

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONDOMINIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“OTTAGONO”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Zandonai
07026 OLBIA (SS)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“Regolamento di Condominio”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Art. 1 - Consistenza del Complesso Immobiliare

Costituiscono un unico condominio disciplinato dal presente regolamento le unità immobiliari, unitamente ai terreni circostanti, siti in Zandonai Comune di Olbia (SS), contraddistinti in catasto al foglio n. 30 particella 9528 mappale n. 61250.

Con il presente regolamento viene disciplinata la comproprietà, l'uso e l'amministrazione di tutti i beni ed i servizi comuni a tutti i condomini proprietari di immobili ricadenti nel complesso residenziale "L'Ottagono", nonché la comproprietà, l'uso e l'amministrazione di alcuni beni comuni fra le singole diverse unità immobiliari facenti parte del condominio.

Tutto il condominio è disciplinato dal presente regolamento, ed è gravato da tutti i vincoli e le servitù stabilite e/o richiamate, sia dagli atti di provenienza, sia dal presente regolamento.

Il Complesso residenziale denominato "L'Ottagono" è composto di complessive 22 unità immobiliari, ed è graficamente rappresentato nella planimetria in scala allegata al presente Regolamento sotto la lettera "A" che fa parte integrante dello stesso. Nella planimetria allegata, l'estensione del condominio è circoscritta da una linea continua color verde e l'area di pertinenza condominiale in color arancione. Le aree occupate dal fabbricato e dalle proprietà di uso esclusivo non sono tinteggiate.

L'edificio è composto da n. 22 appartamenti così distinti:

Piano terra:	n. 4	appartamenti identificati come sub 1-2-3-4
Piano primo:	n. 4	appartamenti identificati come sub 5-6-7-8
Piano secondo:	n. 4	appartamenti identificati come sub.9-10-11-12
Piano terzo:	n. 2	appartamenti identificati come sub 13-14
Piano quarto:	n. 4	appartamenti identificati come sub 15-16-17-18
Piano quinto:	n. 4	appartamenti identificati come sub 19-20-21-22
Piano sesto:	=====	Tetto di copertura e vano tecnico impianto antenne.

e da area esterna comune circostante l'edificio, composta da zone di manovra e da n. 22 parcheggi assegnati in proprietà esclusiva ad ogni singolo appartamento, vani tecnici di alloggiamento impianti e androne principale di ingresso.

Art. 2 - Proprietà comune

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani degli edifici se il contrario non risulta dal titolo:

- 1) l'intero suolo su cui sorge l'edificio, tutte le aree circostanti il fabbricato comunque destinate o utilizzate (muri di sostegno, marciapiedi, manufatti minori, sino ai muri di sostegno); le fondazioni, i muri maestri, i tetti, le coperture, le scale, i portoni di ingresso, l'androne principale e dei singoli vani scala, i muri perimetrali di recinzione con le relative inferriate che li sormontano, i cancelli d'ingresso ed in genere tutte le parti del complesso necessarie all'uso comune;
- 2) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, le autoclavi, i depositi dell'acqua, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, l'impianto citofonico e altri simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Le entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio sono espresse in rapporto ai valori millesimali nelle seguenti tabelle, allegate al regolamento di cui fanno parte integrante:

- "A" Proprietà generale dell'intero complesso;
- "B" Scale
- "C" Ascensore

OBBLIGHI E DIRITTI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

Art. 3 - Modificazioni delle cose comuni

Nessun Condomino può eseguire lavori sulle cose comuni, sia si tratti di innovazioni, sia si tratti di semplici modificazioni nell'interesse del condominio, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo delle riduzioni in pristino stato delle cose modificate e il risarcimento dei danni.

Art. 4 - Lavori urgenti

Solo nel caso in cui i lavori da eseguirsi abbiano carattere di necessità e urgenza, ciascun Condomino può prendere l'iniziativa della loro esecuzione senza le preventive autorizzazioni dell'assemblea o dell'Amministratore, dandone però immediata comunicazione a quest'ultimo. Al Condomino che avesse eseguito lavori necessari ed urgenti, previa ratifica dell'assemblea ovvero dell'Amministratore a seconda dei casi, spetta il rimborso integrale delle spese, escluso ogni particolare compenso per le sue prestazioni.

Art. 5 - Manutenzione, ispezione e lavori nei locali di proprietà esclusiva

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire, nella sua proprietà, quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio.

A richiesta dell'Amministratore e previo avviso, i Condomini devono altresì consentire che all'interno delle singole proprietà si possa procedere alla riparazione o sostituzione di impianti tecnologici condominiali (colonne verticali e/o orizzontali di scarico acque chiare e scure, tubazioni riscaldamento, tubazione di adduzione e scarico acqua ecc.) o parti comuni dell'edificio, nell'interesse del condominio e dei singoli Condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni patiti.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 6 - Contributo alle spese ed ai servizi comuni

Le spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni, nonché quelle per i servizi comuni, sono ripartite tra i Condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, ovvero se destinate a servire i Condomini in misura diversa, in proporzione dell'uso che ciascuno può farne tenuto anche conto delle disposizioni dei successivi articoli. Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento del tributo delle spese mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose suddette. E' vietata la rinuncia anche parziale all'uso di qualsiasi servizio comune.

Art. 7- Contributi alle spese per le cose di proprietà comune indivisibili rispetto alla totalità del condominio

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare o mantenere in condizioni di comodità e decoro le cose comuni, nonché alle spese necessarie alle opere di innovazione riguardanti le dette cose deliberate dall'assemblea a norma dell'art.1120 del CC. ed a quelle per l'assicurazione e per l'amministrazione dell'edificio.

I contributi alle spese di cui al comma precedente saranno calcolati in proporzione del valore delle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi.

Art. 8 - Contributo alle spese per le cose di proprietà comune divisibili rispetto alla totalità del condominio

I condomini devono contribuire alle spese necessarie alla conservazione e per il migliore uso delle cose comuni nonché alle spese relative ai servizi comuni di illuminazione dell'ingresso e delle scale, ecc., secondo quanto disposto negli articoli per la manutenzione ordinaria delle scale e dell'ascensore. Le spese per la manutenzione e la conservazione dei solai sono ripartite a norma dell'art. 1125 del CC.

Art. 9 - Ripartizione delle spese di esercizio e di ordinaria manutenzione dell'ascensore, scale, androne. ecc.

Le spese inerenti alla Forza Motrice per il funzionamento dell'ascensore, nonché quelle per la manutenzione ordinaria del medesimo saranno ripartite in base alla tabella apposita.

Le spese per la pulizia e manutenzione ordinaria delle scale saranno ripartite secondo il criterio previsto dalla tabella apposita.

Le spese per la manutenzione ordinaria e ricostruzione dell'androne di ingresso e delle scale e relativi accessori saranno ripartite secondo quanto previsto dall'art. 1124 del Codice Civile.

Art. 10 Spese per acqua

Il condominio è provvisto di impianti autoclave.

Le spese per il consumo dell'acqua saranno ripartite in base al consumo desumibile dalle letture dei contatori per ciascun immobile, situati nel predisposto vano tecnico. Saranno ripartite in parti uguali: il canone, le tasse postali,

la pulizia della vasca, il disinfettante, ed in genere quant'altro non legato ai consumi. Le spese di energia saranno ripartite in base alla tabella di proprietà generale delle parti comuni.

Le spese di manutenzione dell'impianto idrico, sia ordinaria che straordinaria, saranno ripartite secondo la tabella di proprietà generale.

Eventuali dispersioni, intendendosi per tale la differenza tra il consumo riportato nella bollette dell'Ente erogante e la somma dei singoli contatori a scarica, ovviamente riferita allo stesso periodo, saranno ripartite fra tutti i condomini utenti in base alla tabella di proprietà generale delle parti comuni.

Fermo restando che i contatori sono a totale servizio del condominio, l'onere per la sostituzione o manutenzione di un contatore difettoso (strumento, raccorderia e manodopera) è a carico del condomino utente.

Le letture dei contatori dell'acqua saranno eseguite dall'Amministratore o da persona da lui incaricata, ovvero come potrà stabilire l'assemblea.

L'amministratore è autorizzato, con eventuale ausilio di un tecnico, a poter controllare periodicamente la perfetta funzionalità dei singoli contatori.

Art. 11 - Quote condominiali

Per supplire alle spese di cui agli articoli precedenti i Condomini dovranno versare anticipatamente, nelle mani dell'Amministratore, le quote che saranno approvate dall'assemblea ordinaria in base al bilancio preventivo, redatto dall'amministratore, per ciascuna delle unità immobiliari che compongono il condominio.

Potranno inoltre essere richiesti dall'Amministratore quegli ulteriori versamenti che si rendessero necessari e/o che saranno deliberati dall'assemblea (per fronteggiare eventuali spese straordinarie e/o urgenti); i condomini sono tenuti al pagamento delle rispettive quote entro 15 giorni dalla richiesta dell'Amministratore. In difetto l'Amministratore potrà promuovere azione legale contro i morosi, senza preventiva autorizzazione dell'assemblea, ai quali faranno carico tutte le spese legali nonché interessi di ritardato pagamento dal giorno della scadenza della rata stessa.

Art. 12 - Divieti

E' vietato occupare, anche temporaneamente, con sistemazioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, l'area di viabilità, le scale, i ripiani, gli anditi e in genere i locali e spazi di proprietà ad uso comune. E' altresì vietato sovraccaricare o tenere sulle terrazze materiale alla rinfusa e quanto altro possa offendere il senso dell'estetica e dell'ordine.

L'applicazione di targhe che ciascun Condomino volesse applicare all'esterno del portone d'ingresso, negli androni e nelle scale, tranne che alle porte delle rispettive unità immobiliari, resta consentita solo rispettando le norme particolari che l'assemblea all'uopo disporrà.

E' tassativamente vietato ai condomini di fare qualsiasi modifica od innovazione alle cose comuni, anche in corrispondenza delle singole quote di proprietà individuale, in assenza del preventivo parere dell'assemblea e delle altre autorizzazioni di legge. L'assemblea per le decisioni del caso potrà richiedere parere tecnico a spese del richiedente prima di deliberare sul richiesto consenso; le sue decisioni dovranno essere comunicate all'interessato non oltre un mese dalla data della delibera, salvo i tempi per il parere tecnico necessario.

E' fatto divieto a tutti i condomini, di chiudere i balconi con pareti fisse, vetri o altro materiale senza il preventivo parere dell'assemblea, fermi restando tutti gli altri divieti in materia imposti dalle norme vigenti.

Art. 13 - Varianti e accessori all'edificio

E' vietato eseguire varianti, sopralzi e/o sopraelevazioni all'immobile che possano alterare la simmetria dell'edificio e che possano compromettere la struttura organica ovvero la solidità o l'aspetto architettonico.

Ogni variante dovrà preventivamente ottenere il consenso dell'Amministrazione Comunale ed essere successivamente sottoposta ad esame ed autorizzazione dell'Assemblea.

Nessuna variazione potrà essere eseguita senza detta autorizzazione.

Art. 14 - Destinazione immobile

E' ammesso il cambio di destinazione delle singole unità immobiliari, nei limiti e nel rispetto dei regolamenti edilizi e sanitari, salvo il rilascio di ogni e qualsiasi permesso da parte delle competenti autorità e di quanto di seguito specificato:

Le unità immobiliari oltre il piano secondo non potranno essere adibite a scuole di musica o laboratori di sartoria. Nelle proprietà esclusive è comunque vietata qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio, con la sua sicurezza e con il normale uso delle parti comuni.

Resta inteso che ogni attività dovrà essere svolta nel rispetto delle immissioni acustiche previste per legge e i condomini o conduttori dovranno mettere in opera, a proprie spese, tutti gli accorgimenti possibili per non arrecare disturbo agli altri Condomini.

Art. 15- Obblighi particolari del Condomino.

Ogni Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che s'intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà o, se questi sono chiusi o disabitati, presso l'Amministratore del condominio.

In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto:

- a) a comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario.
- b) a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento e le tabelle millesimali, che dovranno essere richiamate nell'atto di trasferimento. Il Condomino subentrante è tenuto solidamente col predecessore al pagamento dei contributi e quote condominiali. I contributi versati dai condomini nel fondo comune non sono ripetibili.

In caso di subentro di altro titolare, le parti interessate provvederanno, fra di loro, all'eventuale conguaglio.

- c) Il Condomino che cede in locazione i propri locali dovrà far conoscere il presente regolamento al conduttore e comunicare le generalità di questi all'Amministratore.

- d) Ogni Condomino o Locatario che si assenta per un periodo prolungato è invitato a comunicare il proprio recapito a persona di fiducia o all'Amministratore stesso, così che, in caso di necessità, sia possibile intervenire per riparazioni di eventuali guasti che arrechino danno sia ai singoli Condomini sia alle parti comuni.

- e) Ciascun Condomino è responsabile dei danni provocati dal suo personale dipendente o comunque al suo servizio ai sensi dell'art. 2049 c.c.; è altresì responsabile dei danni provocati ad altri Condomini per la mancata manutenzione e riparazione di impianti nella sua proprietà esclusiva..

Art. 16 - Frazionamento.

Qualora nelle proprietà di un piano o frazione di piano, subentrino più titolari, per successione, per vendita frazionata od altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto, onde poter procedere, d'accordo col medesimo, alla divisione dei millesimi attribuiti alla summenzionata proprietà.

ASSICURAZIONE

Art.17 - Assicurazione dell'edificio.

L'intero edificio con le relative pertinenze deve essere assicurato per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione, contro i danni che potranno essere provocati da incendio, da fulmine, da rottura dei vetri.

Il Condominio inoltre deve provvedere ad un'assicurazione per responsabilità civile contro terzi.

Le spese per il ripristino di eventuali danni causati da negligenza dei singoli condomini saranno poste a carico dei condomini stessi

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Art. 18 - Organi di rappresentanza e di amministrazione.

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- L'Amministratore
- L'Assemblea dei Condomini

Art. 19 - Nomina e revoca dell'Amministratore

L'assemblea con deliberazioni nelle forme di Legge ai sensi degli art. 1129, 1130, 1131, 1133, 1135 c.c. e 63, 64, 55 delle disposizioni di attuazione, nomina un Amministratore.

L'Amministratore dura in carica un anno e potrà farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la sua responsabilità.

L'Amministratore deve, alla fine di ogni esercizio, rendere conto della sua gestione all'assemblea. Tale obbligo incombe anche sull'Amministratore dimissionario o revocato, che deve in ogni caso consegnare al successore tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione indipendentemente da ogni eventuale contenzioso in corso col condominio.

Art. 20- Funzioni e compenso dell'Amministratore

Le funzioni dell'amministratore sono regolate dagli art. 1129, 1130, 1131 e 1133 del codice civile.

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie, di custodia, di pulizia e di illuminazione dell'edificio ed in genere a tutte le spese necessarie per il funzionamento dei servizi comuni del medesimo. All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Lo stesso preventivo deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei Condomini ed entro 15 giorni dalla richiesta pervenuta da parte dell'Amministratore ciascun Condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione.

Per gli eventuali Condomini inadempienti vale quanto disposto dal precedente art. 11.

All'amministratore spetta il compenso previsto dalle tariffe professionali o che viene determinato al momento della nomina e prelevato dal fondo comune intendendosi così che vi partecipino tutti i Condomini in rapporto al valore delle singole proprietà esclusive.

Art. 21 - Compito dell'Amministratore

L'Amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) alla riscossione dei contributi, delle eventuali rendite, delle indennità di assicurazione ovvero al pagamento delle spese alle rispettive scadenze
- c) a disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi;
- d) agli atti che abbiano in scopo la conservazione dei diritti comuni.

L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse non abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando altresì l'obbligo di comunicarle alla prima assemblea.

Art. 22- Obbligatorietà delle norme

Le norme dettate dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per tutti i Condomini salvo il ricorso all'assemblea da parte del Condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferiti all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore a mezzo lettera raccomandata.

Art. 23 - Atti e documenti per l'amministrazione del condominio

L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali
- b) un elenco dei proprietari con le loro generalità e le indicazioni del domicilio e delle residenze qualora non abbiano abituale dimora nell'edificio.
- c) tutta la documentazione di supporto al bilancio consuntivo.

Art. 24 - Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote.

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno. Il primo esercizio decorre dal giorno dell'inizio dell'erogazione dei servizi comuni. La somma risultante a debito dei singoli Condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore e quella a credito trattenuta in conto esercizio futuro.

Art. 25 - Rappresentanze legali

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

ASSEMBLEA

Art. 26 Convocazione dell'assemblea

L'assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria non oltre 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo con annesso progetto di ripartizione e, in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due Condomini che rappresentino un sesto (1/6) del valore dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto e del bilancio preventivo al domicilio dichiarato a norma dall'art. 15.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea e della data, luogo e ora dell'adunanza in seconda convocazione che deve essere svolta non oltre 10 giorni dalla prima.

Art. 27- Formalità dell'assemblea

I convenuti all'assemblea dei Condomini, trascorsi 30 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario scegliendo tra i partecipanti al condominio. Il segretario potrà essere lo stesso Amministratore o un terzo.

Art. 28- Diritto di voto e di delega

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condominio con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà individuale a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati. I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse o per i quali esistono rapporti di fornitura o di lavoro fra loro e il condominio.

L'osservanza di eventuali norme su riserve di voto a favore degli inquilini saranno a carico dei singoli Condomini interessati.

Art. 29 - Validità della costituzione dell'assemblea

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi (2/3) dei condomini, che rappresentino almeno due terzi (2/3) del valore dell'edificio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.

In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo (1/3) dei partecipanti al condominio e almeno un terzo (1/3) del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni all'Amministratore medesimo, nonché le delibere relative alla ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 del C.C.-

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 del C.C. devono essere sempre approvate con il numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi (2/3) del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare se non risulta che a tutti i Condomini sia stata inviata la convocazione a mezzo lettera raccomandata. La validità della costituzione dell'assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la durata della medesima. La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ne siano stati avvertiti i Condomini nell'avviso di convocazione, ma prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'assemblea, con le forme sopra indicate.

Art. 30- 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 dei Condomini intervenuti e rappresentanti;
- c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- d) il testo delle deliberazioni prese;
- e) qualunque dichiarazione di cui si chieda la inserzione.

Il verbale deve essere riportato contestualmente all'assemblea nell'apposito registro e deve essere firmato dal presidente e dal segretario. La comunicazione delle deliberazioni ai Condomini, ai sensi dell'art. 1137 del Codice Civile, deve farsi a cura dell'Amministratore al domicilio dichiarato, a mezzo lettera raccomandata.

Art. 31 - Attribuzione dell'assemblea

L'Assemblea delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio che possono essere proposte dai singoli Condomini;
- b) sulla nomina dell'Amministratore e sulla sua retribuzione;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare delle medesime;
- d) sull'erogazione dei sopravanzi della gestione;
- e) sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di un apposito fondo di riserva per le medesime o sui prelevamenti dal fondo stesso;
- f) sulle norme alle quali tutti i Condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

Spetta inoltre all'assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione e il godimento delle cose comuni. I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo saranno a disposizione dei Condomini, per ogni opportuno controllo, nei dieci giorni precedenti l'assemblea ordinaria, presso l'Amministratore.

Art. 32 - Assemblea parziale

Le deliberazioni inerenti cose comuni o in proprietà ad un gruppo di condomini che non pregiudicano gli interessi degli altri condomini o dell'intero complesso dovranno essere prese dai soli proprietari interessati e con le stesse maggioranze previste dal C.C. prescritte a seconda dell'oggetto delle deliberazioni da prendere. Anche le assemblee parziali sono convocate dall'amministratore come previsto all'art.26

Art. 33 Obbligatorietà delle deliberazioni prese dall'assemblea

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 del C.C. secondo comma.

Art. 34- Condomini morosi

Il condomino è costituito in mora, senza necessità di preventiva intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento di due quote consecutive, oppure trascorso un mese per la riscossione del conguaglio tra il bilancio preventivo e quello consuntivo.

In caso di morosità, l'Amministratore potrà provvedere alla procedura d'ingiunzione di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile con ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti al mancato o ritardato pagamento della quota.

RISERVE ED ESCLUSIONI

Art. 35 - Riserve a favore dell'originario costruttore -

L'Amministrazione del condominio per il primo anno finanziario è affidata alla persona fisica o giuridica designata dalla Società costruttrice.

Art. 36 - Disposizioni regolamentari

- Si dovrà prestare la massima attenzione nello stendere i panni da asciugare all'esterno dei davanzali dei balconi e delle finestre in maniera da non arrecare disturbo agli abitanti dei piani sottostanti. E' comunque fatto espresso divieto di stendere i panni dai balconi o dalle finestre che si affacciano sul prospetto principale.
- E' fatto divieto di giocare rumorosamente nelle aree esterne del fabbricato e comunque di disturbare con schiamazzi eccessivi la quiete degli occupanti gli appartamenti.
- Non si potrà usare l'ascensore come montacarichi in ausilio alle maestranze che effettuano lavori sia per il Condominio che per i singoli condomini, se da ciò si potrà determinare sporcizia o danno alla cabina e all'impianto.
- Per l'uso dell'ascensore ci si dovrà attenere rigidamente a quanto prescritto dalle normative di sicurezza vigenti e da quanto sarà previsto nel libretto d'ascensore.
- L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere l'esercizio dell'ascensore per eventuali riparazioni o per impedirne l'uso in deroga alle norme.
- E' consentito tenere animali domestici purché siano osservate tutte le cautele per evitare molestie ed eventualmente danni ai condomini e alle cose comuni.
- E' fatto divieto di annaffiare vasi di piante se ciò potrà provocare stillicidio ai piani sottostanti e, in ogni modo poggiare vasi o altri oggetti sui davanzali o, comunque, in posizioni pericolose e che possano inavvertitamente e casualmente precipitare.
- E' vietato il lavaggio dei veicoli nelle aree comuni e di parcheggio esclusivo.
- E' ammessa l'installazione di tende fisse sulle terrazze e finestre nella facciata principale, laterale e retrostante, tutte del medesimo tessuto, forma e colore deliberati dall'assemblea.
- E' vietato occupare od ingombrare anche temporaneamente in qualsiasi momento o con qualsiasi oggetto, gli anditi, i corridoi, gli androni, le scale o comunque tutti i locali di uso comune.

Art. 37 - Allegati

E' da considerarsi parte integrante del presente regolamento la seguente allegata documentazione:

- 1- Tabella millesimale di proprietà generale (Tabella "A")
- 2- Tabella millesimale relativa alle scale (Tabella "B")
- 3- Tabella millesimale relativa all'ascensore (Tabella "C")
- 4- N. 8 elaborati grafici rappresentanti l'identificazione catastale e le planimetrie dei piani terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto di copertura.

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 del C.C. secondo comma.

Art. 34 - Condomini morosi

Il condomino è costituito in mora, senza necessità di preventiva intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento di due quote consecutive, oppure trascorso un mese per la riscossione del conguaglio tra il bilancio preventivo e quello consuntivo.

In caso di morosità, l'Amministratore potrà provvedere alla procedura d'ingiunzione di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile con ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti al mancato o ritardato pagamento della quota.

RISERVE ED ESCLUSIONI

Art. 35 - Riserve a favore dell'originario costruttore -

L'Amministrazione del condominio per il primo anno finanziario è affidata alla persona fisica o giuridica designata dalla Società costruttrice.

Art. 36 - Disposizioni regolamentari

- Si dovrà prestare la massima attenzione nello stendere i panni da asciugare all'esterno dei davanzali dei balconi e delle finestre in maniera da non arrecare disturbo agli abitanti dei piani sottostanti. E' comunque fatto espresso divieto di stendere i panni dai balconi o dalle finestre che si affacciano sul prospetto principale.
- E' fatto divieto di giocare rumorosamente nelle aree esterne del fabbricato e comunque di disturbare con schiamazzi eccessivi la quiete degli occupanti gli appartamenti.
- Non si potrà usare l'ascensore come montacarichi in ausilio alle maestranze che effettuano lavori sia per il Condominio che per i singoli condomini, se da ciò si potrà determinare sporcizia o danno alla cabina e all'impianto.
- Per l'uso dell'ascensore ci si dovrà attenere rigidamente a quanto prescritto dalle normative di sicurezza vigenti e da quanto sarà previsto nel libretto d'ascensore.
- L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere l'esercizio dell'ascensore per eventuali riparazioni o per impedirne l'uso in deroga alle norme.
- E' consentito tenere animali domestici purché siano osservate tutte le cautele per evitare molestie ed eventualmente danni ai condomini e alle cose comuni.
- E' fatto divieto di annaffiare vasi di piante se ciò potrà provocare stillicidio ai piani sottostanti e, in ogni modo poggiare vasi o altri oggetti sui davanzali o, comunque, in posizioni pericolose e che possano inavvertitamente e casualmente precipitare.
- E' vietato il lavaggio dei veicoli nelle aree comuni e di parcheggio esclusivo.
- E' ammessa l'installazione di tende fisse sulle terrazze e finestre nella facciata principale, laterale e retrostante, tutte del medesimo tessuto, forma e colore deliberati dall'assemblea.
- E' vietato occupare od ingombrare anche temporaneamente in qualsiasi momento o con qualsiasi oggetto, gli anditi, i corridoi, gli androni, le scale o comunque tutti i locali di uso comune.

Art. 37 - Allegati

E' da considerarsi parte integrante del presente regolamento la seguente allegata documentazione:

- 1- Tabella millesimale di proprietà generale (Tabella "A")
- 2- Tabella millesimale relativa alle scale (Tabella "B")
- 3- Tabella millesimale relativa all'ascensore (Tabella "C")
- 4- N. 8 elaborati grafici rappresentanti l'identificazione catastale e le planimetrie dei piani terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto di copertura.

Stampa ripartizione millesimale del condominio

Data 06/12/05

Pagina 1

Condominio: **OTTAGONO**
Codice: **2**

Indirizzo: **VIA ZANDONAI**
Località: **OLBIA**

Tabella: **A Valori condominiali delle proprietà**

I millesimi sono calcolati con la formula: $1000 \text{ s} / \text{somma(s)}$
dove s è la superficie virtuale

Stabile	Intern	Piano	Condomino	superficie reale	coeff. di riduzione	superficie virtuale	millesimi	finali	note
1	01	Ter.	uno	103,92	0,498	51,78	45,657	46	
1	02	Ter.	due	104,50	0,513	53,63	47,293	47	
1	03	Ter.	tre	193,88	0,373	72,37	63,818	64	
1	04	Ter.	quattro	178,76	0,389	69,61	61,381	61	
1	05	1°	cinque	87,47	0,492	43,01	37,924	38	
1	06	1°	sei	88,62	0,492	43,56	38,413	38	
1	07	1°	sette	86,96	0,577	50,19	44,257	44	
1	08	1°	OTTO	88,26	0,563	49,72	43,842	44	
1	09	2°	NOVE	87,38	0,711	62,09	54,754	55	
1	10	2°	DIECI	88,57	0,663	58,73	51,789	52	
1	11	2°	undici	87,32	0,695	60,65	53,484	53	
1	12	2°	dodici	88,52	0,704	62,28	54,918	55	
1	13	3°	tredici	178,97	0,449	80,38	70,877	71	
1	14	3°	quattordici	179,22	0,456	81,75	72,092	72	
1	15	4°	quindici	38,17	0,760	29,01	25,581	26	
1	16	4°	sedici	39,13	0,753	29,46	25,976	26	
1	17	4°	diciassette	38,22	0,778	29,72	26,209	26	
1	18	4°	diciotto	38,46	0,767	29,48	25,997	26	
1	19	5°	diciannove	37,37	0,765	28,60	25,222	25	
1	20	5°	venti	38,59	0,767	29,58	26,083	26	
1	21	5°	ventuno	38,91	0,825	32,10	28,308	28	
1	22	5°	ventidue	38,14	0,775	29,57	26,079	26	
1	pa01	Ter.	pa1	14,10	0,178	2,51	2,213	2	identificativo 23
1	pa02	Ter.	pa2	14,10	0,178	2,51	2,213	2	identificativo 24
1	pa03	Ter.	pa3	22,40	0,178	3,99	3,516	4	identificativo 25
1	pa04	Ter.	pa4	12,54	0,178	2,23	1,968	2	identificativo 26
1	pa05	Ter.	pa5	12,32	0,178	2,19	1,934	2	identificativo 27
1	pa06	Ter.	pa6	11,68	0,178	2,08	1,833	2	identificativo 28
1	pa07	Ter.	pa7	15,80	0,178	2,81	2,480	2	identificativo 29
1	pa08	Ter.	pa8	12,91	0,178	2,30	2,026	2	identificativo 30
1	pa09	Ter.	pa9	16,86	0,178	3,00	2,646	3	identificativo 31
1	pa10	Ter.	pa10	16,86	0,178	3,00	2,646	3	identificativo 32
1	pa11	Ter.	pa11	13,11	0,178	2,33	2,058	2	identificativo 33
1	pa12	Ter.	pa12	13,05	0,178	2,32	2,048	2	identificativo 34
1	pa13	Ter.	pa13	22,30	0,178	3,97	3,500	4	identificativo 35
1	pa14	Ter.	pa14	11,00	0,178	1,96	1,727	2	identificativo 36
1	pa15	Ter.	pa15	11,00	0,178	1,96	1,727	2	identificativo 37
1	pa16	Ter.	pa16	18,02	0,178	3,21	2,829	3	identificativo 38
1	pa17	Ter.	pa17	12,60	0,178	2,24	1,978	2	identificativo 39
1	pa18	Ter.	pa18	12,93	0,178	2,30	2,030	2	identificativo 40
1	pa19	Ter.	pa19	15,43	0,178	2,75	2,422	2	identificativo 41
1	pa20	Ter.	pa20	12,14	0,178	2,16	1,906	2	identificativo 42
1	pa21	Ter.	pa21	14,70	0,178	2,62	2,307	2	identificativo 43
1	pa22	Ter.	pa22	12,98	0,178	2,31	2,037	2	identificativo 44
				1134,02		999,998	1000		

Stampa ripartizione millesimale del condominio

Data 06/12/05

Pagina 2

Condominio: **OTTAGONO**
Codice: **2**

Indirizzo: **VIA ZANDONAI**
Località: **OLBIA**

Tabella: **B Manutenzione e ricostruzione scale**

I millesimi sono calcolati con la formula: $500 s / \text{somma}(s) + 500 h / \text{somma}(h)$ m/sm = m/2 + ms/2 dove s è la superficie virtuale, h è l'altezza del piano, m sono i millesimi di superficie, sm sono i millesimi di superficie del piano, ms sono i millesimi delle scale

Stabile	Intern	Piano	Condominio	altezza del piano	somma altezze	superficie virtuale	millesimi superficie	millesimi del piano	millesimi scale	media	finali
1	01	Ter.	uno	0	48,50	51,78	45,657	268,194	0	22,828	23
1	02	Ter.	due	0	48,50	53,63	47,293	268,194	0	23,647	24
1	03	Ter.	tre	0	48,50	72,37	63,818	268,194	0	31,909	32
1	04	Ter.	quattro	0	48,50	69,61	61,381	268,194	0	30,690	31
1	05	1°	cinque	3,50	48,50	43,01	37,924	164,436	16,643	27,283	27
1	06	1°	sei	3,50	48,50	43,56	38,413	164,436	16,858	27,635	28
1	07	1°	sette	3,50	48,50	50,19	44,257	164,436	19,423	31,840	32
1	08	1°	OTTO	3,50	48,50	49,72	43,842	164,436	19,241	31,541	32
1	09	2°	NOVE	6,60	48,50	62,09	54,754	214,945	34,665	44,709	45
1	10	2°	DIECI	6,60	48,50	58,73	51,789	214,945	32,788	42,288	42
1	11	2°	undici	6,60	48,50	60,65	53,484	214,945	33,861	43,673	44
1	12	2°	dodici	6,60	48,50	62,28	54,918	214,945	34,769	44,843	45
1	13	3°	tredici	9,70	48,50	80,38	70,877	142,969	99,150	85,014	85
1	14	3°	quattordici	9,70	48,50	81,75	72,092	142,969	100,850	86,471	86
1	15	4°	quindici	12,80	48,50	29,01	25,581	103,763	65,063	45,322	45
1	16	4°	sedici	12,80	48,50	29,46	25,976	103,763	66,069	46,023	46
1	17	4°	diciassette	12,80	48,50	29,72	26,209	103,763	66,662	46,436	46
1	18	4°	diciotto	12,80	48,50	29,48	25,997	103,763	66,123	46,060	46
1	19	5°	diciannove	15,90	48,50	28,60	25,222	105,693	78,234	51,728	52
1	20	5°	venti	15,90	48,50	29,58	26,083	105,693	80,904	53,494	54
1	21	5°	ventuno	15,90	48,50	32,10	28,308	105,693	87,805	58,056	58
1	22	5°	ventidue	15,90	48,50	29,57	26,079	105,693	80,892	53,486	53
1	pa01	Ter.	pa1	0	48,50	2,51	2,213	268,194	0	1,107	1
1	pa02	Ter.	pa2	0	48,50	2,51	2,213	268,194	0	1,107	1
1	pa03	Ter.	pa3	0	48,50	3,99	3,516	268,194	0	1,758	2
1	pa04	Ter.	pa4	0	48,50	2,23	1,968	268,194	0	0,984	1
1	pa05	Ter.	pa5	0	48,50	2,19	1,934	268,194	0	0,967	1
1	pa06	Ter.	pa6	0	48,50	2,08	1,833	268,194	0	0,917	1
1	pa07	Ter.	pa7	0	48,50	2,81	2,480	268,194	0	1,240	1
1	pa08	Ter.	pa8	0	48,50	2,30	2,026	268,194	0	1,013	1
1	pa09	Ter.	pa9	0	48,50	3,00	2,646	268,194	0	1,323	1
1	pa10	Ter.	pa10	0	48,50	3,00	2,646	268,194	0	1,323	1
1	pa11	Ter.	pa11	0	48,50	2,33	2,058	268,194	0	1,029	1
1	pa12	Ter.	pa12	0	48,50	2,32	2,048	268,194	0	1,024	1
1	pa13	Ter.	pa13	0	48,50	3,97	3,500	268,194	0	1,750	2
1	pa14	Ter.	pa14	0	48,50	1,96	1,727	268,194	0	0,863	1
1	pa15	Ter.	pa15	0	48,50	1,96	1,727	268,194	0	0,863	1
1	pa16	Ter.	pa16	0	48,50	3,21	2,829	268,194	0	1,414	1
1	pa17	Ter.	pa17	0	48,50	2,24	1,978	268,194	0	0,989	1
1	pa18	Ter.	pa18	0	48,50	2,30	2,030	268,194	0	1,015	1
1	pa19	Ter.	pa19	0	48,50	2,75	2,422	268,194	0	1,211	1
1	pa20	Ter.	pa20	0	48,50	2,16	1,906	268,194	0	0,953	1
1	pa21	Ter.	pa21	0	48,50	2,62	2,307	268,194	0	1,154	1
1	pa22	Ter.	pa22	0	48,50	2,31	2,037	268,194	0	1,019	1
						1134,02	999,998	1000,000	999,999	1000	

Stampa ripartizione millesimale del condominio

Data 06/12/05

Pagina 3

Condominio: OTTAGONO
Codice: 2

Indirizzo: VIA ZANDONAI
Località: OLBIA

Tabella: C Spese inerenti agli ascensori

I millesimi sono calcolati con la formula: $1000 \text{ h/somma(h) m/sm}$

dove h è l'altezza del piano virtuale, m sono i millesimi di superficie, sm sono i millesimi di superficie del piano virtuale

Stabile	Intern	Piano	Condomino	altezza virtuale	somma altezze	superficie virtuale	millesimi superficie	millesimi del piano	millesimi	finali
1	01	Ter.	uno	0	48,50	51,78	45,657	0	0	0
1	02	Ter.	due	0	48,50	53,63	47,293	0	0	0
1	03	Ter.	tre	0	48,50	72,37	63,818	0	0	0
1	04	Ter.	quattro	0	48,50	69,61	61,381	0	0	0
1	05	1°	cinque	3,50	48,50	43,01	37,924	164,436	16,643	16
1	06	1°	sei	3,50	48,50	43,56	38,413	164,436	16,858	17
1	07	1°	sette	3,50	48,50	50,19	44,257	164,436	19,423	19
1	08	1°	OTTO	3,50	48,50	49,72	43,842	164,436	19,241	19
1	09	2°	NOVE	6,60	48,50	62,09	54,754	214,945	34,665	35
1	10	2°	DIECI	6,60	48,50	58,73	51,789	214,945	32,788	33
1	11	2°	undici	6,60	48,50	60,65	53,484	214,945	33,861	34
1	12	2°	dodici	6,60	48,50	62,28	54,918	214,945	34,769	35
1	13	3°	tredici	9,70	48,50	80,38	70,877	142,969	99,150	99
1	14	3°	quattordici	9,70	48,50	81,75	72,092	142,969	100,850	101
1	15	4°	quindici	12,80	48,50	29,01	25,581	103,763	65,063	65
1	16	4°	sedici	12,80	48,50	29,46	25,976	103,763	66,069	66
1	17	4°	diciassette	12,80	48,50	29,72	26,209	103,763	66,662	67
1	18	4°	diciotto	12,80	48,50	29,48	25,997	103,763	66,123	66
1	19	5°	diciannove	15,90	48,50	28,60	25,222	105,693	78,234	78
1	20	5°	venti	15,90	48,50	29,58	26,083	105,693	80,904	81
1	21	5°	ventuno	15,90	48,50	32,10	28,308	105,693	87,805	88
1	22	5°	ventidue	15,90	48,50	29,57	26,079	105,693	80,892	81
1	pa01	Ter.	pa1	0	48,50	2,51	2,213	0	0	0
1	pa02	Ter.	pa2	0	48,50	2,51	2,213	0	0	0
1	pa03	Ter.	pa3	0	48,50	3,99	3,516	0	0	0
1	pa04	Ter.	pa4	0	48,50	2,23	1,968	0	0	0
1	pa05	Ter.	pa5	0	48,50	2,19	1,934	0	0	0
1	pa06	Ter.	pa6	0	48,50	2,08	1,833	0	0	0
1	pa07	Ter.	pa7	0	48,50	2,81	2,480	0	0	0
1	pa08	Ter.	pa8	0	48,50	2,30	2,026	0	0	0
1	pa09	Ter.	pa9	0	48,50	3,00	2,646	0	0	0
1	pa10	Ter.	pa10	0	48,50	3,00	2,646	0	0	0
1	pa11	Ter.	pa11	0	48,50	2,33	2,058	0	0	0
1	pa12	Ter.	pa12	0	48,50	2,32	2,048	0	0	0
1	pa13	Ter.	pa13	0	48,50	3,97	3,500	0	0	0
1	pa14	Ter.	pa14	0	48,50	1,96	1,727	0	0	0
1	pa15	Ter.	pa15	0	48,50	1,96	1,727	0	0	0
1	pa16	Ter.	pa16	0	48,50	3,21	2,829	0	0	0
1	pa17	Ter.	pa17	0	48,50	2,24	1,978	0	0	0
1	pa18	Ter.	pa18	0	48,50	2,30	2,030	0	0	0
1	pa19	Ter.	pa19	0	48,50	2,75	2,422	0	0	0
1	pa20	Ter.	pa20	0	48,50	2,16	1,906	0	0	0
1	pa21	Ter.	pa21	0	48,50	2,62	2,307	0	0	0
1	pa22	Ter.	pa22	0	48,50	2,31	2,037	0	0	0
						1134,02	999,998		1000,000	1000