

REGOLAMENTO - CONDOMINIALE

CONDOMINIO

R. ROMANIA. 105 7

TORVAIANICA (RM)

C. F. 96103870586

DI V. ROMANIA 105/107.

REGOLAMENTO DELLA CONDOMINIALE
COSTITUITA ALL'EDIFICIO TORVAIANICA

COSE COMUNI

IL PRESENTE CHE I DUE VILLINO SORGONO SU UNA MEDESIMA AREA E' OGGETTO DI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI I CONDOMINI IL SUOLO SU CUI SORGE L'EDIFICIO, LE CUI PROPORZIONI DI PROPRIETA' APPAIONO NELLE TABELLE MILLESIMALI ALLEGATE, SOTTO LA LETTERA "A" CHE FANNO PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE REGOLAMENTO. QUI DI SEGUITO SI SPECIFICANO LE ALTRE PARTI COMUNI.

ART. 1)

SONO OGGETTO DI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISIBILE DI TUTTI I CONDOMINI LE PARTI COSTITUTIVE DELL'EDIFICIO, LE OPERE, LE INSTALLAZIONI DEI MANUFATTI CHE SONO INDISPENSABILI AL GODIMENTO ED ALLA CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO STESSO ED IN PARTICOLARE:

- a) LE FONDAZIONI, I MURI MAESTRI, GLI IMPIANTI COSTITUTIVI LA GABBIA DI CEMENTO ARMATO, I MURI PERIMETRALI DI RIEMPIMENTO COMPRESI QUELLI DELLE SCALE;
- b) IL PORTONE D'ACCESSO ALL'EDIFICIO QUELLI DELLE SCALE E GLI ANDRONI;
- c) LE SCALE DI ACCESSO AI PIANI E RELATIVI ELEMENTI ACCESSORI;
- d) LA RETE DELLA FOGNATURA, LE FOSSE SETTICHE, LA RETE DEGLI SCARICHI PLUVIALI, DI QUELLI DEI BAGNI, LAVABI E CUCINE FINO AL PUNTO DI DIRAMAZIONE AI SINGOLI APPARTAMENTI O LOCALI DI PROPRIETA' PARTICOLARE;
- e) GLI IMPIANTI PER L'ACQUA E DI ILLUMINAZIONE DEI LOCALI COMUNI, COMPRESI LE SCALE, DI ENERGIA ELETTRICA FINO AL PUNTO DI DIRAMAZIONE AI SINGOLI APPARTAMENTI O AI LOCALI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEI SINGOLI CONDOMINI E L'IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO DELL'ACQUA;
- f) L'IMPIANTO DELL'ANTENNA TELEVISIVA A SERVIZIO COMUNE.

modificazioni delle cose comuni

ART. 2)

SONO VIETATE NON SOLO LE INNOVAZIONI MA ANCHE LE MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI, DI CUI ALL'ART. 1102 DEL C.C., NON PREVENTIVAMENTE CONSENTITE DALL'ASSEMBLEA. L'INFRAZIONE A QUESTO DIVIETO COMPORTA L'OBBLIGO DELLA RIDUZIONE IN PRISTINO DELL'IMMOBILE ED IL RISARCIMENTO DEI DANNI. IN OGNI CASO SE LE MODIFICAZIONI SONO SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE SEPARATA, DI ESSE POTRANNO USARE ANCHE GLI ALTRI CONDOMINI? IN TALE CASO LE SPESE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE E PER LA LORO MANUTENZIONE SARANNO RIPARTITE FRA COLORO CHE NE USINO COI CRITERI STABILITI DAL 2° COMMA DELL'ART. 1123 DEL CODICE CIVILE.

LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' PARTICOLARE

ART. 3)

OGNI CONDOMINO E' OBBLIGATO AD ESEGUIRE, NEI LOCALI DI SUA PROPRIETA' LE RIPARAZIONI LA CUI OMISSIONE POSSA DANNEGGIARE GLI ALTRI CONDOMINI, COMPROMETTERE LA STABILITA' DELL'EDIFICIO OD ALTERARNE IL DECORO ARCHITETTONICO.

EGLI, A RICHIESTA E PREVIO AVVISO DELL'AMMINISTRAZIONE, DEVE ALTRESI' CONSENTIRE CHE NELL'INTERNO DEI LOCALI DI SUA PROPRIETA' 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 CONSEGUENTI E COMPROVATI.

IN OGNI CASO I CONDOMINI, PRIMA DI INTRAPRENDERE NEI LOCALI DI LORO PROPRIETA' L'ESECUZIONE DI OPERE E LAVORI CHE COMUNQUE POSSANO INTERESSARE LA STABILITA' E IL DECORO DELL'EDIFICIO O DI PARTE DI ESSO, O GLI IMPIANTI COMUNI, DEBONO DARNE NOTIZIA ALL'AMMINISTRAZIONE, FERMO RESTANDO IN OGNI CASO IL DISPOSTO DELL'ART. 1122 DEL CODICE CIVILE

CONTRIBUTO ALLE COSE E AI SERVIZI COMUNI

ART. 4)

LE SPESE PER LA CONSERVAZIONE E LA MANUTENZIONE DELLE COSE COMUNI O DESTINATE AD USO COMUNE, NONCHE' QUELLE PER I SERVIZI COMUNI SONO RIPARTITE FRA I CONDOMINI IN RAGIONE DELL'INTERESSE DI CASCUNO O .SECONDO LE DISPOSIZIONI DELL'ART. 6 DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

NESSUN CONDOMINO PUO' sottrarsi al pagamento del contributo nelle spese mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose anzidette.

RESPONSABILITA' DEI CONDOMINI PER DANNI ALLE COSE COMUNI

ART. 5)

CIASCUN CONDOMINO E' RESPONSABILE, A NORMA DEGLI ARTICOLI 2043 D SEGG. DEL CODICE CIVILE, DEI DANNI SUBITI DALLE COSE COMUNI PER FATTO DI LUI O DELLE PERSONE, ANIMALI O COSE DI CUI DEVE RISPONDERE.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

ART. 6)

TUTTI I CONDOMINI DEVONO CONTRIBUIRE ALLE SPESE NECESSARIE PER CONSERVARE E MANTENERE IN CONDIZIONI DI COMODITA' E DECORO LE COSE ELENcate NELL'ART. 1 DEL PRESENTE REGOLAMENTO, NONCHE' ALLE SPESE NECESSARIE ALLE OPERE E INNOVAZIONI RIGUARDANTI LE DETTE COSE E DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA A NORMA DELL'ART. 1120 DEL CODICE CIVILE E A QUELLE PER L'ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO.

SALVO QUANTO E' STABILITO PER LE SPESE PARTICOLARI DEI DUE VILLINI, TUTTI I CONDOMINI DEVONO CONTRIBUIRE ALLE SPESE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE IN PROPORZIONE DEL VALORE DELLE RISPETTIVE QUOTE DI COMPROPRIETA', ESPRESSO IN MILESIMI NELLA TABELLA A) ALLEGATA AL PRESENTE REGOLAMENTO.

LE SPESE PARTICOLARI DEL VILLINO "A" AL DI FUORI DELLE SPESE DI MANUTENZIONE E DI RICOSTRUZIONE DELLE SCALE CON I RELATIVI ACCESSORI, NONCHE' QUELLE PER LA LORO ILLUMINAZIONE E PER LA LORO PULIZIA, SONO DA RIPARTIRSI SECONDO LA TABELLA " B " CHE RECA "SPESE GENERALI VILLINO A".

LE SPESE DI MANUTENZIONE E DI RICOSTRUZIONE DELLE SCALE, CON I RELATIVI ACCESSORI, DEL VILLINO "A", NONCHE' QUELLE PER LA LORO ILLUMINAZIONE E PER LA LORO PULIZIA, SONO DA RIPARTIRSI, FRA TUTTI I CONDOMINI CHE NE USANO, SECONDO LA TABELLA ALLEGATA AL PRESENTE REGOLAMENTO SOTTO LA LETTERA " C " CHE RECA "SPESE SCALE VILLINO A".

LE SPESE PARTICOLARI DEL VILLINO "B" AL DI FUORI DELLE SPESE DI MANUTENZIONE E DI RICOSTRUZIONE DELLE SCALE CON I RELATIVI ACCESSORI, NONCHE' QUELLE PER LA LORO ILLUMINAZIONE E PER LA LORO PULIZIA, SONO DA RIPARTIRSI SECONDO LA TABELLA "D" CHE RECA "SPESE GENERALI VILLINO B".

LE SPESE DI MANUTENZIONE E DI RICOSTRUZIONE DELLE SCALE, CON I RELATIVI ACCESSORI, DEL VILLINO "B", NONCHE' QUELLE PER LA LORO ILLUMINAZIONE E PER LA LORO PULIZIA SONO DA RIPARTIRSI, FRA TUTTI I CONDOMINI CHE NE USANO, SECONDO LA TABELLA ALLEGATA AL PRESENTE REGOLAMENTO SOTTO LA LETTERA "E" CHE RECA "SPESE SCALE VILLINO B".

RINUNZIA AI SERVIZI

ART. 7°

La rinuncia ai servizi comuni non è ammessa.

MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DEI SOLAI E DEI MURI DIVISORI DI APPARTAMENTI

ART. 8°

Le spese per la manutenzione e conservazione dei solai, sono ripartite, a norma dell'art. 1125 Cod. Civ. in parti uguali fra i proprietari dei vari piani dell'edificio l'uno allo altro sovrapposti. Quelle dei muri divisori degli appartamenti sono a carico dei proprietari confinanti in parti uguali.

D I V I E T I

ART. 9°

E' vietato:

a) in modo assoluto di destinare gli appartamenti ed i locali dell'edificio, aventi accesso all'androne come ad uso di ufficio pubblico, di attività che comportino afflusso eccessivo di estranei, di sanatorio, di gabinetto ed

latorio per malattie infettive o contagiose, di esercizio di affittacamere, locanda, pensione o albergo, di scuola di musica o di canto o di ballo ed in genere a qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene ed al decoro dell'edificio;

b) indipendentemente dal disposto della lettera a) di destinare, in tutto o in parte, gli appartamenti e loro pertinenze ad uso comunque diverso dall'abitazione o da ufficio professionale privato, salvo perciò non sia preventivamente consentito dall'Assemblea con deliberazione motivata ed approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 Cod. Civ.;

c) occupare stabilmente con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsivoglia specie, le scale, i ripiani gli anditi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà ed uso comune.

L'occupazione delle cose comuni è tuttavia consentita quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti e ai 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 previa autorizzazione dell'Amministratore.

OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

ART. 10°

Il condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio in difetto di che s'intenderà domiciliato, ad ogni effetto nei locali di sua proprietà.

Il condomino subentrante nella proprietà oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, 2° comma, delle disposizioni per l'attuazione del Cod. Civ. (solidarietà col predecessore nel pagamento dei contributi per l'anno in corso e per il precedente) è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'Amministratore le proprie generalità.

FRAZIONAMENTO

ART. 11°

Se a qualsiasi titolo si procede al frazionamento di un piano, o di una porzione di piano, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto a procedere, d'accordo col medesimo, alla divisione dei millesimi attribuiti a detto piano o porzione di piano, nonchè alla ripartizione delle quote del fondo di riserva di cui all'art. 22°.

IRRIPETIBILITA' DEI CONTRIBUTIART. 12°

I contributi versati dai condomini nel fondo comune e nel fondo speciale sono irripetibili; nel caso in cui nella proprietà o nell'usufrutto del piano o frazione di piano, cui di riferiscono, subentri un altro titolare, i contributi stessi rimangono a lui attribuiti, dovendo le parti interessate provvedere fra esse al regolamento del rapporto contributivo.

ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO CONTRO L'INCENDIOART. 13°

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni dell'incendio. Però 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 reimpiegata nella ricostruzione: a tal fine il pagamento di essa deve essere vincolato a favore del condominio, nella persona dell'Amministratore.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione tutti i condomini concorreranno ad integrarla in proporzione delle rispettive quote risultanti dalle tabelle allegate. L'eventuale eccedenza dell'indennità sarà ripartita fra i condomini nello stesso modo.

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

ASSICURAZIONE CONTRO LA RESPONSABILITA' CIVILEART. 14°

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

ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONEART. 15°

Gli organi di rappresentanza e di Amministrazione del Condominio sono:

- l'Amministratore;
- il Consiglio dei Condomini;
- l'Assemblea.

AMMINISTRATORE = Nomina

ART. 16°

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

Egli dura in carica un anno. Anche se non sia compiuto l'anno, egli decade nella prima Assemblea ordinaria successiva alla sua nomina.

La Società costruttrice si riserva il pieno diritto di amministrare il condominio di Via Rumenia 39, sia direttamente che a mezzo di persona da essa incaricata, fintantochè non saranno stati venduti od alienati i 9/10, in millesimi, delle unità immobiliari di cui è composto il condominio così come risulta dalla Tabella "Proprietà e spese generali di Amministrazione" del Regolamento di condominio,

ART. 17°

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

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.

Tale progetto, giusto il disposto dell'art. 27° è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condomini ed entro 20 giorni dall'approvazione da parte di essa ciascun condomino 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, per l'approvazione, il progetto di ripartizione fra i condomini della spesa preventivata per opere di carattere straordinario 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 di cui al comma precedente.

COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

ART. 18°

L'Amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea alla loro comunicazione ai condomini assenti, ai fini di cui all'art. 1137 del Cod. Civ., nonché ad assicurare la osservanza dei regolamenti;

- b) alla riparaione dei danni, delle infrazioni di regolamento, all'ordine e al pagamento delle spese alle rispettive condanne;
- c) a conciliare, se possibile, le eventuali divergenze fra condomini;
- d) agli atti che abbiano per iscopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne notizia senza indugio all'Assemblea.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei Condomini fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per riferire in merito.

DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

ART. 19°

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari, ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il Consiglio dei condomini.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea ed eventualmente all'Autorità giudiziaria da parte del condomino che si ritenga lesa.

Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

ART. 20°

L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali;
- b) il libro di cassa ad entrata ed uscita;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;
- d) gli estratti del titolo di acquisto per ogni condomino;
- e) un tipo planimetrico dei piani dell'immobile e del tracciato degli impianti comuni;
- f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

R E N D I C O N T O

ART. 21°

L'Amministratore, alla fine di ciascun esercizio, deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea.

Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca o di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro i 60 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 60 giorni consegnare al successore ed in sua mancanza al consiglio dei Condomini, ed ove questo non esista, ad un condomino, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'Amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso con il condominio.

FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA

ART. 22°

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria ed altre esigenze speciali, prevedibili ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedente il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE

DELLE QUOTE

ART. 23°

L'esercizio finanziario si chiude il 30 maggio di ogni anno.

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro i quindici giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

MOROSITA' E SANZIONI

ART. 24°

Il condomino è costituito in mora senza bisogno di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento oltre 10 giorni dalla scadenza stabilita.

Ogni versamento in acconto, anche se accettato, non può essere addebitato che al debito più antico.

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria, stabilita dall'Assemblea.

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione è devoluta al fondo di riserva per spese straordinarie ed in mancanza al fondo comune.

RAPPRESENTANZA LEGALE

ART. 25°

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del Cod. Civ.

CONSIGLIO DEI CONDOMINIART. 26°

Il consiglio dei Condomini è composto di 3 membri eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno.

Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore.

Il Consiglio dei Condomini esercita le funzioni demandategli dal presente regolamento e riferisce ogni anno all'Assemblea sul proprio operato.

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEAART. 27°

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione di cui all'art. 17° ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da tanti condomini che rappresentino almeno un decimo del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi, in conformità dello art. 32°, almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto, del 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 e della data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'articolo 1136 del Cod. Civ.

FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEAART. 28°

I convenuti all'Assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente e un Segretario, scegliendoli fra i partecipanti al condominio, escluso l'Amministratore.

DIRITTO DI VOTO E DI DELEGAART. 29°

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nella Assemblea da altra persona anche estranea al Condominio, che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce

all'avviso di convocazione, da non essere adesse più di tre deleghe alla stessa persona.

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, quando esistano, rapporti per forniture o lavori tra essi e 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.

VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

ART. 30°

La validità della costituzione dell'Assemblea ai sensi dell'art. 1136 del Cod. Civ. si accerta al principio della adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA

ART. 31°

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) Il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario, e la constatazione della validità dell'Assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- e) qualunque dichiarazione, in forma sintetica, di cui si chiede l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro cinque giorni, deve essere firmato dal presidente, dal Segretario ed eventualmente da uno o più condomini a tale scopo delegati dall'Assemblea e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei successivi quindici giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti all'Autorità Giudiziaria, esso si citerà approvato, salvo il disposto dell'art. 1137 del C.C.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dallo Amministratore al condominio, che ne faccia richiesta e ne paghi la spesa, entro 15 giorni dalla richiesta stessa.

COMUNICAZIONE AI CONDOMINI

ART. 32°

La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti, prescritta dall'art. 1137 Cod. Civ. nonché quella dello avviso di convocazione dell'Assemblea deve farsi dallo Amministratore per lettera raccomandata al domicilio dichiarato a norma del precedente art. 31°. La comunicazione delle deliberazioni deve farsi entro 30 giorni dalla data delle deliberazioni stesse.

In caso di urgenza è consentita la comunicazione, mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.

ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

ART. 33°

L'Assemblea ordinaria delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio;
- b) sulla nomina del Consiglio dei Condomini e dell'Amministratore, sulla retribuzione e sulla revoca di questo ultimo;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese;
- d) sull'erogazione dei sopravanzi di gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;
- e) 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;
- f) sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione del fondo di riserva.

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'Amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni, il disposto dell'u.c. dell'art. 1138 del Cod. Civ.

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, nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria presso l'Amministratore.

VERTENZE = CONCILIAZIONE

ART. 34°

Insorgendo vertenze o dissidi fra i condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore, ciascuna parte interessata dovrà ri-

volgersi all'Assemblea dei condomini per tentare un amichevole componimento prima di adire l'Autorità Giudiziaria.

S A N Z I O N I

ART. 35°

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento od a quelle deliberate dall'Assemblea, questa può stabilire una sanzione pecuniaria non superiore a L. 4.000 da devolversi al fondo di riserva per spese straordinarie di cui all'art. 22° ed in mancanza al fondo comune di cui all'articolo stesso salva la responsabilità del trasgressore a termini di legge.

RIFERIMENTO AGLI ALLEGATI

ART. 36°

Formano parte integrante del presente regolamento le tabelle di ripartizione delle spese, nonché le allegate norme d'uso delle cose e dei servizi comuni e delle cose di proprietà esclusiva.

RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

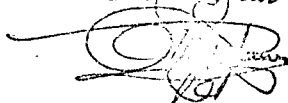
ART. 37°

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.

*Nota dalla copia notarile, notaio Forleo Vincenzo
in Roma; Registrato e depositato all'Ufficio dei
registri immobiliari il 29 VII 1972 al n° 24712 serie B
cc. ol. c. I Volume 2618.*

AMMINISTRATORE

Emilio Pastore



VILLINO "A"

F.lli CAPORILLI

1 2 3 4

PIANO	INT.	TABELLA "A" Valori di propr. del Cond.	TABELLA "B" Spese Gen. Villino A	TABELLA "C" sp. Scale Villino A	TABELLA "D" Sp. Gen. Villino B	TABELLA "E" Sp. Scale Villino B
PRIMO	1	15	43	37		
	2	23	63	47		
	3	28	78	55		
	4	29	80	56		
	5	25	70	66		
	6	33	91	77		
	7	32	89	76		
	8	25	68	65		
	9	26	73	83		
	10	34	95	94		
	11	34	93	93		
	12	26	72	83		
	13	15	43	84		
	14	15	42	84		
a ripartire		501	1.000,= 141	1.000,= 84		

	INT.	TABELLA " A "	TABELLA " B "	TABELLA " C "	TABELLA " D "	TABELLA " E "
		Valori di propr. del Cond.	Sp. Gen. Villino A	Sp. Scale Villino A	Sp. Gen. Villino B	Sp. Scale Villino B
RIPORTO TERRA	1	501				
	2	15			43	37
	3	22			61	46
	4	28			77	54
	5	30			83	57
	6	25			68	60
	7	32			89	75
	8	33			91	77
	9	25			70	66
	10	32			89	91
SECONDO	11	26			73	83
	12	34			96	95
	13	26			74	84
	14	15			43	34
ATTICO		15				
		15				
Magazzino		141			43	36
		<u>1.000, =</u>			<u>1.000, =</u>	<u>1.000, =</u>