

**Da:** Studio Tedone amministrazioni.tedone@gmail.com  
**Oggetto:** Re: Tribunale di Genova \_ Ufficio Esecuzioni Immobiliari RGE 97/2019\_ richiesta informazioni e documenti  
**Data:** 11 febbraio 2026 alle ore 11:27  
**A:** stefano.stella.sstella.studio@gmail.com  
**Cc:** Marco Guerisoli marco.guerisoli@gmail.com



Buongiorno  
come da Sua richiesta comunichiamo, in blu le risposte alle sue domande/richieste:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione / manutenzione (spese condominiali ordinarie); circa € 700,00
- 2) Eventuali spese straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data odierna; nessuna
- 3) dettaglio delle Spese condominiali scadute e non pagate: specificando se scadute negli ultimi due anni rispetto alla data odierna e/o eventuali spese antecedenti; ad oggi non ci sono rate scadute e non pagate
- 4) Eventuali Cause in corso (escluso il presente pignoramento) tra ed altri Condomini; nessuna
- 5) Millesimi; MM Generali 59,16 su 1000 - MM Scale 75,73 su 1000
- 6) Copia del Regolamento Condominiale; in allegato
- 7) informazioni circa area esterna/cortile pertinenziale all'appartamento carrabile : all'amm.re risulta che sia di proprietà esclusiva delle esegutate? Allego foto. da quello che ci risulta è di proprietà esclusiva
- 8) vi sono diversi parcheggi per auto, contrassegnati da righe gialle, lungo la strada privata di accesso ai civici 125-127 di Via Antonio Sant'Elia.
- 9) Tale strada è stata identificata come privata e condominiale. Quale è la modalità di utilizzo di tali spazi? Sono a rotazione o liberamente occupabili? i posti sono liberamente occupabili

Cordiali saluti

---

**Studio Tedone S.r.l.**

(2)

# Regolamento di CONDOMINIO

Via Sant'Elia, 125-127

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI-PARTI COMUNI-RIPARTIZIONE SPESE

ART. 1 = DISPOSIZIONI GENERALI

Il Condominio oggetto del presente Regolamento é costituito dal Caseggiato sopra specificato.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento servono a disciplinare i rapporti di Condominio fra i vari comproprietari del caseggiato medesimo, sia per quanto non é previsto dalla Legge, sia per quanto con esse si deroghi dalla Legge stessa. Per conseguenza, tutto ciò che non é previsto dal presente Regolamento, sarà regolato dalle disposizioni del Codice Civile vigenti in materia.

ART. 2 = PROPRIETA' COMUNI

Sono di proprietà comune e indivisibile di tutti i Condomini proprietari delle varie unità immobiliari che fanno parte del caseggiato (e proporzionalmente ai millesimi di proprietà indicati nella Tabella "A" allegata a questo Regolamento), le parti dell'edificio specificate nell'art. 1117 del Cod.Civ. e in particolare tutti i locali destinati agli impianti comuni e gli impianti stessi.

Oltre a quanto sopra fanno parte della proprietà condominiale i millesimi della proprietà dell'impianto di riscaldamento di cui alla Tabella, fino ai punti di immissione delle tubature nei rispettivi caseggiati.

Detto impianto servirà in futuro la costruz.13 corrispondente ai probabili civ. n.ri 135 - 137, per cui i millesimi relativi saranno all'epoca variati.

ART. 3 = QUOTE DEI PARTECIPANTI

Il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare spettante in proprietà esclusiva ai singoli Condomini, ragguagliato a quello dell'intero edificio, é espresso in millesimi nella tabella "A" allegata al presente regolamento.

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

Nessun Condomino potrà rinunciare ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, né a quelli sulla particolare sua proprietà, né all'uso di uno o di tutti i servizi comuni al solo scopo di un esonero dai relativi contributi a suo carico in virtù delle norme del presente Regolamento o della legge.

ART. 4 = MANUTENZIONE - ISPEZIONE E LAVORI NEI  
LOCALI DI PROPRIETA' PARTICOLARE -

Ogni Condomino é tenuto ad eseguire nei locali di Sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa arrecare danno alla proprietà di altri Condomini.

Egli deve inoltre permettere che nell'interno dei locali di Sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori che dovessero eseguirsi sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunità o dei singoli Condomini, salvo il diritto di risarcimento dei danni.

#### ART. 5 = RIPARTIZIONE DELLE SPESE

La ripartizione delle spese per l'amministrazione e la gestione dei servizi comuni, nonché per la manutenzione e conservazione dei beni condominiali è fatta secondo le seguenti norme:

- a) Spese generali di amministrazione:  
La retribuzione dell'Amministratore, le spese postali, telefoniche, cancelleria, copisteria, assicurazione dell'immobile e simili, sono ripartite tra tutti i condomini in base ai millesimi indicati nell'allegata tabella "A".
- b) Amplificatore dell'antenna TV.:  
Le spese per l'amplificatore dell'antenna televisiva sono ripartite in parti uguali tra gli appartamenti dei n.ri civ. 125-127.
- c) Portoni:  
Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia e l'illuminazione dei portoni e degli anditi di accesso sono ripartite per ciascuno dei Civ. n.ri 125-127 in parti uguali tra gli appartamenti di ogni numero civico.
- d) Scale:  
Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia e la illuminazione delle scale sono ripartite, per ciascuno dei numeri civici 125-127 in parti proporzionali alle aliquote contenute nella tabella allegata.
- e) Ascensori:  
Le spese per l'esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori sono ripartite, per i civici 125-127 secondo le aliquote contenute nella tabella allegata.
- f) Riscaldamento:  
Le spese per consumi, riparazioni e manutenzione dell'impianto di riscaldamento sono ripartite tra gli appartamenti dei civici 125-127 secondo la tabella allegata, che è compilata, entro il millesimale di spese attribuibile al Condominio in oggetto, secondo il criterio della proporzionalità ai volumi delle singole unità immobiliari.  
Le spese verranno suddivise in proporzione con la detta costruzione 136 quando essa sarà allacciata.

Il servizio di riscaldamento è considerato servizio comune e pertanto nessuno dei Condomini può, per nessun motivo esimersi dalle spese tutte relative.  
Tuttavia le unità immobiliari che rimarranno disabitate e quindi sgombre di persone per l'intera durata del periodo di riscaldamento potranno beneficiare di un abbuono del 50% (cinquanta per cento). In tal caso sarà provveduto ad isolare dall'impianto, mediante chiusura delle apposite seracinesche, gli apparecchi riscaldanti delle unità immobiliari disabitate.

Il Condomino interessato non beneficerà di detta riduzione.

lora non informi tempestivamente, ed in ogni caso prima dell'inizio del periodo di riscaldamento annuale, l'Amministratore per accertare la chiusura delle saracinesche, oppure ne richieda l'apertura anche per un solo giorno. Agli effetti del presente comma "f" per "spese di riparazione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento" s'intendono solo quelle relative alle parti di proprietà comune dell'impianto e cioè fino ai punti di immissione nelle singole proprietà, individuali. Le analoghe spese relative alle parti interne degli appartamenti e cioè le diramazioni dell'impianto come, gli apparecchi riscaldanti con le rubinetterie e le mensole relative sono invece a totale carico dei singoli Condomini che ne beneficiano. I Condomini hanno l'obbligo di curare la buona conservazione e funzionalità delle parti dell'impianto che sono di loro proprietà esclusiva, allo scopo di non recare pregiudizio al regolare funzionamento dell'impianto comune.

E' vietata ogni modifica delle parti riscaldanti nelle singole proprietà individuali senza il preventivo consenso scritto dell'Amministratore.

g) l'acqua calda viene addebitata a contatore al prezzo per metro cubo che risulta dalla somma dei costi delle calorie fornite, e quanto ricavato sarà posto a detrazione delle spese di riscaldamento, comunque verrà addebitata una quota fissa per ogni appartamento, indipendentemente del consumo, determinata dal Consiglio di Amministrazione.

h) le spese per fornitura dell'acqua potabile vengono ripartite secondo un minimo di consumo per ciascuna unità rapportato al minimo di consumo imposto dall'Acquedotto fornitore.

L'eventuale differenza di lettura fra il contatore principale (dell'Acquedotto) e la sommatoria dei contatori degli utenti, sarà addebitata in parti proporzionali, agli utenti stessi. Le eventuali eccedenze sul minimo consentito saranno addebitate agli utenti che ne hanno usufruito.

i) Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti orizzontali della fognatura e dei discendenti verticali delle acque bianche saranno ripartite fra tutti i Condomini in proporzione alle quote di comproprietà.

Le spese relative alle condutture verticali delle acque nere, dipendentemente da qualsiasi considerazione e relazione fra il punto dove il lavoro viene eseguito e la ubicazione in alcune delle unità immobiliari interessate, saranno contabilizzate separatamente per ciascuna colonna e suddivise fra gli Utenti della stessa in proporzione al numero degli innesti..

l) le spese per la conservazione dell'edificio e delle sue parti e per il rifacimento, la modifica o la sostituzione degli impianti di servizio comuni, quando siano rese necessarie o quando non utili per il miglior godimento della cosa comune o comunque siano deliberate dalla maggioranza dei Condomini sono ripartite tra tutti i Condomini proporzionalmente alle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi nella tabella "A" allegata.

m) sono ripartite proporzionalmente alle quote di comproprietà (espresse dalla tabella "A" allegata) le spese per assicurazioni, imposte e tasse gravanti sull'edificio e sulle altre proprietà condominiali.

## ART. 6 = AMMORTAMENTI

Alle spese di cui all'art. 5° lettera 1) si provvede, per quanto possibile, con le disponibilità di un fondo chiamato "Fondo di riserva e di ammortamento" costituito da:

- a) una quota posta annualmente a carico dei proprietari degli appartamenti e proporzionale ai rispettivi millesimi di comproprietà (tabella "A") secondo quanto sarà fissato dall'Assemblea.
- b) i proventi degli arrotondamenti delle quote annuali individuali di ripartizione spese;
- c) i proventi delle penalità irrogate per mora nei pagamenti o per infrazioni alle norme del presente Regolamento.

## ART. 7 = ASSICURAZIONI

Il fabbricato dovrà essere assicurato in tutto il suo complesso a cura dell'Amministratore contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas od apparecchi a pressione e contro la responsabilità civile per danni a terzi.

A tale obbligo nessun Condomino, per nessun motivo potrà sottrarsi. Nel caso di incendio se la indennità riscossa è inferiore alle somme necessarie per la ricostruzione, tutti i Condomini dovranno concorrere secondo il valore delle rispettive proprietà (tabella "A") ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate.

Qualora la indennità relativa alle cose comuni fosse eccedente la spesa da sostenere, detta eccedenza sarà ripartita tra i partecipanti secondo il valore delle rispettive unità immobiliari (tabella "A").

## TITOLO II - DIVIETI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI E DEGLI INQUILINI

### ART. 8 = D I V I E T I

1) divieti inerenti al decoro ed alla residenzialità dello stabile

E' vietato:

- a) destinare alloggi o locali del caseggiato
  - ad uso di sanatori o luoghi di degenza;
  - a gabinetti di cura o visite di persone affette da malattie infettive o contagiose;
  - ad ambulatori di enti previdenziali o assistenziali ecc.;
  - a scuole di musica, canto, ballo;
  - a sedi di partiti o di organizzazioni politiche e sindacali e di assistenza in genere;
  - a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei Condomini o sia contrario all'igiene, alla decenza o al decoro dell'edificio.

Sono invece permessi gli studi professionali

- b) installare laboratori artigianali che richiedono il funzionamento di macchine ed attrezzi producenti rumori e gas molesti, oppure scuotimenti e vibrazioni dei solai e dei muri.

- c) costruire, edificare, baracche e simili nei terreni facenti parte dell'area della costruzione e assegnati a singoli C. ...

Coltivare piante e ortaggi, allevare e tenere animali.

- d) Negli appartamenti é vietato l'allevamento di animali.  
E' consentito tenere nel proprio alloggio animali da compagnia, li cani, gatti, uccelli, purché non rechino molestia e disturbo Condomini o inquilini.  
Se detti animali dovessero insudiciare le parti comuni condominiali (passaggi pedonali, strade, giardini, aiuole ecc.) i proprietari degli animali che hanno insudiciato dovranno provvedere prontamente alla ripulitura.
- e) Apporre targhe, cartelli o insegne nei ripiani delle scale, all'ingresso degli appartamenti.  
Le targhe delle pulsantiere e dei campanelli relativi ad ogni portone e porta dovranno essere di tipo unificato, approvato dall'Amministrazione.

L'Amministrazione consentirà a chi esercita una professione la posizione di piccole targhe presso il portone fissandone però la dimensione e il tipo.

- f) Installare tende o protezioni dal sole o dalla pioggia alle finestre e ai balconi senza la preventiva autorizzazione e modalità della Amministrazione.
- g) Provvedere al rifacimento e alla colorazione delle persiane avvolgibili, degli infissi e degli altri manufatti inerenti ai prospetti esterni o al rifacimento e alla colorazione delle porte di accesso ai singoli appartamenti senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione e al di fuori dei modi, limiti e modalità dalla stessa precisate: ciò allo scopo di ottenere lavori uniformi e che non alterino il decoro del caseggiato e alla scopo di recare la minore possibile molestia agli altri Condomini.

Per i lavori della suddetta specie, i quali siano di notevole entità o riguardino almeno due condomini e anche per quelli di piccola entità riguardanti un solo condomino, nel caso che il diretto interessato dimostri indugio o trascuratezza di esecuzione, provvede direttamente l'Amministrazione la quale ripartisce le spese sostenute ai singoli interessati in ragione del lavoro effettivamente eseguito sui rispettivi manufatti. Nessun condomino potrà esimersi dal pagamento delle spese inerenti a tali lavori qualora vengano deliberati dall'Assemblea con la maggioranza prescritta.

## 2) divieti inerenti al comportamento delle persone

Ai condomini ed agli inquilini degli appartamenti é inoltre vietato:

- a) accedere senza autorizzazione dell'Amministrazione sul tetto, nel vano motore dell'ascensore o nel sottoscala.
- b) manomettere i contatori dell'acqua fredda o calda o rompere i relativi sigilli.
- manomettere o modificare l'impianto di riscaldamento comune, anche nei locali di proprietà esclusiva, senza preventivo consenso scritto dell'Amministrazione.
- c) - produrre intasamenti nei condotti di scarico comuni  
- immettere fumi o gas molesti e nocivi nei condotti di sfogo delle cappe di cucina.

- d) - sovraccaricare i pavimenti dei singoli ambienti.  
- lasciar ristagnare acque od altri liquidi sui pavimenti, e ciò al fine di evitare l'infiltrazione nei solai.
- e) - ingombrare gli anditi di accesso ai portoni, i pianerottoli e le scale con biciclette, motociclette e simili, con carrozzine e con ogni altro oggetto che rechi ostacolo o disturbo al passaggio.  
E' però permesso tenere, previa autorizzazione dell'Amministrazione, qualche piccolo vaso di piante ornamentali davanti al portone d'ingresso o nei ripiani, nel numero massimo di due per ogni ripiano. Tali vasi non devono poggiare direttamente sul pavimento.
- f) - gettare o lasciar cadere oggetti di qualsiasi specie e in modo tassativo immondizie e rifiuti, sui terrazzini sottostanti  
- gettare rifiuti ed immondizie dalla finestra o portarli in luoghi non destinati alla raccolta degli stessi.  
- scuotere strofinacci e battere o sbattere tappeti sul versante dell'edificio dove sono ubicati gli stenditoi e le cucine
- g) - suonare, cantare, ballare, usare apparecchi riproduttori di suono (radio, giradischi, televisori, registratori ecc.) ad un volume di suono o di rumore troppo alto e in ogni caso tale che, misurato con apposito apparecchio, al centro del locale più vicino all'apparecchio adiacente o soprastante o sottostante risulti superiore a 45 Phn.  
- far funzionare motori a scoppio o altri apparecchi rumorosi. Dopo le ore 23 il livello di rumore, misurato con le modalità di cui sopra deve essere ridotto a meno di 15 Phn.  
- sbattere porte e finestre o lasciarle sbattere per corrente d'aria.  
- trascinare sui pavimenti mobili o sedie o altri oggetti.  
- spaccare legna o battere con martelli o altro sul pavimento o sui muri perimetrali del proprio privato appartamento o delle parti comuni dell'edificio.  
- sbattere il portone d'ingresso
- h) - lasciare i bambini a giocare e a schiamazzare nelle scale e comunque nei luoghi di proprietà comune.  
- sporcare anditi, ripiani e scale, insudiciare i muri o i vetri o permettere che lo facciano i bambini di cui si è responsabili.  
- aprire le saracinesche dell'impianto d'irrigazione dei giardini.  
- calpestare i giardini, danneggiare le piante, asportare i fiori, immettervi rifiuti di qualsiasi genere o lasciare che lo facciano i bambini di cui si è responsabili.  
- accendere fuochi o produrre fumi od odori molesti, provocare frane o cadute di pietre nella zona circostante l'edificio o dominiale o permettere che lo facciano i bambini di cui si è responsabili.  
- fare esibizioni di abilità ciclistiche o motociclistiche nel passaggio pedonale di accesso al caseggiato o disturbare la quiete con i rumori dei relativi scappamenti.
- i) - in generale effettuare qualsiasi danneggiamento o sottrazione dei beni di proprietà o uso condominiale, oppure effettuare qualsiasi azione che porti pregiudizio alla quiete e al

degli stessi o ancora rechi molestia alle persone o turbi o nuocia alla buona armonia della convivenza o infine rechi offesa al decoro, alla decenza e al buon nome del caseggiato.

#### ART. 9 = OBBLIGHI DEI CONDOMINI

Il condomino deve notificare alla Amministrazione il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti del presente Regolamento, in uno dei locali di sua proprietà siti nel caseggiato.

In caso di trasferimento di proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, 2° comma delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, egli è tenuto:

- a) - a comunicare all'Amministrazione le generalità del nuovo proprietario;
- b) - a far conoscere ed accettare dal nuovo proprietario il contenuto del presente Regolamento;
- c) - a cedere al nuovo proprietario la sua quota-parte di proprietà dei fondi di riserva per le spese straordinarie, l'ammortamento degli impianti, ecc.;
- d) - in caso di frazionamento di una unità immobiliare, a determinare d'accordo con gli altri interessati le quote di valore e di contributo spettante ad ogni parte distintamente assegnata.

In caso di cessione in affitto di locali del caseggiato il condomino locatore, oltre agli altri obblighi di legge, è tenuto:

- a) - a notificare all'Amministrazione il nome dell'inquilino e dei seco lui conviventi;
- b) - a presentare dichiarazione scritta dell'affittuario di conoscere ed accettare integralmente le norme del presente Regolamento che non sono incompatibili con la sua qualità di inquilino;
- c) - a porre nel contratto di locazione la clausola di risoluzione immediata per indegnità, qualora l'inquilino con il suo comportamento arrechi grave pregiudizio al decoro, alla decenza o al buon nome del caseggiato oppure turbi in modo rilevante la buona armonia di convivenza nello stesso.

#### TITOLO III - RESPONSABILITA' E PENALITA'

##### ART. 10 = RESPONSABILITA'

Il Condomino che abita o comunque detiene la disponibilità di locali del caseggiato è responsabile verso il condominio di tutte le infrazioni al presente Regolamento e in particolare di divieti contemplati dall'art. 8 commesse da lui stesso, dalle persone seco lui conviventi e ancora dalle persone che non occasionalmente accolgono nei propri locali. Egli inoltre risponde di tutti i danni che dalle stesse infrazioni derivano.

Il Condomino che ha alienato totalmente o in parte la sua quota di proprietà del caseggiato è responsabile in solido con il subentrante di tutte le inadempienze al presente Regolamento al subentrante attribuibili, e ciò fino alla data di espletamento di tut

te le formalità previste dal 2° comma dell'art.9°.

Fino alla stessa data é tenuto a rispondere, in solido con il subentrante, dei danni derivanti al Condominio dalle predette inadempienze.

Il condomino locatore risponde integralmente delle infrazioni al presente Regolamento e in particolare ai divieti di cui all'art. commesse dal proprio inquilino, fino alla data di adempimento delle formalità previste dall'art.9° 2° comma punti a) e b). Fino alla stessa data risponde integralmente anche danni che da tali infrazioni derivano al Condominio. In ogni caso risponde illimitatamente per la parte di penalità e di risarcimenti della quale il proprio inquilino si renda insolubile. In caso di inadempimento della formalità c) del 3° comma dell'art.9 o della sua mancata applicazione entro 30 giorni dalla notificazione di indegnità, il condomino locatore é tenuto a sborsare una penale nella misura stabilita dal seguente art.11.

#### ART. 11 = PENALITA'

Per ogni infrazione ai divieti contemplati dall'art.8° si applica una penale da lire cinquecento a lire duemila a seconda della gravità del fatto.

Per la inosservanza della disposizione del 3° comma lettera c) dell'art. 9° o della sua mancata applicazione a norma dell'art.10 3° comma si applica una penale di lire diecimila.

Il pagamento delle penalità di cui sopra non esime il condomino o l'inquilino dal risarcimento dei danni di cui si é reso responsabile.

E' fatta salva ogni eventuale ulteriore azione a carico degli inadempienti.

#### TITOLO IV - AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

##### ART. 12 = ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE -

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

##### ART. 13 = L'AMMINISTRATORE

L'Amministratore é nominato dalla Assemblea dei condomini e può essere scelto anche fra estranei al condominio stesso.

Il compenso all'Amministratore dovrà essere fissato dalla Assemblea al momento della di lui nomina.

L'Amministratore dura in carica un anno, ma rimarrà in funzione per le pratiche di ordinaria amministrazione fino a quando il nuovo Amministratore non prenderà possesso della carica.

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

#### ART. 14 = ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

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

Tale progetto é sottoposto all'esame dell'Assemblea dei Condomini ed entro venti giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun Condoino é tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa e salvo diverse disposizioni da essa adottate.

L'Amministratore compila pure il rendiconto annuale con lo stato di riparto dal quale risulta la rimanenza a credito o a debito di ciascun condoino. Il Rendiconto e lo stato di riparto saranno egualmente sottoposti all'Assemblea per l'approvazione, conseguita la quale i singoli Condomini saranno tenuti a versare immediatamente la somma ancora dovuta.

Le rimanenze a credito saranno portate a nuovo nell'esercizio successivo a diminuzione delle quote di anticipo. Nessun Condoino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'Amministrazione che, se pur fondate, non siano state riconosciute dalla Assemblea nel bilancio approvato o da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria.

#### ART. 15 = ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO.

L'Amministratore deve tenere il registro dei verbali, il libro di cassa, un elenco dei proprietari, un inventario delle cose mobili di proprietà comune, ed é anche il consegnatario degli atti e dei documenti riguardanti il Condominio.

I documenti delle passate gestioni debbono essere conservati sino al termine della prescrizione ordinaria (dieci anni).

#### ART. 16 = CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario inizia il 1° di ogni anno, e termina il 30 Aprile dell'anno successivo.

In caso di ritardo nel pagamento dei contributi protrattosi per un semestre, l'Amministratore ha facoltà dopo 15 giorni dalla richiesta fatta a mezzo lettera raccomandata, di procedere giudiziariamente contro il Condoino inadempiente e di sospendere frattanto allo stesso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

#### ART. 17 = RAPPRESENTANZA LEGALE

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

#### ART. 18 = CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il Consiglio dei Condomini é composto da tre membri nominati

dalla Assemblea e dura in carica un anno.

Esso é l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà almeno ogni tre mesi.

#### ART. 19 = L'ASSEMBLEA

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

L'Assemblea é convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi al proprietario (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art. 67 delle disposizioni di attuazione) per lettera raccomandata a mezzo posta o a mano, all'indirizzo di cui al precedente art. 9 almeno cinque giorni prima della data fissata per la adunanza.

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

In mancanza dell'Amministratore, l'Assemblea può essere convocata da qualsiasi Condominio ed altresì ad iniziativa, del presidente dell'Associazione Provinciale dei Proprietari di Fabbricati.

#### ART. 20 = FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

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

#### ART. 21 = DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA - VALIDITA' DI COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA.

Ogni Condmino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al Condominio, con delega scritta, sia pure in calce all'avviso di convocazione.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi a cui non abbiano interesse o che riguardino rapporti di forniture o lavoro fra essi e il Condominio.

La validità della costituzione dell'Assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed é efficace per la sua durata.

La validità delle deliberazioni, agli effetti delle maggioranze, richieste dalla legge, va considerata in relazione al numero e al valore delle sole unità interessate alla deliberazione.

L'Assemblea é validamente costituita quando siano intervenuti alla stessa le percentuali di Condomini indicate all'art. 1136 del Codice Civile. Le deliberazioni sono prese con le maggioranze volute dall'articolo stesso.

ART. 22 = COMUNICAZIONE DELLE DELIBERAZIONI AI CONDOMINI.

A tutti gli effetti di legge l'Amministratore provvederà ad inviare a tutti i Condomini assenti entro 20 giorni dalla data della Assemblea l'estratto del verbale a mezzo lettera raccomandata. Tale comunicazione come tutte le altre da effettuarsi ai sensi di legge ai Condomini sarà fatta a spese degli stessi.

A carico dei Condomini assenti saranno poste le spese che si dovessero incontrare per la convocazione di altra Assemblea resasi necessaria per la diserzione dell'Assemblea precedente.

ART. 23 = VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI.

Tutte le deliberazioni prese dall'Assemblea e divenute definitive a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per la maggioranza dissenziente e per gli assenti, salvo il diritto di impugnativa previsto dall'art. 1137 del Codice Civile.

Ogni eccezione di natura formale deve essere fatta all'inizio della seduta intendendosi, in mancanza, rinunciata.

Casggiato civile 125-127 di  
Via Antonio Sanb'Elia - Co-Centri

TABELLE B - C - D - Relative ad ACCORDO SCALA - RISCALDAMENTO

| SCALA civ. <del>125</del> 125 |      |         |         |         |
|-------------------------------|------|---------|---------|---------|
| Piano                         | Int. | ACCENS  | SCALA   | RISCALD |
| I                             | 1    | =====   | 78,55   | 60,36   |
|                               | 2    | =====   | 86,49   | 65,97   |
| II                            | 3    | 120,23  | 97,06   | 60,36   |
|                               | 4    | 132,75  | 107,08  | 65,97   |
| III                           | 5    | 163,93  | 137,26  | 60,36   |
|                               | 6    | 181,00  | 151,55  | 65,97   |
| IV                            | 7    | 209,32  | 173,06  | 60,36   |
|                               | 8    | 192,77  | 153,95  | 55,06   |
| Totale                        |      | 1000,00 | 1000,00 | 424,41  |

| SCALA Civ. <del>127</del> 127 |      |         |         |         |
|-------------------------------|------|---------|---------|---------|
| Piano                         | Int. | ACCENS  | SCALA   | RISCALD |
| I                             | 1    | =====   | 79,39   | 63,99   |
|                               | 2    | =====   | 75,73   | 59,68   |
| II                            | 3    | 121,59  | 99,13   | 63,99   |
|                               | 4    | 114,63  | 93,46   | 59,68   |
| III                           | 5    | 164,89  | 139,11  | 63,99   |
|                               | 6    | 155,39  | 131,03  | 59,68   |
| IV                            | 7    | 245,72  | 211,40  | 74,90   |
|                               | 8    | 197,78  | 170,20  | 59,68   |
| Totale                        |      | 1000,00 | 1000,00 | 505,59  |

1000,00

Casereggiato civico n° 125-127  
Via Antonio Sant'Elia-Genova-Sestri

TABELLA "A" - QUOTE DI PROPRIETA'

| SCALA civ. <del>125</del> 125 |      |           |
|-------------------------------|------|-----------|
| Piano                         | Int. | MILLESIMI |
| I                             | 1    | 59,07     |
|                               | 2    | 65,02     |
| II                            | 3    | 58,93     |
|                               | 4    | 65,02     |
| III                           | 5    | 60,43     |
|                               | 6    | 66,44     |
| IV                            | 7    | 61,43     |
|                               | 8    | 56,57     |
| TOTALE                        |      | 492,66    |

| SCALA civ. <del>127</del> 127 |      |           |
|-------------------------------|------|-----------|
| Piano                         | Int. | MILLESIMI |
| I                             | 1    | 62,39     |
|                               | 2    | 59,16     |
| II                            | 3    | 62,96     |
|                               | 4    | 59,35     |
| III                           | 5    | 61,29     |
|                               | 6    | 60,58     |
| IV                            | 7    | 76,79     |
|                               | 8    | 61,02     |
| TOTALE                        |      | 507,34    |

1.000



Studio Tedone Srl



Buongiorno ,  
Ho chiamato l'amministratore, mi ha riferito che dato che nel condominio non hanno mai avuto problemi per la strada privata non se n'è mai occupato nessuno della manutenzione .  
Saluti

11:18

Buongiorno,

Ringrazio.

Un chiarimento non esiste un soggetto giuridico (tipo consorzio) per la strada privata di via sant'Elia che si occupi della manutenzione e del buon funzionamento ?

Ad esempio per l'illuminazione se ne occupa il comune?

La ringrazio

11:21 ✓

1 messaggio da leggere

**Tu**

Buongiorno,

Ringrazio.

No , come le ho già detto nel messaggio precedente non esiste un manutentore della strada privata.

La strada "PRIVATA" , essendo privata del condominio , se succede qualcosa alla strada, ai lampioni , al verde ecc. se ne occupa direttamente il condominio .

11:29

Ottimo, la ringrazio del chiarimento.

11:29 ✓

Si figuri.  
Buona giornata

11:30