

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

EX ART. 2, comma 1, della LEGGE 9 DICEMBRE 1998, Nr. 431

Il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e
residente in Case Sparse Cortona – Montalla n.754 e la Sig.ra [REDACTED] cod. fisc.
[REDACTED] nata a [REDACTED] ivi residente di seguito denominati
Locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Sig. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nato a [REDACTED] e
residente in Cortona via Lavagnini,11 e Sig. ra [REDACTED] cod. fisc.
[REDACTED] residente in Cortona via del Campino,11 di seguito denominati
Conduttore, che accettano per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Camucia di
Cortona Largo Gobetti, 9, identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 205 p.la 350 sub. 18
categoria A/2 cl. 7, di mq. 137 circa (appartamento) e foglio 205 p.la 350 sub 11 categoria C/6
cl. 4, mq 28 (garage).

Si precisa che l'unità immobiliare in questione è composta di vani 7.5 compreso i servizi, non
ammobiliata.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

CAPO I - Il contratto è stipulato per la durata di **anni quattro dal 15/05/2023 al 15/05/2027** e si
intenderà rinnovato per altri **quattro anni** nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al
conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 Dicembre
1998 Nr. 431 con specificazione del motivo invocato, da recapitarsi a mezzo lettera
raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo
di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove
condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con
lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni
dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto
s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione; in mancanza della suddetta
comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

CAPO II - Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi potrà recedere in qualsiasi momento dal
contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di
6 (SEI) mesi.

CAPO III - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del
conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi: (indicare nome e cognome degli

stessi). Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della L. 27 /07/78 n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza Corte Cost. 7/04/88, n. 404.

CAPO IV - Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

CAPO V - Il canone annuo di locazione è convenuto in € 5040,00 (euro Cinquemilaquaranta/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n° 12 rate anticipate di eguale importo di € 420,00 ciascuna scadente il giorno 05 di ogni mese al seguente iban

Il canone sarà automaticamente aggiornato ogni anno, e senza bisogno di richiesta da parte del medesimo, nella misura del 75% della variazione ISTAT fino al termine del contratto e dell'eventuale proroga biennale.

CAPO VI - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (o di quant'altro dovuto, d'importo pari ad una mensilità), costituisce in mora il conduttore. La vendita dell'immobile locato -per cui non è concessa prelazione al conduttore- non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

CAPO VII - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola - ragione.

CAPO VIII - Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. *Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE n. 0000518256 del 12/08/2022).*

CAPO IX - Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria, o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della remissione in pristino a proprie spese.

CAPO X - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti, che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

CAPO XI - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di € 840.00 (€ Ottocentoquaranta/00) pari a n° 2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

CAPO XII - Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art. 4, co. 2, L. 431/1998. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione.

CAPO XIII - Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 74/2013.

CAPO XIV - Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

CAPO XV - Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

CAPO XVI - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

CAPO XVII - Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

CAPO XVIII - Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 31/12/1996, Nr. 675).

CAPO XIX - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della L. 392/78, della L. 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Li CORTONA 15/05/2023

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente dell'art. 1342, II comma, Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 25/05/2023 alle ore 19:05 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 23052519050336577 il file RLI12000000020132688

contenente 1 contratto di locazione, di cui

registrati: 1

scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : [REDACTED]

cognome e nome : [REDACTED]

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico su conto corrente bancario di euro 133,00.

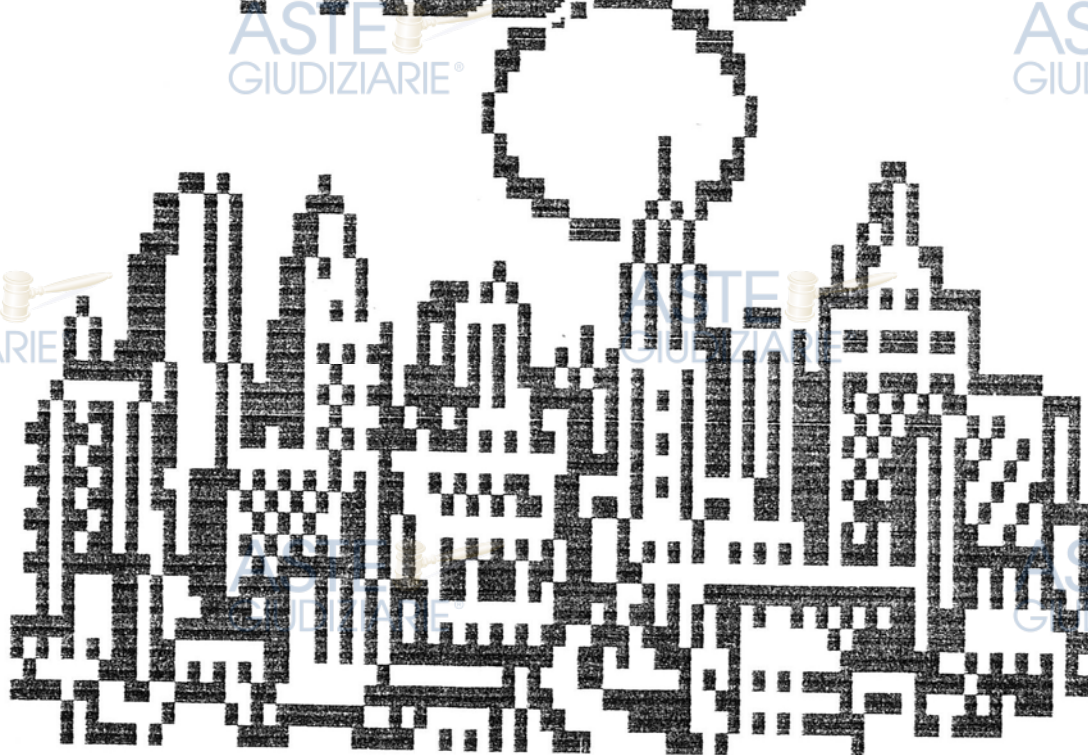
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4, del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 25/05/2023

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

FABB "B"





REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

OGGETTO: fabbricato di civile abitazione posto
in Comune di Cortona loc. CAMUCIA
- LARGO GOBETTI -

DENOMINAZIONE : CONDOMINIO---PRIMAVERA---

ART.1- (DESCRIZIONE DELL'INSIEME)

Il fabbricato posto in comune di Cortona loc. Camucia insiste in una zona centrale del paese, punto nevralgico dello stesso in quanto essendo prospiciente all'asse stradale ss.71 denominata umbro casentinese permette un facile collegamento da qualsiasi punto del paese.

Lo stabile è parte integrante di un intervento di nuova edificazione composto da cinque edifici che si affacciano verso la piazza centrale e le due strade di lottizzazione.

L'immobile si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato collegati dalla rampa delle scale e dall'ascensore condominiale.

Il piano terra è composto da due appartamenti completamente estranei al resto del condominio, in quanto indipendenti in tutto escluso le parti strutturali dell'edificio.

Gli altri piani sono adibiti a civile abitazione.

Il piano del sottotetto è di proprietà dei due appartamenti del terzo piano ad eccezione del manto di copertura del tetto che rimarrà di proprietà condominiale.

L'accesso al piano sottotetto è consentito da una scala metallica posta nel pianerottolo dell'ultimo piano mediante un'apertura nel solaio che per motivi di sicurezza sarà custodita dai proprietari dell'ultimo piano.

Solamente in casi di necessità sarà consentito il passaggio di cose e persone nel sottotetto essendo quest'ultimo di proprietà privata.

Le quote di comproprietà sono riportate in fondo al presente regolamento e sono determinate in millesimi arrotondati all'unità. Dette quote sono state ottenute moltiplicando la superficie ideale con dei coefficienti che sintetizzano il merito o il valore dell'unità immobiliare rispetto alle altre, ottenendo così la superficie virtuale.

Le quote per la spesa di pulizia, illuminazione scale ed ascensore sono state ottenute per metà in ragione dei millesimi di proprietà, e l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (Art. 1124 Cod. Civ.).

ART.2- (PROPRIETÀ COMUNI)

- le opere fondali del fabbricato;
- l'impianto idrico sino al punto di diramazione dei singoli quartieri;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-le linee elettriche sino al punto di diramazione alle singole proprietà individuali;
-la rete fognante sino all'innesto in quella principale.
Sono di proprietà comune agli appartamenti di ciascuna scala:

- a)-il tetto che copre i quartieri di ogni scala;
- b)-le tubazioni di scarico delle acque nere e bianche;
- c)-il portone d'ingresso, le scale ed i pianerottoli.
- e)-corsia e rampa dei garage
- f)-atrio d'ingresso al fabbricato

- g)-ascensore e relativo locale per i macchinari
- h)-intercapedine perimetrale del piano interrato

I muri interni non portanti che dividono i vari quartieri sono di proprietà comune agli appartamenti divisi da suddetti muri. Le terrazze, gli avvolgibili delle finestre sono di proprietà dei singoli condomini, con l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità ed estetica.

ART. 3- (DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE - LIMITAZIONI E DIVIETI)

Gli appartamenti degli edifici potranno essere destinati esclusivamente ad uso civile abitazione od a studi professionali; ogni diverso uso di essi dovrà essere consentito dall'Assemblea con la maggioranza stabilita dall'Art. 1136 2° comma del Cod. Civ.

Resta vietata tassativamente la destinazione di uno o più appartamenti ad uso alloggio di persone di dubbia moralità, locali per il deposito merci, ritrovi, circoli 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. Tutti i locali in genere non potranno contenere apparecchi, macchine o impianti rumorosi, o emananti esalazioni sgradevoli o nocive; i locali suddetti non potranno altresì essere adibiti a deposito o smercio di pellicole cinematografiche o di altri materiali facilmente infiammabili od esplosivi. I locali non potranno essere destinati ad usi che turbino il pacifico godimento singolo o collettivo degli appartamenti, dei piani o locali contigui o che sia contrario alla sicurezza, alla stabilità, al decoro e alla serenità date al condominio sin dalla sua costruzione.

E' tassativamente vietato a tutti i condomini di apportare qualunque modifica alle cose comuni, come qualunque specie di innovazione, anche in corrispondenza delle singole proprietà individuali, e più in generale ogni lavoro o variante che possa avere attinenza con la struttura organica dell'edificio tanto da poterne menomare la statica, l'igiene o il suo aspetto architettonico. Sono invece autorizzate le modifiche e le innovazioni interne che non interessino le parti comuni dell'edificio.

Resta comunque V I E T A T O :

- SOVRACCARICARE I PAVIMENTI DEI PROPRI AMBIENTI E TERRAZZI;



-FAR RISTAGNARE ACQUA OD ALTRO LIQUIDO SUI PAVIMENTI TANTO DA PERMETTERE UNA LORO EVENTUALE INFILTRAZIONE NEI LOCALI CONTIGUI O SOTTOSTANTI.

ART.4- (VENDITA O AFFITTO DEI PROPRI LOCALI)

Ogni condomino, tanto se vende quanto se cede in affitto, dovrà sottomettersi e conformarsi alle norme tutte che disciplinano il presente regolamento di condominio; questo dovrà pertanto far parte integrante dei relativi contratti di vendita o di affitto.

Sarà obbligo dei condomini proibire ai loro inquilini il subaffitto totale e/o parziale dei loro locali sotto qualsiasi forma. Il condomino locatore risponderà in proprio degli eventuali danni commessi dall'inquilino e delle spese eventualmente non corrisposte dal medesimo nei confronti degli altri condomini.

ART.5- (OBBLIGHI DEI CONDOMINI)

Ogni condomino ha l'obbligo di comunicare all'Amministratore:

- a)-il proprio domicilio nel caso che egli non abiti in un locale facente parte del condominio;
- b)-l'avvenuta stipula dell'atto di vendita nel caso che egli abbia alienato tutto o in parte la sua quota di proprietà;
- c)-di aver ceduto al nuovo proprietario anche la sua quota di proprietà di fondi eventualmente esistenti per spese straordinarie.

Il condomino che in caso di necessità dovesse assentarsi per più di sette giorni lasciando disabitati per tale periodo i locali di sua proprietà, dovrà preferibilmente lasciare le chiavi dei medesimi ad una persona di sua fiducia facilmente reperibile, dandone avviso all'Amministratore affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere ai suddetti locali per provvedere a riparazioni urgenti ad eventuali guasti che potrebbero recare danno alle cose comuni o a quelle degli altri condomini.

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie ad evitare danni alle proprietà degli altri o alle parti comuni. Egli, a richiesta dell'Amministratore, e previo avviso, deve acconsentire a che nell'interno dei propri locali si proceda alle opportune ispezioni ed eventualmente ai lavori necessari.

ART.6- (INNOVAZIONI E DIVIETI)

Sono vietate non solo le innovazioni, ma anche le modifiche alle cose comuni di cui all'Art.1102 del Cod. Civ. non preventivamente autorizzate dall'Assemblea condominiale. Le infrazioni a questo divieto comportano l'obbligo del ripristino delle cose modificate ed il risarcimento dei danni. In ogni caso, se le modifiche non sono suscettibili di utilizzazione separata, di esse potranno usufruire anche gli altri condomini; in tal caso le spese per l'esecuzione delle



opere e per la loro manutenzione saranno ripartite tra coloro che le usano con i criteri stabiliti dal 2° comma dell'Art.1123 del Cod. Civ.

E' vietato porre all'esterno dei terrazzi e dei balconi di ogni quartiere lampioni fissi di qualsiasi genere; chi lo volesse fare dovrà chiedere autorizzazione all'Assemblea condominiale che, se consenziente, dovrà curare esteticamente il tipo da porre.

ART.7- (SPESE GENERALI)

Tutti i condomini devono contribuire alle spese generali necessarie a mantenere, anche riguardo alle comodità ed al decoro delle cose comuni, alle spese necessarie per le opere di innovazioni riguardanti le dette cose e deliberate dall'Assemblea a norma dell'Art.1120 del Cod. Civ. in proporzione alle rispettive quote di comproprietà esprese in millesimi, salvo quanto disposto dai successivi articoli per le spese relative all'acquedotto, alla fognatura, alle scale, alla luce delle scale, alla manutenzione dell'area circostante l'edificio e all'amministrazione dello stabile.

ART.8- (SPESE ACQUA)

Le spese relative alla parte comune dell'impianto idrico saranno ripartite in proporzione alla lettura dei contatori.

ART.9- (SPESE FOGNE)

Le spese per la conservazione e la manutenzione delle fognature e dei canali di scarico saranno ripartite tra i condomini in relazione alle quote di comproprietà.

ART.10- (SPESE SOLAI E PIANI)

Le spese per la manutenzione e la conservazione dei solai saranno a norma dell'Art.112 del Cod. Civ. tra i proprietari dei vari piani dell'edificio interessato.

Quelle dei muri divisorii tra gli appartamenti saranno a carico dei relativi proprietari in parti uguali.

ART.11- (SPESE SCALE)

Le spese di manutenzione o di ricostruzione delle scale e di manutenzione di parti che ne costituiscono il vano saranno ripartite tra i condomini dei diversi piani, metà in proporzione all'altezza e metà in ragione delle quote millesimali, come disposto dall'Art.1124 del Cod. Civ.

ART.12- (SPESE DI ILLUMINAZIONE)

Le spese inerenti l'illuminazione dell'androne e delle aree comuni verranno ripartite tra tutti i condomini proprietari in relazione ai millesimi di proprietà.

Le spese di illuminazione delle singole scale verranno ripartite secondo le allegate tabelle.

ART.13- (SPESE DI AMMINISTRAZIONE)



Le spese di amministrazione dello stabile verranno ripartite tra tutti i condomini in proporzione alle loro rispettive quote di comproprietà.

ART.14- (SPESE PER UNITA' VUOTE O DISABITATE)

Nel caso che una o più unità immobiliari rimangano disabitate per un certo periodo di tempo superiore a due mesi, il condomino dovrà ugualmente corrispondere le spese condominiali per il periodo in cui il locale è rimasto vuoto oltre i due mesi nella seguente misura: pulizia ed illuminazione scale nella percentuale del 30%.

L'inizio dell'attività condominiale in ogni sua forma per ogni corpo di scale si intende dal giorno in cui la prima famiglia prende possesso di un quartiere a cui si accede da detta scala. Il quartiere non abitato o non affittato resta a disposizione dall'Amministratore per ogni controllo; le chiavi dei quartieri vuoti devono essere a disposizione dell'Amministratore o reperibili presso una persona di fiducia.

ART.15- (ORGANI DI RAPPRESENTANZA)

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono: l'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI, il CONSIGLIO DEI CONDOMINI e l'AMMINISTRATORE.

ART.16- (NOMINA DELL'AMMINISTRATORE)

L'amministratore provvede alle spese ordinarie e di eventuale custodia, di nettezza, di illuminazione delle parti comuni dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comunitari del condominio. All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale progetto è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condomini, ed entro 20 giorni dall'approvazione di esso 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 stabilite dall'Assemblea stessa. Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'esame dell'Assemblea per l'approvazione un progetto di ripartizione delle spese per opere di carattere straordinario deliberate dall'Assemblea stessa, o per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazioni adottate nel corso dell'esercizio o per spese obbligatorie sopravvenute; le quote di contributo devono essere versate nel termine di cui al comma precedente.

ART.18- (CONSIGLIO DEI COMDOMINI)

Il Consiglio dei condomini è composto da tre membri, ed ha il compito di assistere l'Amministratore nelle sue decisioni, di effettuare trimestralmente la revisione dei conti.

I Consiglieri vengono eletti dall'Assemblea ordinaria annuale e durano in carica un anno. Delle decisioni del Consiglio.



intervenuti alle riunioni e delle eventuali risposte per corrispondenza, viene redatto un verbale in un apposito libro.

ART.19- (ESECUZIONI DELLE DELIBERAZIONI)

L'Amministratore inoltre provvede:

- a)-all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, alla loro comunicazione ai condomini assenti, nonché ad assicurare l'osservanza del presente regolamento;
- b)-alla riscossione dei contributi, delle rendite di indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze, nei modi previsti dall'articolo precedente (Art. 17);
- c)-a dirimere, se possibile con l'aiuto dei membri del Consiglio, le eventuali divergenze dei condomini;
- d)-a custodire gli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera o di danno, tenuto 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, fermo restando ancora l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per riferirne in merito.

ART.20- (TENUTA DEI REGISTRI)

L'Amministratore deve tenere:

- a)-il libro dei verbali dell'Assemblea, che dovrà essere firmato per ogni assemblea dal Presidente della stessa e dal Segretario, nonché da tutti i condomini presenti;
- b)-tutte quelle scritture contabili necessarie ad una ordinata amministrazione, scritture che debbono essere corrispondenti ai relativi titoli giustificativi di spesa.

ART.21- (RENDICONTI)

L'Amministratore, alla fine di ogni esercizio, deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea. Tale obbligo gli compete nel caso di revoca oppure di dimissioni. L'obbligo compete agli eredi in caso di morte dell'Amministratore.

All'atto del rendiconto l'Amministratore deve, entro 20 giorni successivi, consegnare all'eventuale successore, ritirandone eventualmente ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'Amministratore, indipendentemente da eventuali controversie in corso con il condominio.

ART.22- (FONDO DEPOSITO)

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria deve essere costituito un fondo comune mediante un contributo versato da parte di ogni condomino per millesimo di proprietà.

Qualora l'Assemblea lo ritenga opportuno potrà essere costituito un fondo riserva, la consistenza del quale sarà determinata dall'Assemblea stessa.



ART.23- (MOROSITA' DEI CONDOMINI)

In caso di morosità di alcuni condomini o di uno solo, fermo restando la copertura da parte del proprietario in caso di affitto dei locali, l'Amministratore ha la facoltà di iniziare l'azione legale verso il condomino o i condomini morosi senza alcuna autorizzazione da parte dell'Assemblea.

ART.24- (RAPPRESENTANZA LEGALE)

A norma dell' Art.1131 del Cod. Civ., l'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio.

ART.25- (CHIUSURA DELLA GESTIONE)

L'esercizio finanziario del condominio si chiude il 30 Aprile di ciascun anno. La somma eventualmente risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla pervenuta comunicazione.

ART.26- (CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA)

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 30 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo di cui all'Art.24 ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno un numero di condomini che, nel loro insieme, rappresentino 1/6 del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi in conformità dell'Art.1136 del Cod. Civ. almeno cinque giorni prima della data fissata, con allegata copia del rendiconto.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza, gli ordini del giorno da sottoporre alle deliberazioni dell'Assemblea, e la data di adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'Art.1136 del Cod. Civ.

ART.27- (PRESIDENTE E SEGRETARIO DELL'ASSEMBLEA)

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

ART.28- (DELEGA E DIRITTO DI VOTO)

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare da altra persona anche estranea al condominio, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione, ma non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

ART.29- (VALIDITA' DELL'ASSEMBLEA)

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



ART.30- (VALIDITA' DELLE DELIBERE)

Le delibere dell'Assemblea saranno valide se approvate con la maggioranza normale o speciale prevista dall'Art. 1136 del Cod. Civ.

ART.31- (VERBALE DELL'ASSEMBLEA)

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redigerà, a cura del Segretario, un processo. Copia conforme dello stesso deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomino che ne faccia richiesta entro cinque giorni dalla stessa.

ART.32- (COMUNICAZIONE AGLI ASSENTI)

La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti, nonché quelle d'avviso di comunicazione dell'Assemblea, deve farsi dall'Amministratore a mezzo lettera raccomandata al domicilio del condomino. In caso di urgenza è consentita la comunicazione con lettera raccomandata a mano con diritto di dichiarazione di ricevuta.

ART.33- (DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA)

L'Assemblea ordinaria con la maggioranza prevista dall'Art. 1136 del Cod. Civ. delibera:

- a)-sulle eventuali modifiche al regolamento del condominio, osservando le disposizioni dell'Art. 1136 del Cod. Civ.;
- b)-la nomina dell'Amministratore, le sue retribuzioni e la sua revoca;
- c)-sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizioni spese pertinenti il rendiconto e sull'ammontare del fondo comune;
- d)-sulle erogazioni di eventuali sopravanzi di gestione e sulle eventuali rendite di beni comuni;
- e)-sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione o reintegrazione dell'eventuale fondo di riserva o sui prelevamenti dal fondo stesso;
- f)-sulle norme alle quali i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni.

I documenti giustificativi del rendiconto annuale devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea straordinaria presso l'Amministratore.

ART.34- (ORARI E TURNI)

L'assemblea stabilirà inoltre le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni in relazione alle esigenze ed alle disposizioni del presente regolamento.



Tali norme saranno obbligatorie per tutti i condomini, salvo il ricorso da parte di coloro che si riterranno lesi dall'Autorità Giudiziaria. Tutti i reclami dell'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore in forma scritta.

ART.35- (NORME D'USO DELLE COSE COMUNI E DI QUELLE PARTICOLARI)

Non si devono occupare, anche se solo temporaneamente, le scale, gli anditi, i pianerottoli, i corridoi dei garages ed ogni altro luogo di proprietà condominiale con carrozzine, biciclette, oggetti ingombranti o con qualsiasi altro oggetto che possa deturpare l'estetica, danneggiare i muri, in particolare quelli degli ingressi e delle scale, ed ingombrare in genere i vari locali di proprietà comune; inoltre non si devono fare segni deturpanti e scritte sui muri delle parti comuni, nonché gettare carte, mozziconi ed altro in terra.

Non si dovranno lasciare i bambini per le scale, come non dovranno essere prodotti rumori che potrebbero arrecare disturbo ai vicini, particolarmente nelle ore dedicate al riposo anche pomeridiano (questo si intende dalle ore 13 alle ore 15).

E' altresì vietato tenere radio, televisori, stereo a volume elevato, cantare e ballare nelle ore dedicate al riposo pomeridiano e la sera dopo le 23.30, salvo il consenso dei condomini vicini; non si devono tenere nei locali del condominio animali di qualsiasi genere, eccettuato cani, gatti ed uccelli quando non arrechino danno o disturbo agli altri condomini. E' fatto obbligatorio ai detentori di cani il tenere i medesimi al guinzaglio quando escono dall'appartamento, ed evitare con ogni mezzo che abbaiando rechino disturbo ai vicini specialmente di notte.

Non si devono depositare materiali sulle terrazze, sui balconi e sui davanzali delle finestre ed in genere eseguire opere su di esse che possano compromettere la stabilità o alterare l'estetica, o comunque arrecare danni.

E' consentito soltanto collocare sui terrazzi vasi da fiori, purché incassettati in recipienti uguali per tutti i condomini e strutturati in modo tale da impedire lo stillicidio; non si devono comunque annaffiare fiori e piante sui balconi, ciò è consentito solo dalle ore 21.00 alle ore 9.00 del mattino ed in maniera tale da non produrre stillicidio o da non sporcare finestre, balconi e terrazze sottostanti.

Non si devono battere tappeti, non si devono stendere panni, non si devono depositare materassi ed oggetti simili sui balconi e sulle finestre nelle ore non comprese fra le 7.30 e le 9.30.

Non si devono gettare nei waters oggetti diversi da quelli necessari per l'uso, infatti nylon ed altri corpi rigidi, non decomponendosi biologicamente, possono produrre l'ostruzione delle fossa biologica.



Non si deve lasciare aperto il portone dello stabile per sicurezza e decoro.

Non si devono lavare le auto nelle aree comuni o nei garages.

Non si devono lasciare accese le luci degli spazi condominiali.

Non si devono collocare lungo le scale o nei pianerottoli vasi da fiore, piante, zerbini senza il preventivo consenso dell'Amministratore e dell'Assemblea.

E' vietato installare antenne televisive nei terrazzi dei singoli alloggi e sui muri perimetrali, essendo il condominio dotato di impianto centralizzato.

ART.36- (TARGHE ED INSEGNE)

E' vietato apporre targhe, dischi indicatori, cartelli o insegne all'esterno del fabbricato se non con l'approvazione dell'Amministratore e dell'Assemblea condominiale.

Se approvate, le targhe e le insegne dovranno essere tutte dello stesso tipo, per misura e materiale e non potranno essere messe a "bandiera".

ART.37- (RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE)

Per quanto non disposto dal seguente regolamento e per quanto non in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni del Codice Civile dall'Art. 1117 all'Art. 1138, le disposizioni di rinvio alle norme di attuazione dall'Art. 63 all'Art. 73 e la disposizioni contenute nel regolamento di Polizia Municipale e nel Regolamento d'Igiene.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®