

ART. 4 Costituiscono proprietà comune in modo inalienabile ed indivisibile fra tutti i condomini, in relazione alle rispettive quote di comproprietà :

- a) L'area su cui sorge il fabbricato con relativo sottosuolo e fondazioni, le strutture portanti ed i muri maestri, gli ingressi, le scale ed il locale della caldaia.
- b) L'impianto di riscaldamento con la relativa caldaia e serbatoio ~~per~~ gasolio, gli impianti di energia elettrica per luce e forza motrice per uso comune, la fognatura ed i condotti di scarico, gli impianti dell'acqua e dell'energia elettrica fino al punto di diramazione degli stessi agli appartamenti di proprietà esclusiva di ogni singolo condomino.
- c) In genere tutte le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso, e quanto altro comune connesso, anche se non specificatamente enumerato ai sensi degli art. III7 e III8 C.C.

ART. 5 Delle migliorie alle cose comuni fatte dai singoli condomini ai sensi del primo comma dell'art. 3 e suscettibili di utilizzazione separata potranno servirsi in qualunque tempo anche gli altri condomini. In tal caso le spese per la esecuzione delle opere di miglioria e per la loro manutenzione, saranno ripartite fra coloro che ne usino nelle proporzioni stabilite dal presente regolamento per le spese che si riferiscono alle cose comuni.

Il diritto di soprasso è regolato dall'art. II27 CC

ART. 6
ART. 7 Ogni condomino ha l'obbligo di eseguire, nei locali di sua spettanza, le riparazioni le cui omissioni possa danneggiare gli altri condomini, o compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore od architettonica o il decoro dello stabile. E' altresì obbligato, su richiesta dell'Amministratore a consentirne che nell'interno dei locali di sua proprietà, si proceda con i dovuti riguardi, ad ispezioni, a lavori, che dovessero rendersi necessari nell'interesse comune e dei singoli, salvo il diritto di eventuale risarcimento dei danni provocati. Ogni condomino deve in ogni caso chiedere preventiva autorizzazione all'assemblea per l'esecuzione, nei locali di sua proprietà di opere e di lavori che possano comunque interessare la stabilità o l'estetica dell'edificio o di parte di esso.



ART. 8

PAG. 3

I condomini si obbligano a destinare ed a far destinare gli alloggi al solo uso di civile abitazione o simili rimanendo comunque inibita la destinazione ad uso: cliniche mediche o chirurgiche, gabinetti di cura, dispensari, o ambulatori di qualunque specie, scuole di musica, canto e ballo, pensioni, ristoranti, alloggio anche temporaneo di persone di dubbia moralità, ritrovi, circoli, sedi di associazioni, istituti privati ed in genere resta vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini, o che sia contrario all'igiene alla morale ed al decoro dell'edificio.

Nei locali del piano terreno, è fatto divieto di qualsiasi destinazione che possa turbare il pacifico godimento singolo o collettivo, dandosi atto che le presenti specificazioni hanno carattere esemplificativo e non tassativo.

Il fatto che il pacifico godimento sia turbato deve essere deciso da parte delle autorità competenti.

ART. 9

Resta ugualmente vietato: sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti e terrazze, spaccare legna ed ~~altro~~ altro per i danni che, può derivare ai solai ed ai soffitti sottostanti; far ristagnare acqua od altri liquidi sui pavimenti tanto da permettere le loro infiltrazioni nei solai; suonare, cantare, ballare o provocare rumori molesti con macchine od altro, far funzionare ad alto volume apparecchi radio, grammofoni o simili, dopo le ore 23 o prima delle ore 7 salvo il consenso dei condomini del piano superiore o inferiore o dell'appartamento adiacente ^{in caso eccezionali} È fatto divieto ai proprietari dei singoli quartieri di tingere o far tingere le persiane e le finestre e le ringhiere dei balconi e le recinzioni perimetrali dei giardini con gradazioni diverse da quelle usate in origine

ART. 10

È vietato gettare immondizie ed oggetti dalle finestre e dalle terrazze.

ART. 11

~~gli animali domestici non possono essere tenuti dai conduttori senza permesso. È fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi al guinzaglio. NE DA PARTE DELL'ASSEMBLEA È LIMITAZIONE A CANI DI PICCOLA TAGLIA quando escono dall'appartamento o vi rientrano.~~

ART. 12

È vietato battere i tappeti, panni o quant'altro simili prima delle ore 6 e dopo le ore 10 ed è altresì vietato stendere dei panni gocciolanti sia alle finestre che sui balconi.

ART. 13

Le spese di illuminazione e pulizia scale saranno suddivise in parti uguali ~~per~~ fra gli utenti dell'ingresso centrale.



RT. 14

L'impianto di riscaldamento appartiene per destinazione a tutti i proprietari che hanno attualmente i locali serviti da detto impianto; pertanto le relative spese di ricostruzione, di manutenzione straordinaria (esclusi i tratti esistenti nei singoli alloggi) sono a carico di tutti i medesimi condomini e vanno divisi in proporzione secondo la quota millesimale di condominio. (vedi allegato A)

Le spese relative al consumo del combustibile saranno ripartite in base al consumo rilevato dalla lettura dei contatori di cui sono muniti i singoli appartamenti, come pure il consumo della corrente elettrica rilevabile dall'apposito contatore.

L'inizio e la fine del periodo in cui è in funzione l'impianto di riscaldamento è a discrezione di ogni singolo condomino.

La rinuncia da parte di un condomino all'uso del riscaldamento, lo esonera dalle sue normali spese di esercizio ma non da quelle generali di manutenzione e ricostruzione giacchè il condomino rimarrà sempre proprietario dell'impianto.

E' assolutamente vietato al singolo condomino di apportare qualunque modifica all'impianto senza averne prima ottenuta l'autorizzazione dall'amministratore.

RT. 15

Ogni condomino è tenuto a provvedere in proprio alle spese di riparazione ordinarie e straordinarie nel singolo quartiere di spettanza individuale. Per quanto riguarda il consumo di acqua potabile ciascun condomino ha il proprio contatore individuale, le eccedenze eventuali che saranno registrate dal contatore generale esterno saranno ripartite secondo le quote millesimali.

Ogni comproprietario dovrà sopportare integralmente quelle spese riferentesi alle cose comuni od altrui alle quali possa aver dato luogo per negligenza e trascuratezza, sia per fatto proprio o propri familiari che per fatto di dipendenti o incaricati di qualsiasi lavoro o servizio.

RT. 16

In caso di infrazione alle norme del presente regolamento o ad altre che eventualmente possa impartire l'amministrazione questa dovrà invitare per iscritto il condomino responsabile ad osservare o far osservare le medesime se l'invito rimane senza effetto, l'amministratore diffiderà, il condomino inadempiante dandogli un termine perentorio.

Nel caso che persista l'infrazione l'assemblea condominiale deciderà le sanzioni da applicare.

RT. 17

Per quanto riguarda l'amministratore sarà eletto dalla maggioranza della assemblea e riconfermato o sostituito anno per anno.

RT. 18

L'amministratore è unico. Egli dovrà provvedere alle spese inerenti la normale manutenzione per i servizi comuni per il fabbricato.

I condomini dovranno creare un fondo comune da mettere a disposizione dell'amministratore in base a quanto deciderà l'assemblea e dovranno integrare detto fondo, a semplice richiesta scritta dell'amministratore, ogni qualvolta esso lo reputerà necessario.

Tale richieste saranno motivate e proporzionali alle quote sopra menzionate.

Le funzioni dell'amministratore sono regolate dagli art. II29, II30, II31 II33 del Cod. Civ.

All'amministratore spetterà un compenso che viene stabilito annualmente dall'Assemblea.

ART. 19

L'amministratore o il condomino interessato renderà conto all'Assemblea e pertanto compilerà il rapporto delle spese conguagliando l'anticipazione di cui all'art. 18. - La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro il termine prescritto dall'assemblea in sede di approvazione del rendiconto.

ART. 20

Il condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio quando non lo abbia nel fabbricato condominiale esso è tenuto in caso di futuro trasferimento della proprietà, oltre all'obbligo di cui all'art. 17 ultimo comma del RDL 15.I.1934 :

- a) a comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario o locatario
- b) a far conoscere ed accettare per iscritto al nuovo proprietario o locatario le norme del presente regolamento.

ART. 21

A norma del Codice Civile art. II36, l'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tutti i condomini che rappresentino i 2/3 del valore in millesimi dell'intero edificio e i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero in prima convocazione, l'assemblea di seconda convocazione delibera il giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre 10 giorni dalla medesima; per la validità delle deliberazioni delle assemblee, si farà riferimento alla maggioranza stabilita dall'art. II36 Cod. Civ.

Per quanto non previsto dal regolamento presente, si fa espresso riferimento alle disposizioni di legge vigenti in materia.

TABELLA "A 9"

LORI MILLESIMALI ATTRIBUITI A CIASCUNA PROPRIETA'

		GEN. 1934	
[REDACTED]	- I (Strada)	156,56	156.56 +1
[REDACTED]	- 2 (retro)	39,14	39.14 +1
[REDACTED]		136,36	136.36 +1
[REDACTED]		156,56	156.56 +1
[REDACTED]		82,07	82.07 +1
[REDACTED]		84,59	84.59 +1
[REDACTED]		71,97	71.97 +1
[REDACTED]		68,18	68.18 +1
[REDACTED]		68,18	68.18 +1
[REDACTED]		136,36	136.36 +1
[REDACTED]		135,85	135.85 -1
[REDACTED]		136,36	136.36 +1
[REDACTED]		999,97	999.97 T1

