



CITTA' DI CUNEO

Località: San Rocco Castagnaretta

“ RESIDENZA ORCHIDEA ”



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RESIDENZA “ORCHIDEA”

Sommario

Capitolo 1 - Il Condominio	4
Art. 1 - Ubicazione	4
Art. 2 - Estremi Catastali	4
Art. 2.1 - Catasto Terreni	4
Art. 2.2 - Catasto fabbricati	4
Art. 2.3 - Consistenza	4
Art. 3 - Composizione del Condominio e Proprietà dei singoli Condomini	4
Art. 3.1 - Elenco unità immobiliari in proprietà individuale facenti parte Condominio	4
Capitolo 2 - Cose Comuni	5
Art. 4 - Le Proprietà comuni a tutti i Condomini	5
Art. 5 - Le Proprietà comuni solo ad una parte dei Condomini	5
Art. 6 - Modificazioni delle parti comuni	5
Art. 7 - Enunciazione servitù attive e passive	6
Art. 8 - Divieti	6
Art. 9 - Norme generali di uso delle parti comuni	7
Capitolo 3 - Contributo alle spese per le cose e i servizi comuni	8
Art. 10 - Obbligo di contribuzione	8
Art. 11 - Tabelle millesimali	8
Art. 11.1 - Contenuto, significato e utilizzo della Tabella A	8
Art. 11.2 - Contenuto, significato e utilizzo della Tabella B	8
Art. 11.3 - Contenuto, significato e utilizzo della Tabella C	9
Art. 11.4 - Spese per il consumo di Acqua calda sanitaria	9
Art. 11.5 - Contenuto, significato e utilizzo della Tabella D	10
Art. 12 - Spese per l'acqua potabile e lo smaltimento delle acque reflue civili	10
Art. 13 - Spese per la manutenzione e la riparazione di solai e dei muri divisorii	10
Art. 14 - Spese per la manutenzione e la riparazione dei balconi	10
Art. 15 - Spese per la manutenzione dei terrazzi a livello e simili	10
Capitolo 4 - Parti di uso esclusivo	11
Art. 16 - Le Proprietà esclusive	11
Art. 17 - Vincoli e Divieti sulle parti Esclusive	11
Art. 17.1 - Vincoli	11
Art. 17.2 - Divieti	11
Art. 17.3 - Usi consentiti	12
Art. 17.4 - Lavori nelle Proprietà Private	13
Art. 17.5 - Frazionamento Proprietà private	13
Art. 18 - Domicilio dei Condomini	13
Capitolo 5 - Assicurazioni	13
Art. 19 - Assicurazione contro l'incendio	13
Art. 20 - Assicurazione contro la Responsabilità Civile	13
Art. 21 - Perimento totale o parziale dell'Edificio	13
Capitolo 6 - Rappresentanza ed Amministrazione	14
Art. 22 - Organi di Rappresentanza e Amministrazione	14
Art. 23 - L'Amministratore	14
Art. 23.1 - Nomina dell'Amministratore	14
Art. 23.2 - Funzioni dell'Amministratore	14
Art. 23.3 - Compiti dell'Amministratore	15
Art. 23.4 - Disciplina dei servizi Comuni	16
Art. 23.5 - Atti e documenti per l'Amministrazione del Condominio	16
Art. 23.6 - Rendiconto	16
Art. 23.7 - Fondo Comune e Fondo di Riserva	16
Art. 23.8 - Amministrazione dei Fondi	16

Art. 23.9 - Rappresentanza Legale	17
Art. 24 - Chiusura dell'esercizio finanziario.....	17
Art. 25 - Morosità e sanzioni.....	17
Art. 26 - L'Assemblea dei Condomini.....	17
Art. 27 - Convocazione dell'Assemblea.....	17
Art. 28 - Formalità preliminari dell'Assemblea dei Condomini	18
Art. 29 - Diritto di Voto e delega.....	18
Art. 30 - Validità e costituzione dell'Assemblea	18
Art. 31 - Verbale dell'Assemblea dei Condomini.....	18
Art. 32 - Comunicazioni ai Condomini	19
Art. 33 - Attribuzioni dell'Assemblea dei Condomini	19
Art. 34 - Consiglio di Condominio	20
Capitolo 7 - Vertenze	20
Art. 35 - Vertenze.....	20
Art. 36 - Separazione di responsabilità per liti giudiziarie.....	21
Capitolo 8 - Disposizioni finali e Norme transitorie.....	21
Art. 37 - Osservanza del presente Regolamento di Condominio	21
Art. 38 - Rinvio alla Legge Comune	21
Art. 39 - Allegati.....	21
Allegato 1 – Planimetria Generale.....	22
Allegato 2 – Tabelle Millesimali	23

Il presente Regolamento di Condominio è predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio, successivamente frazionato in Condominio e richiesto nell'atto di acquisto dei singoli Condomini di cui fa parte integrante, ed è costituito da 8 capitoli per 39 Articoli e n. 2 allegati. Oltre al corpo di fabbrica oggetto del presente Regolamento verrà edificato un secondo corpo di fabbrica autonomo sullo stesso mappale ove attualmente sorgono i subalterni 24-25-26-27-28, che avrà in comune con il Condominio Orchidea, come da classamento catastale rampa di accesso alle rimesse, parte della corsia di manovra delle stesse rimesse e centrale termica.

Capitolo 1 - Il Condominio

Art. 1 - Ubicazione

Il Condominio denominato Residenza "Orchidea" è sito in Cuneo Frazione San Rocco di Castagnaretta in Corso Francia, del quale il primo corpo di fabbrica è realizzato in base a Permesso di Costruire n. 212/2008 (Piani interrati) e Permesso di Costruire Convenzionato n. 259/09 (Costruzione residenziale) mentre il secondo corpo di fabbrica autonomo

Art. 2 - Estremi Catastali

Art. 2.1 - Catasto Terreni

Il Condominio insiste per il corpo di fabbrica del fabbricato già edificato e per il corpo di fabbrica da edificare sull'area individuata presso il N.C.T. al Foglio n. 78 mappale 1630.

Art. 2.2 - Catasto fabbricati

Presso N.C.E.U. il fabbricato già edificato è censito al Foglio n. 78 mappale 1630 subalterni vari.

Art. 2.3 - Consistenza

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica composto da due piani interrati e da quattro piani fuori terra.

Art. 3 - Composizione del Condominio e Proprietà dei singoli Condomini

Il presente Regolamento comprende, per farne parte integrante e sostanziale, uno Schema planimetrico generale rappresentante le singole unità in proprietà individuale costituenti il corpo di fabbrica già edificato e la porzione della particella 1630 ove sorgerà un secondo corpo di fabbrica autonomo che avrà in comune con il Condominio Orchidea la rampa di accesso alle rimesse, parte della corsia di manovra delle stesse rimesse e centrale termica. Le singole unità immobiliari si intendono determinate nel preciso stato in cui si trovano alla data di deposito del presente Regolamento. Sono da considerarsi totalmente a carico dei singoli Condomini le spese e gli oneri da sostenersi conseguentemente ad opere di variazione, di qualsiasi specie e/o genere, dell'attuale consistenza e dell'attuale stato di fatto delle unità immobiliari, attuate successivamente alla data di deposito del presente Regolamento; in tali circostanze dovranno essere obbligatoriamente attuate tutte le opere ed i lavori, nessuno escluso od eccettuato, per prescrizioni già stabilite o da stabilirsi da parte delle competenti Autorità amministrative e/o legislative, o comunque da disposizioni di legge e/o di regolamenti di qualunque specie e/o natura (tecnico/urbanistiche, fiscali, previdenziali, di sicurezza in genere, di prevenzione incendi, ecc.) anche nel caso in cui le disposizioni stesse comportassero oneri retroattivi.

Art. 3.1 - Elenco unità immobiliari in proprietà individuale facenti parte Condominio

Il Condominio risulta edificato per un solo corpo di fabbrica, così composto:

Piano Secondo Sotterraneo: composto da:

- a) n. 10 cantine così meglio identificate: CA 1(sub. 1); CA 2/3(sub. 2); CA 4 (sub. 3); CA5 (sub. 4); CA6 (sub. 5); CA7 (sub. 6); CA 8/9 (sub. 7); CA10 (sub. 8); CA11 (sub. 9 F3); CA12 (sub. 9F3).
- b) N. 1 vano uso esclusivo (sub. 9 F3)

Piano Primo Sottterraneo: composto da:

- c) n. 18 autorimesse così meglio identificate: R1-R2 (sub. 10); R3 (sub. 9 F3); R4 (sub. 9 F3); R5 (sub. 9 F3); R6 (sub. 9 F3); R7(sub. 9 F3); R8 (sub. 9 F3); R9 (sub. 9 F3); R10 (sub. 11); R11 (sub. 12); R12 (sub. 13); R13 (sub. 14); R14 (sub. 15); R15 (sub. 16); R16 (sub. 17); R17 (sub. 18); R18 (sub. 19).

Piano Rialzato: Composto da:

- n. 2 alloggi denominati A01 (sub. 1) e A2-3 (sub. 2).

Piano primo: Composto da:

- n. 3 alloggi denominati A04 (sub. 3), A05 (sub. 4); A06 (sub. 5);

Piano Secondo: Composto da:

- n. 3 alloggi denominati A07 (sub. 6); A8-9 (sub. 7); A10 (sub. 8)

Piano Attico: Composto da:

- n. 2 alloggi denominati A11 (sub. 9 F3); A12 (sub. 9 F3)

Capitolo 2 - Cose Comuni

Art. 4 - Le Proprietà comuni a tutti i Condomini

Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i Condomini, proprietà che sono da intendersi irrinunciabili, tutte le parti costitutive, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione del Condominio e che in base al presente Regolamento ed allo Schema planimetrico generale, non risultino di proprietà singola ed individuale di un Condomino. In particolare, sono comuni ed in comproprietà in proporzione alle quote risultanti dalle Tabelle allegate, in deroga anche alle disposizioni di cui all'Art. 1117 del C.C. il suolo su cui sorge il Condominio; il sottosuolo; le fondazioni, le opere destinate a dare stabilità, le coperture, i muri maestri, di ambito e di spina compresi quelli dei vani scala ed ascensore, i pilastri e gli architravi necessari alla statica, le opere in cemento armato e non costituenti l'ossatura, i muri perimetrali, le facciate e i relativi rivestimenti; le aree di accesso ai fabbricati, i pilotis, i parcheggi a raso, le aiuole, i vani tecnici non di proprietà esclusiva; gli spazi destinati ai contatori dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e del gas metano di rete; la rete della fognatura, degli scarichi pluviali; l'impianto di illuminazione dei locali, delle aree e dei manufatti comuni.

Art. 5 - Le Proprietà comuni solo ad una parte dei Condomini

Salvo i beni indicati nel precedente Art. 4 (Le Proprietà Comuni a tutti i Condomini) e se non prevista se non prevista apposita Tabella di comproprietà, si considerano di proprietà solo di una parte di Condomini tutti quei beni e impianti destinati a servire solo una parte di Condomini. Sono in particolare considerati beni di proprietà comune ad una sola parte di Condomini tutte le opere e manufatti destinate a servire le sole autorimesse poste a piano primo interrato. Costituiscono proprietà comune fra i confinanti dello stesso piano i muri che dividono le unità immobiliari. I balconi, i terrazzi e gli avvolgibili delle finestre e delle portefinestre facenti parte delle unità immobiliari in proprietà individuale sono di proprietà particolare dei singoli Condomini, con l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini ed alle vigenti disposizioni e regolamentazioni predisposte dalle Autorità competenti, circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica. Sono comuni ai soli alloggi denominati A11 e A12 i pianerottoli e disimpegno posti al piano terzo e sottotetto.

Il locale centrale termica, identificato al Foglio 78, mappale 1630, sub. 23 è comune ai soli appartamenti collegati all'impianto di riscaldamento del palazzo esistente e al corpo di fabbrica da edificarsi a giorno del fabbricato esistente. La rampa di accesso alle autorimesse e l'area di manovra rispettivamente identificate al Foglio 78, mappale 1630, sub. 21 e 22 sono in comune tra i soli proprietari di autorimesse e magazzino del Condominio Orchidea e al corpo di fabbrica da edificarsi a giorno del fabbricato esistente.

Art. 6 - Modificazioni delle parti comuni

E' vietata al singolo Condomino qualsiasi altra innovazione, ma anche le modificazioni delle cose comuni di cui all'Art. 1102 del C.C., non preventivamente consentite dall'Assemblea dei Condomini. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino dell'immobile ed al risarcimento dei danni. La deliberazione con la quale si nega il consenso alle modificazioni di cui all'Art. 1102 del C.C. o lo si subordina a condizioni, deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'Autorità giudiziaria, salvo il disposto degli Artt. 35-36 (Vertenze – Separazione di responsabilità per liti giudiziarie) del Presente Regolamento.

Qualora le innovazioni comportassero una spesa gravosa e avessero carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni ed all'importanza dell'edificio e qualora consistessero in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i Condomini che non intendessero trarne vantaggio sarebbero esonerati da qualsiasi contributo alla relativa spesa in conformità all'Art. 1121 del C.C.;

Art. 7 - Enunciazione servitù attive e passive

Il Condominio gode ed è soggetto a servitù come usate e praticate.

Art. 8 - Divieti

Sono vietati in modo tassativo i seguenti usi delle cose comuni, con facoltà dell'Amministratore, di applicare sanzioni, ai sensi dell'Art. 70 delle Disp. Att. del C.C:

- a) Lasciare aperti le porte ed i cancelli d'ingresso ai vani e spazi comuni;
- b) Occupare, anche temporaneamente, in qualunque modo, con qualunque oggetto e per qualsiasi scopo i locali di uso e proprietà comuni di cui all'Art. 4-5 (Le proprietà Comuni a tutti i Condomini – Le Proprietà comuni solo ad una parte dei Condomini).L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando di devono eseguire lavori nelle abitazioni e nei locali dei singoli Condomini, nel qual caso essa però deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse per parte degli altri Condomini;
- c) Erigere verande, anche a carattere provvisorio od in via precaria sui balconi o sui terrazzi, salvo eventuali delibere dell'Assemblea dei Condomini ed autorizzazione delle Autorità competenti;
- d) Depositare materiali sui balconi o sui terrazzi che possano comprometterne la stabilità, alterarne l'estetica o comunque arrecare danno;
- e) Realizzare opere in genere che possano compromettere la stabilità dell'edificio, impedire la visuale od arrecare danno alle strutture o all'estetica;
- f) Eseguire qualunque opera che interessi le strutture portanti verticali (murature, setti, pilastri, ecc.) ed orizzontali (solette, travi, orditure tetti, ecc.) onde evitare il pericolo di un indebolimento delle stesse;
- g) Fare innovazioni nelle proprietà individuali senza l'autorizzazione, quando richiesta, delle Autorità competenti e, qualora interessino in via diretta od indiretta le parti comuni (occupazione con materiali da costruzione, apertura di porte o finestre e/o simili, ecc.), senza preventivo avviso all'Amministratore, il quale entro dieci giorni dalla data di inizio dei lavori, se lo riterrà opportuno, potrà intimare, solo per ciò che riguarda le parti comuni, la sospensione dei lavori e convocare l'Assemblea dei Condomini per eventuali decisioni in merito;
- h) Eseguire riparazioni che riguardino le parti e gli impianti comuni, eccettuati i casi in cui sia evidente l'assoluta ed urgente necessità (nel verificarsi di tale ipotesi, il Condomino dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'Amministratore: ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento, da parte dell'Assemblea dei Condomini, dell'urgenza e della effettiva necessità dei lavori);
- i) Effettuare scavi di qualunque genere nelle cantine o nelle rimesse o nei posti auto scoperti;
- j) Installare sulle facciate tende aventi caratteristiche tipologiche diverse da quelle stabilite dall'Assemblea dei Condomini e regolarmente autorizzate dal Comune di Cuneo;
- k) Ridurre, nei locali di proprietà esclusiva, la superficie degli elementi scaldanti senza il preventivo consenso dell'Amministratore (i Condomini sono obbligati, quando l'impianto centralizzato di riscaldamento è in funzione a mantenerlo in perfette condizioni d'uso, effettuando i controlli e le manutenzioni previste dalla normativa tecnica e di sicurezza in materia, ripararlo e ricostruirlo in tutto od in parte, provvedendo con i mezzi e le opere più idonee, al fine di evitare che le altre unità

immobiliari abbiano a subire molestie, limitazioni temporanee o parziali di godimento della loro proprietà esclusiva);

- l) Giocare con il pallone o simili e nelle aree, negli spazi e nei vani comuni, parimenti ad ogni altro gioco o attività tale da recare molestia ai Condomini;
- m) Transitare negli ingressi, nelle scale con biciclette e motorini. Le biciclette devono essere collocate nelle rimesse o nelle cantine, ovvero, qualora predisposti, negli appositi spazi e/o sostegni comuni;
- n) Sostare nelle corsie autorimesse a motore acceso oltre il periodo strettamente necessario al transito. Sono vietati tassativamente tutti gli usi, anche nelle proprietà private, che prevedono la presenza di motori accesi per riparazioni o prove.

Art. 9 - Norme generali di uso delle parti comuni

- a) Ogni singolo Condomino sarà responsabile, a norma degli Art. 2043 e seguenti del C.C., dei danni e dei guasti comunque arrecati all'edificio, non solo per fatto proprio ma anche per imperizia od imprudenza, anche da parte di suo inquilino, di persona sua ospite o alle sue dipendenze, per le quali è tenuto a rispondere.
- b) L'area fianco rampa di accesso al Condominio da Corso Francia dovrà essere utilizzata esclusivamente per operazioni di carico e scarico con sosta non superiore ai 10 (dieci) minuti.
- c) Eventuali targhe ed insegne professionali da applicarsi all'esterno del fabbricato o negli androni delle scale o a lato dell'ingresso della scala o negli appositi spazi predisposti dall'Amministratore dovranno essere di forma, dimensioni, colori e materiali approvati dall'Assemblea dei Condomini e, comunque, non dovranno essere in contrasto con il decoro dell'edificio; dovrà essere data preventiva comunicazione all'Amministratore per l'installazione, concordando la collocazione. In caso di disaccordo, la questione dovrà essere sottoposta all'Assemblea dei Condomini. Nessun'altra targa od insegna, anche reclamistica, è permessa, salvo il consenso dell'Assemblea dei Condomini.
- d) I locali dello scantinato devono solo servire ad uso ripostiglio per lo sgombero delle abitazioni o a rimessa; sono quindi vietati i laboratori professionali ed il deposito di merci destinate alla vendita.
- e) La luce elettrica dei vani, delle aree e degli spazi comuni, deve essere accesa solo per lo stretto necessario.
- f) I Condomini dovranno avere una speciale cura nel tenere gli scarichi dei terrazzi e dei balconi sempre puliti, sgomberi e regolarmente funzionanti.
- g) Il Condomino che assentandosi intende lasciare disabitato o chiuso il suo alloggio od i locali di sua proprietà per oltre sette giorni, è obbligato a consegnare la chiave della porta di ingresso a persona di sua fiducia reperibile facilmente, dandone avviso all'Amministratore affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere nei locali per provvedere alle riparazioni di eventuali guasti o all'eliminazione di inconvenienti che possano recare danno agli altri Condomini; comunque il Condomino, durante la sua assenza, è obbligato a chiudere il gas, l'acqua e la corrente elettrica e deve considerarsi totalmente responsabile dell'inadempienza dei disposti del presente comma.
- h) Il Condomino che dà a terzi in affitto la sua proprietà individuale è tenuto ad inserire nel contratto di locazione l'obbligo del totale rispetto del presente Regolamento di Condominio e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le sue eventuali violazioni o dei danni provocati dal conduttore stesso.

Nel caso di infrazione alle norme regolamentari di cui sopra o a quelle impartite dall'Amministratore per i servizi comuni, questi dovrà invitare per iscritto il Condomino responsabile ad osservare o a far rispettare le medesime: nell'ipotesi in cui l'invito rimanga senza effetto o si rinnovi l'infrazione, l'Amministratore dovrà diffidare il Condomino comunicandogli un termine perentorio; persistendo l'infrazione, al Condomino responsabile dovrà essere applicata, ai sensi dell'Art. 70 delle Disp. Att. del C.C., la sanzione prevista oltre alla richiesta di eventuali danni causati dal comportamento dello stesso.

Capitolo 3 - Contributo alle spese per le cose e i servizi comuni

Art. 10 - Obbligo di contribuzione

Tutti i Condomini dovranno contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche riguardo alla comodità ed al decoro, le cose comuni elencate nell'Art. 3 (Le Proprietà Comuni a tutti i Condomini) del presente Regolamento e dell'integrazione depositata all'ultimazione del nuovo corpo di fabbrica, alle spese necessarie per l'uso e per le opere di manutenzione e/o di innovazione riguardanti dette cose e ulteriori costruzioni, e a quelle per l'amministrazione in proporzione ai valori espressi in nelle Tabelle millesimali qui allegate e di quelle da predisporre all'ultimazione del Condominio. Nessun Condomino potrà sottrarsi al pagamento del contributo delle spese sopra indicate, in proporzione alla sua quota, abbandonando o rinunciando alla comproprietà, e nemmeno nel caso che non ne tragga diretto vantaggio o beneficio o non sia interessato per qualsivoglia motivo alle spese stesse, oppure non sia presente per assenza ultra annuale o per sfritto, accettandosi il principio della solidarietà Condominiale. E' tuttavia ammesso che l'Assemblea dei Condomini, nell'approvare una spesa che non sia quella di restauro o tinteggiatura delle facciate e che interessi solo un gruppo di Condomini, determini contemporaneamente come tale spesa vada, eccezionalmente e per quella volta, ripartita equamente tra i Condomini interessati. Le spese relative alle eventuali polizze di assicurazione dovranno avere decorrenza dalla data di stipula della stessa.

Art. 11 - Tabelle millesimali

Ai sensi dell'Art. 68 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile le quote di partecipazione di ogni proprietà esclusiva, sono espresse in millesimi. A ciascuna unità immobiliare è attribuito un valore millesimale, che rappresenterà la quota di partecipazione al Condominio. I millesimi assegnati ad ogni unità immobiliare rappresentano il valore delle singole unità rispetto a quello dell'intero complesso, nonché la quota di comproprietà spettante per ciascuna unità immobiliare sulle parti comuni.

Art. 11.1 - Contenuto, significato e utilizzo della Tabella A

La Tabella riporta il valore, tradotto in millesimi, di ciascuna singola unità immobiliare costituente il corpo di fabbrica e rappresenta sia la quota di comproprietà delle parti ed impianti comuni in genere ed anche specificati nell'Art. 4 (Le proprietà comuni a tutti i Condomini) sia il diritto di ciascun Condomino su tali parti od impianti; rappresenta inoltre il valore proporzionale delle singole unità immobiliari rispetto al valore complessivo di tutto il Condominio al netto delle parti, dei vani e degli spazi comuni. Tale Tabella viene utilizzata per le spese sia ordinarie che straordinarie relative alle parti identificate nel sopracitato Art. 4 (salvo dove diversamente specificato negli articoli successivi), nonché quelle relative alle imposte, agli adempimenti fiscali, al compenso dell'Amministratore, all'assicurazione del fabbricato, alla manutenzione ordinaria dei percorsi pedonali, pilotis e verde, alle spese di cancelleria e postali se di uso comune, nonché per qualsiasi prestazione o servizio che interessi il Condominio come figura giuridica.

Art. 11.2 - Contenuto, significato e utilizzo della Tabella B

La Tabella B individua i millesimi per la ripartizione delle spese relative a manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro, al risanamento conservativo, alla ricostruzione, pulizia ed illuminazione delle scale comuni compresi relativi pianerottoli, disimpegni, sgomberi, filtro e atrio del corpo di fabbrica. Essa identifica inoltre i millesimi per la ripartizione delle spese relative all'uso, all'illuminazione, al consumo elettrico, alla pulizia, alle manutenzioni ordinarie e straordinarie, agli adeguamenti di legge, alla linea telefonica di emergenza sia essa fissa o tramite combinatore GSM, al restauro od al risanamento conservativo, alla ristrutturazione ed alla ricostruzione/sostituzione dell'ascensore. Il criterio adottato per il calcolo della stessa, secondo quanto stabilito dall'Art. 1124 del C.C., prevede l'individuazione della quota spettante ad ogni unità servita dalla scala quale somma di una prima metà calcolata in funzione del valore millesimale (Tabella A) dell'unità servita ed una seconda metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Nessuna spesa è dovuta per le autorimesse in quanto dotate di uscite di sicurezza autonome. I proprietari delle sole autorimesse non potranno pertanto accedere al vano scala o utilizzare l'ascensore. Nel caso il Proprietario della sola autorimessa

desiderasse accedere al vano scala, anche per motivi di abbattimento delle barriere architettoniche dovrà farne richiesta all'Amministratore il quale provvederà a stabilire una somma forfettaria annua.

Art. 11.3 - Contenuto, significato e utilizzo della Tabella C

L'impianto centralizzato di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è dotato di un contatore generale del consumo dei mc. di combustibile utilizzato, di un contatore di consumo del calore prodotto dalla centrale espresso in Kcal e un ulteriore contatore posto a monte dell'accumulo dell'acqua calda sanitaria che indica la sola quantità di calore utilizzata per la produzione della stessa acqua calda sanitaria, quando l'apporto di calore dei pannelli solari non è sufficiente a soddisfare la richiesta da parte degli utenti. Le spese relative all'uso, consumi energetici ed alla manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato, nonché di tutti gli accessori tecnici e non occorrenti per il loro funzionamento, nulla escluso od eccettuato per produzione di calore relativo al riscaldamento degli alloggi, **il tutto al netto di quanto contabilizzato per la produzione di acqua calda sanitaria**, sono da ripartirsi fra i Condomini per il 20% (venti per cento) con conguaglio a consuntivo in proporzione ai millesimi riportati nell'allegata Tabella C (Millesimi riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria) e per il rimanente 80% (ottanta per cento) in proporzione ai consumi effettivi dei servizi, rilevabili dalle letture dei relativi contatori di cui le unità immobiliari dotate di tali impianti sono corredate. Al termine del secondo anno di gestione il Progettista dell'impianto termico fornirà all'Amministratore relazione dove vengono evidenziati i consumi di combustibile del Condominio emessi dalla caldaia (espressi in mc. di gas consumato e successivamente tradotti in Kcal) confrontandoli con i valori rilevati dal contatore posto negli alloggi, che contabilizza il calore effettivamente utilizzato da ogni singola unità abitativa. La differenza tra i due valori (ovvero la dispersione termica del tratto di tubazione tra centrale termica e singolo alloggio) determinerà pertanto la nuova quota fissa che l'Amministratore applicherà dal terzo anno. In considerazione del fatto che gli alloggi non verranno consegnati tutti nello stesso momento, che l'impianto di distribuzione del calore necessiterà di alcuni mesi dall'attivazione per smaltire l'aria presente nelle tubazioni, che gli alloggi sono di nuova costruzione e pertanto presentano un alto grado di umidità, tale rettifica della quota fissa verrà nuovamente eseguita al termine del quarto anno al fine di raggiungere il maggior grado di attendibilità e tale proporzione sarà da considerarsi definitiva.

Nel caso in cui un lettore risultasse avariato, alla relativa utenza verrà computato un consumo pari a quello dell'esercizio annuale precedente aumentato del 10% (dieci per cento). Le spese relative alla manutenzione straordinaria, agli adeguamenti, alle riparazioni, alla ricostruzione/sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato e di produzione dell'acqua calda sanitaria, della centrale termica e della scala centrale termica e relativi pianerottoli e disimpegno, nonché di tutti gli accessori tecnici e non occorrenti per il loro funzionamento, nulla escluso od eccettuato, sono da ripartirsi fra i Condomini in proporzione ai millesimi riportati nell'allegata Tabella C. Nessuno dei Condomini potrà rifiutarsi di partecipare per nessun motivo alle spese, di qualsivoglia genere e specie, riguardanti gli impianti centralizzati di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria. Non verrà applicata alcuna riduzione di spesa alle unità immobiliari allacciate a tali impianti ma che risultino non occupate o sfitte indipendentemente dal periodo e dalla durata di inutilizzo; all'interno di tali unità e nel periodo di funzionamento dell'impianto centralizzato di riscaldamento, dovrà essere programmata e mantenuta una temperatura tale da garantire la prevenzione dal gelo dei liquidi utilizzati nell'impianto medesimo.

Art. 11.4 - Spese per il consumo di Acqua calda sanitaria

L'accumulo dell'acqua calda sanitaria avviene in apposito serbatoio fortemente coibentato che riceve l'energia per la produzione della stessa tramite i pannelli solari posti sulle coperture dell'edificio e, quando gli stessi non forniscano sufficiente energia, direttamente dalla caldaia. Il consumo di combustibile e di energia elettrica della caldaia relativo alla produzione di acqua calda sanitaria è contabilizzato a monte del serbatoio di accumulo in Kcal. Tale valore verrà scorporato dalla misurazione complessiva per il funzionamento della centrale termica, individuato dalla quota di cui al precedente Art. 11.3 (ovvero dalle spese di produzione del riscaldamento) e suddiviso tra le varie unità abitative sulla base dei conti litri individuali in proporzione agli effettivi consumi.

Sulla base degli stessi valori di consumo verrà suddivisa anche la manutenzione ordinaria dei pannelli solari e loro accessori, serbatoio di accumulo e di tutto quant'altro necessario al normale funzionamento.

Le spese di manutenzione straordinaria degli impianti sopracitati verrà sempre posta a carico dei Condomini sulla base della Tabella C (Millesimi di Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria).

Art. 11.5 - Contenuto, significato e utilizzo della Tabella D

Le spese relative all'uso, all'illuminazione, alla pulizia ed alle manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'area manovra rimesse della scala di sicurezza rimesse e relativi pianerottolo e via di esodo al piano terreno, dei camini di aerazione, coperti, rimesse e relativa area manovra e delle coperture camini di aerazione rimesse e relativa area manovra sono da ripartirsi fra i Condomini in proporzione ai millesimi riportati nell'allegata Tabella D.

Art. 12 - Spese per l'acqua potabile e lo smaltimento delle acque reflue civili

Poiché ogni unità immobiliare è munita di contatore del consumo dell'acqua potabile non riscaldata dall'impianto di riscaldamento centralizzato, che è contabilizzata a parte, la ripartizione della spesa, così come quella per lo smaltimento delle acque reflue civili, avverrà in base alla lettura dei contatori. La differenza tra il contatore generale del gestore e la somma tra tutti i contatori privati, inclusi quelli relativi all'acqua calda sanitaria, sarà da ripartirsi in base alla rispettive quote millesimali e di cui alla Tabella A.

Art. 13 - Spese per la manutenzione e la riparazione di solai e dei muri divisorii

Le spese per la manutenzione e conservazione dei soffitti, delle volte e dei solai divisorii sono ripartite a norma dell'Art. 1125 del C.C. in parti uguali fra i proprietari dei vari piani dell'edificio l'uno all'altro sovrapposti. Qualora il danno fosse causa di provata negligenza del Condomino sovrastante, tutte le spese faranno carico al Condomino stesso. Le spese per la manutenzione e conservazione dei muri divisorii degli appartamenti sono a carico, in parti uguali, dei proprietari confinanti. Per quanto riguarda le solette a copertura delle autorimesse alla riparazione della parte inferiore parteciperanno sempre tutte le rimesse secondo i valori espressi dalla Tabella D.

Art. 14 - Spese per la manutenzione e la riparazione dei balconi

Al riguardo dei balconi di proprietà esclusiva le spese di manutenzione rese necessarie dal loro uso o per l'usura del tempo e dei fenomeni atmosferici, salvo che esse riguardino prevalentemente il decoro della facciata od opere aventi funzioni estetiche e decorative, sono a carico del Condomino proprietario, così come tutte le spese attinenti alle parti collegate alla sicurezza del calpestio, come ad esempio i parapetti e le ringhiere, in quanto servono alla praticabilità del luogo; le spese occorrenti per la riparazione dei frontalini va invece ricompresa in quelle di rifacimento facciata da ripartirsi fra tutti i Condomini.

Art. 15 - Spese per la manutenzione dei terrazzi a livello e simili.

Per i terrazzi ad uso esclusivo le spese relative alle riparazioni od alla ricostruzione anche parziali devono essere ripartite tra coloro che ne hanno la proprietà per un terzo (1/3), equivalente al degrado dipendente da normale uso, della spesa, mentre gli altri due terzi (2/3), equivalenti al degrado per vetustà ed intemperie, sono a carico di tutti i Condomini a cui tale "lastrico" serve da copertura ai piani sottostanti escluso il piano primo interrato. Parteciperanno pertanto ai 2/3 della spesa i piani sottostanti che si trovano nella proiezione del terrazzo con la caratura millesimale ridotta in proporzione all'effettiva superficie coperta; in tali spese vanno all'occorrenza anche comprese tutte quelle relative agli interventi resisi necessari in via consequenziale e strumentale. Sono a carico del Condomino che detiene la proprietà, tutte le spese attinenti alle parti collegate alla sicurezza del calpestio, come ad esempio i parapetti e le ringhiere in quanto servono alla praticabilità del luogo, ed a tutte quelle parti o manufatti del tutto avulse dalla funzione di copertura ovvero ad essa sovrapposte dunque dotate di una propria autonomia strutturale e funzionale. Quando nella proiezione verso il basso dei lati del terrazzo o del cortile o del camminamento oggetto di riparazione o di ricostruzione, anche parziale, si trovano parti comuni, si dovranno determinare le quote afferenti a tali parti e a tali quote dovranno partecipare tutti i Condomini secondo la Tabella A.

Per i cortili ed i camminamenti aventi anche funzione di copertura del piano primo interrato, le spese relative alle riparazioni od alla ricostruzione anche parziali devono essere poste a carico di tutti i Condomini secondo la Tabella A per un terzo (1/3) della spesa, equivalente al degrado dipendente da normale uso, mentre gli altri due terzi (2/3), equivalenti al degrado per vetustà, sono a carico di tutti i Condomini proprietari delle autorimesse secondo la Tabella D. Sono a carico del Condomino sempre da suddividere in base alla Tabella A, tutte le spese attinenti alle parti collegate alla praticabilità del luogo inclusa la pavimentazione, la ricostruzione di aree verdi, piante o qualunque manufatto ad esso sovrapposte dunque dotate di una propria autonomia strutturale e funzionale.

Per i giardini privati e aree esterne pavimentate di uso esclusivo a piano terreno aventi anche funzione di copertura del piano primo interrato, le spese relative alle riparazioni od alla ricostruzione anche parziali devono sempre essere ripartite per un terzo (1/3), equivalente al degrado dipendente da normale uso, della spesa tra i Condomini che hanno la proprietà di tali giardini e aree esterne pavimentate, mentre gli altri due terzi (2/3), equivalenti al degrado per vetustà, sono a carico di tutti i Condomini proprietari delle autorimesse in quanto tali aree servono da copertura e pertanto da suddividere secondo l'allegata Tabella D; Sono a carico dei singoli Proprietari del calpestio, tutte le spese attinenti alle parti collegate alla praticabilità del luogo incluse ringhiere, la ricostruzione di aree verdi, piante o qualunque manufatto ad esso sovrapposte dunque dotate di una propria autonomia strutturale e funzionale.

Capitolo 4 - Parti di uso esclusivo

Art. 16 - Le Proprietà esclusive

Sono definite esclusive tutte le parti indicate all'Art. 3.1 (Elenco unità immobiliari in proprietà individuale facenti parte del Condominio); Il Condominio non potrà in alcun modo anticipare somme o provvedere alle manutenzioni sia ordinarie che straordinarie per le Proprietà esclusive.

Art. 17 - Vincoli e Divieti sulle parti Esclusive

Art. 17.1 - Vincoli

Tutte le parti della proprietà singola, visibili dall'esterno, devono essere tenute in buone condizioni di uniformità, di consistenza e di estetica, ed in conformità alle deliberazioni dell'Assemblea.

I Condomini dovranno consentire all'Amministratore o alle persone da lui delegate, nei casi di emergenza, ricostruzione, manutenzione e riparazione, ecc. nonché per spalatura neve e rottura ghiaccio, l'accesso nella proprietà singola.

Art. 17.2 - Divieti

Sono vietati in modo tassativo i seguenti usi delle proprietà esclusive, con facoltà dell'Amministratore, di applicare sanzioni, ai sensi dell'Art. 70 delle Disp. Att. del C.C:

- a) Depositare oggetti di notevole peso che possano compromettere la stabilità delle opere murarie, danneggiare le pavimentazioni e comunque arrecare pregiudizio ai diritti degli altri Condomini;
- b) Tenere in qualsiasi locale, di proprietà singola, animali di qualsiasi specie, eccetto cani, gatti, uccelli e/o piccoli animali in genere, sempre che gli stessi non rechino danno e disturbo agli altri Condomini. Transitando nelle proprietà comuni è fatto obbligo ai proprietari di cani, di tenerli al guinzaglio, e di evitare, con ogni mezzo, che abbaiando rechino disturbo agli altri Condomini, specie di notte;
- c) Gettare immondizie od oggetti qualsiasi o, esporre e battere panni od altro dalle finestre e nelle scale;
- d) Infiggere chiodi od altro nelle strutture verticali e nei soffitti, ciò per evitare il pericolo di un indebolimento della struttura portante dell'edificio;
- e) Suonare, cantare, ballare, usare lavatrici, lavastoviglie, lucidatrici e tenere in funzione apparecchi radio-televisivi e grammofoni ad alta tonalità prima delle ore 8.00 e dopo le ore 23.00;

- f) Battere i tappeti ed i materassi, sbattere tovaglie, ecc., prima delle ore 8.00 e dopo le ore 20.00, comunque le operazioni dovranno sempre essere effettuate solo all'interno delle ringhiere e/o parapetti dei balconi;
- g) Parlare a voce alta nelle scale, nel cortile e negli anditi dello stabile; le persone addette al servizio dei Condomini non vi potranno sostare che per il tempo richiesto al disbrigo delle loro faccende;
- h) E' vietato stendere panni all'esterno dei balconi, alle finestre e fuori di esse sui prospetti principali. E' consentito stendere la biancheria solo sul lato cortile e sulle facciate laterali, evitando in ogni caso che producano stillicidio all'esterno della proprietà e utilizzando senti biancheria aventi un'altezza superiore alla linea del mancorrente della ringhiera e/o del parapetto;
- i) Lavare panni, biancheria, ecc. per conto terzi;
- j) Gettare cose ed oggetti in genere nelle latrine e nei lavandini in modo tale da provocarne l'intasamento;
- k) Adibire i locali di proprietà ad uso sanatorio, gabinetto di cura e ambulatorio di malattie infettive e contagiose, scuola di musica e di canto, laboratori rumorosi ed in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei Condomini e che sia contrario all'igiene ed al decoro del Condominio. Nel complesso non potranno essere ubicati esercizi pubblici il cui orario di apertura non sia compreso fra le ore 7.30 e le ore 20.00, fatte salve situazioni particolari e temporanee. E' vietato in ogni caso destinare i locali ad attività non conformi al decoro ed alla rispettabilità del complesso, anche qualora dette attività venissero autorizzate da future leggi in materia;
- l) Adibire i locali ad uso deposito di merci infiammabili e di odore sgradevole;
- m) Adibire le unità immobiliari ad uso diverso da quello previsto senza l'autorizzazione dei competenti Uffici Comunali;
- n) Far ristagnare acqua ed altri liquidi sui pavimenti;
- o) Trasportare merci, biciclette e mobili pesanti e voluminosi nell'ascensore. Questo è adibito solo ed esclusivamente al movimento e trasporto di persone;
- p) Posare antenne singole e/o parabole per la televisione e la radio sia sulle parti comuni (tetto), sia sui balconi di proprietà singola, salvo i casi in cui l'antenna centralizzata a servizio del Condominio non sia adatta all'uso specifico richiesto dal condomino (Es. ricezione canali esteri). Solo in tal caso il Condomino, dopo aver informato l'Assemblea del Condominio, il singolo Condomino potrà far installare nuova antenna sulla copertura senza comunque arrecare danni agli spazi comuni, salvo l'impegno immediato di ripristino a proprie spese;
- q) Posizionare sui balconi mobili, armadi ecc aventi un'altezza superiore alla linea del mancorrente della ringhiera e/o del parapetto;
- r) La posa a dimora di piante di alto e medio fusto e/o piante il cui apparato radicale possa causare danni alle impermeabilizzazioni nelle aree verdi di uso esclusivo sovrastanti il locale del piano interrato;
- s) Vendere a terzi, estranei al Condominio, le cantine separatamente all'appartamento.
- t) Locare le cantine a terzi estranei al Condominio;
- u) Utilizzare elettrodomestici o macchinari di qualsiasi tipo (lavatrici, frigoriferi) nelle autorimesse in quanto la presa di energia elettrica posta all'interno delle stesse è collegata al contatore Condominiale. Sono solo ammessi usi per brevissimi periodi di aspirapolvere e affini;
- v) Alloggiare, anche a titolo gratuito, persone la cui posizione sia in contrasto con le vigenti leggi in materia di Pubblica sicurezza;

Art. 17.3 - Usi consentiti

Sono sempre consentiti i seguenti usi delle Proprietà Private, senza che l'Assemblea possa in alcun modo menomare tali diritti:

- a) Collocare sui terrazzi, sui balconi e sui davanzali delle finestre vasi di fiori, purché assicurati convenientemente contro il pericolo di caduta ed incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio;
- b) Adibire gli alloggi, ad uffici e studi professionali sia privati che pubblici;

c) Spalare la neve dai tetti del Condominio e dai balconi (solo nei casi di necessità) buttandola nelle aree sottostanti, provvedendo comunque immediatamente a liberare gli accessi e ad allontanarla dalle facciate.

Art. 17.4 - Lavori nelle Proprietà Private

Ogni condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà, le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini, compromettere la stabilità dell'edificio od alterarne l'uniformità esteriore ed il decoro architettonico. Egli, a richiesta dell'Amministratore e previo congruo avviso, deve altresì consentire che all'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione e dei singoli Condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni comprovati.

In ogni caso i Condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà opere e lavori che comunque possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio, di parte di esso o degli impianti comuni, devono darne notizia all'Amministratore, fermo restando in ogni caso il disposto dell'Art. 1122 del C.C.

Art. 17.5 - Frazionamento Proprietà private

Se a qualsiasi titolo si procede al frazionamento di una unità immobiliare, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia del relativo atto a procedere d'accordo col medesimo alla divisione dei millesimi attribuiti alla detta unità, nonché alla ripartizione delle quote del fondo comune e dell'eventuale fondo di riserva.

Art. 18 - Domicilio dei Condomini

Ogni Condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto si intenderà domiciliato, ad ogni effetto del presente Regolamento, nei locali di sua proprietà.

Il Condominio sub.entrante nella proprietà, oltre agli obblighi che li derivano dall'Art. 63 – 2° comma del R.D. 30 marzo 1942 n. 318 è tenuto a comunicare immediatamente le proprie generalità ed il proprio domicilio all'Amministratore.

Capitolo 5 - Assicurazioni

Art. 19 - Assicurazione contro l'incendio

L'intero complesso deve essere assicurato contro i danni degli incendi, del fulmine e dello scoppio del gas e di apparecchi a vapore, per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione. Ciascun condomino ha facoltà di assicurare le cose proprie mediante contratto integrativo, per quel valore che ritenga non coperto dal contratto principale. L'indennità relativa alle cose comuni, deve essere impiegata nella ricostruzione; a tal fine il suo pagamento deve essere vincolato a favore del Condominio, nella persona dell'Amministratore. Nel caso che l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i Condomini concorreranno ad integrarla in proporzione della rispettiva quota risultante dalle tabelle facenti parte integrante del presente Regolamento. L'eventuale eccedenza dell'indennità sarà ripartita fra i Condomini nello stesso modo.

Art. 20 - Assicurazione contro la Responsabilità Civile

Il Condominio deve essere assicurato contro il rischio della responsabilità civile verso terzi.

Art. 21 - Perimento totale o parziale dell'Edificio

Se l'edificio perisse interamente o per una parte rappresentante i tre quarti del suo valore, i materiali dovranno essere venduti all'asta a beneficio di tutti i Condomini e la ripartizione del ricavo dovrà effettuarsi secondo i valori Condominiali delle proprietà individuali riportati nella allegata Tabella A.

Capitolo 6 - Rappresentanza ed Amministrazione

Art. 22 - Organi di Rappresentanza e Amministrazione

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono l'Amministratore e l'Assemblea dei Condomini, oltre che per sole funzioni consuntive il Consiglio di Condominio.

Art. 23 - L'Amministratore

Ai sensi dell'Art. 1129 del C.C. l'Assemblea deve nominare un Amministratore. Se l'Assemblea non provvede la Nomina è fatta dall'autorità giudiziaria. L'Amministratore deve essere una figura professionale, qualificata per l'incarico a Lui conferito, deve essere assicurato contro la responsabilità civile del proprio operato e deve essere iscritto ad una delle Associazioni di categoria o nei costituenti registri in Camera di Commercio.

Art. 23.1 - Nomina dell'Amministratore

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea dei Condomini con deliberazione approvata con numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà (1/2) dei millesimi di proprietà sia in prima sia in seconda convocazione e può essere scelto fra estranei al Condominio; per la riconferma dell'incarico la deliberazione deve essere approvata, in prima convocazione, sempre con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, mentre, in seconda convocazione, la deliberazione sarà valida se riporterà un numero di voti che rappresenti il terzo (1/3) dei partecipanti al Condominio e almeno un terzo (1/3) del valore dell'edificio; l'Assemblea stessa dovrà fissarne l'indennità annua. Egli dura in carica un anno, può essere rieletto più volte ma il suo incarico può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea dei Condomini, anche senza ricorso di giusta causa (artt. 1129 e 1131 del C.C.), ma con il diritto da parte dell'Amministratore di pretendere il risarcimento del danno per ingiusto licenziamento; anche se non sia compiuto l'anno, egli decade nella prima Assemblea ordinaria successiva alla sua nomina. L'Amministratore rappresenta in ogni atto, anche giudiziario, la collettività dei Condomini e non decadrà dall'incarico se non con la nomina del suo successore; in mancanza di nomina di altro Amministratore o di espressa revoca da parte dell'Assemblea dei Condomini, si intenderà tacitamente confermato nella carica di anno in anno. Il Condominio, nel procedere alla sostituzione dell'Amministratore allo spirare del suo incarico, non è tenuto in alcun modo a giustificare tale provvedimento. L'Amministratore, dopo aver rassegnato le proprie dimissioni, mantiene le funzioni in precedenza assunte, rappresenta il Condominio fino a che l'Assemblea dei Condomini non le abbia accettate ed abbia provveduto alla nomina di altro Amministratore ed è comunque obbligato a rendere conto della sua gestione. L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la sua piena responsabilità.

Art. 23.2 - Funzioni dell'Amministratore

Le funzioni ed i compiti dell'Amministratore sono regolamentati dagli artt. 1129, 1130, 1131 e 1133 del C.C. L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, nettezza e di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese il funzionamento dei servizi comuni, e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni del Condominio. All'uopo egli 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; si richiama la sua particolare attenzione sull'importanza di tale documento al fine di poter ottenere il decreto di ingiunzione, di cui all'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C., contro i Condomini morosi. Tale progetto, giusta il disposto dell'Art.33 (Attribuzioni dell'Assemblea dei Condomini), è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei Condomini ed entro quindici giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascuno è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione secondo le modalità e la rateazione stabilite dall'Assemblea stessa. Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'esame dell'Assemblea dei Condomini, per l'approvazione, il progetto di ripartizione fra i Condomini della spesa preventivata per opere di carattere straordinario o di urgente necessità deliberate dall'Assemblea stessa o della somma necessaria per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazioni adottate nel corso dell'esercizio o di spese obbligatorie sopravvenute: la

quota di contributo risultante a debito di ciascun Condomino deve essere versata nel termine indicato in precedenza.

Art. 23.3 - Compiti dell'Amministratore

L'Amministratore deve provvedere sia agli atti di ordinaria amministrazione sia agli atti di amministrazione straordinaria. Sono atti di ordinaria amministrazione quelli riguardanti la conservazione, le riparazioni, le assicurazioni miranti a garantire la cosa, gli atti anche giudiziari tendenti ad ottenere provvedimenti conservativi o cautelativi, la nomina e la revoca dell'incarico di Amministratore, la gestione per la normale utilizzazione e godimento della cosa, la percezione e la riscossione dei frutti civili, l'impiego di redditi, l'acquisto e l'alienazione di merci, lo sfruttamento lecito della cosa, la distribuzione del godimento nel tempo e nello spazio, il pagamento dei debiti, l'assunzione del personale, la riscossione dei capitali, l'assunzione di obbligazioni, il migliore godimento della cosa ed in generale tutto ciò che si deve fare per una più proficua e comoda utilizzazione della cosa stessa ma che non comporti né innovazioni né mutamenti della destinazione d'utilizzo. Sono da considerarsi atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, tutti quelli tendenti a mutare la destinazione d'uso della cosa o tutti quelli inerenti ad innovazioni che la modifichino profondamente. L'Amministratore, con la diligenza del buon padre di famiglia, deve: eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini, provvedere alla loro comunicazione ai Condomini assenti, ai fini di cui agli artt. 1107 e 1137 del C.C., nonché assicurare l'osservanza dei regolamenti; provvedere alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione e al pagamento delle spese alle rispettive scadenze; conciliare, se possibile, le eventuali divergenze fra Condomini; riscuotere gli affitti, nel caso se ne verificasse l'eventualità, dei locali comuni, secondo le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini; curare gli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, anche richiedendo sequestri giudiziari o conservativi, fermo l'obbligo di darne notizia senza indugio all'Assemblea dei Condomini (dovrà disciplinare l'uso delle cose comuni e la gestione dei servizi comuni secondo le leggi, il presente Regolamento, le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini o l'equità al fine di assicurarne il migliore godimento a tutti i Condomini); curare l'osservanza del presente Regolamento con ampi poteri di decidere tutte le azioni che si rendessero necessarie per ottenere tale osservanza. Nei casi più gravi, agendo contro i Condomini che non abbiano osservato il presente Regolamento per abuso della cosa propria o per violazione dei diritti dei partecipanti al Condominio con ingerenze, molestie, intromissioni o manomissioni della cosa altrui, senza il mandato dell'Assemblea dei Condomini, dovrà decidere in merito alle azioni che si rendessero necessarie per il rispetto del Regolamento stesso; sospendere, al Condomino moroso, l'utilizzazione dei servizi comuni che siano suscettibili di godimento separato; ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità ed inderogabilità con l'obbligo di riferire in merito alla riunione della prima Assemblea dei Condomini, quando non fosse possibile convocarla in tempo utile per richiedere la preventiva approvazione; riscuotere i tributi o comunque le somme dovute al Condominio e provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del registro dei verbali, del libro di cassa ad entrata ed uscita, degli estremi del titolo di acquisto di ogni Condomino, al pagamento delle eventuali imposte e tasse ed alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia, e rappresentare il Condominio nel corso delle visite per accertamenti fiscali; predisporre per ogni gestione annuale il progetto di spesa accompagnato dall'indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo Condomino; presentare all'Assemblea dei Condomini, per l'approvazione, entro trenta giorni dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata (l'Amministratore è autorizzato a ritardare la compilazione del rendiconto per eliminare eventuali residui attivi e/o passivi); custodire gli atti ed i documenti necessari per l'amministrazione del Condominio. L'Amministratore non è tenuto ad alcun compito di assistenza nei confronti delle proprietà esclusive dei Condomini, in quanto rappresentante degli interessi dei Condomini in riferimento alle sole parti comuni del fabbricato. A norma dell'Art. 1130 com. 4 del C.C., l'Amministratore è abilitato: indipendentemente da ogni preventiva autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini, a promuovere tutte quelle azioni, anche giudiziarie, che per la loro natura, abbiano carattere di urgenza; sino a quando non è revocato o regolarmente sostituito, a compiere tutti gli atti di

sua spettanza, ed in particolare di convocare l'Assemblea dei Condomini per le delibere relative alla gestione Condominiale, compresa quella per l'approvazione dei conti, e l'eventuale successiva revoca dell'Amministratore non incide sulla validità delle delibere prese in osservanza delle norme di legge e del presente Regolamento. L'Amministratore è tenuto a trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti ad ogni Condomino almeno otto giorni prima di quello fissato per la riunione dell'Assemblea dei Condomini e per lo stesso periodo dovrà tenere a disposizione dei Condomini i documenti giustificativi di cassa.

Art. 23.4 - Disciplina dei servizi Comuni

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente Regolamento. Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i Condomini, salvo il ricorso all'Assemblea dei Condomini ed eventualmente all'Autorità giudiziaria da parte del Condomino che si ritenga leso. Tutti i reclami che si riferiscono all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

Art. 23.5 - Atti e documenti per l'Amministrazione del Condominio

L'Amministratore deve tenere: il registro dei verbali; il libro di cassa ad entrata ed uscita; un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio; gli estremi del titolo di acquisto per ogni Condomino; un inventario delle cose mobili di proprietà comune; un elaborato grafico dei piani dell'immobile con il tracciato degli impianti comuni; una copia completa del presente Regolamento; una copia della documentazione occorrente per il mantenimento in efficienza del fabbricato (certificato di agibilità o sua istanza protocollata, certificato di collaudo delle strutture, dichiarazioni di conformità, certificazioni, collaudi e documentazione tecnica degli impianti tecnici comuni, certificato di prevenzione incendi e certificazione dei dispositivi e delle attrezzature antincendio, fascicolo contenente le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dei rischi a cui sono esposti i lavoratori, attestato di qualificazione energetica e attestato di energetica, certificazione e documentazione tecnica degli ascensori, ecc.; trattasi di elenco esemplificativo non esaustivo). Il registro dei verbali, il libro di cassa ad entrata ed uscita e l'inventario delle cose mobili di proprietà comune devono essere mostrabili a ciascun Condomino, nel luogo che l'Amministratore stabilirà.

Art. 23.6 - Rendiconto

L'Amministratore, alla fine di ciascun esercizio, deve rendere il conto della sua gestione all'Assemblea dei Condomini. Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro quindici giorni dalla revoca o dalle dimissioni. L'obbligo medesimo compete agli eredi in caso di morte dell'Amministratore. All'atto del rendiconto l'Amministratore deve, entro dieci giorni, consegnare al successore, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso col Condominio.

Art. 23.7 - Fondo Comune e Fondo di Riserva

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui all'Art. 23.2 (Funzioni dell'Amministratore). Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e ad altre esigenze speciali, prevedibili ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedente un terzo (1/3) del contributo ordinario dell'anno in corso da depositare sul conto corrente intestato al Condominio.

Art. 23.8 - Amministrazione dei Fondi

L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune. I capitali accantonati nei fondi suddetti devono essere depositati in un libretto di risparmio o conto corrente intestato al Condominio, presso un Istituto di credito scelto dall'Assemblea dei Condomini, salvo diversa forma di investimento da deliberarsi con la maggioranza di cui all'Art. 1136 com. 2 del C.C. I

prelevamenti saranno fatti dall'Amministratore. E' consentito all'Amministratore delegare due Condomini per visionare il conto corrente Condominiale, senza che essi abbiano però alcuna funzione dispositiva.

Art. 23.9 - Rappresentanza Legale

L'Amministratore ha rappresentanza legale del Condominio a norma dell'Art. 1131 del C.C. Deve dunque rappresentare il Condominio sia attivamente sia passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni e per il rispetto del presente Regolamento, sia nei confronti di terzi sia nei confronti dei singoli Condomini.

Art. 24 - Chiusura dell'esercizio finanziario

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 maggio. La somma risultante a debito dei singoli Condomini, sia per anticipi sia per conguagli, dovrà essere corrisposta entro quindici giorni dall'approvazione da parte dell'Assemblea dei Condomini del progetto di ripartizione redatto dall'Amministratore in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento, sotto pena di interesse passivo del T.U.S., a partire dalla data di scadenza.

Art. 25 - Morosità e sanzioni

Il Condomino è costituito in mora, senz'uopo di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita come all'Art. 24 (Chiusura dell'esercizio finanziario). Ogni versamento in acconto, anche se accettato, non può essere imputato che al debito più antico. In caso di morosità sarà applicata, ai sensi dell'Art. 70 delle Disp. Att. del C.C., una sanzione pecuniaria, pari al rendimento, in quel periodo, dei B.O.T. annuali maggiorato di due punti percentuali (2%), indipendentemente dalla procedura d'ingiunzione di cui all'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. In caso di mora nel pagamento dei contributi che sia protratta per un semestre, l'Amministratore può sospendere al Condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che siano suscettibili di separato godimento. Il ricavato dall'applicazione di tale sanzione è devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie ed in mancanza al fondo comune.

Art. 26 - L'Assemblea dei Condomini

L'Assemblea dei Condomini è composta unicamente dai Condomini che sono titolari del diritto di proprietà di unità immobiliari del Condominio. Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà non può intervenire in Assemblea, qualunque sia il titolo per cui eventualmente occupi un'unità immobiliare del Condominio, eccezione fatta per coloro che detengono il diritto di usufrutto, per i quali si richiama l'Art. 67 delle Disp. Att. del C.C., e per gli inquilini limitatamente alle decisioni riguardanti eventuali servizi di loro sola spettanza. L'usufruttuario esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, mentre nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio, il diritto di voto spetta al titolare della nuda proprietà. Qualora Condomino sia una società, questa interviene in Assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di suo apposito delegato. Qualora Condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso, ad esempio marito e moglie, ha diritto di intervenire in Assemblea un'unica persona munita di delega sottoscritta dagli altri comproprietari pro-indivisi; in mancanza di tale delega, il Presidente dell'Assemblea dei Condomini provvederà, tramite sorteggio, alla nomina del rappresentante.

Art. 27 - Convocazione dell'Assemblea

L'Assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria non oltre i trenta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e per la approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione di cui all'Art. 23.2 (Funzioni dell'Amministratore) ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta fatta a mezzo lettera raccomandata con A.R. ovvero con raccomandata on-line (P.E.C.), e motivata da almeno due Condomini che rappresentino almeno un sesto (1/6) del valore del Condominio. L'Assemblea dei Condomini è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per essere ricevuto dai destinatari almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, insieme

alla copia del rendiconto (con allegato prospetto dei conti individuali), del bilancio preventivo e del progetto di riparto delle spese. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea dei Condomini (nell'ordine del giorno non deve essere inclusa la voce "varie ed eventuali" perché non produttiva di effetti pratici) e della data dell'adunanza in seconda convocazione, fissata a norma dell'Art. 1136 del C.C. In mancanza dell'Amministratore, l'Assemblea dei Condomini può essere convocata ad iniziativa di ciascun Condomino anche presso gli organi o le autorità preposte e competenti, osservati i disposti precedenti. Analogamente si procede nel caso in cui l'Amministratore non provveda alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro dieci giorni dalla richiesta di cui al presente articolo.

Art. 28 - Formalità preliminari dell'Assemblea dei Condomini

I convenuti all'Assemblea dei Condomini ordinaria o straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti al Condominio, escluso l'Amministratore. Il Presidente, dovrà verificare l'effettivo ricevimento, da parte di tutti i Condomini, degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e dovrà coordinare la discussione dell'ordine del giorno.

Art. 29 - Diritto di Voto e delega

Ogni Condomino ha il diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea dei Condomini da altra persona anche estranea al Condominio, con delega, valida unicamente per l'Assemblea dei Condomini a cui quell'invito si riferisce, scritta anche in calce all'avviso di convocazione, con un limite di tre deleghe per ogni persona; è ammessa la delega all'Amministratore, salvo il caso di conflitto di interessi sull'oggetto da deliberare. I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi, alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse, o rapporti per forniture o lavori tra essi ed il Condominio. Il Condomino, che sia Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

Art. 30 - Validità e costituzione dell'Assemblea

La validità della costituzione dell'Assemblea dei Condomini ai sensi dell'Art. 1136 del C.C., si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata. Presupposto della valida costituzione dell'Assemblea è l'avvenuto invito a tutti i Condomini. In prima convocazione l'Assemblea dei Condomini si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi (2/3) dei partecipanti al Condominio che rappresentino almeno i due terzi (2/3) dei millesimi di proprietà individuale del Condominio; qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'Assemblea dei Condomini dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo. L'Assemblea dei Condomini riunita in seconda convocazione presuppone, a pena di nullità insanabile, che sia stata effettivamente tenuta in precedenza la prima convocazione, che la stessa sia stata dichiarata deserta per mancato raggiungimento del numero legale degli intervenuti e che, di tale situazione, sia stato redatto apposito verbale.

Art. 31 - Verbale dell'Assemblea dei Condomini

Delle deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini si redige, a cura del Segretario, processo verbale il quale deve contenere: il luogo, la data dell'adunanza, l'ora di inizio e di termine, e l'ordine del giorno; il nome ed il cognome dei Condomini intervenuti o rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote di Condominio; la scelta del Presidente e del Segretario, e la constatazione della regolarità dell'Assemblea; un resoconto dettagliato della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna; qualunque dichiarazione o proposta, in forma sintetica ed in merito alle singole delibere, di cui si chieda l'inserzione, con l'indicazione delle generalità dei proponenti. Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro cinque giorni, deve essere firmato dall'Amministratore, dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea, da almeno due Condomini intervenuti all'Assemblea, comunque non da terzi intervenuti in qualità di delegati e deve rimanere a disposizione dei Condomini presso l'Amministratore nei successivi trenta giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti all'Autorità giudiziaria, esso si riterrà approvato, salvo sempre il disposto

dell'Art. 1137 del C.C. Il verbale dell'Assemblea dei Condomini non può far fede di rinunce di Condomini a diritti di natura immobiliare per le quali occorra, a norma dell'Art. 1350 del C.C., la forma scritta ad substantiam. Non è obbligatoria per tutti i Condomini e non è opponibile al Condomino una deliberazione che non risulti consacrata a verbale in conformità dell'Art. 1136 del C.C. Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al Condomino, che ne faccia richiesta e ne paghi la spesa, entro cinque giorni dalla richiesta stessa; l'Amministratore stesso dovrà inviare, a mezzo lettera raccomandata con A.R. ovvero con raccomandata on-line (P.E.C.), entro quindici giorni dalla deliberazione e a totale carico del destinatario, copia del verbale dell'Assemblea ai Condomini assenti e non rappresentati da delegati. I libri ed 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, negli otto giorni precedenti l'Assemblea dei Condomini ordinaria presso l'Amministratore.

Art. 32 - Comunicazioni ai Condomini

La comunicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea e quella delle deliberazioni ai Condomini assenti, prescritta dall'Art. 1137 del C.C., devono farsi dall'Amministratore per lettera raccomandata al domicilio dichiarato ovvero con raccomandata on-line (P.E.C. - Posta Elettronica Certificata). Non potrà infirmare la costituzione della validità dell'Assemblea dei Condomini l'errata destinazione di un invito, quando il Condomino interessato non abbia notificato, tramite lettera raccomandata con A.R. o con raccomandata on-line (P.E.C.) o con altro modalità deliberata dall'Assemblea dei Condomini, il cambiamento di domicilio all'Amministratore almeno venti giorni prima dell'Assemblea.

Art. 33 - Attribuzioni dell'Assemblea dei Condomini

La L'Assemblea dei Condomini ordinaria delibera: sulle eventuali modifiche del Regolamento osservate le disposizioni dell'Art. 1138 del C.C. (devono essere approvate con l'unanimità dei consensi di tutti i Condomini e di tutti i comproprietari, risultare, a pena di nullità, da atto pubblico e devono essere trascritte in modo da essere opponibili a terzi); sulla nomina dell'Amministratore, sulla sua retribuzione, sulla revoca e sulle liti giudiziarie che esorbitino dalle sue attribuzioni; sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare dei fondi di cui all'Art. 23.7 (Fondo comune e fondo di riserva); sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni; sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione e sull'investimento del fondo di riserva per le medesime di cui all'Art. 23.7 (Fondo comune e fondo di riserva) e sui prelevamenti dal 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; sulla ricostruzione del Condominio per una parte inferiore ai tre quarti (3/4) del suo valore e sulle riparazioni straordinarie di notevole entità, ivi compresi i restauri, i rifacimenti e la tinteggiatura di ogni parte delle facciate, anche per gli enti e gli infissi di proprietà esclusiva che interessino l'estetica globale del Condominio (tali delibere devono essere approvate, in ogni caso, dalla maggioranza degli intervenuti all'Assemblea dei Condomini e da almeno metà (1/2) dei millesimi delle proprietà individuali del Condominio); sulle innovazioni dirette ad ottenere il più comodo od il migliore godimento delle cose, degli impianti e dei servizi comuni (la costruzione di nuovi impianti e l'attivazione di nuovi servizi comuni dovrà essere approvata con la maggioranza dei partecipanti al Condominio e di almeno due terzi (2/3) dei millesimi delle proprietà individuali del Condominio; su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la gestione, la conservazione, la manutenzione, la riparazione, la ricostruzione degli parti e impianti ed il godimento delle cose comuni, salvo il disposto dell'Art. 1138 ultimo comma del C.C. Sono valide, in sede di prima convocazione, le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti all'Assemblea dei Condomini ed almeno la metà (1/2) dei millesimi delle proprietà individuali del Condominio, mentre sono valide in seconda convocazione sono valide le delibere che abbiano riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo (1/3) dei partecipanti al Condominio ed almeno un terzo (1/3) dei millesimi delle proprietà individuali del Condominio, con esclusione, in ogni caso, delle delibere relative a materie richiedenti, a norma di legge, maggioranze diverse. Per la validità di qualsiasi delibera su qualsiasi materia si richiede che, oltre a riportare il numero di voti di cui al precedente periodo, le quote stesse costituiscano sia la maggioranza numerica degli intervenuti all'Assemblea dei Condomini sia la

maggioranza delle quote di proprietà individuali degli stessi. Si precisa inoltre che le maggioranze, sia di numero sia di millesimi di proprietà individuali del Condominio, devono essere riferite solamente ai Condomini interessati alla materia della deliberazione in esame, escludendo quindi dai computi e dalle votazioni i Condomini non interessati alla cosa oggetto di delibera; l'Amministratore, se Condomino, può concorrere, mediante l'espressione del voto alla formazione della volontà dell'Assemblea. Le votazioni dovranno essere fatte per appello nominale e le delibere dovranno essere considerate valide solo nel caso in cui verranno riportati, nel verbale a fianco di ogni delibera stessa, il numero di voti favorevoli, contrari ed astenuti ottenuti; deve essere verbalizzato il nome del Condomino contrario. L'Assemblea dei Condomini può legittimamente approvare e convalidare decisioni prese con precedenti deliberazioni, manifestamente invalide, riprendendole in esame e deliberandole; la stessa non può deliberare, in violazione delle leggi, innovazioni che siano lesive di diritti acquisiti anche da un solo Condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti nell'ordine del giorno, non può dettare divieti sull'uso delle proprietà esclusive che non siano previsti nel presente Regolamento, non può adottare deliberazioni in contrasto con esso, derivando da ciò un insuperabile limite al potere dispositivo dell'Assemblea dei Condomini. E' nullo il deliberato dell'Assemblea che esorita dall'ambito dell'attività di gestione ed invada la sfera dei diritti spettanti ai singoli Condomini anche se solo risultanti dal presente Regolamento. Le delibere dell'Assemblea dei Condomini sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti ed i dissenzienti in minoranza. Contro le deliberazioni contrarie alla legge, alle convenzioni, al presente Regolamento e/o comunque lesive del diritto di uno o più Condomini, ogni Condomino, assente o che abbia espresso in sede di Assemblea un voto contrario, può fare ricorso all'Autorità giudiziaria per la verifica di legittimità della delibera stessa; il ricorso non ha efficacia sospensiva dell'esecutorietà della deliberazione, salvo che la sospensione venga ordinata dall'Autorità giudiziaria. Il ricorso, sotto pena di decadenza, deve essere proposto ai presenti entro trenta giorni dalla data della delibera e proposto dagli assenti entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale. Chi, essendo presente, si sia astenuto dalla delibera, non potrà in nessun caso ricorrere all'Autorità giudiziaria. L'impugnazione di una delibera dell'Assemblea dei Condomini su questioni eccedenti l'ambito dei suoi poteri non è soggetta al termine di scadenza di cui all'Art. 1137 del C.C. che riguarda unicamente le deliberazioni annullabili ossia viziose nel procedimento di formulazione delle stesse per inosservanza dei precetti all'uopo stabiliti dalla legge, dalla convenzione o dal presente Regolamento (circa l'ordine del giorno, la sua comunicazione o le modalità di convocazione) od in quanto pregiudizievoli alle cose ed ai servizi comuni (eccesso di potere) oppure inerenti a materia riservata alla competenza di altro organo (ad esempio l'Amministratore), a meno che non se ne invalidino gli atti ai sensi dell'Art. 1133 del C.C.; l'impugnazione per nullità può essere esercitata da qualunque Condomino, presente od assente alla delibera, assenziente o dissenziente alla decisione adottata. La mancanza di impugnazione della deliberazione di approvazione delle spese Condominiali, rendendo questa definitiva anche nei riguardi dei dissenzienti, importa come conseguenza l'obbligo per essi di pagare le spese relative deliberate. Il Condomino che si reputi leso dai provvedimenti dell'Amministratore può ricorrere, entro trenta giorni, sia all'Assemblea, la quale decide su violazioni di legge o di Regolamento, scendendo anche all'esame di merito del provvedimento impugnato e prendendone eventualmente un altro in sostituzione, sia agli organi o autorità preposti, competenti e delegati in merito.

Art. 34 - Consiglio di Condominio

Il consiglio di Condominio composto da 2 rappresentanti per ogni scala ha compito di assistere l'amministratore nelle sue decisioni, e tentare di dirimere eventuali contrasti fra i Condomini. Nessuna altra funzione esecutiva è data a tale organo.

Capitolo 7 - Vertenze

Art. 35 - Vertenze

Insorgendo vertenze o dissidi fra Condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi all'Amministratore il quale potrà riunire il Consiglio dei Condomini per tentare un amichevole componimento. In caso di mancanza di accordo ciascuna delle parti interessate dovrà

rivolgersi alle autorità od agli organi preposti, competenti e delegati in merito, per tentare un ultimo amichevole componimento.

Art. 36 - Separazione di responsabilità per liti giudiziarie

Qualora l'Assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i Condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese ed alle conseguenze della causa, nel caso di soccombenza. Tale volontà deve essere notificata con atto di significazione a mezzo Ufficiale giudiziario all'Amministratore, ai sensi dell'Art. 1132 del C.C. Se la causa ha esito favorevole al Condominio, e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere pro-quota a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

Capitolo 8 - Disposizioni finali e Norme transitorie

Art. 37 - Osservanza del presente Regolamento di Condominio

Tutti i proprietari sono vincolati tanto personalmente quanto per i loro eredi, successori, inquilini, dipendenti ed aventi causa ad osservare il presente Regolamento di Condominio; qualsiasi variazione, modifica e/o aggiunta dovrà ottenere il consenso unanime di tutti i Condomini.

Art. 38 - Rinvio alla Legge Comune

Per quanto non è disposto dal presente Regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune in materia di Condominio e di comunione in genere.

Art. 39 - Allegati

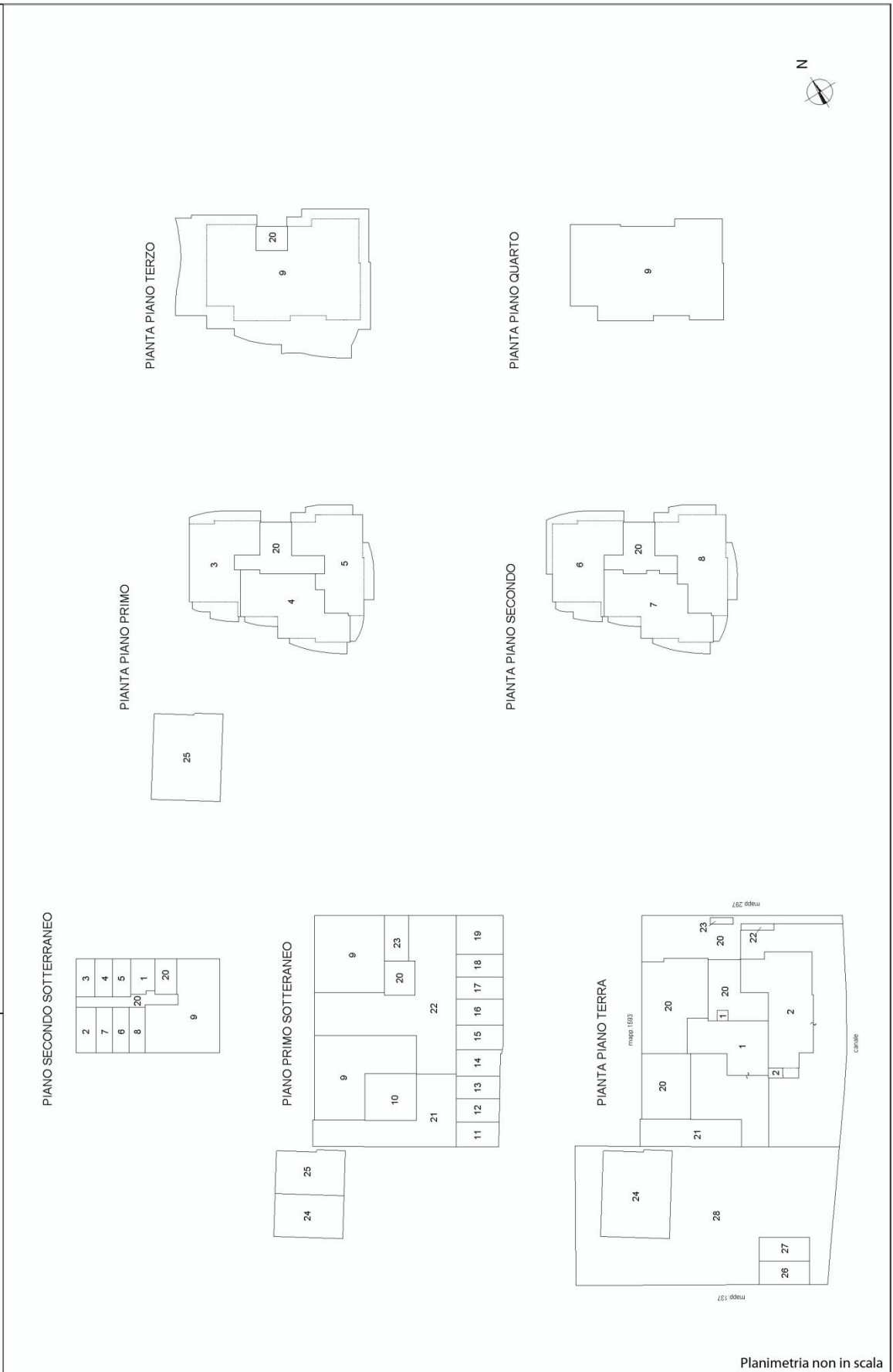
Formano parte integrante del presente Regolamento di Condominio:

1. Le Planimetrie (Allegato 1);
2. Le Tabelle Millesimali (Allegato 2);

Allegato 1 – Planimetria Generale

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ogero Giampaolo		Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Cuneo	N. 2811
Comune di Cuneo			Sezione:	Foglio: 78	Particella: 1630
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 178164 del 08/04/2011		

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Cuneo



Allegato 2 – Tabelle Millesimali

Sigla	Sub.	Piano	sup. reale	mq. virtuali	Tabella A	Tabella B	Tabella C	Tabella D
A1PT	1	T	202,07	83,34	67,88	48,89	71,32	0
A23PT	2	T	406,64	122,79	100,00	78,53	114,57	0
A4P1	3	1	131,35	98,04	79,85	76,69	89,42	0
A5P1	4	1	146,41	100,00	81,44	86,15	100,45	0
A6P1	5	1	158,43	95,19	77,53	85,23	99,37	0
A7P2	6	2	156,21	104,36	85,00	93,53	91,23	0
A89P2	7	2	149,48	103,67	84,43	104,52	101,94	0
A10P3	8	2	162,84	99,84	81,32	104,83	102,24	0
A11P3	9	3	357,84	136,23	110,94	144,36	102,99	0
A12P3	9	3	402,32	163,88	133,47	177,27	126,47	0
Tot. Alloggi			2273,59	1107,34	901,86	1000,00	1000,00	0,00
R1.2	1	-1	51,74	10,62	8,65	0	0	119,51
R3	9	-1	21,03	4,75	3,87	0	0	41,12
R4	9	-1	21,20	4,79	3,90	0	0	41,43
R5	9	-1	43,69	9,87	8,04	0	0	77,63
R6	9	-1	45,75	10,33	8,42	0	0	81,29
R7	9	-1	38,78	8,76	7,13	0	0	68,90
R8	9	-1	36,99	8,35	6,80	0	0	65,72
R9	9	-1	37,38	8,44	6,88	0	0	66,41
R10	11	-1	21,73	4,91	4,00	0	0	42,47
R11	12	-1	21,05	4,75	3,87	0	0	41,14
R12	13	-1	21,20	4,79	3,90	0	0	41,43
R13	14	-1	24,47	5,53	4,50	0	0	47,82
R14	15	-1	24,81	5,60	4,56	0	0	48,49
R15	16	-1	25,44	5,75	4,68	0	0	49,72
R16	17	-1	22,14	5,00	4,07	0	0	43,27
R17	18	-1	22,14	5,00	4,07	0	0	43,27
R18	19	-1	37,70	8,51	6,93	0	0	80,38
M3	9	-2	80,36	4,75	3,87	0	0	0,00
Totale Blocco Interrato			80,36	120,50	98,14	0,00	0,00	1000,00
Totale			2353,95	1227,84	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00