

Art. 1°)- COSE DI PROPRIETA' COMUNE

Costituiscono cose di proprietà comune indivisibile ed irrinunciabile di tutti i Condomini tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che in base agli atti di provenienza non risultano di proprietà singola ed individuale di un Condomino ed in particolare le seguenti cose:

a)- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, le scale, il portone d'ingresso, gli anditi, il giardino, i marciapiedi e tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.

b)- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune come gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti dell'acqua, della energia elettrica, della T.V., del citofono, del gas, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli Condomini.

Art. 2°)- INDIVISIBILITA'

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione.

Art. 3°)- INNOVAZIONI

La maggioranza dei Condomini, con le modalità stabilite dall'art. 1136, quinto comma, e 1121 del C.C., può disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento ed all'uso più comodo ed al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono vietate innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso ed al godimento anche di un solo Condomino.

Per tutte le innovazioni di carattere gravoso o voluttuario si richiama il disposto dell'art. 1125 C.C.

Art. 4°)- DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

Ciascun Condomino, nel piano o porzione di

piano di sua proprietà, non può eseguire opere che arrechino, alle parti comuni dell'edificio, danni di qualsiasi tipo.

Ogni Condomino è obbligato, a sua cura e spese, ad eseguire nei locali di sua proprietà tutte le riparazioni delle parti private dell'edificio la cui omissione possa danneggiare o compromettere la stabilità, l'igiene, la uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio.

Il Condomino, a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che dovessero eseguirvisi sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione e dei singoli Condomini salvo il diritto di rivalsa per danni.

Nessun Condomino può eseguire lavori alle cose comuni sia pure nell'interesse del condominio, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministratore.

Per tutte le spese né utili né necessarie né urgenti, specie se voluttuarie, eseguite da un Condomino senza la predetta preventiva autorizzazione, non spetta alcun rimborso. Nessun Condomino può manomettere od apportare modifiche sostanziali allo stato strutturale di fatto dei propri locali senza il benestare dell'assemblea.

Il Condomino che è a terzi in locazione la sua proprietà individuale, è tenuto ad inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc., provocati dal conduttore stesso. Si precisa che il Condomino non può servirsi dell'opera dell'Amministratore per la eventuale riscossione di quote condominiali dell'inquilino. Dette quote dovranno essere direttamente versate all'Amministratore dal Condomino proprietario dell'unità immobiliare, richiedendone a sua volta il rimborso al conduttore.

#### Art. 5°) - VALORE

Il valore di ogni singola proprietà immobiliare è rappresentato in millesimi secondo la ripartizione millesimale della tabella "A".

#### Art. 6°) - CONTRIBUTI ALLE SPESE COSE ED I SERVIZI COMUNI

Tutti i Condomini debbono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche

- riguardo alla comodità, le cose comuni ed alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti dette cose e deliberate dall'assemblea, nonché quelle per l'assicurazione dell'edificio, eventuale sorveglianza notturna, amministrazione, ecc.

Nessun Condomino potrà sottrarsi al pagamento del contributo spese a lui spettante, neppure mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà dei beni comuni.

Tali spese sono proporzionali in base alla citata tabella "A".

#### SPESE PER SCALE

Per scale e parti accessorie appartenendo esse pro indiviso a tutti i condomini (compreso quelli che non se ne servono) le relative spese di costruzione, ricostruzione e manutenzione straordinaria (come per esempio quelle derivanti da cause anche estranee all'uso delle scale), sono a carico di tutti i medesimi Condomini e vanno suddivise in proporzione al valore di ciascuna quota (tab. "A").

Le spese inerenti la manutenzione ordinaria e cioè quelle relative alla illuminazione di ingressi scale, giardino e corridoi comuni, quelle relative alla pulizia, alla manutenzione, luce, alle guide, tappeti, opere decorative, vasi di piante, ecc., vanno suddivise in base alla tab. "B".

Art. 7°) - DIVIETI - E' vietato :

a) Destinare gli alloggi ad uso contrario alla morale, al decoro, alla tranquillità alla decenza ed al buon costume della casa.

b) Occupare con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsiasi specie le scale, i ripiani, gli anditi, ed in generale tutti gli altri locali o spazi comuni. E' consentito ai singoli proprietari di mantenere a loro spese, nei ballatoi, piante a scopo ornamentale, di dimensione proporzionata, custodite con sottovaso e semprechè non venga arrecato nocumento od ingombro alcuno e non sia comunque ostacolato l'agevole passaggio di persone e cose.

c) Al fine di non compromettere l'estetica delle facciate dello stabile, installare a carattere definitivo o comunque per un tempo superiore a quello concesso dalle vigenti leggi in materia di periodi di prova, antenne televisive di qualsiasi natura e dimensione che possono essere, invece, collocate sul tetto.

L'occupazione delle cose comuni è ammessa quando si debba eseguire lavori negli appartamenti dei singo

- l'uso dei beni agli altri Condomini.
- d) Trattenersi nell'ingresso o sulle scale.
  - e) Depositare mobili o cose ingombranti nei luoghi comuni.
  - f) Stendere biancheria, panni o quant'altro dalle finestre ed ai balconi.
  - g) Gettare cose o sostanze ingombranti nelle latrine e lavandini.
  - h) Tenere in qualsiasi locale di proprietà comune o non, animali di qualsiasi specie, eccettuati cani, gatti, uccelli, quando non arrechino danno o disturbo agli altri Condomini o Inquilini. E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi al guinzaglio quando escono dall'unità immobiliare ed evitare in ogni modo che abbaino e rechino disturbo ai vicini, specialmente di notte.
  - i) Applicare targhe o insegne professionali o commerciali nonchè qualsiasi cartello od altro oggetto reclamistico o pubblicitario, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministratore il quale, nel concederla, dovrà attenersi alle norme del presente regolamento, sia per quanto attiene agli spazi ad essi destinati, sia per quanto attiene alle dimensioni ed alla compatibilità della medesima con la estetica architettonica dell'edificio.
  - l) Gettare rifiuti ed immondizie dalle finestre, dai balconi. Le immondizie, perfettamente racchiuse in appositi contenitori, (sacchetti di plastica o di altro materiale resistente), dovranno essere depositate negli appositi bidoni porta-immondizie che saranno collocati in luogo di facile accesso per gli addetti della Nettezza Urbana.
  - m) Disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, canti, danze, nonchè usare apparecchi radio, grammofoni e televisori in modo assordante o fastidioso, fare richiami o conversazioni a distanza e disturbare in qualunque modo la tranquillità. Comunque entro le ore 23 ogni rumore molesto dovrà cessare.
  - n) Collocare vasi o piante da fiori sui davanzali delle finestre, dei balconi e dei lastrici, purchè siano muniti di protezione contro la caduta. L'innaffiamento deve essere fatto senza deturpare o bagnare i muri ed in modo da non arrecare molestia o danni alle persone o cose sottostanti con lo stillicidio.
  - o) Arrecare danni ai muri, alle scale ed alle finiture della casa trasportando mobili o cose senza che siano prese le dovute cautele.
  - p) Danneggiare le piante.
  - q) Eseguire o far eseguire riparazioni murarie senza

il preventivo assenso dell'Amministratore.

r) Pare pulizie ai pavimenti, spostare i mobili o generare altri rumori molesti nelle ore notturne.

s) La battitura dei tappeti e dei panni può essere eseguita solo dalle ore 7 alle ore 10 a.m.

t) Le biciclette, i passeggini, le carrozzine per i bambini, i tricicli, le motociclette e simili, non possono essere lasciati nell'ingresso. Davanti al portone di ingresso non debbono sostare né biciclette né moto appoggiate ai muri, né recipienti contenenti rifiuti.

u) Ingombrare i vialetti di scorrimento attorno allo edificio e altri spazi comuni, con qualsiasi tipo di veicolo, anche per soste di breve durata dovranno essere utilizzati solo gli appositi spazi di parcheggio di pertinenza delle abitazioni.

v) L'inquilino o il Condomino che assentandosi intende lasciare disabitata la sua unità immobiliare per oltre cinque giorni, è tenuto a consegnare le chiavi della porta di ingresso a persona di sua fiducia, reperibile facilmente, dandone avviso all'Amministratore, affinché in caso di necessità sia possibile accedere ai locali per provvedere alla riparazione di eventuali guasti agli impianti od alla eliminazione di inconvenienti che potrebbero arrecare danno agli altri Condomini o Inquilini.

#### Art. 8°) - OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

Il Condomino deve notificare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio. In difetto di ciò si intenderà domiciliato a tutti gli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà.

Il Condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'Amministrazione o dell'Assemblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente riconosciuta e ratificata dalla Assemblea.

Chiunque, in qualsiasi occasione, arrechi danno alla proprietà comune è tenuto al totale risarcimento del danno.

Ciascun Condomino è responsabile a mente dell'art. 2043 e seg. del C.C. dei danni subiti dalle cose comuni per fatto di lui o persone, animali o cose di cui deve rispondere. Tutti i locali in genere non potranno contenere apparecchi e macchine o impianti rumorosi o emananti esalazioni sgradevoli o nocive e neppure opifici o laboratori con funzionamento notturno, deposito o locali di verifica o smercio di pellicole cinematografiche o di altri materiali altamente infiammabili e esplosivi.

Ciascun Condomino è tenuto ad imporre il presen

razioni dell'Assemblea, ai propri famigliari, ai conduttori e agli occupanti a qualsiasi titolo. l'unità immobiliare.

**ART. 9°)- ASSICURAZIONE PER L'IMMOBILE**

L'intero edificio sarà assicurato contro i danni del fuoco, fulmine, gas ed apparecchi a vapore. per un capitale corrispondente al valore dell'immobile; inoltre verrà stipulata una polizza di responsabilità civile per danni provocati dall'immobile agli abitanti dello stabile e ai terzi in genere.

**ART. 10°)- ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE**

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione sono:

- a) l'Assemblea
- b) l'Amministratore

**ART. 11°)- CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA**

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre 30 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e l'approvazione del bilancio, ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno dei condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

L'Assemblea ordinaria e straordinaria è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi almeno cinque giorni prima della data fissata. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della adunanza, delle materie da sottoporsi a deliberazione dell'Assemblea e della data di adunanza in seconda convocazione. In mancanza dell'Amministratore l'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun Condomino osservando il rispetto dei comma precedenti. Analogamente si procede quando l'Amministratore non provvede alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro dieci giorni dalla richiesta di cui al primo comma di questo articolo.

**ART. 12°)- PORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA**

I convenuti all'Assemblea, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno un Presidente e un Segretario scegliendo fra i partecipanti al condominio. L'Amministratore non può fungere da Presidente.

Il Presidente dirige, disciplina e regola il funzionamento dell'Assemblea uniformandosi alla più scrupolosa obbiettività e constatata la regolarità dell'av

venuta convocazione, dopodichè dichiara la validità e l'apertura della medesima, cura particolarmente l'ordine e la durata degli interventi verbali di ogni condomino, firma unitamente al Segretario i verbali della Assemblea per la attestazione della conformità di essi ai procedimenti.

ART. 13°)- DIRITTI DI VOTO E DI DELEGA

Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare all'Assemblea da altra persona, anche estranea al condominio che dovrà essere munita di delega scritta.

L'Amministratore non può essere delegato.

Qualora l'Amministratore venisse delegato, la delega verrà affidata ad uno dei Condomini presente.

Qualora l'Amministratore sia tenuta da un Condomino, questi deve astenersi dal partecipare a deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

ART. 14°)- VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

La validità della costituzione dell'Assemblea è regolata ai sensi dell'art. 1135 C.C., si accetta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

ART. 15°)- L'AMMINISTRATORE

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea. Dura in carica un anno e può essere revocato in qualunque momento dall'Assemblea.

ART. 16°)- ATTRIBUZIONE DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie per la manutenzione, e il funzionamento dell'edificio. 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 ed entro 15 giorni dall'approvazione, ciascun Condomino è tenuto a versare il contributo destinato a costituire il fondo comune per le spese di gestione ordinaria ed anche straordinaria. La quota risultante a debito di ciascun Condomino deve essere versata nel termine e con le modalità di cui sopra.

Nessun condomino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'Amministrazione che, se pure fondate, non siano state riconosciute dall'Assemblea o da provvedimento della Autorità Giudiziaria.

ART. 17°)- COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore deve inoltre provvedere:

- a)- all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, alla loro comunicazione ai Condomini assenti, nonché ad assicurare l'osservanza del regolamento;
- b)- alla riscossione dei contributi e delle eventuali rendite;
- c)- al pagamento delle spese alle relative scadenze;
- d)- agli atti che abbiano lo scopo di conservare i diritti inerenti le parti comuni, comprese le azioni provvisorie di denuncia di nuova opera o di danno temuto;
- e)- a dirimere, se possibile e quando richiesto, le eventuali divergenze tra Condomini.

L'Amministratore può ordinare riparazioni straordinarie, semprechè abbiano carattere urgente e improcrastinabile, fermo restando l'obbligo di convocare entro 5 giorni l'Assemblea per riferire in merito ai provvedimenti da lui stesso presi.

ART. 18°)- DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

L'Amministratore proporrà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentita l'Assemblea che disporrà.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i Condomini, salvo il ricorso all'Assemblea da parte del Condomino che si ritenga lesa.

Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni ed alle divergenze fra i Condomini, debbono essere diretti all'Amministratore per scritto.

ART. 19°)- ATTI E DOCUMENTI DELL'AMMINISTRAZIONE

- a)- Il registro delle assemblee.
- b)- Il libro-cassa di entrata e uscita con la documentazione di ogni operazione avvenuta.
- c)- Elenco dei comproprietari con le loro generalità, l'indicazione del comizio, qualora non abbiano dimora nell'edificio.

ART. 20°)- RENDICONTO

L'Amministratore alla fine di ogni esercizio deve rendere conto della sua gestione all'assemblea.

Tale obbligo gli compete anche in caso di revoca o di dimissioni in corso dell'esercizio, entro 15 giorni dalla deliberazione di revoca o di dimissioni.

**ART. 21°) - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE QUOTE**

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 OTTOBRE tuttavia l'Amministratore può ritardare la presentazione del rendiconto al massimo fino al 30 NOVEMBRE onde evitare residui attivi e passivi; la somma risultante a debito di ciascun Condomino dovrà essere versata al domicilio dell'Amministratore stesso entro 15 giorni dall'approvazione da parte della Assemblea.

**ART. 22°) - MOROSITA'**

Il Condomino è costituito in mora, senza bisogno di comunicazione ed intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento entro la scadenza fissata.

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

Qualora al momento del saldo da parte del Condominio moroso, l'Amministratore risulti scoperto nella Cassa condominiale, sulla somma di scoperto l'Amministratore tratterà a suo favore gli interessi bancari calcolati forfetariamente al 20%.

**ART. 23°) - RAPPRESENTANZA LEGALE**

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 C.C.

**ART. 24°) - RINVIO ALLA LEGGE COMUNE**

Per quanto non contemplato nel presente regolamento valgono le disposizioni della Legge comune.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

TABELLA MILLESIMALE PER CONDOMINIO POSTO  
 IN VIAREGGIO S.P.A. ~~M.M.S.I.~~ PROPR. G. FONIO  
 T. CAGG. V. GIACOSA

N	Piano	Proprietà	Tab. "A"	Tab. "P"
1	Terra		44	4
2	"		42	4
3	"		42	5
4	"		40	4
5	"		53	7
6	"		42	4
7	"		42	4
8	Primo		48	45
9	"		44	43
10	"		44	45
11	"		42	43
12	"		56	59
13	"		44	43
14	"		44	43
15	Secondo		58	94
16	"		53	92
17	"		50	89
18	"		48	86
19	"		64	116
20	"		50	85
21	"		50	85