



Condominio "La Torre"

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

E TABELLE MILLESIMALI

FABBRICATO SITO IN VIA DEL SANTUARIO DEL COMUNE DI PESCARA
DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 19 (alleg. F) – particella 4043

**REGOLAMENTO CONDOMINIALE E TABELLE MILLESIMALI
DEL FABBRICATO SITO IN VIA DEL SANTUARIO DEL COMUNE DI PESCARA
DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 19 (alleg. F) – particella 4043**

* INDICE *

REGOLAMENTO

* DISPOSIZIONI PRELIMINARI -	pag.	1
* SERVITU' PASSIVE ESISTENTI -	pag.	1
* DISPOSIZIONI GENERALI -		
<u>CAPITOLO I - Parti, cose ed impianti comuni</u>		
- Art. 1 - Cose comuni ed eccezioni	pag.	2
- Art. 2 - Valori proporzionali delle quote dei partecipanti al condominio	pag.	3
- Art. 3 - Modifica al valore delle quote condominiali	pag.	3
<u>CAPITOLO II - Diritti e doveri dei condomini sulle parti comuni</u>		
- Art. 4 - Modificazioni delle cose comuni	pag.	4
- Art. 5 - Limitazioni e divieti	pag.	4
- Art. 6 - Divieto di sopraelevazione	pag.	5
<u>CAPITOLO III - Diritti e doveri dei condomini per le parti esclusive</u>		
- Art. 7 - Destinazione d'uso	pag.	5
- Art. 8 - Lavori in locali di proprietà particolare	pag.	5
- Art. 9 - Vendita, affitto o variazioni delle unità immobiliari	pag.	6
- Art. 10 - Obblighi particolari del condominio	pag.	6
- Art. 11 - Inadempienze e penalità	pag.	7
<u>CAPITOLO IV - Ripartizione delle spese</u>		
- Art. 12 - Spese inerenti le parti ed i servizi comuni	pag.	7
- Art. 13 - Riparto spese acqua potabile	pag.	8
- Art. 14 - Riparto spese consumi elettrici	pag.	9
- Art. 15 - Manutenzione e riparazione solai, volte, pavimenti e balconi	pag.	9
- Art. 16 - Rinunzia ai servizi	pag.	9
- Art. 17 - Morosità e sanzioni	pag.	9
<u>CAPITOLO V - Assicurazione</u>		
- Art. 18 - Assicurazione dell'edificio	pag.	9
<u>CAPITOLO VI - Amministrazione del condominio</u>		
- Art. 19 - Nomina dell'amministrazione e dei consiglieri	pag.	10
- Art. 20 - Consiglio dei condomini	pag.	10
- Art. 21 - Compiti dell'amministratore	pag.	10
- Art. 22 - Fondo comune e fondo di riserva	pag.	11
- Art. 23 - Chiusura dell'esercizio finanziario	pag.	11
- Art. 24 - Rappresentanza legale	pag.	11
<u>CAPITOLO VII - Assemblea dei condomini</u>		
- Art. 25 - Convocazione	pag.	12
- Art. 26 - Formalità preliminari dell'assemblea	pag.	12
- Art. 27 - Diritto di voto e di delega	pag.	12
- Art. 28 - Validità per la costituzione dell'assemblea	pag.	12
- Art. 29 - Deliberazioni dell'assemblea	pag.	13

(segue)

- Art. 30 - Assemblee parziali
- Art. 31 - Incapacità dell'assemblea a deliberare
- Art. 32 - Verbale dell'assemblea
- Art. 33 - Obbligatorietà delle deliberazioni
- Art. 34 - Comunicazione ai condomini
- Art. 35 - Attributi dell'assemblea

pag. 13
pag. 13
pag. 13
pag. 14
pag. 14
pag. 14

CAPITOLO VIII - Insorgenza di liti e disposizioni finali

- Art. 36 - Separazione della responsabilità per la resistenza in giudizio
- Art. 37 - Vertenze
- Art. 38 - Rinvio alla legge comune

pag. 14
pag. 15
pag. 15

TABELLE MILLESIMALI

Quadro illustrativo: **Tab."A"** - Valori di comproprietà -
Tab."B" - Scale ed ascensore -
Tab."C" - Condotte orizzontali fogne nere -
Tab."D" - Amministrazione -

Allegati:

Planimetria 1 - Pianta delle aree esterne -
Planimetria 2 - Pianta dell'edificio piani terra, primo, secondo e terzo (sottotetto) -

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Le disposizioni contenute nel presente regolamento, riferito al complesso condominiale denominato **Condominio "LA TORRE"**, hanno valore in quanto non contrastino e non modifichino i diritti derivanti a ciascun condomino dai relativi titoli di acquisto, o a terzi, in virtù di convenzioni anteriormente trascritte.

Esso disciplina i rapporti condominiali tra i proprietari delle singole unità immobiliari facenti parte del fabbricato, nella gestione delle porzioni di proprietà privata e quelle comuni ed è obbligatorio per tutti i condomini, loro eredi ed aventi causa a titolo particolare ed universale, nonché per tutti i conduttori ed affittuari per quanto a loro riconducibile.

I proprietari delle varie unità immobiliari, o parti comunque ad esse afferenti sia direttamente che indirettamente, si obbligano in caso di alienazione ad allegare o menzionare negli atti di trasferimento della proprietà il presente regolamento, per farne parte integrante e sostanziale.

Il fabbricato, realizzato dalla società [REDACTED], con sede in [REDACTED] è composto da un piano terra e da tre piani elevati, con circostante area scoperta completamente recintata, a confine con la strada comunale Via del Santuario, da cui ha accesso, area condominiale di fabbricato a schiera e relativo accesso carrabile, Via Valle di San Mauro, area residuale della società costruttrice, salvo altri.

In Catasto Terreni l'area complessiva, coperta e scoperta, è individuata al foglio 19 (allegato "F") - particella 4043, per una superficie di mq 2.068, mentre nel Catasto Urbano, sempre con riferimento allo stesso identificativo di particella 4043 del foglio 19, le singole unità immobiliari ricomprese nel fabbricato sono distinte con i subalterni da 3 a 34 e le parti comuni sono identificate con i subalterni 1 e 2.

Le varie porzioni immobiliari, sia di proprietà comune che esclusiva, quest'ultime solo per la loro perimetrazione e dislocazione nel fabbricato, sono individuate graficamente nelle planimetrie illustrative allegate, nelle quali quelle esclusive sono denominate in modo numerico ai fini della loro identificazione nel presente regolamento e nelle annesse tabelle millesimali.

SERVITU' PASSIVE ESISTENTI

Il sottosuolo dell'area scoperta circostante il fabbricato, e più specificatamente della porzione lato ovest, è attraversato da condutture di pertinenza del retrostante fabbricato a schiera, anch'esso realizzato dalla suddetta società [REDACTED], quali:

- tubazioni di convogliamento degli scarichi fognari di acque chiare ed acque scure, che confluiscono nello stesso pozzetto di raccordo dell'impianto a servizio del fabbricato oggetto del presente regolamento, posto lateralmente la rampa di accesso carrabile;
- tubazioni per l'adduzione di gas ed acqua potabile, per ciascuna delle unità abitative cui si riferiscono, che si dipartono dai relativi contatori di seguito indicati.

Nel tratto di muratura di recinzione adiacente il cancello di ingresso carrabile, sono installati, in apposite nicchie, i contatori di acqua e gas per ciascuna delle unità edilizie a schiera retrostanti, nonché, per il solo servizio di acqua potabile, un contatore di pertinenza del limitrofo fabbricato di proprietà del sig. [REDACTED] distinto in Catasto con la particella 3898 del medesimo foglio di mappa 19/F.

Detti impianti, continueranno ad essere utilizzati dai relativi proprietari senza che il condominio servente possa provocarne l'iuscibilità o richiedere indennità di sorta, salva l'eventuale partecipazione alle ordinarie spese di manutenzione attribuibili.

Nella porzione lato est dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato, è più precisamente lungo tutto lo sviluppo del relativo muro di contenimento, è interrata una conduttura di energia elettrica dell'ENEL che da Via del Santuario raggiunge la Via Valle di San Mauro.

CAPITOLO I

Articolo 1 - Cose comuni ed eccezioni -

Sono oggetto della proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini, le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso, quali in particolare.

- 1) il suolo su cui sorge il fabbricato ed il relativo sottosuolo, nel perimetro risultante dalla allegata "planimetria 1";
- 2) le fondazioni, le strutture portanti, la parte esterna dei muri perimetrali sino all'intercapedine, i cornicioni e tutte le opere decorative esterne comprese quelle di rivestimento;
- 3) la copertura dell'edificio, compreso i canali di gronda ed i pluviali;
- 4) gli impianti per l'acqua, il gas, l'energia elettrica e simili, dall'allaccio alle reti pubbliche di erogazione, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini; l'impianto di illuminazione esterna comprendente i corpi illuminanti e le relative condutture elettriche;
- 5) le canalizzazioni di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche interessanti le aree coperte e scoperte;

Inoltre, sono di proprietà comune di tutte le unità:

- i locali integrativi per la residenza posti al piano terra ed esistenti in conformità al Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Pescara, e più esattamente i due vani per il deposito di cicli, carrozzine, ecc., ed il locale pluriuso (gioco bambini, riunioni condominiali, ecc.) con annesso servizio igienico, il tutto come individuato nella relativa pianta ricompresa nella allegata "planimetria 2", nonché, comunque, tutti i vani, attrezzature ed apparecchiature che servono al funzionamento dei servizi comuni;
- la chiostrina coperta interna al corpo di fabbrica;
- l'area scoperta circostante il fabbricato e quanto insistentevi, ivi comprese le recinzioni per l'intero spessore e salvo il tratto a sud a confine con la proprietà condominiale del fabbricato a schiera con la quale esso è in comune, nonché lo spazio coperto porticato lato Via del Santuario, destinata nell'insieme in parte a camminamento pedonale e transito veicolare, in parte a verde (vedi specifica risultanza con indicazione anche delle alberature di ulivo esistenti nella "planimetria 1" allegata), e per la restante parte ad uso parcheggio scoperto come di seguito precisato.

Appartengono alla proprietà comune e specificatamente a chi ne ha l'uso e la disponibilità:

- a) l'impianto ascensore ed il relativo locale al piano terra in cui è installata la macchina per il sollevamento, l'impianto video-citofono e quelli di antenne televisive centralizzate analogica e digitale, fino alla diramazione nelle singole unità;
- b) la scala con le relative murature perimetrali sino all'intercapedine o per la metà del muro in vista, compreso le murature racchiudenti l'ascensore, i ballatoi, gli anditi, le finestre del vano scala, il portone d'ingresso ed il relativo disimpegno interno, nonché i connessi gradini;
- c) i muri interni che dividono le unità immobiliari sono di proprietà dei confinanti, mentre di ciascun condomino è la parte interna dei muri perimetrali delle varie unità, sino all'intercapedine o per la metà del muro in vista;
- d) la rete fognante acque nere per tutte le tubazioni orizzontali, mentre per quelle verticali sino ai pozzetti d'immissione, la proprietà è comune solo a quelle unità che vi si allacciano direttamente.

Sono di uso esclusivo delle varie unità abitative di seguito indicate, le porzioni di area scoperta di proprietà comune ma destinati a parcheggio di autoveicoli e/o motocicli, distinte con le lettere da "a" ad "r" nell'allegata "planimetria 1" e precisamente:

- posto macchina "a" all'unità abitativa n. 23 (int. 7);
- posto macchina "b" all'unità abitativa n. 24 (int. 8);
- posto macchina "c" all'unità abitativa n. 29 (int. 13);
- posto macchina "d" all'unità abitativa n. 18 (int. 2);
- posto macchina "e" all'unità abitativa n. 26 (int. 10);
- posto macchina "f" all'unità abitativa n. 30 (int. 14);
- posto macchina "g" all'unità abitativa n. 25 (int. 9);
- posto macchina "h" all'unità abitativa n. 32 (int. 16);
- posto macchina "i" all'unità abitativa n. 27 (int. 11);
- posto macchina "l" all'unità abitativa n. 20 (int. 4);
- posto macchina "m" all'unità abitativa n. 31 (int. 15);
- posto macchina "n" all'unità abitativa n. 22 (int. 6);
- posto macchina "o" all'unità abitativa n. 28 (int. 12);
- posto macchina "p" all'unità abitativa n. 21 (int. 5);
- posto macchina "q" all'unità abitativa n. 17 (int. 1);
- posto macchina "r" all'unità abitativa n. 19 (int. 3);

I balconi, le serrande delle finestre, le porte dei garages, sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la loro conservazione e manutenzione, in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.

L'uso esclusivo di parti condominiali comuni a più condomini non comporta l'usucapione e senza obbligo di atti da parte del condominio.

Articolo 2 - Valori proporzionali delle quote dei partecipanti al condominio -

L'entità delle quote di comproprietà spettanti a ciascun condomino, espresse in millesimi, sono stabilite nella *tabella "A"* dello specifico prospetto incluso nel presente regolamento, di cui è parte integrante e sostanziale.

Detta *tabella "A"* esprime le carature per ciascuna unità rispetto al valore 1000 (mille) rappresentante l'intero valore dell'edificio, mentre le ulteriori tabelle "B", "C" e "D", attengono esclusivamente alla ripartizione tra le varie unità di alcune specifiche spese (come di seguito dettagliate), per lo più necessarie alla manutenzione, il godimento e la gestione di determinate parti comuni, anche con riferimento agli usi differenziati di alcune di esse da parte di gruppi di condomini.

Articolo 3 - Modifica al valore delle quote condominiali -

I valori millesimali potranno essere modificati, anche a richiesta di un solo condomino: primo, se si sono verificate delle modifiche nelle condizioni di una parte dell'edificio, per cui si abbia una notevole alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano; secondo, quando risulti che sono conseguenza di errore.

La realizzazione di una diversa ripartizione interna delle unità, non costituisce motivo per la modifica dei valori millesimali.

CAPITOLO II

Diritti e doveri dei condomini sulle parti comuni

Articolo 4 - Modificazioni delle cose comuni -

Sono vietate le innovazioni ed anche le modificazioni alle cose comuni di cui all'art. 1102 del C.C. non preventivamente consentite dall'Assemblea.

L'infrazione al suddetto divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle opere modificate ed il risarcimento dei danni. In ogni caso, anche se le modificazioni sono suscettibili di utilizzazione separata, di esse potranno usarne gli altri condomini. In tal caso le spese per l'esecuzione delle opere e per la loro manutenzione saranno ripartite tra coloro che ne usino con i criteri stabiliti dal secondo comma dell'articolo 1123 del C.C.

La deliberazione con la quale si nega il consenso alle modifiche di cui all'art. 1102 del C.C. o lo si subordina a condizioni, deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Articolo 5 - Limitazioni e divieti -

E' vietato occupare anche temporaneamente le aree e gli spazi comuni, le scale, i ballatoi e le relative passerelle o collocarvi oggetti di notevole peso che possano compromettere la stabilità delle strutture o le pavimentazioni o che comunque possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini.

L'occupazione delle anzidette parti comuni può essere autorizzata solo se per deposito di materiali e attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva dei condomini e sempre se tali occupazioni non arrechino danni e siano limitate come spazio e come durata al minimo indispensabile.

In ogni caso non potrà mai essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.

E' vietato ai proprietari dei locali a contatto con il terreno eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo dell'edificio, anche se essi non arrechino danni agli altri condomini o alle strutture dell'edificio stesso.

E' vietato lasciare anche temporaneamente in corrispondenza del portone d'ingresso carrozzine, biciclette e motocicli, dei quali, in alternativa alla collocazione nella proprietà privata, le prime due specie dovranno essere riposte negli specifici vani condominiali e gli ultimi esclusivamente nei garage o all'interno delle aree di posteggio scoperte.

E' vietato tenere animali domestici negli spazi comuni, analogamente negli interni degli appartamenti se essi arrecano danno o molestia, o turbino il pacifico godimento dei condomini.

E' vietato collocare piante o vasi sui davanzali delle finestre o sui parapetti dei balconi a meno che non siano muniti di riparo fisso o incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio e la pericolosità; è altresì vietato provocare stillicidio dai balconi con lavaggi o pulizie.

E' assolutamente vietato, per le unità poste ai piani elevati, stendere biancheria o altro dalle finestre, apporre cordicelle, grappe, chiodi e simili sui prospetti esterni per fili stenditoi di panni, che, comunque, potrebbero essere ricavati, ove necessari e per evidenti esigenze di estetica, soltanto entro l'altezza dei parapetti dei balconi con mensole applicate sul corrimano di questi, ma in ogni caso è vietata l'esposizione di biancheria che provochi lo stillicidio.

E' vietata la sosta ed il parcheggio di veicoli di qualsiasi tipo negli spazi prospicienti gli ingressi e l'utilizzo dei posti macchina deve avvenire nel rispetto dei diritti degli altri condomini, per cui è tassativamente vietato parcheggiare al di fuori delle delimitazioni dello spazio assegnato o occupare posti di altri condomini.

E' vietato installare sui prospetti esterni verande o infissi simili, in ferro, alluminio, vetro o altro materiale (sia del tipo fisso che mobile).

Resta vietato inoltre:

- sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti, di spaccare legna o altro, in considerazione anche del danno che può derivare ai solai e soffitti sottostanti;

- far ristagnare acqua o altri liquidi sui pavimenti tanto da causare la loro infiltrazione nei solai;
- suonare, cantare, tenere la radio, TV, HI-FI, ecc., con la tonalità troppo alta, dopo le ore 22 nei mesi da ottobre a marzo e dopo le 23 nei rimanenti mesi dell'anno, salvo che gli stessi condomini vicini consentano diversamente.

L'applicazione di targhe che ciascun condomino volesse applicare all'esterno a scopo pubblicitario, resta consentito con implicito impegno da parte del condomino stesso al ripristino delle facciate allo stato iniziale e sempre che non risulti deturpata l'estetica o pregiudicata la sicurezza del fabbricato.

E' vietato l'uso dell'ascensore ai bambini non accompagnati; chiunque usi l'ascensore lo fa a suo rischio e pericolo.

I condomini devono curare che i familiari o gli occupanti occasionali le proprie unità immobiliari non arrechino danno o disturbo ai vicini, sottostanti o sovrastanti, evitando rumori molesti.

E' vietato gettare acqua, immondizia o altro dalle finestre; su tale oggetto sono richiamate le eventuali disposizioni punitive del regolamento di polizia d'igiene Comunale.

Le immondizie devono essere raccolte in apposite buste di plastica e depositate nei contenitori comunali.

E' vietato l'uso di cestini con cordicelle.

Le clausole limitatrici che precedono sono suscettibili di integrazioni, abolizioni o modifiche, anche parziali, purchè siano necessarie o utili al miglior godimento delle cose comuni o al miglior decoro del complesso edilizio.

Articolo 6 - Divieto di sopraelevazione -

In deroga al disposto dell'art.1127 del C.C. e salvo il caso di diritto di acquisto, la sopraelevazione dell'edificio in condominio è vietata.

CAPITOLO III

Diritti e doveri dei condomini per le parti esclusive

Articolo 7 - Destinazione d'uso -

Le unità immobiliari ai piani elevati possono essere destinate ad uso di civile abitazione, a studi professionali, ad uffici ed altri usi compatibili con la residenza, mentre le rimanenti unità al piano terra possono essere adibite a garage, rimessa e magazzino, cantina o altre analoghe destinazioni, comunque compatibili con il carattere residenziale dell'intero fabbricato. Le aree scoperte posti auto possono essere destinate solo ad uso di parcheggio di autoveicoli e motocicli, con assoluta esclusione di qualsiasi altra destinazione.

Resta vietata tassativamente la destinazione di uno o più unità ad uso di: sanatorio, clinica medica o chirurgica, ambulatorio per malattie infettive, contagiose o ripugnanti, pensione, ed in genere qualsivoglia altro uso che sia contrario all'igiene, alla morale, al decoro e alla serietà data al condominio sin dalla sua costituzione e si fa obbligo a chiunque di usare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia.

Articolo 8 - Lavori in locali di proprietà particolare -

Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o le cose comuni, compromettere la stabilità dell'edi-

ficio o alterarne il decoro architettonico.

Egli, a richiesta e previo avviso dell'amministratore, deve altresì acconsentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche e ai lavori che fosse necessario eseguire sulle parti comuni dell'edificio, nell'interesse della comunità o dei singoli condomini, salvo il diritto alla riparazione dei danni conseguiti alle cose di sua proprietà.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che comunque possano interessare la stabilità e il decoro dell'edificio o di parte di esso, o gli impianti comuni, devono darne notizia all'Amministratore, fermo restando in ogni caso il disposto dell'art. 1102 del C.C. e dell'art. 3 precedente.

Articolo 9 - Vendita, affitto o variazioni delle unità immobiliari -

Ogni condomino, tanto in caso di vendita che di cessione in locazione di tutto o parte dei locali di sua proprietà, dovrà prescegliere acquirenti o inquilini di ineccepibili qualità morali, i quali, a loro volta, dovranno sottomettersi e conformarsi alle norme tutte che disciplinano il presente regolamento; quest'ultimo, pertanto, dovrà fare parte integrante dei relativi contratti di vendita o di affitto.

Se per qualsiasi titolo si procede al frazionamento di una unità immobiliare, gli interessati dovranno esibire all'amministratore copia autentica del relativo atto e procedere d'accordo col medesimo alla divisione dei millesimi attribuiti alla originaria unità immobiliare, fermi restandi i valori delle altre unità, nonché la ripartizione delle quote del fondo di riserva.

Nel caso di fusione di più unità immobiliari, così come definite nel presente regolamento, le spese da attribuire alle nuove unità dovranno essere calcolate con riferimento alla somma dei millesimi relativi alle unità da cui hanno avuto origine.

I contributi versati dal condomino nel fondo comune e nel fondo di riserva sono irripetibili nel caso in cui nella proprietà o nell'usufrutto dell'unità immobiliare o frazione di essa cui si riferiscono, subentrino un altro titolare, al quale i contributi stessi rimangono attribuiti, dovendo le parti interessate provvedere tra esse all'eventuale conguaglio.

Il cambiamento sostanziale di destinazione dei locali di proprietà esclusiva deve essere sempre notificato dall'interessato all'Amministratore.

Articolo 10 - Obblighi particolari del condomino -

All'amministratore ogni condomino ha obbligo di comunicare:

- il proprio domicilio nel caso non abiti nell'appartamento;
- le generalità del nuovo proprietario e copia dell'atto di vendita nel caso che egli abbia alienato in tutto o in parte la sua proprietà.

Il condomino che assentandosi dall'alloggio o dai locali di sua proprietà, intende lasciarli disabitati per più di tre giorni, è tenuto a consegnare la chiave della porta d'ingresso a persona di fiducia, facilmente reperibile, dandone avviso all'amministratore, affinché in caso di necessità sia possibile accedere nei detti locali, per provvedere alle riparazioni urgenti in caso di guasti o per la eliminazione di inconvenienti che potessero recar danno alle cose comuni ed a quelle degli altri condomini.

Egli a richiesta dell'amministratore e previo congruo avviso deve consentire a che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda alle opportune ispezioni per la verifica dei lavori da farsi o che siano in corso di esecuzione sulle parti comuni dello stabile, nell'interesse sia del singolo condomino che dell'intero condominio.

In particolare i proprietari delle unità immobiliari poste al sottotetto, dovranno consentire l'accesso, attraverso i balconi, a personale addetto alle piccole riparazioni al tetto o agli impianti posti su di esso (antenne TV, ecc.).

Il solo rifiuto da parte del proprietario' (o del suo inquilino) a consentire l'ingresso nell'appartamento ai fini di cui sopra, lo renderà passibile della penale come di seguito determinata.

Ogni condomino o inquilino sarà tenuto a dare sollecitamente notizia a mezzo lettera raccomandata all'amministratore di qualunque guasto che, per qualsiasi ragione venutosi a verificare nei propri locali o nelle parti comuni dell'edificio da lui eventualmente tenute in uso, possano comunque arrecar danno alla proprietà comune o degli altri condomini confinanti. I danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia del guasto saranno a carico del proprietario dell'appartamento in cui il guasto si è verificato, rimanendo a lui la facoltà di rivalersi nei confronti dell'eventuale proprio inquilino o verso chiunque altro sia il vero responsabile dei danni stessi.

Articolo 11 - Inadempienze e penalità -

La inadempienza a quanto è stato prescritto negli articoli precedenti renderà il condomino responsabile, passibile di una penale variabile tra 10,00 e 100,00 euro e nella precisa misura che stabilirà l'Assemblea ed il cui ricavo andrà a far parte del fondo di riserva per spese straordinarie, salvo le maggiori e diverse responsabilità dell'inadempiente che potranno portarlo a rispondere dei danni e delle spese verso chiunque li abbia subiti.

In caso di locazione le penalità saranno a carico dei condomini locatori, salva la facoltà di rivalersi nei confronti del conduttore.

Nel caso di accertamento di infrazione, l'Amministratore dovrà diffidare il condominio assegnandogli un termine perentorio.

Persistendo l'infrazione, il condomino dovrà essere deferito al Consiglio dei condomini e successivamente all'Assemblea che stabilirà l'importo della penale. Poi adirà le vie legali se necessario.

Il condomino locatore è responsabile per il fatto derivante da colpa dell'inquilino.

Detta penalità sarà determinata dall'Assemblea, entro i limiti innanzi detti, con deliberazione valida come al secondo comma dell'art. 1136 del C.C.

CAPITOLO IV

Ripartizione delle spese

Articolo 12 - Spese inerenti le parti ed i servizi comuni -

Le spese per la conservazione e la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, delle cose comuni o destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi, parti ed impianti comuni, come elencati nel precedente articolo 1 ed ancora quelle per l'assicurazione dell'edificio contro i danni derivanti da incendi, fulmini, scoppio di gas, ecc. e contro la responsabilità civile e quelle altre eventuali, saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore delle proprietà di ciascuno in base alla *Tabella "A"*, salvo quanto di diverso sia stabilito negli articoli seguenti.

Tra dette spese vanno incluse in particolare quelle: per la esecuzione dei lavori di rafforzamento o riparazioni delle strutture portanti, dalle fondazioni alla loro sommità in qualunque zona dell'edificio tali lavori occorranza; le riparazioni alle murature o altre strutture considerate comuni, alle superfici, rivestimenti, cornici e cornicioni dei prospetti esterni, i canoni ed i tributi presenti e futuri imposti per qualsiasi causa sul fabbricato e che abbiano carattere di generalità.

Sono pure comprese in questo gruppo le spese riconosciute necessarie per innovazioni alle cose comuni deliberate dall'Assemblea con le norme dell'art. 1120 del C.C.

Sempre in base alla stessa *Tabella "A"* saranno suddivise, le spese che attengono alla pulizia e manutenzione ordinaria:

- delle aree esterne, con piani cementati o bitumati o piastrellati, nonché le aiuole o fioriere contenute od insistenti, di uso comune;
- della pavimentazione dell'atrio di ingresso, della chiostрина coperta e dei ballatoi di ingresso all'unità abitative, di tutti i piani, con relative passerelle;
- del portone del fabbricato e dei cancelli pedonale e carrabile, con relativi impianti elettrici d'apertura.

Le spese di pulizia e manutenzione delle scale, compreso le parti che ne costituiscono il vano dei ballatoi e relative passerelle di collegamento, per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto dell'ascensore, per il suo esercizio, ivi comprese le eventuali tasse relative, sono ripartite tra i condomini in base alla *Tabella "B"*; in dette spese vanno comprese, oltre quelle necessarie alle rampe, scalini, pianerottoli, ripiani, anditi, marmi di rivestimento per scalini e zoccolature, eventuali passamani, anche quelle relative all'intonaco sulle pareti e sotto le rampe, alla tinteggiatura sull'intonaco stesso ed agli infissi di finestre da cui la scala prende luce.

Le spese di manutenzione ordinaria dell'impianto di fognatura saranno ripartite per ciascuno degli scarichi verticali in parti uguali tra le unità che effettivamente ne usufruiscono mediante allaccio, mentre per le condotte orizzontali, ivi compresi i pozzetti di ispezione ed eventualmente quello finale di raccolta, tra le unità munite di scarico secondo quanto stabilito nella *Tabella "C"*.

Nel caso di frazionamento di unità immobiliari per l'attribuzione delle quote di spese si farà riferimento a quanto derivante dalle disposizioni stabilite nel precedente art. 9. Lo stesso dicasi nel caso di fusione.

Le eventuali spese inerenti il passo carrabile, dato che tutte le unità abitative sono dotate di almeno un posto auto scoperto, saranno ripartite tra di esse in parti uguali.

Le spese relative all'amministrazione saranno ripartite in base alla *Tabella "D"*.

Le spese per la conservazione e manutenzione degli impianti relativi alle antenne televisive analogica e digitale, compreso le apparecchiature connesse e le condutture per le colonne discendenti sino alla derivazione nelle varie unità, sono da ripartirsi in parti uguali tra tutti i condomini che ne usufruiscono mediante utenza attiva.

Le unità con destinazione diversa da quella di abitazione o altra di sua stretta pertinenzialità, a partire dal primo piano compreso, pagheranno il 25% in più delle spese relative alle scale ed ascensore; detta maggiorazione sarà detratta proporzionalmente alle unità adibite ad abitazione.

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo nelle spese di cui innanzi, abbandonando o rinunciando alla comproprietà delle cose anzidette.

La ripartizione di tutte le spese per le quali non è prevista una specifica tabella o indicato un particolare criterio, come illustrati nel presente capitolo, avverrà tra i condomini, o gruppi di essi se si riferiscono ad utilizzazioni differenziate, facendo uso delle carature delle singole unità di spettanza come risultanti dalla *Tabella "A"*, eventualmente ricostituendo prima l'intero 1000/1000 e successivamente calcolando proporzionalmente le rispettive quote parziali.

La Società costruttrice "████████████████████", in riferimento alle unità invendute e non locate o, comunque, inutilizzate, è esonerata dal partecipare agli oneri condominiali, fatta eccezione per quelli relativi alla manutenzione straordinaria delle parti comuni.

Articolo 13 - Riparto spese acqua potabile -

La spesa per l'acqua potabile sarà ripartita in base ai consumi effettivi registrati dai contatori individuali e rilevati, ove necessario, dall'amministratore, con addebito dell'eventuale scarto tra la somma dei singoli consumi e quello registrato sul contatore generale installato dall'Ufficio idrico del Comune, mediante criterio della ripartizione proporzionale ai singoli consumi rilevati.

Il costo relativo al consumo dell'acqua impiegata mediante rubinetti a disposizione di più condomini o comunque erogatori per utilità comune, sarà ripartito tra coloro che ne ricevono beneficio, anche presunto, in base ai valori della *Tabella "A"*.

Articolo 14 - Riparto spese consumi elettrici

Il costo relativo al consumo di energia per il funzionamento degli impianti elettrici inerenti i locali condominiali, l'illuminazione delle aree comuni interne (chiostri coperti, scale, ballatoi e passerelle) ed esterne (corte scoperta e porticato), nonché, in genere, tutte le parti ed apparecchiature di natura condominiale, saranno ripartiti in base alla *Tabella "A"*.

Articolo 15 - Manutenzione e riparazione solai, volte, pavimenti e balconi -

Le spese relative vanno ripartite a norma dell'art. 1125 del C.C.

Articolo 16 - Rinunzia ai servizi -

La rinunzia ai servizi comuni non è ammessa.

Articolo 17 - Morosità e sanzioni -

Il condomino è costituito in mora senz'uso di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento dei contributi alla scadenza stabilita.

Ogni versamento, anche se accertato, non può essere imputato che alla rata più antica. In caso di morosità ingiustificata e protratta per oltre il 30° giorno, sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni giorno di ritardo nei pagamenti, indipendentemente dalla procedura di ingiunzione di cui all'art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C.

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione è dovuto al fondo di riserva per spese straordinarie ed in mancanza al fondo comune.

CAPITOLO V

Assicurazione

Articolo 18 - Assicurazione dell'edificio -

L'interno dell'edificio sarà assicurato a cura dell'amministratore contro i danni dal fuoco, dal fulmine, dallo scoppio del gas e contro il rischio delle responsabilità civili verso i terzi.

Le spese relative all'assicurazione saranno ripartite secondo la *Tabella "A"*.

In caso di sinistro l'importo dell'indennizzo dovrà essere reimpiegato per la riparazione dei danni.

Ove l'indennizzo risulti insufficiente i singoli condomini dovranno integrarlo in proporzione dei millesimi di cui alla *Tabella "A"*.

Ciascun condomino, comunque, ha la facoltà di assicurare le cose proprie mediante contratto integrativo, per quel valore che ritenga non coperto dal contratto principale.

I condomini per beneficiare del contributo dell'assicurazione sono tenuti a segnalare all'amministrazione entro e non oltre le ventiquattro ore dal momento che si verifichi, il danno, onde dar tempo all'amministratore stesso di segnalarlo all'istituto col quale è stata stipulata la polizza.

Amministrazione del condominio

Articolo 19 - Nomina dell'Amministratore e dei Consiglieri -

La Società costruttrice si riserva la facoltà di gestire o meno l'amministrazione condominiale direttamente o indirettamente, sino alla ultimazione della vendita delle unità immobiliari, dopo di che l'assemblea con delibera approvata dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (sia in prima che in seconda convocazione) nominerà un amministratore scelto fra partecipanti al condominio o anche tra estranei.

La stessa assemblea nominerà pure un consiglio dei condomini, di tre membri, con le funzioni di seguito indicate.

Le funzioni dell'amministratore sono regolate dagli artt. 1129, 1130, 1131 e 1132 del C.C.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni momento dall'assemblea.

All'amministratore spetterà un compenso che viene stabilito annualmente dall'assemblea quando questa dovrà riunirsi per esaminare il rendiconto annuale e che sarà ripartito, come già detto in base alla *Tabella "D"*.

L'amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare al suo successore, ed in sua mancanza al consiglio dei condomini, tutti i documenti e gli atti relativi alla sua gestione entro 30 giorni dalla comunicazione della revoca o delle sue dimissioni, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col condominio.

Articolo 20 - Consiglio dei condomini -

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

Esso è l'organo consultivo dell'amministratore, che lo convocherà prima di prendere decisioni di rilievo o per decisioni che esulano dal compito dell'amministratore, per sentirne il parere e se il caso convocare una assemblea straordinaria.

Esso discute ogni controversia tra i condomini, tra condomini e condominio, tra condominio e terzi.

Esso sostituisce l'amministratore in caso di assenza temporanea di questi; collabora fattivamente nel curare i servizi ed esercita il controllo amministrativo e tecnico-contabile sulla gestione del condominio e riferisce all'assemblea con relazione motivata.

Articolo 21 - Compiti dell'amministratore -

L'amministratore provvede alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

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 e progetto deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei condomini, ed entro 15 giorni dall'approvazione stessa, ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo, destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

L'amministratore, inoltre, provvede:

- all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;

- alla riscossione dei tributi, delle rendite, dell'indennità di assicurazione e all'incarico e al licenziamento dell'addetto alle pulizie nonché alla sorveglianza del medesimo predisponendo l'eventuale apposito contratto;
- a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra i condomini;
- agli atti che abbiano per scopo la conservazione di diritti comuni.

L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per la ratifica.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere conto della sua gestione all'assemblea.

L'amministratore stabilirà le norme, gli orari e i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento e sentito il Consiglio dei condomini.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso al Consiglio dei condomini o all'assemblea da parte del condomino che si ritenga leso. Tutti i reclami riferentesi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'amministratore per iscritto a mezzo lettera raccomandata.

L'amministratore deve tenere: il registro dei verbali, il libro di cassa di entrata ed uscita, un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano dimora abituale nell'edificio, gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino, l'aggiornamento delle piante di cui all'allegata "planimetria 2", in caso di cambiamenti, un inventario delle cose mobili di proprietà comune ove ve ne siano. Il registro, il libro e l'inventario devono essere vidimati in ogni foglio da un membro del Consiglio dei condomini.

Articolo 22 - Fondo comune e fondo di riserva -

Per provvedere alla gestione annuale ordinaria deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui al 2° comma del precedente articolo 21.

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali ed imprevedibili deve essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento di contributi ordinari. L'assemblea dovrà stabilire quali siano le opere di manutenzione straordinaria necessarie; provvedere affinché siano eseguite; fissarne l'importo ed approvare la ripartizione tra i condomini.

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

I capitali accantonati nei suddetti fondi devono essere depositati in libretti intestati al condominio, presso un istituto di credito. I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'amministratore, mentre i prelevamenti dal fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con le firme dell'amministratore e di due membri del Consiglio dei condomini, salvo sempre la ratifica dell'assemblea.

Articolo 23 - Chiusura dell'esercizio finanziario -

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

La somma eventualmente risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'amministratore.

Trascorso inutilmente tale termine, sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma anzidetta per ogni giorno di ritardo nel pagamento, col massimo di € 100,00.

L'eventuale ricavato dall'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie di cui al precedente articolo.

Articolo 24 - Rappresentanza legale -

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

questo potere gli viene conferito limitatamente alla tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni, giacchè per quanto riguarda le singole proprietà ed i diritti ad esse inerenti la loro rappresentanza spetta a ciascun condomino.

CAPITOLO VII

Assemblea dei condomini

Articolo 25 - Convocazione -

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo e annesso prospetto di ripartizione di cui all'art.21 ed in via straordinaria ogni qualvolta l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini (rappresentanti almeno 1/6 del valore dell'edificio).

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi, in conformità a quanto previsto nell'apposito articolo 33 seguente, almeno dieci giorni prima della data fissata e, relativamente a quella ordinaria, insieme con copia del rendiconto (con allegato prospetto dei conti individuali), del bilancio preventivo e del prospetto riparto spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora fissata per l'adunanza; delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea; della data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art.1136 del C.C.

In mancanza tanto dell'amministratore quanto del Consiglio dei condomini, l'assemblea può essere convocata anche ad iniziativa di ciascun condomino, osservato il disposto dei due commi precedenti.

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 26 - 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, escluso l'amministratore.

Articolo 27 - Diritto di voto e di delega -

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condominio, che non sia l'amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione; non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati, in difetto di che vi provvedrà per sorteggio il Presidente.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interessi o per i quali esistano rapporti di forniture o 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 provvedimenti da lui adottati.

Articolo 28 - Validità per la costituzione dell'assemblea -

L'assemblea è regolarmente costituita quando gli intervenuti (alla prima convocazione) rappresentino i due terzi dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'intero edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero o per insufficienza del valore minimo rappresentato, si dovrà procedere alla seconda convocazione dell'assemblea, che come si è detto innanzi deve potersi riunire entro 10 giorni dalla prima (a norma dell'art.1136 del C.C.).

L'assemblea in seconda convocazione sarà regolarmente costituita se saranno presenti non meno di un terzo dei partecipanti al condominio, rappresentanti almeno un terzo del valore dell'edificio.

L'assemblea non potrà, inoltre, deliberare se non risulti che tutti i condomini siano stati regolarmente invitati.

La validità della costituzione dell'assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata e cioè rimane valida a deliberare anche se qualcuno dei condomini (o suoi rappresentanti) si assentino o si ritirino per una qualunque ragione.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ciò sia stato previsto nell'avviso di convocazione; ma prima di riprendere la nuova discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'assemblea con le norme già dette.

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 eventuale controllo, nei 5 giorni precedenti l'assemblea ordinaria, presso l'amministratore.

Articolo 29 - Deliberazioni dell'assemblea -

Le deliberazioni saranno valide se approvate con le maggioranze stabilite dalla legge a seconda dell'oggetto da deliberare.

Articolo 30 - Assemblee parziali -

Trattandosi di deliberazioni inerenti a cose comuni in proprietà ad alcuni soltanto dei condomini, se tali deliberazioni non pregiudicano gli interessi degli altri partecipanti dell'intero condominio, le deliberazioni stesse potranno essere prese col solo intervento dei proprietari interessati e con le stesse maggioranze innanzi esaminate e prescritte a seconda dell'oggetto delle deliberazioni da prendere.

Articolo 31 - Incapacità dell'assemblea a deliberare -

Se l'assemblea non riesce a costituirsi nè in prima nè in seconda convocazione, o comunque non riesca a deliberare, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, si applicherà la disposizione dell'art.1105 del C.C. che autorizza ciascun partecipante a ricorrere all'Autorità Giudiziaria, affinché provveda all'argomento.

Articolo 32 - Verbale dell'assemblea -

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

- a) il luogo dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentanti con indicazione del valore delle rispettive quote condominiali;
- 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) ogni dichiarazione, qualunque essa sia, in forma sintetica di cui si chiede l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro cinque giorni, deve essere firmato dal Presidente o dal Segretario e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'amministratore nei successivi 15 giorni, trascorsi i quali e in mancanza di reclamo davanti all'Autorità Giudiziaria, esso sarà approvato, salvo sempre il disposto dell'art. 1137 del C.C.

Copia conforme del verbale dovrà essere rilasciata dall'amministratore al condomino che ne faccia richiesta e ne paghi la spesa, entro 5 giorni dalla richiesta stessa.

Articolo 33 - Obbligatorietà delle deliberazioni -

Le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dal 2° comma dell'art. 1137 del C.C.

Articolo 34 - Comunicazioni ai condomini -

La comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea e quella delle deliberazioni ai condomini assenti, prescritta dall'art. 1137 del C.C., devono farsi dall'amministratore per mezzo di lettera raccomandata al domicilio dichiarato a norma del precedente articolo 10.

La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti deve essere fatta entro dieci giorni dalla data in cui furono approvate.

E' consentita, soprattutto in caso di urgenza, la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione scritta di ricevuta, rilasciata anche da un membro della famiglia del condomino.

Articolo 35 - Attributi dell'assemblea -

L'assemblea ordinaria delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio osservate le disposizioni dell'art. 1138 del C.C.;
- b) sulla nomina del Consiglio dei condomini e dell'amministratore, sull'eventuale retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare dei fondi di cui all'art. 22;
- d) sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite di beni comuni;
- e) sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione e sull'investimento del fondo di riserva per le medesime di cui all'art. 22 e sui prelevamenti al 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 ed il godimento delle cose comuni, salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 1138 del C.C.

CAPITOLO VIII

Insorgenza di liti e disposizioni finali

Articolo 36 - Separazione della responsabilità per la resistenza in giudizio -

Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'amministratore, possono separare

la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenza.

Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal condominio derivano vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli nella spesa della lite, che non sia stato possibile attribuire all'avversario.

Articolo 37 - Vertenze -

Insorgendo vertenze o dissidi fra i condomini, ovvero tra questi e l'amministratore, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi al Consiglio dei condomini per tentare l'amichevole componimento prima di adire l'Autorità Giudiziaria. Nel caso di vertenza causata da morosità nel pagamento delle quote condominiali, l'amministratore è tenuto ad adire le vie legali senza rivolgersi al Consiglio dei condomini a norma del precedente articolo 17.

Articolo 38 - Finali -

Per 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 e le consuetudini locali.

TABELLE MILLESIMALI

UNITA' IMMOBIL.	PIANO	CONDOMINO	TABELLE			
			"A"	"B"	"C"	"D"
①	T		9.506		10.107	6.337
②	T		6.849		6.883	4.566
③	T		7.906		7.945	5.271
④	T		7.740		7.781	5.160
⑤	T		8.819		8.863	5.879
⑥	T		6.691		7.467	4.461
⑦	T		9.359		9.724	6.239
⑧	T		8.290		8.611	5.527
⑨	T		7.050		7.329	4.700
⑩	T		7.050		7.329	4.700
⑪	T		8.290		8.611	5.527
⑫	T		9.359		9.724	6.239
⑬	T		6.481		7.467	4.321
⑭	T		7.756		8.498	5.171
⑮	T		7.099		7.781	4.733
⑯	T		11.090		12.150	7.393
⑰ (int.1)	1°		63.460	56.464	65.349	66.603
⑱ (int.2)	1°		41.323	36.767	48.798	43.370
⑲ (int.3)	1°		24.530	21.826	29.463	25.744
⑳ (int.4)	1°		24.530	21.826	29.463	25.744
㉑ (int.5)	1°		44.156	39.288	48.798	46.342
㉒ (int.6)	1°		66.137	58.846	65.349	69.412
㉓ (int.7)	2°		39.966	36.427	40.249	41.945
㉔ (int.8)	2°-3°		75.831	69.116	74.803	79.586
㉕ (int.9)	2°-3°		119.127	108.579	96.854	125.026
㉖ (int.10)	2°-3°		65.586	59.778	59.616	68.834
㉗ (int.11)	2°-3°		72.312	65.910	66.254	75.893
㉘ (int.12)	2°-3°		79.771	72.708	74.803	83.721
㉙ (int.13)	2°		41.704	38.012	40.249	43.768
㉚ (int.14)	3°		39.056	109.426	43.769	40.989
㉛ (int.15)	3°		34.120	95.601	36.144	35.810
㉜ (int.16)	3°		39.056	109.426	43.769	40.989
			1000.000	1000.000	1000.000	1000.000

TABELLA "A"

VALORI DI COMPROPRIETA'

TABELLA "B"

MANUTENZIONE ED ESERCIZIO
SCALA ED ASCENSORE

TABELLA "C"

CONDOTTE ORIZZONTALI
FOGNE NERE

TABELLA "D"

AMMINISTRAZIONE

PIANTA DELLE AREE ESTERNE

PLANIMETRIA 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

scala 1:250

ORIENTAMENTO

prop. [REDACTED]



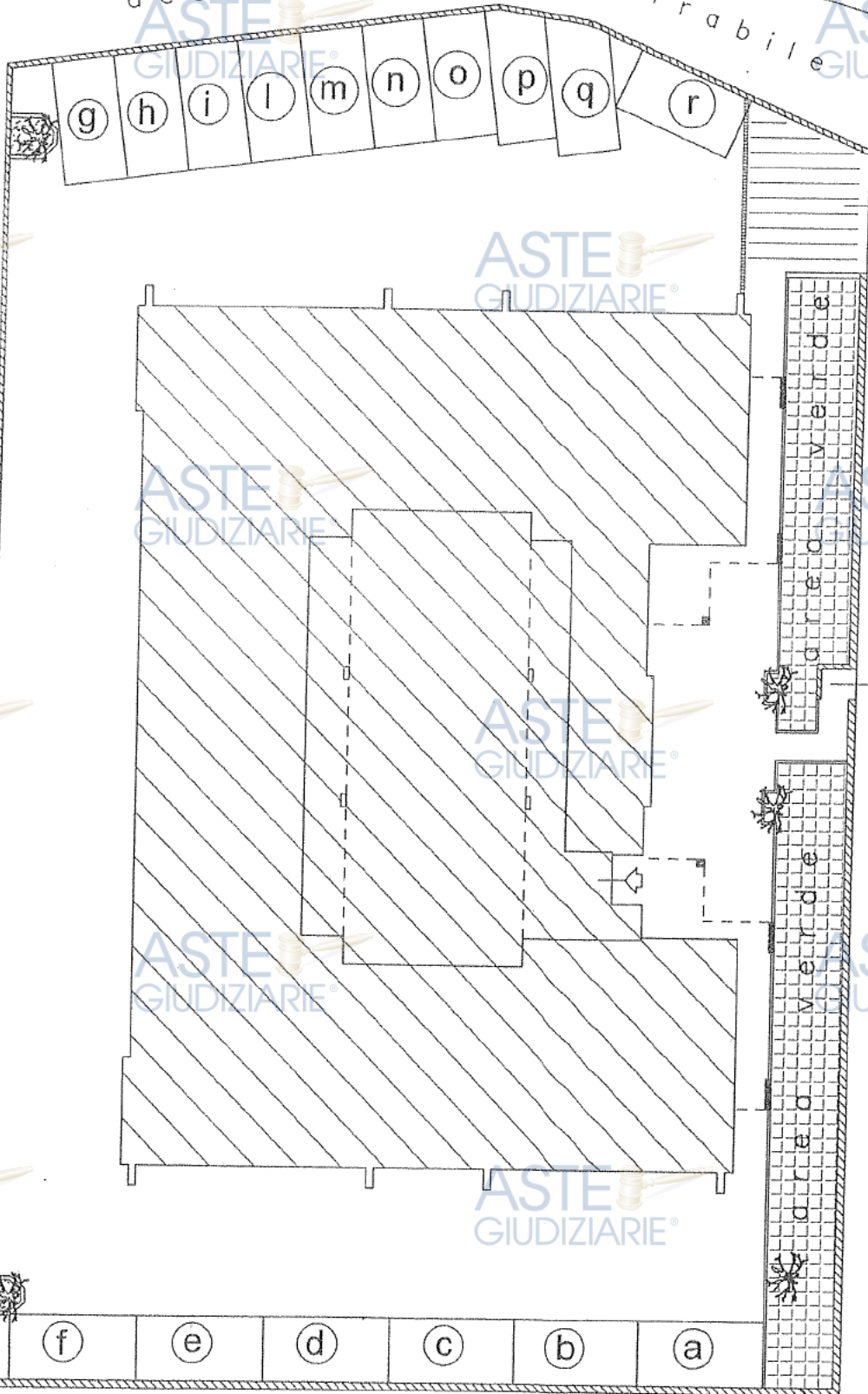
accesso

carrabile

prop. condominiale fabbricato a schiera
civico 169

MAURO

VIA VALE DI SAN



VIA DEL SANTUARIO