

Firmato Da: CANNOLI ORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 203ad8711c82010877be8a3a32742e89a



REGOLAMENTO di CONDOMINIO

DEL CASEGGIATO COSTRUITO DALLA SOCIETA' "NUOVA MONTENERO" Soc.D.Az.,



in GENOVA, VIA MONTENERO C.N. 11



Si ALLEGA VERBALE ASSEMBLEA DEL 15/7/2015  
(VEDI PUNTO N°.6).



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

del caseggiato costruito dalla Società "NUOVA MONTENERO" S.p.A., in  
GENOVA, Via Montenero c.n. 13

ASTE GIUDIZIARIE®  
COSE DI PROPRIETÀ COMUNE E PARTICOLARE

Art. 1

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti  
ti indistintamente i proprietari delle singole unità costituenti il  
caseggiato:

- l'area sulla quale sorge l'intera costruzione e le fondamenta;
- la struttura in cemento armato (pilastri, travi, ecc.) in tutto  
il suo complesso, eccezion fatta soltanto delle solette situate  
tra le varie unità immobiliari l'una all'altra sovrastanti, le  
quali solette sono di proprietà riservata ed esclusiva dei rispet  
tivi Condomini;
- i muri di perimetro che completano la struttura stessa per gli in  
teri loro spessori e superfici;
- tutte le strutture murarie, per gli interi loro spessori ed esten  
sioni, che sostengono i terreni dei distacchi e confinanti con  
questi;
- l'intercapedine e gli inerenti canali di scolo;
- la rete orizzontale di scarico delle acque e materie di rifiuto,  
e relativi pozzetti di ispezione, fino al punto d'innesto nel col  
lettore principale (acque bianche e acque nere) attraversante, in  
direzione Via Montenero - Via Montebruno, il distacco verso mezzo  
giorno della casa c.n. 8 di Via Montenero;
- i 333/1000 del detto collettore principale a partire da Via Monte  
nero fino al suo innesto nella fogna comunale nel tratto inferio  
re di Via F. Montebruno.

Tale collettore principale, di cui sono comproprietari anche i Condomini del caseggiato c.n. 8 di Via Montenero, costruito dalla stessa Società, e del caseggiato costruendo lungo la Via F. Montebruno da parte della Società per Azioni "NUOVA MONTEROSA", dovrà servire anche per lo smaltimento delle acque bianche e nere di tre costruendi edifici nella proprietà eredi Canale e/o aventi causa situata a monte di Via Montenero. Tali costruendi caseggiati non saranno tenuti a pagare corrispettivo alcuno al Condominio per detto allacciamento, salvo la contribuzione nelle spese di manutenzione. La Società Costruttrice si riserva il diritto di immettere altri scarichi a servizio di altri fondi ed anche di cedere a terzi tale diritto senza che per questo essa Società od i terzi siano tenuti a corrispondere corrispettivo alcuno al Condominio, salvo la contribuzione nelle spese di manutenzione;

- l'impianto di approvvigionamento dell'acqua potabile, dalle bocchette di presa alle vasche di raccolta, collocate in appositi locali sul lastrico solare di copertura dell'ultimo piano;
- la cisterna coi relativi accessori per attingere l'acqua;
- la rete orizzontale (canaloni ricavati nel cornicione del caseggiato) e verticale di raccolta e deflusso delle acque piovane, in ogni suo tratto;
- l'atrio d'ingresso e la scala, in tutto il suo svolgimento dall'atrio alla copertura, con i muri che l'uno e l'altra circoscrivono o sorreggono e con tutti gli accessori relativi all'uno ed all'altra;
- il lastrico solare di copertura dell'edificio e quelli che ricoprono i locali posti sul detto lastrico solare, ove sono sistemati i macchinari dello ascensore e le vasche di raccolta dell'acqua potabile. Tutti i detti lastri solari non sono praticabili;
- le due vasche di raccolta dell'acqua potabile situate negli appo

siti locali sul lastrico solare di copertura del caseggiato, i detti locali e tutti gli accessori relativi alle une ed agli altri;

- i 500/1000 del tratto di terreno, a sede di Via Montenero, antistante lo scomparto fabbricabile su cui è stato costruito il caseggiato, dal lato di ponente e da cui il caseggiato stesso ha accesso, gravato di servitù di passo pubblico;
- l'impianto di riscaldamento centrale a nafta, in tutta la sua estensione, compresi i suoi accessori ed inerENZE e cioè: il locale dove è collocata la caldaia, la caldaia stessa, il serbatoio del combustibile con le condutture di approvvigionamento e alimentazione della caldaia e di scarico dei residui della combustione, la canna da fumo comprese le relative strutture terminali della stessa poste sul lastrico solare di copertura della casa; tutte le colonne ascendenti e discendenti destinate alla circolazione e distribuzione del calore (le quali in parte attraversano la porzione del piano terreno destinato a botteghe) sino ai punti di innesto delle diramazioni orizzontali alle singole unità, il vaso di espansione, e le pompe di attivamento;
- ed in genere tutte le altre parti costitutive dell'edificio, qui non menzionate, che, a' sensi di legge, sono comuni a tutti i Condomini di un caseggiato, delle quali nessuno di essi possa vantare, in virtù del titolo originario di acquisto, la proprietà esclusiva, nonchè le altre cose ed altri impianti, non espressamente dianzi ed in seguito indicati, destinati all'uso comune.

#### Art. 2.

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti i Condomini delle unità costituenti il caseggiato, fatta esclusione soltanto delle botteghe al piano terreno:

- l'abitazione del portiere posta al piano terreno rialzato, retro-

stante alle botteghe su Via Montenero;

- l'impianto dell'ascensore in tutto il suo complesso compreso il locale posto sul lastrico solare di copertura del caseggiato nel quale sono sistemati i macchinari, stessi, il vano di corsa, ecc.

Sono invece di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile esclusivamente delle botteghe del piano terraneo (eccezione fatta soltanto per la bottega distinta coi n. 25 e 27 rossi di Via Montenero che ne possiede una propria) le tre latrine situate al piano terreno rialzato, retrostanti alle botteghe ed aventi accesso dal distacco nord.

Art. 3.

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile esclusivamente dei distinti e diversi gruppi di Condomini che ne traggono utilità;

- le condutture verticali di raccolta e scarico delle acque e materie di rifiuto;
- le colonne discendenti che dalle vasche di raccolta adducono l'acqua potabile ai diversi gruppi di unità;
- i gruppi verticali di canne fumarie in tutto il loro sviluppo, fino ai cassoni terminali ed ai comignoli, questi compresi.

Art. 4.

Sono infine di proprietà particolare e riservata a ciascun Condemino, in quanto direttamente ed esclusivamente a ciascuno servono come accessorio delle rispettive unità, delle quali sono parte complementare ed integrante:

- i poggioli e balconi ricavati sulle facciate dell'edificio;
- le porte capescala ed i relativi stipiti;
- le serrande avvolgibili in ferro delle botteghe;
- le persiane avvolgibili, le inastre, le porte tutte, coi relativi stipiti, piane, soglie e montanti;

- le ringhiere e cancellate divisorie dei giardini e distacchi;
- i tubi di scarico delle acque nere e materie di rifiuto dei servizi ed apparecchi (questi compresi, naturalmente) all'interno delle singole unità fino alle condutture verticali di raccolta di gruppo;
- l'impianto di approvvigionamento dell'acqua potabile, dai singoli servizi ed apparecchi (sempre questi compresi) all'interno di ciascuna unità fino al raccordo alle condutture verticali di distribuzione di gruppo;
- le condutture del gas e dell'energia elettrica, dal punto in cui si distaccano da quelle verticali, di proprietà delle aziende distributrici, all'interno di ogni unità;
- l'impianto di riscaldamento, dal punto di diramazione delle colonne comuni ascendenti e discendenti del calore sino ai singoli radiatori, questi compresi, all'interno delle singole unità.

Art. 5.

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio sulle cose generalmente o parzialmente comuni è espressa in millesimi nelle Tabelle allegate.

Art. 6.

Nessun Condomino può, neppure rinunciando al suo diritto sulle cose comuni, od anche al solo uso di tutte o di alcune di esse, sottrarsi al contributo spettantegli nelle spese per la loro conservazione, riparazione, ricostruzione nè, allegando gli anzidetti ed altri motivi, esimersi dal pagamento della sua quota di contributo per il godimento e la partecipazione ai servizi comuni, il cui uso è obbligatorio per tutti senza eccezioni, salvo solo quanto in appresso stabilito.

Art. 7.

E' vietato a tutti i Condomini occupare, in qualunque modo ed

a qualunque scopo, anche solo temporaneamente, le cose di proprietà od uso comune.

Sui balconi, poggioli e giardini nei distacchi non possono essere elevate costruzioni di qualsiasi natura e volume, anche se precarie e tollerabili, ed è ivi vietato depositare o collocare oggetti o merci di qualsiasi natura ed eseguire lavorazioni; sui balconi e poggioli è solo consentito il collocamento di pochi e piccoli vasi di fiori o di altre strutture ornamentali e complementari anche di comodo (tende, ecc.). Essi ed esse dovranno essere sempre uniformi tra loro nell'insieme del caseggiato, rispettare le buone regole della arte, della comune estetica e della dovuta sicurezza, nonchè le disposizioni dei regolamenti comunali e non dovranno comunque recare molestia o pregiudizio alcuno alle unità altrui.

E' assolutamente vietato l'uso del lastrico solare di copertura dell'edificio.

#### Art. 8.

E' tassativamente vietata l'esecuzione da parte di ogni Condomino di opere e modifiche che possano compromettere la stabilità dell'edificio, alterarne l'estetica o la distinzione, produrre danno alla collettività od al singolo.

Ad esplicita deroga di quanto dispone l'art. 1102 del Codice Civ. il Condomino che intenda apportare modifiche o eseguire lavori sulle cose comuni deve chiedere ed ottenere il preventivo benestare dell'Assemblea. Questa viene all'uopo convocata, a spese anticipate dal Condomino richiedente, entro e non oltre i venti giorni decorrendi da quello in cui sarà pervenuta all'Amministrazione la relativa richiesta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno. Trascorso tale termine senza che l'Assemblea sia stata convocata, il Condomino richiedente può eseguire il lavoro, sempre però sotto la sua responsabilità e senza pregiudizio dei diritti del Condominio o dei singoli, salvo del pari e sempre il risarcimento

del danno.

Art. 9.

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua esclusiva proprietà tutti quei lavori e quelle riparazioni, la omissione dei quali possa danneggiare la collettività od il singolo o possa turbare la stabilità, la estetica, l'uniformità esterna ed il decoro dell'edificio.

Deve del pari consentire che nell'interno della sua unità si proceda, coi dovuti riguardi, ad ispezioni o alla esecuzione di lavori sulle cose comuni dell'edificio interferenti con la sua unità od anche sulle cose sue particolari nell'interesse della collettività o di altro Condomino, salvo il risarcimento dell'eventuale disturbo o danno arrecato.

I Condomini interessati ai balconi, poggioli e giardini nei distacchi sono tenuti a concedere il libero accesso agli stessi, a favore dell'Amministrazione, per l'ispezione e l'esecuzione dei lavori, di spettanza Condominiale o singola, alle cose comuni singole collocate in prossimità o sopra le parti suddette.

Il collocamento di antenne ricettive sul lastrico solare di copertura dell'edificio è fatto a tutto rischio, pericolo, e sotto la piena responsabilità, per danni a cose o persone, dell'installatore; detto impianto dovrà sempre essere attuato col rispetto delle vigenti disposizioni e di quelle che saranno eventualmente emanate in materia, sotto la sorveglianza dell'Amministratore al quale dovrà essere rivolta istanza per essere autorizzati all'esecuzione dell'impianto stesso.

L'esercizio di tale diritto di installazione delle antenne è per tutti totalmente gratuito.

Ogni Condomino può usare della superficie dei muri perimetrali corrispondente alla propria unità per installarvi insegne, lumi

nose o meno, relative all'attività, sempre tra quelle consentite dal presente Regolamento, da lui o dal suo conduttore svolta nell'unità stessa, e ciò sempre sotto la sua totale responsabilità. Tali insegne dovranno essere decorose e intonate alla distinzione del caseggiato.

L'Amministratore fissa le modalità ed i limiti di affissione di targhe generali nell'atrio o particolari ai lati degli stipiti del portone principale d'ingresso.

Art. 10.

E' tassativamente vietato adibire gli appartamenti, e quindi tutti i locali che hanno accesso dall'atrio comune, ad uso di industria, di sanatori, cliniche, case di cura ed ambulatori, di agenzie di pegno, di case di alloggio ed in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità del caseggiato, che ha carattere di abitazione civile, o che sia contrario all'igiene, alla decenza ed al decoro.

I locali posti nel piano terreno, destinati a botteghe, potranno essere adibiti a qualsiasi uso commerciale e industriale purchè non si tratti di depositi e manipolazioni di cose e sostanze che possano danneggiare la sicurezza, l'igiene ed il pacifico godimento del resto dell'edificio.

Art. 11.

Tutti i Condomini sono tenuti:

- a comunicare all'Amministrazione del Condominio, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il loro domicilio, in mancanza della quale notizia si intenderanno domiciliati, a tutti gli effetti di Legge e delle presenti norme, nei locali di loro proprietà nel Caseggiato, ove potranno essere notificati dall'Amministrazione tutti gli inviti e comunicazioni che ad essi possano interessare;

- in caso di trasferimento della proprietà di loro unità immobiliari:

- a) a far conoscere all'acquirente il contenuto del presente Regolamento, nonché degli eventuali regolamenti interni, ed a vincolarne lo stesso all'accettazione ed osservanza nello strumento notarile di compravendita;
- b) a comunicare all'Amministrazione le generalità ed il domicilio di chi ne ha fatto l'acquisto;
- c) a liquidare la propria posizione amministrativa contabile nei confronti del Condominio sino al giorno della vendita, tenuto conto a carico dell'alienante delle spese condominiali preventivate ed approvate, ultimate, in corso ed anche ancora da iniziarsi al momento della vendita; salvo ed impregiudicato il vincolo solidale di cui all'art. 62 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile;
- d) ad imporre l'osservanza delle presenti norme e di quelle di eventuali regolamenti interni, nonché delle deliberazioni dell'assemblea anche ai propri conduttori od occupanti a qualsiasi titolo delle unità di loro spettanza, restandone pur sempre esso proprietario garante ad ogni effetto.

Il Condomino alienante solo coll'adempimento di tutte le anzidette prescrizioni e formalità sarà liberato da ogni suo obbligo (contributi compresi) per il tempo successivo alla vendita nei confronti dell'Amministrazione e relativamente alla unità alienata.

#### RIPARTIZIONE DELLE SPESE

##### Spese generali

Art. 12:

Le "spese tutte" (e con tale dizione qui o di seguito usata

sono intese le spese tutte per la conservazione, per le riparazioni ordinarie e straordinarie, per la ricostruzione e per le innovazioni regolarmente approvate dall'Assemblea) relative e concernenti le cose comuni elencate nelle presenti norme o tali a sensi di Legge, ed il funzionamento ed esercizio dei servizi comuni, nonché le spese di amministrazione, assicurazione, sono di regola ripartite tra tutti i Condomini in proporzione delle rispettive quote di proprietà espresse in millesimi nella Tabella "A" allegata alle presenti norme, salvo le eccezioni di cui in appresso.

Le spese tutte inerenti alle cose comuni a tutti od a parte dei Condomini, causate da fatti o colpe di un Condomino, suo conduttore od occupante, a qualsiasi titolo dell'unità relativa, sono poste a carico del Condomino stesso.

#### Spese di portineria

##### Art. 13.

Tutte le spese di portineria e cioè salario al portiere, in dennità, contributi assistenziali, previdenziali ed assicurativi, innovazioni e ricostruzione alloggio, sua illuminazione, fornitura attrezzi, indennità licenziamento ed in genere tutte quelle altre non specificate relative ed inerenti al detto servizio vengono ripartite in ragione delle aliquote millesimali di cui alla Tabella "B".

#### Atrio e Scale

##### Art. 14.

Le spese tutte relative e concernenti l'atrio e relativo portone, compresi i muri che le dette parti delimitano, i pavimenti, i soffitti, nonché le spese tutte relative e concernenti la scala, in tutto il suo svolgimento ed in ogni sua parte e cioè muri che

la delimitano, strutture che la sorreggono e la formano, pianerotoli, gradini, lucernari, finestre, balaustre, passamani e le spese d'illuminazione e di pulizia sono ripartite nelle proporzioni rispettivamente espresse nella Tabella "C" allegata alle presenti norme.

### Ascensore

#### Art. 15.

Le spese tutte relative e concernenti l'impianto di ascensore, in ogni sua parte, compreso il locale ove è installato il macchinario, nonché le spese di esercizio, diritti, assicurazioni eventuali, ecc., sono ripartite tra i rispettivi utenti nelle proporzioni rispettivamente espresse nella Tabella "D" allegata alle presenti norme. Nel caso in cui una unità rimanesse libera, sgombra, disaffittata e disabitata per oltre tre mesi, il Condomino interessato previa denuncia e richiesta scritta diretta all'Amministrazione a mezzo, tassativamente, di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, ha il diritto di ottenere lo sgravio delle sole spese di consumo di energia, limitatamente al periodo di tempo successivo alla scadenza dei tre mesi e sino a che le condizioni suddette permangano.

Detto sgravio sarà equitativamente ed approssimativamente determinato dall'Amministrazione.

Nel caso che alcuna fra le unità fosse destinata ad esercizio di attività professionali, commerciali, uffici, ecc., nei limiti sempre consentiti dal presente Regolamento, la quota relativa risultante dall'applicazione della Tabella sarà maggiorata in misura variabile dal 10 al 100% a seconda del maggior uso fattone. In caso di contestazione, sempre però nei limiti di maggiorazione come sopra prestabiliti, deciderà definitivamente ed inappellabil

mente l'Assemblea.

Lastrico solare

Art. 16.

Le spese tutte relative e concernenti il lastrico solare, non praticabile, di copertura dell'edificio, sono a carico di tutti i Condomini, nessuno escluso, e ripartite nelle proporzioni stabilite nella Tabella "A", allegata alle presenti norme.

Impianto di riscaldamento

Art. 17.

Le spese tutte relative e concernenti l'impianto di riscaldamento sono ripartite tra i Condomini che ne usano nelle proporzioni espresse nella Tabella "E" allegata alle presenti norme.

Nel caso in cui una unità immobiliare, partecipante al servizio, rimanesse libera, sgombra, disaffittata e disabitata per tutto il periodo dell'accensione annuale, il rispettivo Condomino avrà diritto di corrispondere soltanto la metà della quota spettante, limitatamente però alle spese di esercizio (combustibile, personale, ecc.); per le altre spese il contributo sarà integrale e totale. Per beneficiare di tale riduzione il Condomino interessato, a pena di decadenza, dovrà avvertire l'Amministrazione del verificarsi della condizione almeno quindici giorni prima dell'inizio con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno; l'Amministrazione provvederà a sigillare e bloccare, a spese dell'istante, le parti di impianto particolari. In mancanza di detto avviso sarà dovuta tutta la quota completa, senza alcuna riduzione; come pure la quota integrale sarà dovuta qualora, durante il periodo di esercizio, in qualsiasi momento, il Condomino interessato abbia chiesto e potuto ottenere il riallaccio.

Si precisa però che, per quanto riguarda in particolare le botteghe al piano terra, esse sono state escluse dalla predetta Tabella "E", pur essendo esse comproprietarie dell'impianto, purchè non usufruiscano attualmente dell'impianto stesso. Al momento in cui il proprietario di una o più botteghe intendesse valersi del diritto ad usufruire dell'erogazione di calore a favore delle botteghe stesse, egli dovrà accordarsi con l'Amministrazione del Condominio per la revisione della Tabella "E" di riparto spese. Da quel momento la bottega o le botteghe interessate verranno, naturalmente, sottoposte alle normali regole stabilite dal presente regolamento ed in particolare da questo articolo per il servizio di riscaldamento centrale.

Il riscaldamento sarà di regola attivato dal 15 novembre al 15 marzo con l'Amministrazione di anticipare la data di inizio o protrarre quella terminale, quando la temperatura esterna scenda a meno di sei gradi centigradi e ne abbia fatta richiesta scritta la maggioranza dei Condomini, maggioranza riferita alle quote di compartecipazione nell'impianto.

Non potranno essere apportate variazioni nè in aumento nè in diminuzione della superficie radiante interna (e quindi della relativa Tabella di compartecipazione) senza l'autorizzazione dell'Assemblea.

Condutture di gruppo di approvvigionamento dell'acqua potabile e di raccolta e deflusso delle acque e materie di rifiuto.

#### Art. 18.

Le spese tutte relative e concernenti le vasche-serbatoio e le colonne discendenti che dalle dette vasche di raccolta sul lato strico solare adducono l'acqua ai partecipanti dei distinti gruppi di unità, e quelle pure tutte relative e concernenti le disti-

te colonne discendenti che dalle unità raccolgono e convogliano al lo scarico le acque e materia di rifiuto, sfiatatoi compresi, le u ne e le altre per l'intero loro percorso ed a prescindere quindi dal punto ove l'opera viene eseguita, sono contabilizzate per ciascuna colonna di gruppo, nell'ambito del quale vengono divise le parti eguali per ciascuna unità partecipante al gruppo.

#### Spese per la fornitura dell'acqua potabile

##### Art. 19.

Le spese per la fornitura dell'acqua potabile saranno ripartite fra tutti i beneficiari nelle proporzioni espresse nella Tabella "F" allegata alle presenti norme, quale Tabella è stata calcolata in funzione del numero dei vani utili (compresa la cucina) che compongono ciascuna unità, escludendo dal computo dei vani l'ingresso, il corridoio, il bagno e la dispensa;

#### DELL'AMMINISTRAZIONE

##### Art. 20.

Gli organi dell'Amministrazione del Condominio sono:

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

Gli incarichi di Amministratore e di Consigliere del Condominio sono gratuiti, quando l'Assemblea preventivamente e specificatamente non abbia stabilito un emolumento.

#### DELL'AMMINISTRATORE

##### Art. 21.

L'Amministratore, che può essere anche un estraneo al Condominio, dura in carica un anno ma rimarrà in funzione per le prati

che di ordinaria amministrazione od anche straordinaria, se urgenti, fino a quando il nuovo Amministratore, oppure il Consiglio dei Condomini in mancanza di Amministratore nominato, non abbiano ricevuto le consegne e preso provvisorio o definitivo possesso della carica.

L'accettazione della persona nominata equivale a conoscenza ed impegno di osservare le presenti norme e gli eventuali regolamenti interni o dei servizi.

L'Amministratore dimissionario o revocato, o cessante comunque dalla carica, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso, consegnare al successore, o in sua mancanza al Consiglio dei Condomini, tutti i documenti di spettanza del Condominio e gli atti dell'amministrazione entro quindici giorni dalla partecipazione delle dimissioni, della revoca o della cessazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col Condominio e da ogni eventuale sua ragione creditoria; il tutto sotto comminatoria del risarcimento del danno.

#### ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

##### Art. 22.

Nei limiti dei poteri conferitigli dalla Legge e di quelli maggiori attribuitigli dalle presenti norme e da eventuali deliberazioni dell'Assemblea, ha la rappresentanza del Condominio.

Egli deve compilare, alla chiusura dell'esercizio, il rendiconto annuale e lo stato di riparto, dal quale deve altresì risultare la rimanenza a credito o a debito di ciascun Condomino.

Deve pure compilare il preventivo delle spese da incontrarsi nell'iniziando esercizio ed il progetto di riparto tra i Condomini in base ai criteri stabiliti nelle presenti norme o da deliberazioni aggiuntive dell'Assemblea.

Bilancio consuntivo e stato di riparto, bilancio preventivo e progetto di riparto, devono essere sottoposti all'approvazione dell'Assemblea; conseguite la quale tutti i Condomini sono tenuti a versare, immediatamente od in quei termini che l'Assemblea stessa avesse stabilito, le somme risultanti a loro debito.

Le eventuali rimanenze a credito di alcuno dei Condomini saranno portate a nuovo nell'esercizio successivo a copertura delle quote di anticipo.

La comunicazione agli assenti dell'approvazione avvenuta equivale a messa in mora.

Nessun Condomino può esimersi dall'obbligo dei pagamenti dei contributi stabiliti, adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti del Condominio che, se pure fondati non siano stati riconosciuti e liquidati dalla Assemblea o, in provvedimento definitivo, dall'Autorità Giudiziaria.

L'Amministratore potrà ordinare, col parere favorevole del Consiglio dei Condomini, lavori e spese non previsti nel bilancio preventivo che siano necessari ed il cui importo non superi le lire cinquantamila per ogni lavoro.

Sempre previo parere favorevole del Consiglio dei Condomini potrà ordinare lavori e spese necessari ed urgenti che superino il suddetto limite, ma è tenuto a convocare subito l'Assemblea per ottenerne la ratifica.

L'Amministratore invece, non potrà eseguire lavori o spese di carattere voluttuario per un ammontare che superi le lire diecimila, nel complesso annuale, senza previa autorizzazione della Assemblea.

#### CARENZA DELL'AMMINISTRATORE

Art. 23.

Qualora l'Amministrazione rifiuti di eseguire, a richiesta

di alcuno tra i Condomini, riparazioni da questi affermate necessarie alle cose comuni, o comunque non vi provveda entro venti giorni dalla ricevutane segnalazione, il Condomino stesso può esigere la convocazione dell'Assemblea ed ottenere una decisione in merito all'esecuzione delle opere stesse.

Se l'Assemblea non ravvisi la necessità delle riparazioni, il Condomino richiedente sarà tenuto a rifondere all'Amministrazione le spese vive tutte da questa incontrate per la convocazione dell'Assemblea.

#### DEL CONSIGLIO DEI CONDOMINI

##### Art. 24.

Il Consiglio dei Condomini è composto da tre Condomini, od anche loro stretti congiunti (e cioè coniuge, parenti od affini entro il terzo grado) eletti dall'Assemblea, e dura in carica, come l'Amministratore, un anno.

Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore che dovrà convocarlo ogni qualvolta sia necessario e comunque almeno ogni tre mesi.

Il Consiglio dei Condomini, oltre gli specifici attributi conferitigli nelle presenti norme, deve esercitare il controllo amministrativo, contabile e tecnico sulla gestione del Condominio, riferendone, al momento opportuno, all'Assemblea.

Sostituisce l'Amministratore in caso di sua mancanza o di sua temporanea assenza.

Le deliberazioni del Consiglio sono prese a maggioranza.

#### ESERCIZIO FINANZIARIO

##### Art. 25.

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 Maggio.

Entro trenta giorni dalla chiusura, l'Amministratore deve convocare, sotto comminatoria di revoca, l'Assemblea, per riferire sull'opera svolta e sottoporre alla sua approvazione bilancio consuntivo e stato di riparto nonché bilancio preventivo e progetto di riparto.

#### DELL'ASSEMBLEA

##### Convocazione

##### Art. 26.

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria alla chiusura dell'esercizio ed in via straordinaria quando l'Amministratore od il Consiglio dei Condomini lo reputi necessario, oppure quando, a sensi di legge, sia pervenuta all'Amministrazione richiesta scritta e motivata, unitamente al proponendo ordine del giorno, da almeno due Condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'intero edificio.

La convocazione viene fatta, in ogni caso, mediante avviso da inviarsi individualmente a tutti i Condomini (nudo proprietario od usufruttuario nelle ipotesi contemplate dall'art. 67 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile) per lettera raccomandata, all'indirizzo di cui al precedente art. 10 delle presenti norme, da consegnarsi all'Ufficio Postale almeno sette giorni liberi prima della data fissata per la prima convocazione. Con la osservanza dello stesso termine deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza in prima e seconda convocazione (quest'ultima un giorno successivo, e non oltre i dieci giorni, a quello della prima convocazione), delle materie da discutersi (ovverossia l'ordine del giorno), del luogo, e tempo utile, dove sono depositati a libe

ra visura dei Condomini copie del rendiconto, preventivo, riparto e pezze giustificative.

### Diritto di voto e delega

#### Art. 27.

Ciascun Condomino ha il diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al Condominio, con delega scritta specifica, sia pure in calce all'avviso di convocazione.

Ciascun intervenuto non può rappresentare più di altri tre Condomini.

I Singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi ai quali non abbiano interesse o che riguardino rapporti di forniture o di lavoro tra essi ed il Condominio.

Validità di Assemblea e di deliberazioni sono regolate dal Codice Civile.

Esse vanno sempre riferite al complessivo numero e valore delle sole unità interessate alla deliberazione. La validità dell'Assemblea viene comunque accertata al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

### Verbali delle Assemblee.

#### Art. 28.

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige, sull'apposito prescritto registro ed a cura del Segretario nominato dall'Assemblea, il processo verbale, possibilmente, e meglio, seduta stante.

Detto verbale deve essere sottoscritto da tutti gli intervenuti; il rifiuto da parte di alcuno a sottoscriverlo non può infirmarne la validità.

Tuttavia, l'Assemblea può stabilire di volta in volta che il verbale venga successivamente redatto, non oltre cinque giorni da quello della riunione, e sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e da quegli altri Condomini che l'Assemblea eventualmente abbia allo scopo delegato. Questo verbale viene letto ed approvato nella prima Assemblea immediatamente successiva.

L'Amministratore e gli intervenuti all'Assemblea di prima convocazione devono provvedere alla redazione eventuale del verbale di diserzione dell'Assemblea stessa trascrivendolo nell'apposito registro e sottoscrivendolo.

Il verbale deve contenere:

- a) - l'indicazione del luogo, data ed ora dell'adunanza e dell'ordine del giorno;
- b) - l'elenco dei Condomini personalmente intervenuti e delle persone dagli stessi delegate e riassuntivamente poi il numero complessivo dei Condomini intervenuti e rappresentanti ed il valore complessivo delle rispettive loro unità;
- c) - l'indicazione delle persone elette a Presidente e a Segretario dell'Assemblea;
- d) - un sommario resoconto delle discussioni ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione, per ciascuna di esse, dell'esito della votazione;
- e) - qualunque dichiarazione di cui da alcuno degli intervenuti si richieda l'inserzione;
- f) - l'ora di chiusura dell'Assemblea.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al Condomino che tempestivamente e per iscritto la richiegga, entro e non oltre i quindici giorni decorrenti da quello in cui l'Assemblea è stata tenuta; ciò a spese totale del richiedente.

Comunicazioni delle deliberazioni.

Art. 29.

A tutti gli effetti di Legge e delle presenti norme, l'Amministratore deve provvedere ad inviare ai Condomini assenti ed a spese di questi ultimi, entro dieci giorni dalla data della tenutasi Assemblea, il tenore delle deliberazioni adottate a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indirizzata come al precedente art. 11.

SPESE DI LITE - SANZIONI

Art. 30.

Nell'eventualità di cause promosse dal Condominio nei confronti di alcuno tra i Condomini, o da alcuno tra i Condomini nei confronti del Condominio, allorchè il Condomino stesso risulti soccombente, questi dovrà rifondere al Condominio anche le spese irripetibili in aggiunta a quelle liquidate nella sentenza.

Trascorsi quindici giorni da quello stabilito dalle presenti norme o dall'Assemblea per il versamento dei contributi, viene applicata, ai Condomini ritardatari, una sanzione pecuniaria pari al 2% dell'importo dovuto per ogni ulteriore settimana di ritardo con un massimo di £. 5.000.- (cinquemila).

L'Assemblea di volta in volta può stabilire altre sanzioni pecuniarie per ciascuna violazione delle presenti norme od inosservanza anche di eventuali regolamenti interni o di servizio, nelle misure da £. 100 a £. 2.000.-

A carico dei Condomini assenti che hanno, con il loro mancato intervento all'Assemblea, comunque causato la impossibilità a validamente deliberare, sono poste in parti eguali tra loro le spese tutte che il Condominio deve incontrare per altra convocazione.

Il ricavato delle sanzioni pecuniarie sarà devoluto al fondo

spese generali di cui all'art. 12 (Tabella "A" delle presenti norme.

Quando il ritardo nel pagamento dei contributi si protragga per oltre sei mesi dal giorno in cui essi avrebbero dovuto versarsi, l'Amministrazione ha il diritto di sospendere al Condoino mo roso la utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato. La sospensione deve essere preceduta da un ul timo invito, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, a provvedere, entro quindici giorni dal ricevimento della stessa, al saldo totale di quanto dovuto.

#### VERTENZE

#### INTERVENTO DELL'ASSOCIAZIONE SINDACALE

#### Art. 31.

Sorgendo vertenze o dissidi tra Condomini, ovvero tra questi e l'Amministratore, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi alla competente Associazione Provinciale dei Proprietari di Fabbricati per tentare una amichevole composizione della vertenza stessa prima di adire l'Autorità Giudiziaria.

#### RICHIAMO ALLA LEGGE

#### Art. 32.

Per tutto quanto non è diversamente disposto nel presente Re golamento saranno applicate le norme del Codice Civile e delle Leg gi speciali in materia.



Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. INC. CA.3 Serial#: 203ad8711c820108770e893a3742e89a



TABELLE MILLESIMALI  
=====

PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI  
=====



T A B E L L A "A" - COMPROPRIETA'

Bottega 25-27 R.	---	33,34	Int. 20	-	16,50
" 29 "	-	14,28	" 21	-	16,50
" 31 "	-	15,23	" 22	-	23,34
" 33-35 "	-	22,86	" 23	-	11,05
" 37-39 "	-	22,86	" 24	-	11,05
" 41 "	-	13,33	" 25	-	11,05
" 43 "	-	13,33	" 26	-	11,05
" 45 "	-	12,85	" 27	-	18,00
" 47 "	-	15,23	" 28	-	16,50
Int. 1	-	10,48	" 29	-	16,50
" 2	-	10,48	" 30	-	23,34
" 3	-	17,43	" 31	-	11,05
" 4	-	15,98	" 32	-	11,05
" 5	-	15,98	" 33	-	11,43
" 6	-	22,00	" 34	-	11,43
" 7	-	10,48	" 35	-	18,58
" 8	-	10,48	" 36	-	17,03
" 9	-	10,83	" 37	-	17,03
" 10	-	10,83	" 38	-	25,01
" 11	-	17,72	" 39	-	11,43
" 12	-	16,24	" 40	-	11,43
" 13	-	16,24	" 41	-	11,43
" 14	-	22,67	" 42	-	11,43
" 15	-	10,83	" 43	-	18,58
" 16	-	10,83	" 44	-	17,03
" 17	-	11,05	" 45	-	17,03
" 18	-	11,05	" 46	-	25,01
" 19	-	18,00	" 47	-	11,43



int.	48	-	11,43
"	49	-	11,43
"	50	-	11,43
"	51	-	18,58
"	52	-	17,03



int.	53	-	17,03
"	54	-	25,01
"	55	-	11,43
"	56	-	11,43



1.000,00





Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 203ad8711c82010877be8a3a3742e89a



TABELLA "B" PORTINERIA  
=====



Bottega 25-27 R.	-	3,91	int. 20	-	19,34
" 29 "	-	1,67	" 21	-	19,34
" 31 "	-	1,79	" 22	-	27,36
" 33-35 "	-	2,68	" 23	-	12,95
" 37-39 "	-	2,68	" 24	-	12,95
" 41 "	-	1,56	" 25	-	12,95
" 43 "	-	1,56	" 26	-	12,95
" 45 "	-	1,50	" 27	-	21,10
" 47 "	-	1,79	" 28	-	19,34
int. 1	-	12,28	" 29	-	19,34
" 2	-	12,28	" 30	-	27,36
" 3	-	20,43	" 31	-	12,95
" 4	-	18,73	" 32	-	12,95
" 5	-	18,73	" 33	-	13,40
" 6	-	25,79	" 34	-	13,40
" 7	-	12,28	" 35	-	21,77
" 8	-	12,28	" 36	-	19,96
" 9	-	12,73	" 37	-	19,96
" 10	-	12,73	" 38	-	29,32
" 11	-	20,77	" 39	-	13,40
" 12	-	19,04	" 40	-	13,40
" 13	-	19,04	" 41	-	14,40
" 14	-	26,58	" 42	-	13,40
" 15	-	12,73	" 43	-	21,77
" 16	-	12,73	" 44	-	19,96
" 17	-	12,95	" 45	-	19,96
" 18	-	12,95	" 46	-	29,32
" 19	-	21,10	" 47	-	13,40



Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA 3 Serial#: 203ad8711c82010877be8333742e89a

int.	48	-	13,40
"	49	-	13,40
"	50	-	13,40
"	51	-	21,77
"	52	-	19,96

int.	53	-	19,96
"	54	-	29,32
"	55	-	13,40
"	56	-	13,40

1.000,00

T A B E L L A "C" - ATRIO E SCALE

Bottega 25-27 R.	-	1,00	int.	20	-	17,22
"	29 "	0,55	"	21	-	17,22
"	31 "	0,56	"	22	-	24,40
"	33-35 "	0,70	"	23	-	11,49
"	37-39 "	0,70	"	24	-	11,49
"	41 "	0,53	"	25	-	13,16
"	43 "	0,53	"	26	-	13,16
"	45 "	0,51	"	27	-	21,51
"	47 "	0,56	"	28	-	19,70
int.	1 "	7,80	"	29	-	19,70
"	2 "	7,80	"	30	-	27,91
"	3 "	13,06	"	31	-	13,16
"	4 "	11,97	"	32	-	13,16
"	5 "	11,97	"	33	-	15,00
"	6 "	16,52	"	34	-	15,00
"	7 "	7,80	"	35	-	24,45
"	8 "	7,80	"	36	-	22,39
"	9 "	9,72	"	37	-	22,39
"	10 "	9,72	"	38	-	32,96
"	11 "	15,93	"	39	-	15,00
"	12 "	14,59	"	40	-	15,00
"	13 "	14,59	"	41	-	16,66
"	14 "	20,41	"	42	-	16,66
"	15 "	9,72	"	43	-	27,14
"	16 "	9,72	"	44	-	24,86
"	17 "	11,49	"	45	-	24,86
"	18 "	11,49	"	46	-	36,58
"	19 "	18,79	"	47	-	16,66

int.	48	-	16,66
"	49	-	18,31
"	50	-	18,31
"	51	-	29,83
"	52	-	27,32

int.	53	-	27,32
"	54	-	40,21
"	55	-	18,31
"	56	-	18,31

1.000,00

T A B E L L A "D" - ASCENSORE

Int.	1	-	7,91	int.	29	-	19,80
"	2	-	7,91	"	30	-	28,01
"	3	-	13,16	"	31	-	13,26
"	4	-	12,07	"	32	-	13,26
"	5	-	12,07	"	33	-	15,10
"	6	-	16,62	"	34	-	15,10
"	7	-	7,91	"	35	-	24,55
"	8	-	7,91	"	36	-	22,49
"	9	-	9,82	"	37	-	22,49
"	10	-	9,82	"	38	-	33,06
"	11	-	16,03	"	39	-	15,10
"	12	-	14,69	"	40	-	15,10
"	13	-	14,69	"	41	-	16,76
"	14	-	20,51	"	42	-	16,76
"	15	-	9,82	"	43	-	27,24
"	16	-	9,82	"	44	-	24,96
"	17	-	11,59	"	45	-	24,96
"	18	-	11,59	"	46	-	36,68
"	19	-	18,89	"	47	-	16,76
"	20	-	17,32	"	48	-	16,76
"	21	-	17,32	"	49	-	18,41
"	22	-	24,50	"	50	-	18,41
"	23	-	11,59	"	51	-	29,93
"	24	-	11,59	"	52	-	27,42
"	25	-	13,26	"	53	-	27,42
"	26	-	13,26	"	54	-	40,31
"	27	-	21,61	"	55	-	18,41
"	28	-	19,80	"	56	-	18,41

1.000,00

**TABELLA "E" - RISCALDAMENTO**

Portineria	-	16,12		
Appart. Interno 1	-	12,21	Interno 29	- 18,23
" "	2	11,57	" 30	- 21,72
" "	3	33,59	" 31	- 9,82
" "	4	22,51	" 32	- 10,46
" "	5	22,03	" 33	- 10,46
" "	6	28,37	" 34	- 9,82
" "	7	11,57	" 35	- 27,29
" "	8	12,21	" 36	- 17,43
" "	9	10,46	" 37	- 18,23
" "	10	9,82	" 38	- 21,72
" "	11	27,29	" 39	- 9,82
" "	12	17,43	" 40	- 10,46
" "	13	18,23	" 41	- 11,57
" "	14	21,72	" 42	- 10,94
" "	15	9,82	" 43	- 28,34
" "	16	10,46	" 44	- 19,33
" "	17	10,46	" 45	- 19,33
" "	18	9,82	" 46	- 26,15
" "	19	27,29	" 47	- 10,94
" "	20	17,43	" 48	- 11,57
" "	21	18,23	" 49	- 15,23
" "	22	21,72	" 50	- 14,58
" "	23	9,82	" 51	- 40,89
" "	24	10,46	" 52	- 26,16
" "	25	10,46	" 53	- 27,90
" "	26	9,82	" 54	- 35,51
" "	27	27,29	" 55	- 15,23
" "	28	17,43	" 56	- 15,23

TOTALE 1000,00

=====



TABELLA "F" - ACQUA

Bottega 25-27 R.	-	7,07	int.	20	-	18,65
"	29	5,02	"	21	-	18,65
"	31	5,02	"	22	-	23,73
"	33-35	6,77	"	23	-	13,56
"	37-39	6,77	"	24	-	13,56
"	41	5,02	"	25	-	13,56
"	43	5,02	"	26	-	13,56
"	45	5,02	"	27	-	20,34
"	47	5,02	"	28	-	18,65
int.	1	13,56	"	29	-	18,65
"	2	13,56	"	30	-	23,73
"	3	20,34	"	31	-	13,56
"	4	18,65	"	32	-	13,56
"	5	18,65	"	33	-	13,56
"	6	23,73	"	34	-	13,56
"	7	13,56	"	35	-	20,34
"	8	13,56	"	36	-	18,65
"	9	13,56	"	37	-	18,65
"	10	13,56	"	38	-	23,73
"	11	20,34	"	39	-	13,56
"	12	18,65	"	40	-	13,56
"	13	18,65	"	41	-	13,56
"	14	23,73	"	42	-	13,56
"	15	13,56	"	43	-	20,34
"	16	13,56	"	44	-	18,65
"	17	13,56	"	45	-	18,65
"	18	13,56	"	46	-	23,73
"	19	20,34	"	47	-	13,56





Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 203ad871c82010877de8a3a3742e89a



int.	48	-	13,56
"	49	-	13,56
"	50	-	13,56
"	51	-	20,34
"	52	-	18,65



int.	53	-	18,65
"	54	-	23,73
"	55	-	13,56
"	56	-	13,56



1.000,00

