

 X Tiziano  5/1/09

REGOLAMENTO

DI

CONDOMINIO

CONDOMINIO "I PAVONI"

Edificio L8

SAN CLEMENTE (RN)

OGGETTO

Regolamento e condizioni cui si intendono vincolate le proprietà degli appartamenti e dei garage costituenti lo stabile del complesso denominato "I Pavoni" edificio L8 ubicato nel Comune di San Clemente (RN) costruito nell'ambito di area distinta all'N.C.E.U. di Rimini al foglio 13, mappale 678.

Il presente regolamento è obbligatorio per tutti i proprietari, i loro eredi o aventi causa che a qualsiasi titolo, anche precario, siano presso di loro o siano in possesso dei locali di loro proprietà.

Ciascun condomino si obbliga, in via reale e personale per le unità immobiliari acquistate, (tanto in proprio, che per i suoi eredi ed aventi causa in via tra tutti solidale ed indivisibile), ad osservare le norme del presente regolamento e tutte le eventuali successive variazioni validamente deliberate dall'assemblea dei condomini.

Art. 1

(Parti comuni dell'edificio)

- 1) Sono di proprietà comune, indivisibile ed irrinunciabile, di tutti i condomini quelle porzioni di fabbricato che in base agli atti di acquisto non risultano di proprietà singola ed individuale di un condomino o di un gruppo di condomini, ed, in genere, tutte le parti previste dall'art. 1117 cod. civ.

Più precisamente, sono oggetto di proprietà comune:

- a) l'area sottostante e circostante l'edificio, salvo gli usi esclusivi;
- b) le fondazioni e i muri portanti, intendendosi per questi l'insieme di tutte le strutture portanti dell'edificio;
- c) la rete fognaria, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, gli impianti per l'acqua, per il gas e per l'energia elettrica, anche se passanti attraverso le singole proprietà, sino al punto di diramazione nei locali di proprietà privata;
- d) l'atrio di ingresso, il vano scala e i relativi disimpegni per l'accesso alle unità ivi ubicate, la sala macchine dell'impianto di ascensore; sono esclusi da tale proprietà i subalterni 18 e 23 e i rispettivi garages subb. 11 e 9.
- e) l'impianto d'ascensore, l'impianto centralizzato televisivo, l'impianto di videocitofono;
- f) ogni altra parte e diritto comune;
- g) i muri non maestri che dividono le unità immobiliari, sono di proprietà comune delle stesse unità immobiliari.

- 2) E' considerato bene comune anche il decoro, l'aspetto architettonico delle facciate e dei balconi, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 3) Tutto ciò che comunque ed ovunque si trovi allegato, applicato, infisso, passante, sia in superficie sia sottoterra ed in sotterraneo, sia in vista sia entro strutture murarie orizzontali e verticali, in vano proprio o comune, in o su aree scoperte e contenuto in edifici. Si dà atto che gli edifici e gli altri Enti in cui o su cui quanto sopra descritto trovasi allegato, applicato, infisso, passante, rimangono di proprietà esclusiva di coloro cui per titolo appartengono, ma che gli stessi sono soggetti in perpetuo a tutte le servitù implicite nascenti relative e connesse, anche tacite e non apparenti quali in fatto in ragione dell'uso e dell'esercizio del servizio tecnologico per il funzionamento del quale gli impianti e quanto altro sopra elencato è stato realizzato.
- 4) Tutti i beni, le cose, gli impianti i servizi e tutto ciò che, sebbene nei precedenti commi non sia stato menzionato, ricordato, elencato, siano da considerarsi o possano costituire parte comune in quanto e per quanto necessario al funzionamento del complesso immobiliare nel suo insieme ed all'esercizio dei relativi servizi generali e tecnologici.

Il contatore d'acqua condominiale sarà esclusivamente utilizzato dall'impresa di pulizie per la sistemazione delle parti comuni; per eventuali altri usi sarà l'Amministratore a dare le disposizioni del caso.

Il valore delle singole unità immobiliari (di proprietà di ciascun condomino), ragguagliato a quello dell'intero edificio, è espresso in millesimi in apposita "tabella millesimale" allegata al presente regolamento.

Art. 2

(Uso dei beni e degli impianti comuni)

Nell'uso dei beni e degli impianti comuni i Signori Condomini dovranno osservare le seguenti regole:

- 1) non svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza;
- 2) non adibire gli appartamenti a depositi di merci, magazzini, laboratori artigianali, studi medici e professionali in genere;
- 3) non occupare stabilmente gli spazi comuni in qualunque modo e con qualunque oggetto (fatta eccezione per zerbini, piante e porta ombrelli, purché non si renda difficoltoso il passaggio di cose e/o persone e non si rendano inutilizzabili le parti comuni agli altri condomini);
- 4) non detenere sostanze infiammabili, esplosive, corrosive e/o maleodoranti;
- 5) non alloggiare animali di qualsiasi genere negli spazi comuni; qualsiasi animale tenuto dai condomini non dovrà arrecare in nessun modo danno al decoro, all'igiene, e alla tranquillità

del condominio e degli altri condomini; chiunque fosse in possesso di animali domestici è inoltre invitato ad evitarne l'intromissione nelle proprietà private dei propri coinquilini;

- 6) è vietato lo stillicidio in genere sia nelle parti comuni sia in quelle private degli altri condomini;
- 7) è vietato stendere biancheria sui balconi che sia gocciolante e che in qualche modo tolga aria e luce alle finestre dei condomini sottostanti;
- 8) è vietato il sovraccarico eccessivo di balconi, terrazzi e logge oltre il limite di portata dei solai;
- 9) è vietato fare innovazioni che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni (apertura di porte e/o finestre, modifica agli impianti ecc.) senza preventiva autorizzazione dell'assemblea che dovrà essere convocata dall'Amministratore, il quale se lo riterrà opportuno, potrà intimare la sospensione dei lavori fino alla delibera assembleare. Si intendono vietate quelle innovazioni che rechino pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano le parti comuni inservibili all'uso e al godimento anche di uno solo dei condomini;
- 10) è vietato al singolo condomino eseguire riparazioni delle parti e degli impianti comuni, se non nel caso di assoluta necessità. In tale ipotesi dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'Amministratore e il suo diritto al rimborso sarà subordinato al parere dall'assemblea dei condomini, che dovrà riconoscere l'urgenza e la necessità dei lavori fatti eseguire;
- 11) è vietato l'utilizzo dell'ascensore da parte dei bambini di età inferiore ai 12 anni (se non accompagnati da persone di età più adulta);
- 12) è vietato gettare rifiuti od altro dalle finestre e/o terrazze o abbandonare immondizie o qualsiasi altra cosa nelle parti di proprietà comune;
- 13) è vietato collocare piante e vasi di fiori sui davanzali delle finestre o dei balconi, se sprovvisti di portavasi convenientemente fissati e protetti;
- 14) è vietato l'uso smodato di apparecchi stereofonici e radiotelevisivi in genere, di strumenti musicali e di quanto altro possa recare danni agli altri condomini;
- 15) è vietato utilizzare apparecchiature o svolgere attività che possano infastidire la quiete pubblica negli orari destinati al riposo sia diurno sia notturno; in particolare si consiglia di rispettare le seguenti fasce orarie:
 - mattina fino alle ore 09.00
 - pomeriggio dalle ore 14.00 alle 16.00
 - sera dalle ore 22.00 alle ore 09.00 del giorno successivo.
- 16) occupare gli spazi comuni (ed in particolare la "galleria" di accesso ai garage) con autoveicoli, roulotte, camper, ecc., ed ancora con biciclette, motocicli e/o oggetti personali.; tale spazio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

deve essere tassativamente lasciato libero per le norme di sicurezza antincendio, che richiedono uno spazio di manovra transitabile pari a mt. 4,5/5. La sosta è consentita solo per il tempo necessario allo svolgimento delle sole attività di carico e scarico di merci e/o oggetti vari. Si rammenta inoltre che su tale area è vietato il gioco ai bambini.

Ciascun condomino è responsabile anche per i danni provocati dal suo personale dipendente e di servizio.

Art. 3

(Diritto d'uso delle parti comuni - Destinazione ed uso delle proprietà individuali)

Nei limiti delle norme del presente Regolamento e delle eventuali disposizioni emanate dall'assemblea o dall'Amministratore, ciascun condomino può servirsi delle cose e parti comuni, purché, non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto (art. 1102 c.c.)

- 1) Le singole unità immobiliari sono elusivamente destinate a civile abitazione;
- 2) è permesso locare gli appartamenti a condizione che siano mantenuti la tranquillità e il decoro dello stabile e che anche i conduttori rispettino le norme del presente regolamento;
- 3) è ammessa l'installazione di tende da sole, il cui colore dovrà uniformarsi a quello scelto dagli adiacenti lotti 1 e 2; **IN PVC COLOR SABBIA NR. 861 PRECONTRAI NT 55/2; IN STOFFA RESINATO 15/201 TEMPOTEST.**
- 4) l'installazione di gazebo, pergolati o qualsiasi altro manufatto esterno al fabbricato ed in corrispondenza di ciascuna area di pertinenza, oltre a rispettare le disposizioni dei regolamenti edilizi comunali, si dovranno coordinare per analogia costruttiva a quelli degli adiacenti lotti 1 – 2 e 9; per informazioni in merito ai materiali scelti si prega di fare riferimento all'amministratore che darà le informazioni del caso; fanno eccezione le strutture installate nel sub. 17 per precedenti accordi presi con la proprietà costruttrice.

Art. 4

(Diritti e doveri dei condomini)

Chi subentra a qualsiasi titolo nei diritti e nei doveri relativi alla posizione di condomino è obbligato all'osservanza delle norme del presente regolamento, che deve essere richiamato nell'atto di trasferimento, e delle eventuali successive modificazioni e/o integrazioni validamente deliberate dall'assemblea dei condomini (trascritte nel registro verbali tenuto dall'Amministratore a disposizione degli interessati), anche se non rese pubbliche mediante trascrizione.

Il condomino è tenuto a:

- 1) eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alle proprietà degli altri condomini e/o alle parti comuni;
- 2) comunicare all'Amministratore il proprio domicilio in atto; in mancanza si intenderà domiciliato a tutti gli effetti inerenti alla sua qualità di condomino, presso i locali di sua proprietà esclusiva;
- 3) comunicare immediatamente all'Amministratore, in forma documentale, dell'avvenuto mutamento della titolarità della proprietà o della costituzione di qualsiasi diritto, onere, servitù od altro sulla stessa (in mancanza il condomino cedente continuerà a rispondere in proprio e solidamente con gli aventi causa, come se non avesse perduta la qualità di condomino, e l'acquirente o il subentrante nei diritti, fermi restando tutti gli obblighi e doveri relativi, non potrà fare valere diritto alcuno nel caso di mancata convocazione all'assemblea o altro). Se, a qualsiasi titolo, si procede al frazionamento di un piano o di una porzione di piano gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto e procedere, d'accordo con il medesimo, alla divisione dei millesimi attribuiti al detto piano o porzione di piano;
- 4) provvedere direttamente alle incombenze risultanti dalle leggi vigenti riguardo ai diritti dell'eventuale conduttore;
- 5) rendere inutilizzabili, in caso di assenza, gli impianti e i servizi esistenti nei locali di sua proprietà; in caso contrario il condomino sarà ritenuto responsabile anche dei maggiori danni succedutisi e/o dei guasti non riparati in tempo utile causati sia alle parti comuni sia a quelle esclusive di altri condomini, e non potrà pretendere alcun risarcimento per danni conseguenti all'eventuale forzatura degli accessi e quant'altro cui l'Amministratore, i Vigili del fuoco, la Forza Pubblica o privati soccorritori fossero costretti nell'evenienza;
- 6) segnalare tempestivamente all'Amministratore qualsiasi inconveniente o avaria agli impianti e servizi comuni esistenti o passanti nella sua proprietà, facendo nel frattempo il possibile per cercare di limitare il danno;
- 7) inoltrare eventuali reclami o richieste all'Amministratore possibilmente per iscritto (se non di carattere urgente);
- 8) mantenere accuratamente a prato coltivato o in condizioni tali da non deturpare il decoro dello stabile le aree in uso esclusivo ai condomini proprietari dei giardini al piano terra.

Art. 5

(Assicurazione)

- 1) L'intero edificio ed i relativi impianti devono essere assicurati per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione a nuovo con polizza globale fabbricati; in caso di variazioni necessarie
- Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in conseguenza dell'insorgere di nuovi rischi e/o nuove necessità, l'Amministratore provvederà alla revisione della polizza, previa delibera assembleare.

Art. 6**(Organi del condominio)**

- 1) Gli organi deliberativi, consultivi, rappresentativi e amministrativi sono: l'Assemblea del condominio, l'Amministratore ed il Consiglio del condominio (facoltativo).

Art. 7**(Assemblea del condominio e validità delle delibere)**

Le attribuzioni e i poteri dell'Assemblea, la sua costituzione e la validità delle sue deliberazioni sono regolate dal codice civile e dalle disposizioni per l'attuazione dello stesso. La competenza dell'assemblea è limitata all'amministrazione, gestione, conservazione, riparazione e ricostruzione delle parti e impianti comuni dell'edificio.

Partecipanti e deleghe:

- 1) L'Assemblea è composta unicamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio; ogni condomino può intervenire all'assemblea anche per mezzo di rappresentante purché munito di delega scritta che si trova in calce all'avviso di convocazione;
- 2) qual ora il condomino sia un gruppo di persone proprietarie pro-indiviso (es.: marito e moglie ecc.) ha diritto di intervenire in assemblea un solo rappresentante designato per iscritto dagli altri comproprietari pro-indiviso; se il condomino è una Società, questa interviene in assemblea per mezzo del suo legale rappresentante o di persona espressamente delegata.

Convocazione:

- 1) L'Assemblea deve essere convocata dall'Amministratore mediante lettera raccomandata postale; la convocazione deve pervenire ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.
- 2) l'avviso deve essere indirizzato al domicilio o alla residenza di ciascun comproprietario, quale risulta dalla comunicazione da quest'ultimo fatta, come è suo obbligo, o, in mancanza di tale avviso, sarà recapitato in uno dei locali di sua proprietà compresi nell'edificio; esso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'elenco delle materie all'ordine del giorno e la data di adunanza in seconda convocazione, per il caso in cui l'adunanza andasse deserta o non fosse raggiunto il numero degli intervenuti e la

- 3) presupposto della valida costituzione dell'assemblea è l'avvenuta comunicazione a tutti i condomini, mediante lettera, dell'avviso di convocazione dell'assemblea stessa; l'avviso deve contenere, l'indicazione del luogo e dell'ora dell'adunanza, l'elenco delle materie all'ordine del giorno e la data di seconda convocazione, nel caso in cui l'assemblea andasse deserta o non si raggiungesse il numero legale degli intervenuti e la maggioranza necessaria per deliberare. Non può precludere la validità dell'assemblea l'errata destinazione di un avviso, quando il condomino destinatario non abbia notificato all'amministratore, con raccomandata, il cambiamento di domicilio almeno trenta giorni prima dell'assemblea;
- 4) i convenuti all'Assemblea, prima dell'inizio della seduta, nomineranno un Presidente, che ha il compito di verificare la regolarità della ricezione degli avvisi, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e di coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il Presidente chiama uno dei presenti o l'Amministratore a fungergli da Segretario al quale spetta la redazione del verbale.

Validità delle delibere:

- 1) L'Assemblea di prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al Condominio;
- 2) sono valide (in prima convocazione) le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenta la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio;
- 3) se l'Assemblea non può deliberare per mancanza del quorum richiesto, delibererà in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se raggiunge un numero di voti che rappresenta il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Fanno eccezione:

- a) le deliberazioni che riguardano la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive relative materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore dell'edificio, e quelle relative le riparazioni straordinarie di notevole entità, che devono essere sempre prese con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio;
- b) le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni di cui all'articolo 1120 c. c. dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenta la maggioranza dei condomini e i due terzi del valore dell'edificio;

- c) le norme del presente Regolamento che hanno natura esclusivamente contrattuale, poiché, incidono sulla sfera dei diritti e degli obblighi propri di ciascun condomino, non sono modificabili o risolvibili se non con il consenso di tutti i condomini.

Tra le norme che hanno natura contrattuale e che hanno forza di legge fra tutti i condomini obbligati, loro eredi ed aventi causa, rientrano le norme che attengono alla valutazione degli elementi necessari per la determinazione del valore delle singole proprietà esclusive e ai criteri di ripartizione delle spese in genere, espressi nella tabella millesimale allegata al presente regolamento; tali norme, quindi, non possono essere modificate o risolte senza il consenso di tutti i condomini.

Le norme che invece hanno carattere meramente regolamentare sono modificabili con le maggioranze prescritte dalla legge.

Limiti e poteri dell'assemblea:

- 1) la competenza dell'assemblea è limitata all'amministrazione, gestione, conservazione, ricostruzione delle parti e degli impianti comuni dell'edificio;
- 2) l'assemblea non può deliberare se tutti i condomini non sono stati avvisati della riunione;
- 3) l'assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino, non può dettare divieti sull'uso delle proprietà esclusive, che non siano previsti nel presente regolamento.

Verbale dell'assemblea:

- 1) delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale che sarà conservato dall'Amministratore, il quale dovrà provvedere alla conservazione della corrispondenza e della documentazione tecnica e legale del fabbricato; nel verbale deve essere trascritto, a cura dell'amministratore quanto segue:
 - a) il luogo, il giorno, l'ora di inizio e termine dell'assemblea;
 - b) elenco degli intervenuti di persona o per delega e rispettive quote millesimali;
 - c) resoconto dettagliato della discussione, testo delle deliberazioni adottate, con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti sulle singole delibere, con indicazione dei proponenti;
 - d) il nome dei condomini favorevoli e/o contrari alla deliberazione assunta;
 - e) il verbale deve essere firmato dall'amministratore e dal presidente dell'assemblea;
 - f) l'amministratore è tenuto a consegnare copia del verbale a tutti i condomini assenti entro 30 giorni dalla delibera; la consegna anche ai condomini presenti è facoltativa.

Impugnazione delle delibere:

- 1) le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini, inclusi gli assenti, gli astenuti e i dissenzienti in minoranza, salvo il diritto di opposizione da esercitarsi nel caso

indicato dal secondo comma dell'art. 1137 c. c.; il ricorso, sotto pena di decadenza, deve essere proposto dai presenti dissenzienti entro trenta giorni dalla data della delibera, e dagli assenti entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale;

- 2) contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento o lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino, assente o che abbia espresso in assemblea voto contrario, può presentare ricorso all'Autorità Giudiziaria; il ricorso, sotto pena di decadenza, deve essere proposto dai presenti dissenzienti entro trenta giorni dalla data della delibera, e dagli assenti entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale;
- 3) chi, essendo presente, si sia astenuto dalla delibera, non potrà in nessun caso ricorrere all'autorità giudiziaria.

Separazione di responsabilità per liti giudiziarie:

- 1) quando l'assemblea ha deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio i condomini dissenzienti, possono separare la propria responsabilità riguardo alle spese e alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza. Tale volontà va notificata all'amministratore del condominio entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. Se la causa ha avuto esito favorevole ai condomini, e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, egli deve concorrere, pro quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

Art. 8

(Amministratore del condominio)

- 1) La nomina e la revoca, le funzioni, le attribuzioni, i compiti e le responsabilità dell'Amministratore sono regolati dagli artt. 1129, 1130, 1131 e 1133 cod. civ., dalle disposizioni di attuazione dello stesso e dalle leggi speciali vigenti.

L'amministratore deve:

- a) eseguire le delibere votate dall'assemblea dei condomini;
- b) curare l'osservanza del regolamento di condominio, con ampi poteri di decisione in merito a tutte le azioni, anche giudiziarie, che si rendessero necessarie per ottenere tale osservanza;
- c) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, al fine di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini;
- d) compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni;
- e) rappresentare il condominio nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni e il rispetto del regolamento, sia nei confronti dei terzi sia nei confronti dei singoli condomini;

- f) ordinare nuovi lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferire alla prima assemblea;
- g) provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, della cassa, delle copie dei titoli di acquisto dei singoli condomini; al pagamento delle imposte e alle pratiche inerenti all'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia;
- h) predisporre per ogni gestione annuale un preventivo di spesa dettagliato per ogni singola voce accompagnato dall'indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo condomino;
- i) l'amministratore non è tenuto ad alcun compito o assistenza nei rapporti tra condomini e i loro eventuali conduttori.

Art. 9

(Consiglio del condominio)

- 1) Il Consiglio, eletto facoltativamente, è composto di n° 3 comproprietari condomini eletti dall'Assemblea, dura in carica un anno ed è convocato dall'Amministratore per decidere, a maggioranza, senza particolari formalità su quanto di sua competenza o per apposito mandato dell'assemblea.

Art. 10

(Esercizio finanziario)

- 1) L'esercizio finanziario ha inizio il 1° giorno successivo allo svolgimento della 1° assemblea ordinaria ed ha termine il giorno precedente tale data (anno solare), salvo diversa delibera dell'assemblea;
- 2) per provvedere alle spese per le manutenzioni straordinarie e altre esigenze, prevedibili e imprevedibili, sarà costituito un fondo di riserva sottoforma di supplemento ai contributi ordinari, dell'anno in corso;
- 3) per l'attività dell'esercizio finanziario l'amministratore provvederà all'apertura di un conto corrente bancario; le operazioni di deposito potranno essere fatte da tutti i condomini comproprietari dell'immobile, mentre le operazioni di prelievo, saranno fatte esclusivamente dall'Amministratore.

Art. 11

(Ripartizione delle spese comuni)

Ciascun condomino deve contribuire, in misura proporzionale al valore delle sue proprietà (espresso in millesimi nella tabella A allegata al presente Regolamento), alle spese per:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 1) la ricostruzione, la conservazione ed il godimento dei locali, opere, installazioni, manufatti, impianti e servizi comuni ed in genere di tutte le parti comuni di cui all'art. 1 del presente Regolamento che non risultano di proprietà singola ed indivisibile di un condomino o di un gruppo di condomini;
- 2) a prestazione ed il funzionamento dei servizi comuni;
- 3) le imposte, le tasse, e l'assicurazione riguardanti l'edificio nel suo complesso;
- 4) le innovazioni deliberate dall'Assemblea;
- 5) il restauro e la tinteggiatura delle facciate e balconi, anche se di proprietà esclusiva, salvo quanto stabilito negli articoli seguenti;
- 6) le spese di amministrazione.

Art. 12

(Spese per scale e ascensori)

- 1) Le spese per la pulizia e per l'illuminazione dell'ingresso, delle scale e loro parti accessorie nonché quelle per la manutenzione e per l'esercizio degli ascensori sono a carico dei condomini che ne traggono utilità e vanno ripartite tra loro, seguendo i criteri fissati dall'art. 1123 c.c., secondo cui tali spese si ripartiscono in proporzione all'uso che ciascuno può farne, quindi ne sono escluse le unità con ingresso indipendente subb. 18 e 23 e rispettivi garage subb. 9 e 11 (vedi "Tab. C Uso ascensore e scale" allegata);
- 2) le spese per la manutenzione, per la ricostruzione e per la riparazione delle scale e degli impianti di ascensore sono ripartite in base al disposto dell'art. 1124 c.c. secondo quanto riportato nell'allegata "Tab. B Manutenzione e ricostruzione scale";
- 3) le spese di pulizia e illuminazione dell'ingresso agli appartamenti con entrata indipendente dal vano scala (subb. 18 e 23 e rispettivi garage subb. 9 e 11) sono ripartite in base alla "Tab. D Uso scala laterale".

Art. 13

(Spese per soffitti e solai)

- 1) Le spese di ricostruzione e manutenzione dei soffitti delle volte e dei solai vanno ripartite in conformità a quanto disposto dall'art. 1125 c. c..

Art. 14

(Spese fatte dal condomino)

- 1) Il condomino che ha fatto spese per le cose, parti, impianti e servizi comuni senza esserne autorizzato dall'Amministratore o dall'assemblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Art. 15

(Rinuncia ai servizi)

- 1) La rinuncia ai servizi non è ammessa;
- 2) salvo diversa specifica norma del presente Regolamento e i casi previsti dalle leggi vigenti, nessun condomino può essere esonerato, in modo totale o parziale, dall'obbligo del pagamento del proprio contributo alle spese determinato in base ai criteri di ripartizione stabiliti nei precedenti articoli, neanche rinunciando al suo diritto sulle parti, cose, beni, impianti e servizi comuni.

Art. 16

(Pagamento delle spese)

- 1) Dopo che l'Assemblea ha approvato i rendiconti, i preventivi di spesa e i relativi stati di ripartizione, ogni condomino è tenuto al pagamento delle quote di contributi per l'anno in corso ed eventualmente di quelle a conguaglio dell'esercizio precedente, entro le scadenze stabilite dall'Amministratore e ratificate dall'assemblea;
- 2) nessun condomino può esimersi da tale obbligo, neppure adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'Amministratore o del condominio, che, se pur fondati, non siano stati riconosciuti dall'assemblea o da provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria;
- 3) il piano di ripartizione delle spese di esercizio approvato dall'Assemblea e firmato dall'Amministratore costituisce titolo che autorizza il procedimento di ingiunzione nei confronti dei condomini inadempienti ex art. 63 disp. att. del c.c..

Art. 17

(Rinvio)

- 1) Per quanto non specificamente contemplato nel presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, si applicano le disposizioni di legge.

Si allegano tabelle millesimali: "Tab. A" "Tab. B" "Tab. C" "Tab. D."