ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua
Largo Rodolfo Lanciani n.24 - 00162 Roma
Tel. 06.87165365 - Cell.335.6779207
e-mail: alfredo.giuseppe.bevilacqua@gmail.com

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.562/2022 – I.T.A. Costruzioni s.r.l.;

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Coluccio

Curatore: Avv. Marina Belloni

C.T.: ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua

ALLEGATO 9

“Regolamento di Condominio”

All. «D» n° 13548/6079

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

CAPITOLO I

DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO, DELLE PARTI COMUNI E DELLE UNITA' IMMOBILIARI - USO DELLE STESSE - CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE.

Art. 1 - Descrizione fabbricato

Oggetto del presente regolamento di condominio è il complesso immobiliare sito in Roma, Via Massa di San Giuliano 554, costituito da due palazzine, relative pertinenze e accessori (Foglio catastale n. 669; particella 4112; subalterno da 1 a 203).

Il fabbricato è composto da sei scale, costituito da alloggi n. 54, soffitte n. 10, box n. 42, posti auto coperti n. 6, posti auto scoperti n. 47 e cantine n. 34. Il condominio è soggetto alle disposizioni del presente regolamento che è obbligatorio per tutti i condomini, loro eredi, locatari o aventi causa a qualunque titolo, i quali sono tenuti ad osservarlo e farlo osservare. Il presente regolamento è stato interamente trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma.

Art. 2 - Elenco planimetrie allegate

Fanno parte integrante del presente regolamento le planimetrie allegate e precisamente:

- stralcio planimetrie catasto terreni - scale 1:2000
- pianta piano terreno con indicazioni dei posti auto scoperti - scala 1:100
- pianta piano primo - scala 1:100
- pianta piano secondo – scala 1:100
- pianta piano terzo adibito a soffitte – scala 1:100
- pianta piano seminterrato adibito a posti auto coperti, box e cantine – scala 1:100.

Dette planimetrie hanno valore puramente indicativo e, pertanto, nessuna eccezione potrà essere opposta dai condomini in merito a eventuali differenze che si dovessero riscontrare tra lo stato di fatto in cui trovasi lo stabile, le unità immobiliari che lo compongono e le planimetrie e le piante di essi rappresentative.

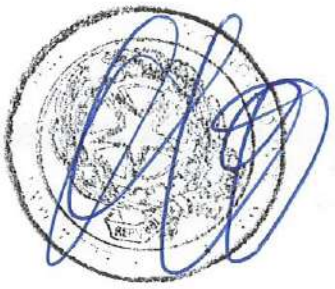
Art. 3 - Box auto

Ai proprietari dei box, cantine e posti auto facenti parte del fabbricato compete la spesa totale per la manutenzione del cancello di ingresso e delle spese di pulizia della rampa di ingresso che dovrà essere lasciato sempre libero e sgombro; è permessa soltanto la sosta per il carico e lo scarico delle merci, per il tempo strettamente necessario alle operazioni.

È assolutamente vietata la sosta permanente di veicoli, biciclette e qualsiasi altro mezzo sulla rampa di accesso; sono, altresì, vietati la sosta di veicoli a gas ed il deposito di materiale infiammabile all'interno del garage.

Art. 4 - Proprietà comuni

Sono parti comuni indivisibili e inalienabili a favore di tutti i condomini comproprietari, in



proporzione alle rispettive quote di comproprietà stabilite dalla tabella A, le seguenti parti:

a) l'area su cui insiste il complesso immobiliare,

b) le strutture dell'edificio e, in particolare, le fondazioni, le strutture portanti in cemento armato, i muri maestri, il tetto;

c) tutti i locali di uso comune, quali gli androni d'ingresso, scale dal piano, finestre e impianto di illuminazione, planerottoli, corridoi di disimpegno;

d) gli impianti e le condutture del gas, dell'acqua potabile e dell'energia elettrica che non siano della ditta fornitrice, le tubazioni per impianti telefonici ed impianto di antenna televisiva centralizzata sino al punto di diramazione nell'interno delle singole unità immobiliari, nonché tutte le apparecchiature necessarie al loro funzionamento;

e) l'impianto generale delle fognature nere e bianche, colonne discendenti, rete sub-orizzontale, manufatti e impianti relativi sino al punto di allacciamento alla fognatura municipale; i canali di gronda e le discese dell'acqua piovana;

f) l'ascensore con macchinario, cabina, vano corsa, locale macchine e rinvio, nonché le opere accessorie ed elettriche;

g) l'impianto di illuminazione esterna, dei corridoi e quello citofonico per la loro rete generale e sino all'esterno di ogni singola unità immobiliare;

h) tutti i locali e le parti di edificio sulle quali non possa il condomino vantare la proprietà esclusiva, giustificata dal titolo probatorio, e infine tutto quanto serve all'uso ed al godimento comune e comunque previsto dal codice civile in materia di comunione;

i) i passi carrai.

Art. 5 - Proprietà esclusive dei condomini

Sono di proprietà esclusiva di ogni condomino tutte le opere e parti di opere comprese nei limiti interni dei singoli alloggi, ad eccezione di quanto è di proprietà comune secondo l'elencazione fatta all'art. 4.

A titolo indicativo, si elencano pertanto: le porte interne, le finestre, le porte balconi e relative tapparelle, le porte di ingresso degli alloggi, i lucernari dei locali mansardati, le ringhiere dei balconi, gli intonaci e qualsiasi altro rivestimento dei muri all'interno, tappezzerie, tinte a muro, piastrelle o altro, i tramezzi divisori delle camere, i pavimenti interni, gli apparecchi sanitari e le condutture dell'acqua a partire dalle saracinesche di intercettazione dei singoli alloggi; le condutture elettriche, le tubazioni degli impianti telefonici, l'impianto di antenna televisiva centralizzata, l'impianto di riscaldamento e le tubazioni del gas per il tratto competente l'alloggio.

I balconi e i giardini sono di proprietà dei condomini che vi accedono attraverso i loro alloggi. La conservazione e la manutenzione dei balconi e dei giardini compete ai singoli proprietari, i quali non possono modificarli né nella forma, né nella struttura.

Sono di proprietà esclusiva, assegnati come da rogito, i box auto, i posti auto coperti e scoperti, le soffitte e le cantine.

È fatto divieto assoluto di occupare con veicoli, o qualsiasi altro mezzo, i posti auto coperti o scoperti di cui sia stata assegnata ad altri la proprietà esclusiva per rogito notarile.

Art. 6 - Uso della proprietà comune –divieti - innovazioni

1) Generalità

Oltre ai criteri generali indicati nel seguito, vale quanto disposto dal Regolamento interno più avanti riportato. I singoli condomini possono usare la proprietà comune purché non ledano le caratteristiche e le finalità della stessa e non impediscano o riducano ad altri condomini il medesimo diritto. Il singolo condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo per la loro conservazione.

2) *Divieti*

Sono assolutamente vietate:

a) qualsiasi modificazione o innovazione alle cose comuni che possa recare pregiudizio al decoro, alla durevolezza, stabilità, sicurezza e funzionalità del complesso, che sia in contrasto con leggi e disposizioni in materia edilizia e sulla proprietà o con qualsiasi altra disposizione emanata dalle autorità competenti, che renda talune parti del complesso immobiliare (fabbricato e/o area esterna) inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino;

b) qualsiasi modificazione o innovazione alle cose comuni non ricadente fra quelle sopra elencate se non preventivamente richiesta all'amministratore e approvata dall'assemblea dei condomini con la maggioranza di legge;

3) *Innovazioni*

Sono concesse le innovazioni che consentano un migliore uso e godimento delle parti comuni, purché deliberate con la maggioranza di legge prevista dall'art. 1136 c.c., v comma.

Se l'innovazione comporta una spesa molto gravosa, o abbia carattere voluttuario rispetto all'importanza del complesso immobiliare o consista in opere suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa. Gli altri condomini possono tuttavia partecipare ai vantaggi della innovazione in qualunque tempo contribuendo alla spesa relativa secondo le modalità e le misure previste al momento della deliberazione.

4) *Spese fatte dal singolo condomino*

Ove, nonostante i divieti di cui al punto precedente, il singolo condomino abbia effettuato spese per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'assemblea, egli non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente (rif. art. 1134 c.c.). Nel caso in cui questi lavori ricadano tra quelli espressamente vietati ai sensi del punto 3 precedente, l'amministrazione ordinerà al condomino il ripristino delle condizioni iniziali e in caso di rifiuto potrà provvedervi con spese a carico del condomino stesso.

Art. 7. Spese comuni

Fatto salvo quanto stabilito in via particolare, saranno ripartite tra i condomini nelle proporzioni stabilite dalla tabella A (allegato H) le seguenti spese:

- spese necessarie per la conservazione, il godimento, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni del complesso immobiliare;
- spese per l'assicurazione obbligatoria contro danni causati da incendio, fulmine, scoppio, gas, ecc., eventuali assicurazioni contro gli infortuni sulle persone che prestano la loro opera per il condominio, nonché contro la responsabilità civile per danni alle persone e cose di terzi. L'amministratore sceglierà l'istituto assicuratore, determinerà la cifra da assicurare e le eventuali clausole della polizza;
- spese di amministrazione e per il compenso amministratore;
- spese per l'illuminazione esterna;
- in genere tutte le spese che interessano i proprietari nel loro insieme e che non si riferiscono alle singole unità immobiliari.

Per patto espresso, si concorda che tutti gli alloggi, i locali, i box e le cantine di proprietà della I.T.A. costruzioni s.r.l. sono esenti dal pagamento di qualsivoglia onere condominiale fintanto che risulteranno liberi da inquilini occupanti a qualunque titolo o ragione. Solo in seguito ad alienazione o locazione, i beni di cui sopra entreranno di diritto a far parte del riparto condominiale.

Art. 8 - Spese particolari

a) Ascensori:

- le spese per la manutenzione ordinaria e il funzionamento degli ascensori saranno ripartite tra tutti i condomini secondo il disposto della tabella millesimale Ascensori.

b) Scale:

- spese per illuminazione scale, androni, locali comuni in genere;
- le spese relative alla pulizia e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, atri e portoncini d'ingresso saranno sostenute, dai singoli condomini secondo quanto disposto dalla tabella Scale.

d) Acqua potabile:

La spesa relativa alla fornitura di acqua potabile sarà ripartita in base alla lettura dei singoli contatori installati nel proprio appartamento.
La parte eccedente della spesa di fornitura verrà ripartita secondo la tabella A.

Art. 9 - Risarcimento danni

L'intero condominio risponderà delle conseguenze dannose alle proprietà esclusive dei singoli condomini prodotte da perdite di acqua e allagamento per intasamento o rottura di condutture, fognature, pluviali, ecc.; anche a causa del gelo, ecc., sempre ché tali sinistri abbiano avuto origine da impianti e parti comuni dell'edificio e non ne sia accertato il responsabile e qualora essi non siano coperti da assicurazione o i relativi danni non siano stati indennizzati. Il singolo condomino risponde, invece, dei danni provocati alle parti comuni e alle proprietà esclusive degli altri condomini nell'ipotesi di perdite di acqua e allagamenti da rubinetti, impianti igienici, scarichi, sifoni e altri impianti di sua proprietà esclusiva.

CAPITOLO II

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO E SUOI ORGANI NOMINA DELL'AMMINISTRATORE E SUOI POTERI

Art. 10 - Organi di amministrazione del condominio

Gli organi di amministrazione del condominio sono:

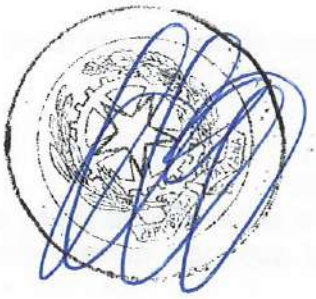
a) l'assemblea dei condomini;
b) l'amministratore;
c) il consiglio dei condomini da nominarsi, se l'assemblea lo giudicherà opportuno, di anno in anno.

Art. 11 - Assemblea

a) Costituzione

L'assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi dei partecipanti al condominio e dei millesimi, in seconda convocazione con l'intervento di almeno un terzo dei condomini totali che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

E' ammessa la rappresentanza per delega, purché scritta, anche in calce all'avviso di



convocazione.

Le quote di condominio appartenenti in proprietà a più persone hanno diritto a un solo rappresentante da designarsi ai sensi dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione del c.c. Lo stesso articolo si applica per il diritto di voto degli eventuali usufruttuari.

L'assemblea nomina un presidente fra i condomini intervenuti e un segretario che può essere anche l'amministratore.

La validità di costituzione dell'Assemblea si accerta al principio della seduta anche se taluno si assenta nel corso della stessa.

b) Attribuzioni

L'assemblea dei condomini provvede:

1) alla nomina e revoca dell'amministratore e alla determinazione della sua retribuzione;

2) alla eventuale nomina del consiglio dei condomini;

3) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione fra i condomini;

4) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

5) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.

c) Convocazione - assemblea ordinaria e assemblea straordinaria

L'assemblea dei condomini verrà convocata dall'amministratore in via ordinaria una sola volta all'anno e non oltre 60 gg. dalla chiusura dell'anno finanziario e in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini, che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente 10 gg. dalla richiesta, i condomini richiedenti possono provvedere direttamente alla convocazione.

La convocazione è fatta a cura dell'amministratore con avvisi raccomandati a mezzo posta o a mano recapitati agli stessi almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza. Qualora la proprietà fosse intestata pro-individuo a più persone, la convocazione sarà inoltrata al primo intestatario intendendosi i rimanenti proprietari domiciliati allo stesso indirizzo e conviventi, sempre che gli interessati non abbiano comunicato a mezzo lettera raccomandata all'amministratore diversa modalità di notifica.

L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e ora della adunanza in prima ed eventualmente in seconda convocazione.

L'avviso deve contenere altresì l'indicazione specifica dell'ordine del giorno. Alla lettera di convocazione dell'assemblea ordinaria deve essere allegato il bilancio preventivo dell'anno successivo ed il rendiconto dell'anno precedente.

I condomini, nei cinque giorni prima dell'assemblea, debbono poter esaminare gli eventuali documenti riguardanti gli argomenti trattati presso l'ufficio dell'amministratore o altro luogo da questi scelto purché comodo ai comproprietari.

d) Deliberazioni (rif. art. 1136 *e* 1137 *c.c.)*

In prima convocazione sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore del complesso immobiliare. Se l'assemblea non può deliberare in prima convocazione per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima: la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore del complesso immobiliare.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole

entità, devono essere sempre prese con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore del complesso immobiliare.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior godimento delle cose comuni (art:1120 c.c.), devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore del complesso immobiliare.

L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale come specificato nel seguito.

Per l'impugnativa delle deliberazioni dell'assemblea si fa richiamo alle disposizioni relative all'art. 1137 c.c.

e) Processo verbale

Il verbale dell'assemblea deve contenere:

1) il luogo, la data e l'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno e la data dell'invio degli avvisi ai condomini;

2) cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentanti, con l'indicazione delle rispettive quote di condominio;

3) cognome e nome del presidente e del segretario con la contestazione della validità dell'assemblea;

4) resoconto sommario della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione dei dissenzienti e delle maggioranze ottenute;

5) qualunque dichiarazione che gli intervenuti chiedono di inserire a verbale.

Il verbale deve essere trascritto su apposito registro tenuto dall'amministratore e deve essere firmato dal presidente e dal segretario. L'amministrazione deve, a loro spese, inviare ai condomini non presenti all'assemblea né di persona, né mediante delega, copia delle deliberazioni adottate e stralcio del processo verbale.

Art. 12 - Amministratore e suoi poteri

Si intende che la nomina dell'amministratore, per il primo anno, viene effettuata dalla società costruttrice (Immobiliare Torre Argentata Costruzioni s.r.l.).

Per gli anni successivi valgono le seguenti :

a) Nomina e revoca

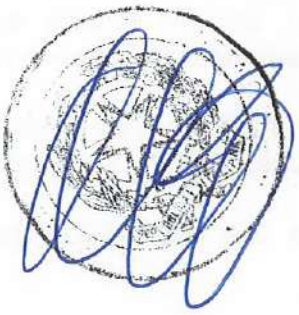
L'amministratore viene nominato dall'assemblea e scelto tra professionisti iscritti ad albo professionale o associazioni di categoria. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini. L'amministratore dura in carica un anno ed è rieleggibile, ma può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condomino, se non adempie agli obblighi derivatagli dall'art. 1131 c.c., se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. In caso di revoca o di dimissioni, l'amministratore deve consegnare, entro trenta giorni dalla data di notifica della revoca o delle dimissioni, la contabilità e tutte le documentazioni di pertinenza del condominio o inerenti alla sua gestione.

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore sono annotate su apposito registro.

b) Attribuzioni

L'amministratore deve fra l'altro:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento del condominio;



2) disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni di servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

3) riscuotere i contributi e derogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni del complesso immobiliare e per l'esercizio dei servizi comuni con le precisazioni di cui in appresso;

4) compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;

5) rendere conto della sua gestione all'assemblea alla fine di ciascun esercizio finanziario presentando il rendiconto dell'esercizio, elencando le spese secondo la loro destinazione e corredandole degli specchietti di ripartizione fra i condomini secondo i disposti del presente regolamento.

Con riferimento al punto 2 l'amministratore deve fra l'altro:

- curare la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati, degli impianti tecnici e delle zone comuni, provvedendo alle necessarie ispezioni e verifiche personalmente o mediante tecnici specializzati;
- verificare il rispetto di tutte le norme, disposizioni e leggi vigenti o che in qualsiasi momento siano emesse, in merito a proprietà, suoli, fabbricati, impianti, servizi e cose comuni in genere, della qual cosa è responsabile di fronte all'assemblea; a tale scopo egli può avvalersi eventualmente dell'opera di consulenti e tecnici specializzati, previa autorizzazione dell'assemblea;
- sorvegliare l'andamento del servizio di custodia, ove esistente. Per l'espletamento di tale mandato compete all'amministratore o a persona da lui demandata il diritto di visita o di ispezione nei locali e spazi comuni, nonché occorrendo nei locali e nelle aree di proprietà ad uso esclusivo, previi gli opportuni accordi con i rispettivi proprietari.

c) Provvedimenti d'urgenza

L'amministratore in caso d'urgenza può disporre opere di manutenzione straordinaria, fino a un limite di spesa di Euro 1.500,00 (millecinquecento); oltre a tale cifra i lavori dovranno essere deliberati dall'assemblea.

Soltanto nei casi di forza maggiore, per i quali si richiede l'esecuzione immediata e improrogabile di opere strettamente necessarie per la conservazione delle cose comuni, potrà decidere lavori di qualsiasi entità, ma dovrà nel termine di giorni 15 indire apposita assemblea per le approvazioni.

d) Rappresentanza

Nei limiti delle attribuzioni conferitegli dal regolamento del condominio o di maggiori poteri conferitegli dalla assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza del condominio e può agire in giudizio sia contro i condomini, sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni del complesso immobiliare; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità giudiziaria che si riferiscono allo stesso oggetto.

La rappresentanza in giudizio del condominio, oltre i limiti delle attribuzioni derivategli dalla legge, deve essere conferita all'amministratore specificatamente dall'assemblea dei condomini.

e) Riscossione dei contributi

Contro il condomino che allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea non abbia pagato i contributi entro il termine di 15 giorni, l'amministratore è obbligato a comunicare il sollecito di pagamento al condomino moroso mediante raccomandata A.R. L'amministratore può inoltre promuovere provvedimento ingiuntivo come previsto dalle disposizioni di legge. Nessun condomino può sottrarsi al pagamento dei suoi contributi, neppure in caso di assenza prolungata o di abbandono dei locali. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con

questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente; l'ignoranza in buona fede allo stato di morosità del precedente condomino non costituirà motivo di esonero dall'obbligo del versamento delle quote dovute.

f) Amministrazione dei fondi

L'amministratore è responsabile di tutti i fondi ricevuti e delle somme comunque riscosse: delle erogazioni fatte dovrà rendere conto all'assemblea ordinaria annuale. L'amministrazione degli eventuali fondi di riserva per le opere di manutenzione straordinaria sarà tenuta distinta da quella del fondo comune, e i capitali costituenti i fondi suddetti compresi quelli relativi alla gestione ordinaria dovranno essere depositati presso un conto corrente bancario o postale.

g) Documenti

L'amministratore deve tenere sempre aggiornati i seguenti documenti:

1) il registro dei verbali dell'assemblea;
2) il libro cassa di entrate e uscite;
3) i conti correnti bancari e postali;
4) l'elenco aggiornato dei proprietari con indicazione del domicilio qualora il medesimo non abiti nello stabile condominiale;
5) un elenco dei proprietari e dei locatari abitanti nello stabile con l'indicazione della composizione delle varie famiglie;
6) un esemplare del regolamento di condominio;
7) l'inventario delle eventuali cose mobili di proprietà comune;
8) i contratti stipulati con le varie società fornitrici e manutentrici e con le società di assicurazione;
9) le fatture quietanzate giustificanti le spese sostenute;
10) quant' altro necessario a chiarire e salvaguardare gli interessi del condominio.

h) Esercizio finanziario

L'anno finanziario della gestione amministrativa ha inizio il I° gennaio di ciascun anno e termina il 31 dicembre dello stesso anno. L'amministratore provvede a convocare l'assemblea annuale ordinaria entro 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio e ad essa sottopone il bilancio consuntivo e preventivo.

Art. 13 - Consiglio del condominio e le sue funzioni

L'eventuale consiglio del condominio, se nominato, sarà costituito da due membri scelti fra i condomini domiciliati nell'edificio. Essi durano in carica un anno e sono rieleggibili. Il consiglio si affianca all'amministratore per indicargli i desideri dei condomini, per dargli opportuni suggerimenti o per esercitare eventuali controlli senza con ciò limitare i poteri o diminuirne la responsabilità.

Il consiglio può essere specificatamente incaricato dall'assemblea per deliberare su determinati o particolari argomenti.

CAPITOLO III

DOMICILIO - LOCAZIONE - TRASFERIMENTO - ASSICURAZIONE - PERIMENTO DELL'EDIFICIO - DISSENSO DEI CONDOMINI - RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE-

FORO COMPETENTE

Art. 14 - Domicilio dei signori condomini

I signori condomini si intendono domiciliati nei locali di loro proprietà a meno che non notifichino all'amministratore diverso domicilio.

Art. 15 - Locazione

É fatto obbligo a quei comproprietari che affittino (lochino) i loro locali di scegliere con cura il conduttore.

I condomini sono tenuti a includere e a menzionare nel contratto di affitto (locazione) il presente regolamento e rispondono in proprio verso il condominio delle inosservanze dei loro inquilini e degli eventuali danneggiamenti ai beni comuni.

Art. 16 - Partecipazione del conduttore alle assemblee

Il conduttore ha diritto di partecipare (però senza diritto di voto) a tutte le assemblee di condominio che abbiano all'ordine del giorno questioni concernenti la gestione dei servizi il cui onere, in base al contratto di affitto, è a carico del conduttore e di quei servizi da esso utilizzati.

Art. 17 - Trasferimento di proprietà

In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto a:

a) comunicare all'amministratore le generalità del nuovo condomino e gli estremi dell'atto di trasferimento;

b) richiamare nell'atto di trasferimento il presente regolamento in modo che esso possa formare parte integrante dell'atto stesso;

c) in caso di frazionamento dell'unità immobiliare, inserendo la clausola nell'atto di trasferimento, la quota di valore e di contributi spettanti a ogni parte distintamente assegnata.

Art. 18 - Assicurazione

L'intero complesso immobiliare deve comunque essere assicurato per una somma pari al suo valore aggiornato dell'intero complesso, contro i danni derivanti da incendi, azioni del fulmine, rottura cristalli, infortuni a dipendenti, responsabilità civile. Il contratto dovrà essere stipulato mediante assicurazione di tipo globale fabbricato con una delle primarie imprese assicuratrici e dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea.

Art. 19 - Perimento parziale o totale

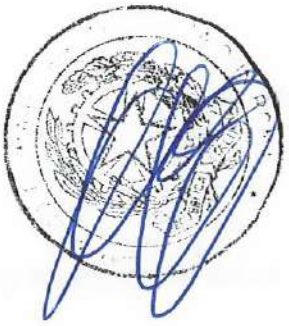
In caso di perimento o demolizione di uno o di entrambi gli edifici, la cubatura ricostruibile sarà quella oggi realizzata, salvo maggiori restrizioni per norme edilizie, che verranno sopportate in proporzione agli attuali volumi. È richiamato integralmente l'art. 1128 c.c.

Art. 20 - Dissenso dei condomini rispetto alle liti

Si richiama integralmente l'art. 1132 c.c. con precisazione che il dissenso deve essere espresso in maniera inequivocabile e nei modi dal vigente ordinamento giuridico.

Art. 21- Rinvio alle disposizioni di legge - Foro competente

Per quanto non espressamente disposto dal presente regolamento valgono le norme dettate in materia dal codice civile, le disposizioni legislative, norme e regolamenti, generali e locali, attualmente vigenti in quanto applicabili. Per qualsiasi controversia sulla interpretazione e applicazione del presente regolamento e per ogni rapporto processuale sarà esclusivamente



competente il Foro di Roma.

CAPITOLO IV

NORME COMPORTAMENTALI DI BUON VICINATO E DI TUTELA RECIPROCA

Art. 22 - Osservanza dei regolamenti e disposizioni

I condomini sono tenuti all'osservanza dei regolamenti municipali riguardanti la pulizia e l'igiene e di tutte le altre disposizioni emanate dalle autorità competenti. Ogni contravvenzione per l'inosservanza dei medesimi sarà ad esclusivo carico del responsabile. Nell'uso delle proprietà esclusive e comuni i condomini devono osservare i rapporti di buon vicinato.

Art. 23 - Divieti

E' vietato:

a) depositare negli alloggi, cantine o soffitte materiali infiammabili ed esplosivi o materiali che diano luogo a cattive esalazioni o che comunque possano arrecare danno o molestia;

b) occupare, anche temporaneamente, spazi di proprietà comune con masserizie o materiali vari, erigere costruzioni, verande o altro, anche se a titolo precario, sui balconi;

c) adibire qualsiasi locale dello stabile a scuola di ballo, casa di cura, casa di riposo, ambulatorio per malattie infettive o contagiose, circolo ricreativo, ritrovo di piacere o di divertimento, associazioni politiche e in genere a qualsiasi altro uso contrario alla tranquillità, al decoro e alla moralità del caseggiato;

d) suonare, cantare, ballare, usare apparecchi radiofonici e televisivi ad alto volume e in genere svolgere qualsiasi attività rumorosa prima delle ore 8 e dopo le ore 22 e comunque, anche tra queste ore, in misura eccedente i limiti della normale tollerabilità;

e) far funzionare apparecchi elettrodomestici che producano rumori o vibrazioni moleste specialmente nelle ore notturne;

f) stendere la biancheria su finestra e balconi verso la via del complesso immobiliare;

g) battere tappeti, materassi, vestiti e simili fuori dalle ore prescritte dal regolamento comunale;

h) collocare casse o vasi di fiori su balconi o finestre cagionando stillicidio, scopare e gettare immondizie e oggetti qualsiasi dai balconi;

i) mettere in opera tende frangisole in assenza di delibera di assemblea o non conformi per tipo e colore per quanto stabilito dalla stessa;

l) sovraccaricare eccessivamente i pavimenti o farvi ristagnare acqua o altri liquidi procurando infiltrazioni;

m) occupare, anche temporaneamente, i locali e gli spazi di proprietà comune, quali androni, scale, cortile, ecc.

Art. 24 - Animali domestici

E' consentito tenere animali domestici purché siano osservate tutte le cautele per evitare molestie e danni ai condomini, e per l'osservazione alle regole di igiene.

Per eventuali molestie o imbrattamenti da essi provocati sarà responsabile il relativo proprietario.

Art. 25 - Modifiche delle proprietà esclusive

Ciascun condomino potrà nei locali della propria unità immobiliare, in qualsiasi tempo e senza bisogno del consenso dell'assemblea di condominio o dell'amministratore, fatte salve tutte le disposizioni di legge in materia edilizia del cui rispetto il singolo condomino è direttamente responsabile, eseguire tutte le opere e varianti che crederà necessarie e opportune per trasformare, migliorare o abbellire i locali, usufruendo anche dei servizi comuni degli edifici, allacciandosi a essi a propria spesa e senza onere alcuno per il condominio. Sono vietate le innovazioni che possono influire sulle cose, manufatti o impianti di proprietà comune recando pregiudizio alla durevolezza, stabilità, sicurezza e funzionalità del complesso immobiliare. In ogni caso il condomino dovrà chiedere autorizzazione per disporre ponteggi, depositare materiali o macerie al cui sgombero dovrà procedere sollecitamente a opere finite. In caso di inadempienza provvederà l'amministratore con spese a carico del condomino.

Art. 26 - Accessi e controlli

Ogni condomino, a richiesta dell' amministratore, deve consentire che si proceda nei locali di sua proprietà ad ispezioni e all'esecuzione dei lavori necessari sulle parti comuni dello stabile nell'interesse della comunione e dei singoli enti condominiali. Egli stesso dovrà provvedere direttamente e a proprie spese a quelle riparazioni delle cose di sua proprietà e competenza, la cui omissione può danneggiare altri condomini o comunque arrecare danno o nocumento all'edificio.