NONCHE' PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'ATRIO

Saranno ripartite tra i condomini secondo le medesime aliquote in millesimi delle tabelle allegate.

9°) - SPESE PER L'ESERCIZIO E LA MANUTENZIONE ORDINARIA DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Le spese per l'esercizio e la manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento saranno ripartite nelle proporzioni stabilite nel

l'apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Se durante l'esercizio dell'impianto si verifica che uno o più appartamenti sono disabitati, il condomino, previa richiesta all'Amministratore, potrà far sigillare i radiatori restando così esonerato dal pagamento del 70% della quota parte di spesa a proprio carico. Non si beneficerà della suddetta riduzione qualora se ne richiedesse l'apertura anche per un solo giorno e qualora si fosse trascurato di informare tempestivamente l'Amministratore per fare eseguire ed accertarne la chiusura degli elementi.

10°) - SPESE PER LE RIPARAZIONI, MODIFICHE O RIFACIMENTO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Saranno ripartite fra i condomini secondo la tabella allegata. In nessun caso il condomino potrà esimersi dal pagamento della propria aliquota per tali spese.

11°) - SPESE PER IL CONSUMO DELL'ACQUA POTABILE E MANUTENZIONE ORDINARIA DELL'IMPIANTO RELATIVO

Saranno ripartite in base al numero delle persone componenti le singole unità immobiliari. Per i magazzini è dato mandato all'Amministratore di fissare il consumo avuto riguardo all'attività ivi esercitata.

12°) - SPESE PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA, MODIFICHE E RIFACIMENTI DELL'IMPIANTO DELL'ACQUA POTABILE.

Saranno ripartite in proporzione alle quote di comproprietà.

13°) - SPESE PER IL SERVIZIO, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMPIANTO DEI CITOFONI E RADIO T.V.

Saranno ripartite in parti uguali fra i condomini che hanno installati tali impianti nella loro unità immobiliare.

14°) - DIVIETI

L'edificio è destinato ad uso esclusivo di abitazioni civili, e box privati, magazzini.

È vietato destinare alloggi e locali del caseggiato ad uso di sanatori o luoghi di degenza di persone affette da malattie infettive, ad ambulatori di enti assistenziali e previdenziali, a studi professionali di dentisti e medici specialisti di malattie infettive e contagiose e venerre nei locali aventi accesso dall'androne e dalle scale comuni, a pensioni, a scuole di musica, ballo, canto laboratori magazzini; depositi di merci pericolose ed ogni genere d'uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene, alla decenza e al decoro dell'edificio. ✱

È vietato eseguire innovazioni, opere ed installazioni, che alterino o pregiudichino l'estetica dell'edificio, ne compromettono la stabilità e la funzionalità, o che rendano alcune parti dell'edificio inservibile all'uso e al godimento di un solo condomino.

È vietato esporre targhe, cartelli od insegne sulle facciate dell'edificio e nei ripiani delle scale, ad eccezione di targhette alla porta degli appartamenti purché decorose e di dimensioni normali.

### 15°) - REGOLAMENTO INTERNO

L'assemblea potrà deliberare un regolamento interno fra i Condomini allo scopo di assicurare la reciproca tranquillità, la buona conservazione delle cose comuni ed il decoro dell'edificio.

### 16°) - OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINIO

Il Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio in difetto di che si intenderà domiciliato agli effetti del presente regolamento presso i locali di sua proprietà nel caseggiato. In caso di trasferimento di proprietà oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, II° comma delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, egli è tenuto:

- a) - a comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario;
- b) - a fare conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento;
- c) - a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per le spese straordinarie, ammortamento degli impianti, liquidazione del portiere ecc.
- d) - in caso di frazionamento di unità immobiliare a determinare d'accordo con gli altri interessati le quote di valore e di contributo spettante ad ogni parte distintamente segnata.

Solo nel compimento delle suddette formalità, il condomino trasferente sarà liberato da ogni obbligo (contributi compresi) per l'avvenire in confronto all'Amministratore per le sue unità alienate. A ciascuno degli aventi diritto sulle distinte parti di unità immobiliare frazionate, potrà essere dall'amministrazione richiesto il pagamento dell'intera quota dovuta per l'unità stessa.

### 17°) - ORGANI DI RAPPRESENTANZA - AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono: l'Assemblea, il Consiglio dei Condomini, l'Amministratore.

### 18°) - AMMINISTRATORE

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra estranei al Condominio.

L'Amministratore dura in carica un anno ed è rieleggibile di anno in anno. Nel caso di cessazione per qualsiasi causa egli rimarrà in funzione per le pratiche di ordinaria amministrazione fino a quando un nuovo amministratore non prenda possesso della carica.

L'Amministratore dimissionario, revocato e cessante, ha obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro 15 giorni dalla partecipazione delle dimissioni o della revoca o della cessazione indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso del condominio.

### 19°) - ATTRIBUZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

L'Amministratore compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale progetto è sottoposto all'esame dell'assemblea dei Condomini.

Ciascun condomino é tenuto a versare le sue quote anticipate di contributi, destinate a costituire il fondo per le spese di originaria gestione, in quattro rate anticipate secondo le modalita' stabilite dall'assemblea stessa, o salvo diverse disposizioni da esse adottate.

L'Amministratore compila pure il rendiconto annuale con lo stato di riparto dal quale risulta la rimanenza a credito o a debito di ciascun condomino; rendiconto e stato di riparto saranno sottoposti alla assemblea per l'approvazione, conseguita la quale i singoli condomini saranno tenuti a versare la somma eventualmente ancora dovuta.

Le rimanenze a credito saranno riportate a nuovo nell'esercizio successivo a diminuzione delle quote di anticipo.

Nessun condomino potra' esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti e pretese creditorie nei confronti dell'amministrazione che, se pur fondate, non siano state riconosciute dall'assemblea nel bilancio approvato o da provvedimento dell'autorita' Giudiziaria.

#### 20°) - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'Amministrazione deve tenere il registro dei verbali, il libro di cassa, un elenco dei proprietari, un inventario delle cose mobili di proprieta' comune.

#### 21°) - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 30 settembre.

Le somme risultanti a debito dei singoli Condomini non versate entro i 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore, saranno aumentate di una sanzione pecuniaria pari all'uno per cento della somma dovuta per ogni settimana di ritardo nel pagamento. Il ricavato dall'applicazione di tale sanzione, sara' devoluto al fondo per le spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione.

Nel caso di ritardo nel pagamento dei contributi protrattasi per un semestre, l'amministrazione ha facolta', dopo quindici giorni dalla richiesta fatta a mezzo lettera raccomandata, di procedere giudizialmente contro il condomino inadempiente e di sospendere frattanto allo stesso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

#### 22°) - RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a sensi dell'art. 1131 Codice Civile.

#### 23°) - CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il consiglio dei condomini e' composto da tre membri nominati dall'assemblea e dura in carica un anno.

Esso e' l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convochera' ogni qualvolta lo ritenga necessario.

Ha inoltre funzione di conciliare eventuali divergenze.

#### 24°) - ASSEMBLEA

6

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 120 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, ed in via straordinaria quando l'Amministratore o lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno tre condomini che rappresentino non meno di un sesto dell'intero edificio.

L'assemblea e' convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi al proprietario. ( o all'usufruttuario, nel caso previsto dell'art. 67 della disposizione di attuazione) per lettera raccomandata a mezzo posta o a mano, all'indirizzo di cui al precedente art. 17 almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora della adunanza, l'ordine del giorno, nonche' l'indicazione del luogo, giorno ed ora in cui si troveranno depositati per la visione degli interressati la copia del rendiconto, del riparto spese, del preventivo, nonche' della data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'articolo 1136 del Codice Civile.

In mancanza dell'Amministratore, l'assemblea puo' essere convocata da qualsiasi condomino, ricorrendo se e' necessario al Presidente dell'Associazione Provinciale dei Proprietari di fabbricati.

#### 25°) - FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'assemblea generale ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente e un Segretario scegliendo fra i partecipanti al Condominio, escluso l'Amministratore. *vedere verbale convocazione del 24-6-1972*

#### 26°) - DIRITTI DI VOTO E DI DELEGA - VALIDITA' DI COSTITUZIONE DELLA ASSEMBLEA

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare all'assemblea con delega scritta, sia pure in calce all'avviso di convocazione.

Ogni partecipante all'assemblea non puo' essere portatore di piu' di due deleghe. I singoli condomini dovranno astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi a cui abbiano interesse perche' riguardanti rapporti di fornitura e lavoro fra essi e il condominio. La validita' della costituzione dell'assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed e' efficace per la sua durata.

La validita' delle deliberazioni, agli effetti delle maggioranze richieste dalla legge, va considerata in relazione al numero ed al valore delle sole unita' interessate alla deliberazione.

L'assemblea e' validamente costituita quando siano intervenuti alla stessa le percentuali di condomini indicate dall'art. 1136 del C.C. Le deliberazioni sono prese con la maggioranza dell'articolo stesso voluto.

#### 27°) - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige, a cura del Segretario processo verbale da firmarsi seduta stante dal presidente e dal Segretario, e possibilmente da tutti i presenti.

Il verbale deve contenere:

- a) la indicazione del luogo, data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il numero dei presenti di fatto o per delega in confronto al numero totale dei partecipanti al Condominio;
- c) il cognome e il nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
- d) l'indicazione del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- e) un sommario reso conto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- f) qualunque dichiarazione di cui si chiedi l'inserzione.

Il verbale dovrà essere entro ~~tre~~ <sup>TRENTA</sup> giorni trascritto su apposito registro da conservarsi dall'Amministratore.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata a tutti i condomini dall'Amministratore entro ~~cinque~~ <sup>TRENTA</sup> giorni dall'assemblea.

#### 28°) - OBBLIGATORIETA' DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

Tutte le deliberazioni prese dall'assemblea e divenute definitive a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie per la minoranza dissenzienti e assenti, salvo il diritto di impugnativa previsto dall'articolo 1137 del Codice Civile; ogni eccezione di natura formale deve essere fatta all'inizio della seduta intendendosi, in mancanza rinunciato.

#### 29°) - RINVIO

Per quanto non è stato stabilito nel presente regolamento di condominio si applicano le norme dettate al riguardo del Codice Civile vigente e dalle disposizioni di attuazione e transitorie del Codice Civile.

TABELLA MILLESIMALE

IL COLLE 1°

MAPP/SUB	P.	CONDOMINI	MM. PROP.	MM. RISC.	SUP.
386/1	T.		+ 104,40	74,03	105,47
386/2	T.		+ 104,40	74.03	105.47
386/3	1		+ 81.36	57.02	81.22.
386/4	1		+ 104.40	74.03	105.47
386/5	2		+ 83.15	56.96	81.13
386/6	2		+ 67.13	49.67	70.75
386/7	2		+ 104.40	74.04	105.47
386/8	T/1		+ 133.85	91.36	130.15
386/9	T		+ 19.82		25.80
386/10	T		+ 19.82		25.80
386/11	T		+ 19.70		25.80
386/12	T		+ 25.01		32.65
386/13	T		+ 42.59		55.90
386/14	T		+ 42.59		55.90
386/16	T		+ 13.33		17.40
386/17	T		+ 14.23		18.60
386/18	T		+ 19.82		25.20
			1000.00	551.14	1068.18

IL COLLE II°

MAPP/SUB	P.	CONDOMINI	MM. PROP.	MM. RISC.	SUP.
4342/1	T		154.30	74.84	106.62
4342/2	T		77.85	40.45	57.62
4342/3	T		60.35	34.33	48.92
4342/4	1		82.45	40.45	57.62
4342/5	1		63.90	34.33	48.92
4342/6	1		145.05	74.84	106.62
4342/7	2		87.00	40.45	57.62
4342/8	2		67.45	34.33	48.92
4342/9	2		153.10	74.84	106.62
4342/10	S.I.		64.75		152.00
4342/11	SI		10.95		14.00
4342/12	SI		10.95		14.00
4342/13	SI		10.95		14.00
4342/14	SI		10.95		14.00
			4000.00	448.86	847.48