

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO COSTITUITO
DALL'EDIFICIO SITO IN GENOVA, VIA FIUMARA CIVICO N.
7 DENOMINATO "LUNA"

ARTICOLO 1: OGGETTO ED ALLEGATI

Il presente regolamento, avente natura contrattuale, disciplina il Condominio costituito dall'edificio sito in Genova, via Fiumara civico n. 11, dalle relative aree pertinenziali nonché i beni ed servizi in comune con altri enti, il tutto come meglio visualizzato nelle planimetrie allegate.

Costituiscono parte integrante ed essenziale del presente regolamento:

- I) le planimetrie e le tabelle millesimali allegate;
- II) la convenzione intervenuta in data 27/04/99 per atto ricevuto a rogito notaio Piero Biglia (rep. 10084) tra Coopsette s.c.a r.l. ed il Comune di Genova riguardante l'attuazione del Programma di Riqualficazione Urbana di Fiumara; si fa altresì presente che è stato stipulato un disciplinare di Gestione del Parco urbano a rogito Notaio Piero Biglia di Genova in data 28 maggio 2003 N. 18893 di Repertorio, registrato a Genova il giorno 11 giugno 2003 al N. 1724 serie 1, tra Coopsette e Comune avente ad oggetto, tra l'altro, il riparto dei costi e delle spese ordinarie relative all'area sovrastante alla Comunione dei boxes, dei posti auto e delle cantine aventi accesso da Via Pacinotti e che in tale accordo non è comunque previsto l'addebito di costi nuovi e/o ulteriori a carico dei condomini della Torre "Luna".

ARTICOLO 2: TITOLI

L'ente immobiliare è abitabile in quanto è stata presentata richiesta di agibilità/usabilità ai sensi del d.p.r. 425/94 e del d.p.r. 380/01 il giorno 14/08/03.

ARTICOLO 3: BENI IN COMPROPRIETA' CON LE ALTRE DUE TORRI DENOMINATE "MARE" E "SOLE" NONCHE' CON LA COMUNIONE DEI BOXES, POSTI AUTO E CANTINE AVENTE ACCESSO DA VIA A. PACINOTTI [LETT.A)] E BENI IN COMPROPRIETA' CON LE SOLE ALTRE DUE TORRI DENOMINATE "MARE" E "SOLE"[LETT. B)]

A) Sono in proprietà comune - proprietà ed uso che devono intendersi irrinunciabili ed indivisibili - tra il Condominio disciplinato con il presente regolamento, le altre due Torri denominate "Mare" e "Sole" e la Comunione dei boxes, auto e cantine avente accesso da via A. Pacinotti:

- i tre locali posti in prossimità dell'accesso alla Comunione dalla via Pacinotti, meglio descritti nelle planimetrie allegate, contenenti, tra l'altro, il gruppo elettrogeno, la vasca antincendi ed il gruppo pompe;

- tutti i beni, tra i quali quelli sopra descritti, ricoverati all'interno di detti locali.

B) Sono in proprietà comune - proprietà ed uso che devono intendersi irrinunciabili ed indivisibili - tra il Condominio disciplinato con il presente regolamento e le sole altre due Torri denominate "Mare" e "Luna" il tratto di fognatura delle acque nere che, dipartendo dagli stacchi dei singoli edifici, passa sopra il complesso interrato nonchè il tratto successivo che prosegue nel parco urbano per poi scaricare nella fogna pubblica della via Pacinotti.

ARTICOLO 4: DISCIPLINA DEI BENI COMUNI INDICATI ALL'ARTICOLO 3

A) Sono in via permanente ascritti e, per quanto occorra, delegati agli amministratori delle tre Torri ed a quello della Comunione (collegio degli amministratori) i poteri deliberativi concernenti la gestione e/o la manutenzione, ordinaria e straordinaria, dei beni comuni indicati al precedente articolo 3, lettera A), salvo che l'intervento comporti esborsi superiori a euro 5.000,00 (Cinquemila/00). Tale limite sarà automaticamente aggiornato ogni cinque anni secondo l'indice rilevato in tale periodo dall'ISTAT con la precisazione che il primo aggiornamento avverrà il 1° gennaio 2007.

Di tali spese verrà redatto annualmente bilancio la cui approvazione, come detto, competerà al suddetto collegio degli amministratori.

Per le votazioni, delle quali si redigerà verbale scritto, si procederà a maggioranza; in caso di parità o comunque d'impossibilità di addivenire alla maggioranza, saranno chiamati a decidere, in assemblea comune, condomini e comunisti.

Ugualmente e, cioè, convocando in assemblea comune tutti i condomini e comunisti, si provvederà per le spese comportanti esborsi superiori a euro 5.000,00 (Cinquemila/00), salvo il suddetto aggiornamento di tale limite.

L'assemblea comune dovrà essere convocata a mezzo di lettera a/r sottoscritta da tutti gli amministratori e deciderà con le maggioranze prescritte dalla legge.

La mancata sottoscrizione di tale convocazione da parte dell'amministratore costituisce motivo di revoca dello stesso, ferma la responsabilità per danni in capo al medesimo.

Le spese annualmente sostenute ed approvate andranno ripartite in quattro parti uguali (tre Torri + Comunione) e suddivise nell'ambito dei singoli enti in base alla rispettiva tabella "A".

Le decisioni assunte validamente dal collegio degli amministratori saranno immediatamente vincolanti per i Condomini delle tre Torri e della Comunione all'interno dei quali non dovranno né potranno più formare oggetto di deliberazione da parte delle rispettive assemblee.

B) Applicando le medesime regole sopra previste alla lettera A), si procederà per quanto riguarda i beni in comproprietà tra le sole tre Torri individuati dall'articolo 3, lettera B), con la ovvia precisazione che, essendo estranei a detti beni, né la Comunione dei boxes, dei posti auto e delle cantine avente accesso da via A. Pacinotti né il suo amministratore parteciperanno a tali decisioni, alle relative spese né ad altro che riguardi detti beni comuni.

ARTICOLO 5: DISCIPLINA DEI SERVIZI IN COMUNE CON LE ALTRE DUE TORRI DENOMINATE "MARE" E "SOLE" E CON LA COMUNIONE DEI BOXES, POSTI AUTO E CANTINE AVENTE ACCESSO DA VIA A. PACINOTTI

Nell'ipotesi in cui uno o più servizi (ad es. di guardianaggio) fossero in comune con uno o entrambe le altre Torri e/o con la Comunione suddetta, varranno le seguenti regole.

L'adozione del servizio verrà separatamente deliberata da ogni singola assemblea con le maggioranze prescritte dalla legge.

In tale delibera dovranno prevedersi gli aspetti essenziali del servizio ed il limite di spesa.

Invece, le deliberazioni concernenti tutto quanto necessario per dare attuazione effettiva a detto servizio andranno congiuntamente assunte dagli amministratori degli enti immobiliari interessati.

In caso di disaccordo tra gli amministratori, si procederà a

maggioranza.

In caso di parità o comunque d'impossibilità di addivenire alla maggioranza, la questione oggetto della vertenza verrà demandata alla decisione, in assemblea comune, dei condomini e dei comunisti interessati.

L'assemblea comune dovrà essere convocata a mezzo di lettera a/r sottoscritta dagli amministratori degli enti interessati.

La mancata sottoscrizione di tale convocazione da parte dell'amministratore costituisce motivo di revoca dello stesso, ferma la responsabilità per danni in capo al medesimo.

ARTICOLO 6: PROPRIETA' COMUNI TRA I CONDOMINI DELLA TORRE "LUNA"

Sono di proprietà comune fra tutti, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti, spazi sia interni che esterni, che in base agli atti di acquisto non risultino di proprietà esclusiva di un condomino.

Specificatamente e fermo quanto sopra, sono comuni a tutti:

- 1) il suolo sul quale sorge il fabbricato entro il perimetro esterno dello stesso, come delimitato dalla planimetria allegata;
- 2) le opere di fondazione e tutte le strutture portanti verticali ed orizzontali;
- 3) i muri perimetrali compresi quelli delle scale;
- 4) il tetto soprastante l'ultimo piano, le grondaie, i pluviali e le intercapedini;
- 5) le scale di accesso ai piani ed i relativi elementi accessori, esclusi gli ultimi due piani sottostrada adducanti ai fondi (e relativi elementi accessori);
- 6) il cornicione;
- 7) gli ascensori ed il montacarichi, ivi inclusi i relativi locali macchine e vano corsa;
- 8) la rete della fognatura e degli scarichi di bagni e delle cucine fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti;
- 9) l'impianto di acquedotto fino al locale serbatoi dell'acqua, l'autoclave ed i serbatoi;
- 10) i cavedi;
- 11) l'impianto centralizzato TV e per la ricezione satellitare con la precisazione che l'antenna è collocata sul tetto e vi si accede esclusivamente dall'ultimo piano che resta quindi gravato di tale servitù;

- 12) l'impianto citofonico con esclusione dell'apparecchio posto all'interno degli appartamenti;
- 13) gli impianti di illuminazione dei locali e spazi comuni compreso l'atrio;
- 14) il portone di accesso all'edificio, l'androne ed il locale contatori;
- 15) le tubature del riscaldamento per la parte che va dalla proprietà Amga sino all'adduzione nelle singole unità immobiliari;
- 16) i locali predisposti per l'eventuale allocazione di centrale termica posti all'ultimo piano con la precisazione che quest'ultimo è gravato di servitù d'uso esclusivo in favore dell'interno n. 91 sino a che non verrà eventualmente attivata detta centrale termica.

ARTICOLO 7: COSE ESCLUSE DALLA PROPRIETA' COMUNE

Sono escluse dalla proprietà comune:

- 1) i vani cantina;
- 2) le porte caposcala con i relativi stipiti;
- 3) le logge ed i terrazzi, con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.

ARTICOLO 8: DIVIETI

1. E' vietato destinare locali del condominio ad uso sanatori od ambulatori per malattie infettive o contagiose, a luoghi di divertimento e sedi di circoli, a scuole, a sale e scuole di ballo, di musica e di canto, ad agenzie di collocamento, ad esercizi di vendita all'asta, come pure è vietato farne uso contrario alla decenza, al buon nome, al decoro ed alla tranquillità del condominio, o uso che comunque possa arrecare disturbo ad altri condomini.
2. E' vietato modificare l'attuale volumetria, altimetria e sagoma d'ingombro dell'edificio e, in particolare, in considerazione di specifiche ed imprescindibili ragioni di sicurezza, delle logge; a quest'ultimo proposito, in caso di qualunque intervento modificativo delle logge, è in facoltà dell'amministratore, oltre a segnalare la violazione alle autorità competenti, ripristinare anche coattivamente lo stato dei luoghi addebitando ogni costo al condomino trasgressore.

3. E' vietato occupare temporaneamente con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsivoglia specie: scale, portici, ripiani, porzioni condominiali dei distacchi ed in genere locali e spazi di proprietà e uso comune.
4. E' vietato erigere e collocare su porzioni private di distacchi, su terrazzi, su logge, su poggioli e su porzioni private di copertura: casotti, vetrate, armadi, scaffali o mobili in genere, colombaie, canili, tende diverse da quelle indicate nell'art. 9, lastre di qualsiasi materiale e qualunque altro oggetto, fisso e mobile, che possa portare pregiudizio all'uniformità architettonica, al decoro e alla stabilità degli edifici e/o di loro parti.
5. E' vietato apporre altre antenne TV e/o parabole oltre quelle collettive predisposte.
6. E' vietato usare radio, televisori, giradischi e simili su spazi scoperti quali poggioli, terrazzi, giardini, ecc.: tali apparecchi, anche se usati all'interno, dovranno essere tenuti a volume moderato. E' fatto obbligo a tutti i condomini di evitare che vengano comunque prodotti rumori molesti di qualsiasi genere sia nella loro proprietà, (per quanto riguarda essi, persone con loro conviventi, loro inquilini, animali o cose alle suddette persone appartenenti) che negli spazi di proprietà o uso condominiali.
7. E' vietato gettare sui terrazzi, sulle strade o sui distacchi qualsiasi oggetto o materia di rifiuto.
8. E' vietato stendere panni su finestre; è consentito lo stendimento all'interno delle logge.
9. E' vietato tenere in qualsiasi locale, di proprietà comune o particolare, cani, gatti, uccelli o altri animali quando arrechino disturbo agli altri condomini. E' fatto comunque obbligo ai detentori di cani, di tenere i medesimi con guinzaglio e museruola quando escono dall'appartamento, evitando che calpestino le aiuole, sporchino per le scale e per le zone comuni, che abbaiando disturbino i vicini specialmente di notte.
10. E' vietato calpestare le aiuole, rammostrate nelle planimetrie allegate, permettere ai bambini di giocare al pallone o comunque esercitare attività che arrechino molestia o turbino la quiete dei condomini.

ARTICOLO 9: TENDE - ARREDI FISSI

Installazione di tende su logge, poggioli, terrazzi e giardini saranno consentite purché il colore e la qualità siano identiche a quelle in dotazione; perciò i condomini che intenderanno realizzare tale installazione dovranno prendere i necessari accordi con l'amministrazione cui peraltro è demandata ogni autorizzazione in merito, specie per quanto attiene alla forma ed all'estensione. Nessun altro tipo di schermatura è consentito.

ARTICOLO 10: MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DEI SOLAI

Le spese per la manutenzione e conservazione dei solai sono ripartite a norma dell'art. 1125 c.c., in parti uguali fra i proprietari dei vari piani dell'edificio l'uno all'altro sovrapposti; quelle dei muri divisorii degli appartamenti sono a carico dei proprietari confinanti in parti uguali.

ARTICOLO 11: MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE ATRIO

Le spese tutte relative all'atrio, ai muri che lo delimitano, ai soffitti e pavimenti, al portone, vetrate ed alla sua illuminazione ecc. sono ripartite fra tutti i condomini che ne fanno uso in proporzione dei valori delle rispettive proprietà espressi in millesimi nella colonna della tabella allegata sub "A" al presente regolamento.

ARTICOLO 12: MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE SCALE

Le spese tutte relative alle scale e parti che le compongono e cioè ai muri che le circoscrivono, alle strutture che le sorreggono, alle finestre che danno loro luce, alle ringhiere passamani, ai gradini montanti, ecc., in qualunque punto le opere siano eseguite, nonché le spese per la loro pulizia, illuminazione notturna e diurna, sono ripartite fra i condomini in porzione delle quote indicate nella colonna tabella "B", allegata al presente regolamento.

Poiché gli ultimi due piani di scale sottostrada, quelli adducanti ai fondi, non sono di proprietà di questo Condominio, alle relative spese - di qualsivoglia natura - non comparteciperanno i condomini della Torre "Luna".

ARTICOLO 13: MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE ASCENSORE

Le spese relative all'impianto degli ascensori e del montacarichi sono ripartite tra i condomini utenti in proporzione alle aliquote indicate nella tabella "B" allegata al presente regolamento.

L'uso è vietato ai bambini di età inferiore agli anni 12 non accompagnati da persone adulte.

Gli ascensori non potranno essere utilizzati come montacarichi.

ARTICOLO 14: CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LA FOGNATURA

Le spese per la conservazione e manutenzione della fognatura e pozzi di scarico sono ripartite fra coloro che se ne servono, in parti tra loro uguali, e ciò indipendentemente dal punto nel quale avviene la riparazione o l'intervento.

In particolare, per le condotte verticali di scarico sino al pozzetto al piede della colonna partecipano, in parti tra loro eguali, tutti coloro che alla colonna stessa risultano allacciati e ciò indipendentemente dalla posizione, in altezza, della riparazione.

Per quanto invece riguarda le condotte orizzontali, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 4 lettera B), alla riparazione, manutenzione e ricostruzione delle stesse, partecipano, sempre in parti tra loro eguali, tutti coloro che della colonna stessa se ne servono e ciò indipendentemente dal punto nel quale avviene la riparazione o l'intervento.

ARTICOLO 15: CONTRIBUTO ALLE SPESE DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO CENTRALE TV E DI RICEZIONE SATELLITARE

Le spese tutte relative all'impianto centrale TV e di ricezione satellitare ivi comprese quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria, saranno ripartite, allorché deliberate, in parti uguali, fra tutte le unità immobiliari collegate all'impianto stesso.

ARTICOLO 16: CONTRIBUTO ALLE SPESE DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO CITOFONICO

Le spese tutte relative all'impianto citofonico ivi comprese quelle per la manutenzione ordinaria e straordinaria, saranno ripartite, ove necessario e deliberate, in parti uguali, fra tutte le unità immobiliari collegate all'impianto stesso, con l'esclusione degli oneri riguardanti la manutenzione e/o sostituzione dell'apparecchiatura posta all'interno dell'unità immobiliare.

ARTICOLO 17: CONTRIBUTO ALLE SPESE PER L'ACQUEDOTTO

Le spese per l'impianto comune di acquedotto sono ripartite fra tutti i condomini in proporzione alla quota di comproprietà espressa in millesimi nella tabella "A" allegata al presente regolamento.

Il canone per il consumo dell'acqua è a carico dei singoli utenti in base ai consumi risultanti dai rispettivi contatori, fermi restando i minimi addebitati come contrattualmente previsti.

ARTICOLO 18: CONTRIBUTO LETTURA E MANUTENZIONE CONTATORI

Tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed all'eventuale sostituzione dei contatori dell'acqua nonché quelle per la lettura periodica dei consumi semestrali restano a carico di ogni singolo appartamento; tale manutenzione e lettura periodica dovranno essere affidate in abbonamento a ditta specializzata.

In caso di rottura del contatore il consumo verrà rapportato alla media delle letture dei due semestri precedenti e corrispondenti a quello in cui si è verificato il guasto.

ARTICOLO 19: CONTRIBUTO ALLE SPESE PER IL SERVIZIO DI TELERISCALDAMENTO

Il teleriscaldamento viene fornito da parte del C.A.E. (Consorzio acqua energia del gruppo Amga) attraverso la rete che collega la centrale di cogenerazione di Lungo Mare Canepa con lo scambiatore della Torre, ubicato lato ponente al piano terra dove è posizionato il contatore generale del fabbricato.

Ogni appartamento è dotato di un mini-scambiatore munito di contatore sigillato "con Piombatura" che permette di fornire sia acqua calda sanitaria che acqua calda per il riscaldamento.

Il C.A.E. è responsabile della rete esterna fino al piede del fabbricato.

Il Condominio provvederà alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto comune interno alla Torre sino alla diramazione delle singole unità (la cui manutenzione, ordinaria e straordinaria, a partire dalla rispettiva valvola, resta a carico dei singoli condomini).

Le spese comuni verranno ripartite tra i condomini in base alla tabella "A".

ARTICOLO 20: LETTURA E CONSUMI DEL SERVIZIO DI TELERISCALDAMENTO

Ogni singolo proprietario stipulerà con il C.A.E. un contratto di fornitura, il quale viene allegato al presente Regolamento (Allegato A).

La lettura dei singoli contatori e del contatore generale sarà rilevata dal C.A.E. e/o dai suoi incaricati o attraverso un collegamento remoto ad impulsi.

I costi del teleriscaldamento saranno calcolati in base agli effettivi consumi di ogni unità immobiliare, tenendo esclusivamente conto della lettura del contatore generale e senza quindi ricorrere per il riparto di tale spesa alle tabelle millesimali.

ARTICOLO 21: RIPARTIZIONE DELLE ALTRE SPESE

Ove non diversamente disciplinato dagli articoli che precedono né dal codice civile, ogni altra spesa, ivi inclusa la manutenzione straordinaria e/o la ricostruzione e/o la sostituzione delle parti comuni e/o la loro innovazione, andrà ripartita tra i condomini in base alla tabella "A".

ARTICOLO 22: LAVORI NEI BENI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri e/o le parti comuni.

Tali lavori dovranno essere preventivamente segnalati all'amministratore e dovranno essere eseguiti rapidamente ed in modo da arrecare il minimo disturbo agli altri condomini.

Ogni condomino, a richiesta dell'amministratore e previo avviso, deve consentire il passaggio nella sua proprietà privata per procedere, con i dovuti riguardi, ad ispezioni e a lavori (comprese eventuali sostituzioni) che si dovessero eseguire su parti comuni, nell'interesse del Condominio o dei singoli condomini, salvo il diritto al ristoro dei danni comprovati.

ARTICOLO 23: ASSICURAZIONE CONTRO LA RESPONSABILITÀ CIVILE

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

Il premio andrà suddiviso tra i condomini in base alla tabella "A".

L'Assemblea sceglierà l'istituto assicuratore, determinando eventualmente le principali condizioni della polizza stipulanda.

ARTICOLO 24: ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO

L'edificio deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas e di apparecchi a vapore, per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione.

Il premio andrà suddiviso tra i condomini in base alla tabella "A".

Nella polizza di assicurazione è tenuto distinto il valore delle cose comuni da quello delle cose di proprietà esclusiva. Ciascun condomino ha comunque facoltà di assicurare - a sue esclusive spese - le cose proprie mediante contratto integrativo, per quel valore che ritenga non coperto dal contratto principale.

L'indennità relativa alla cose comuni deve essere reimpiegata nella ricostruzione; a tal fine il pagamento di essa deve essere vincolato a favore del Condominio, nella persona dell'amministratore.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini concorreranno ad integrarla in proporzione della rispettiva quota risultante dalla tabella "A".

L'eventuale eccedenza dell'indennità sarà ripartita fra i condomini nello stesso modo. Il pagamento dell'indennità relativa alle cose di proprietà del singolo condomino è riservato al medesimo.

ARTICOLO 25: RESPONSABILITA'

Ciascun condomino è responsabile a norma degli art. 2043 e seguenti del codice civile dei danni cagionati alle cose comuni per fatto di lui o delle persone, animali o cose di cui deve rispondere.

ARTICOLO 26: ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono:

- l'amministratore;
- l'assemblea;
- il consiglio dei proprietari.

ARTICOLO 27: AMMINISTRATORE - NOMINA

L'amministratore è nominato dall'assemblea, può essere scelto pure fra estranei al Condominio e può essere anche colui che amministra una e/o entrambe le altre Torri e/o la Comunione dei boxes, posti auto e cantine.

Egli dura in carico un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea, su decisione motivata e per gravi motivi.

L'amministratore, che, sotto la sua responsabilità, può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, rimane in carica fino alla nomina del nuovo amministratore o alla sua conferma.

Sino all'esercizio amministrativo che si chiuderà il 31 dicembre 2004 la nomina e la revoca dell'amministratore competeranno alla società Coopsette s.c.r.l..

ARTICOLO 28: COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore, che avrà la rappresentanza legale del Condominio e tutti i poteri conferitigli dalla legge, inoltre provvederà:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea, alla loro comunicazione ai condomini assenti, ai fini di cui gli all'articolo 1137 del codice civile, nonché ad assicurare l'osservanza del regolamento;
- b) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione e al pagamento delle spese alle dovute scadenze;
- c) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra condomini;
- d) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne notizia senza indugio all'Assemblea;
- e) agli atti ed agli incombeni connessi e conseguenti ai beni ed ai servizi in comune con una o entrambe le Torri e/o con la Comunità dei boxes, posti auto e cantine, come previsto ai precedenti articoli 3, 4 e 5.

L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse non abbiano carattere urgente ed inderogabile. Qualora l'amministratore rifiuti di eseguire, a richiesta di un condomino, riparazioni ritenute da questi necessarie alle cose comuni o non vi provveda entro 20 giorni dal ricevimento di raccomandata a/r recante la relativa richiesta, il condomino può chiedere la convocazione dell'Assemblea ed ottenere una decisione in merito alla esecuzione della riparazioni. Se l'Assemblea non ravvisa la necessità delle riparazioni, il condomino istante sarà tenuto a rifondere al Condominio le spese tutte incontrate per la convocazione dell'assemblea.

Alla fine di ciascun anno di esercizio, l'amministratore dovrà

rendere conto della sua gestione all'Assemblea.

ARTICOLO 29: FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

Fermo quanto previsto dai precedenti articoli 3, 4 e 5, l'amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di pulizia e di illuminazione dell'immobile ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'ente immobiliare.

All'uopo egli compie 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, giusta il disposto del successivo art. 42, è sottoposto all'esame dell'Assemblea e ciascun condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità e le rateazioni stabilite dall'Assemblea stessa.

Analogamente, l'amministratore deve compilare e sottoporre all'esame dell'Assemblea, per l'approvazione, il progetto di ripartizione delle spese per opere di carattere straordinario deliberate dall'Assemblea stessa o della somma necessaria per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazioni adottate nel corso dell'esercizio o di spese obbligatorie sopravvenute: la quota di contributo risultante a debito di ciascun condomino deve essere versata nei termini deliberati nell'occasione.

ARTICOLO 30: ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'amministratore deve tenere il registro dei verbali delle assemblee. Si veda anche il successivo articolo 36, 2° comma.

ARTICOLO 31: CONSIGLIO DEI PROPRIETARI

Il Consiglio dei proprietari è composto di tre membri eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno.

Esso è l'organo consultivo dell'amministratore e sarà dallo stesso convocato almeno due volte l'anno.

Il Consiglio dei proprietari esercita le funzioni demandategli dal presente regolamento, dovrà esercitare il controllo sulla gestione del Condominio e potrà riferire ogni anno all'Assemblea sul proprio operato con motivata relazione.

L'amministratore, in caso di assenza temporanea, potrà, con delega scritta, farsi sostituire da uno dei membri del Consiglio.

ARTICOLO 32: OBBLIGHI PARTICOLARI DI OGNI CONDOMINO

Ogni condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, presso la residenza e/o il domicilio dichiarati nell'atto notarile di acquisto dell'immobile.

Ciascun condomino ha l'obbligo per sé e per i suoi aventi causa, a titolo universale o particolare, di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche, ed è tenuto a richiamare tale obbligo negli atti di disposizione del proprio bene, nonché ad imporre l'osservanza del regolamento stesso, delle sue modifiche e delle deliberazioni di Assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori e fruitori a qualsiasi titolo delle unità immobiliari in questione, sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno.

In caso di trasferimento di proprietà, oltre che all'osservanza degli obblighi derivanti dalla legge, egli è tenuto:

- a) a comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'amministrazione le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento;
- b) a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento (e delle eventuali modifiche) che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento onde ritualmente vincolarlo;
- c) a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà degli eventuali fondi di riserva per spese straordinarie ed ammortamenti degli impianti;
- d) a liquidare la propria posizione amministrativa nei confronti del Condominio fino al giorno della vendita, tenuto conto a carico dell'alienante delle spese comuni preventivate ed approvate, pure relative ad interventi ultimati o in corso, impregiudicato il vincolo legale di solidarietà ex art. 63 disp. att. c.c..

ARTICOLO 33: FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui al 3° comma del precedente articolo 29.

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria ed alle altre esigenze speciali, prevedibili ed imprevedibili, può essere

costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedente il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

ARTICOLO 34: AMMINISTRAZIONE DEI FONDI

L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune.

I capitali accantonati nei fondi suddetti devono essere depositati in libretti o conti correnti intestati al Condominio, con interessi a suo favore, presso un istituto di credito scelto dall'Assemblea.

ARTICOLO 35: CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

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

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro quindici giorni dalla richiesta dell'amministratore.

ARTICOLO 36: RENDICONTO

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

I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria presso l'amministratore.

L'obbligo di rendiconto compete all'amministratore anche nel caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro quindici giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

L'obbligo medesimo compete agli eredi in caso di morte dell'amministratore.

Redatto il rendiconto, l'amministratore deve, entro dieci giorni, consegnare al successore ed in sua mancanza ad un condomino all'uopo designato dall'Assemblea, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso con il Condominio.

ARTICOLO 37: MOROSITA' E SANZIONI

Il condomino è automaticamente costituito in mora per il solo fatto del mancato pagamento del dovuto alla scadenza stabilita.

Ogni versamento, anche se accettato, non può essere imputato che alla rata più antica.

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria, pari all'1% della somma dovuta, per ogni mese di ritardo nei pagamenti, fatto in ogni caso salvo l'avvio della procedura di ingiunzione di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile. Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione è devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie ed in mancanza al fondo comune.

ARTICOLO 38: CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annessi progetti di ripartizione ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'ente immobiliare.

L'Assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi (a prescindere dalla effettiva ricezione) almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e dei relativi progetti di riparto delle spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino, osservato il disposto dei due precedenti commi (art. 66 disp. att. c.c.).

Analogamente si procede nel caso in cui l'amministratore non provveda alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro dieci giorni dalla richiesta di cui al primo comma di questo articolo.

ARTICOLO 39: FORMALITÀ PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'Assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata nomineranno, di volta in volta, un presidente ed un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al Condominio.

ARTICOLO 40: VALIDITÀ DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

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

ARTICOLO 41: DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

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

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse, o attengano a rapporti di fornitura e lavori tra essi ed il Condominio.

Il condomino, che sia amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano i provvedimenti da lui adottati.

Qualora una quota di partecipazione al Condominio appartenga in comproprietà a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea, che sarà scelto dagli interessati; in difetto, vi provvederà per sorteggio il Presidente dell'Assemblea.

Se trattasi di marito e moglie, padre, madre e figli o viceversa, fratelli e sorelle, ossia quando esiste parentela di 1° e/o 2° grado, uno dei comproprietari può rappresentare gli altri, senza bisogno di delega scritta.

ARTICOLO 42: ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea ordinaria delibera:

- a) sulla nomina dell'amministratore, sulla retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;
- b) sulla nomina del Consiglio dei Proprietari;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità degli annessi progetti di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune delle medesime;
- d) sull'erogazione dei sopravanzi della gestione delle eventuali vendite dei beni comuni;
- e) sulle spese a carattere straordinario, sulla costituzione del fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti del fondo stesso.

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni nonché, in comune con le assemblee dei partecipanti agli altri enti immobiliari interessati, nei casi previsti dai precedenti articoli 4 e 5.

In particolare e fermo quanto previsto dagli articoli appena

menzionati, l'Assemblea potrà, con le maggioranze previste dalla legge, deliberare ed istituire il servizio di portineria e/o guardianaggio anche per la sola Torre "Luna".
In tal caso, la relativa spesa dovrà essere suddivisa in parti eguali tra tutte le unità immobiliari, con esclusione dal riparto delle cantine.

ARTICOLO 43: VERBALE DELL'ASSEMBLEA

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

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

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro tre giorni; deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario ed eventualmente da uno o più condomini a tale scopo delegati dall'assemblea e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'amministratore.
Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'amministratore a tutti i condomini.

ARTICOLO 44: COMUNICAZIONI AI CONDOMINI

La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti, prescritta dall'art. 1137 c.c., nonché quella dell'avviso di convocazione dell'Assemblea, devono farsi dall'Amministratore per lettera raccomandata al domicilio dichiarato a norma del precedente articolo 32.

In caso di urgenza è consentita la comunicazione mediante lettera a mano con contestuale rilascio di ricevuta comunicazione.

ARTICOLO 45: RAPPORTI CON L'ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA

Il presente regolamento e le sue eventuali modificazioni, nonché le

deliberazioni di nomina e di revoca dell'amministratore saranno comunicate in copia alla locale Associazione della Proprietà Edilizia la quale è autorizzata a rilasciarne copia agli interessati a spese degli stessi.

ARTICOLO 46: RINVIO ALLA LEGGE

Per tutto quanto non è disposto dal presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune.

ARTICOLO 47: RISERVE A FAVORE DELLA COOPSETTE S.C.R.L.

Alla Società Coopsette s.c.r.l. spetta, finché risulterà proprietaria di almeno 2 (due) unità, la più ampia facoltà di apportare al presente regolamento nonché agli allegati tutte le modifiche di qualsiasi natura e importanza che, a suo esclusivo ed insindacabile giudizio, riterrà convenienti (ivi tra queste esemplificativamente incluse quelle conseguenti alle modifiche della disciplina dei rapporti con il Comune di Genova) e ciò senza che il Condominio e/o i singoli condomini possano muovere eccezioni in contrario, salvo naturalmente, per questi ultimi, i diritti derivanti dai rispettivi atti notarili di acquisto.

* * *