

# **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

dello stabile sito in Chieri  
via Gozzano n. 2

## CAPO PRIMO

### OGGETTO E NORMATIVA DEL CONDOMINIO

#### • Art.1 ► VALIDITA' DELLE NORME E DISCIPLINA GIURIDICA

Il Condominio è disciplinato dalle norme dettate in materia dal Codice Civile (Libro III°, capo II°, articoli dal 1117 al 1138 "Del condominio negli edifici"), dalle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile (Capo I°, Sezione III^ "Disposizioni relative al Libro III°", articoli dal 61 al 72) e delle Disposizioni Transitorie del Codice Civile (Capo II°, Sezione III^ "Disposizioni relative al Libro III°", articoli 155 e 156), nonché da quelle del presente Regolamento di Condominio, le cui norme sono efficaci ed obbligatorie per tutti i Condomini, loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo e loro eventuali Inquilini, anche se non espressamente richiamate nei singoli titoli di trasferimento o concessione.

Agli effetti del presente Regolamento, ogni Condomino si intende domiciliato nei locali di Sua proprietà, a meno che non notifichi per iscritto all'Amministratore un diverso domicilio.

#### • Art. 2 ► OGGETTO DEL CONDOMINIO

\* Forma oggetto del presente Regolamento di Condominio lo stabile destinato a civile abitazione e autorimesse sito in Chieri, via Gozzano numero 2.

Il condominio risulta costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione a tre piani fuori terra oltre a piano interrato ad uso cantine, autorimesse, deposito, servito da tre scale con accesso dalla via Gozzano.

L'area su cui sorge il fabbricato risulta distinta nella mappa del Catasto Terreni del Comune di Chieri al foglio 55, mappale 619 della superficie catastale complessiva di mq. 2109, il tutto posto alle coerenze di prop. [REDACTED] o aventi causa a nord, via Gozzano a ovest, via Padana Inferiore a sud e proprietà Ripe s.r.l. a est. Essa risulta contornata in rosso e delimitata dalle lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I-A nella Planimetria Generale allegata in scala 1:250.

La planimetria generale, in scala 1:250 e le piante di tutti i piani del fabbricato, in scala 1:200, vengono allegate al presente Regolamento di Condominio onde farne parte sostanziale ed integrante.

I singoli lotti abitativi di ogni piano, sono contrassegnati da numerazione progressiva per singola scala e precisamente dal N."A1" al N."A6" per la scala "A", dal "B1" al "B6" per la scala "B" e dal "C1" al "C6" per la scala "C". Le cantine sono contrassegnate con numerazione progressiva dal N. "1" al N. "18" , le autorimesse con numerazione progressiva dal N. "1" al N. "20" distinti dalla

lettera "b minuscola", il deposito con il N. "19" ed infine i posti auto con numerazione progressiva dal N. "P1" al N. "P5".

La documentazione viene depositata in Atto Notarile unitamente al presente Regolamento e ne costituisce parte del deposito, pur avendo valore puramente indicativo; nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora si dovesse riscontrare difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie stesse.

### Art. 3 ► DESTINAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari sono così destinate:

1) Piano Interrato: le unità immobiliari contrassegnate da numerazione progressiva dal "1" al "18" estremi compresi sono destinate a cantine; l'unità immobiliare contrassegnata da numerazione "19" è destinata a deposito; le unità immobiliari contrassegnate da numerazione progressiva dal "b1" al "b20" estremi compresi sono destinate ad autorimesse.

2)- Piano Terra (primo f.t.): le unità immobiliari contrassegnate dalle sigle "A1", "A2", "B1", "B2", "C1" e "C2" sono destinate ad alloggi per civile abitazione con pertinenze di uso esclusivo destinate a giardino.

3)- Piani Primo (2.f.t.), secondo (3 f.t.) e sottotetto (4 f.t.): le unità immobiliari contrassegnate da numerazione progressiva dal "A3" al "A6", dal "B3" al "B6" e dal "C3" al "C6", estremi compresi, sono destinate ad alloggi per civile abitazione.

### Art. 4 ► PROPRIETA' COMUNI E QUOTE DI PARTECIPAZIONE

Costituiscono proprietà comune, particolare, indivisibile ed inalienabile, di tutti i Condomini del fabbricato di civile abitazione a tre piani f.t., in conformità all'art. 1117 del C.C. e in proporzione alle relative quote di comproprietà risultanti dalla TABELLA MILLESIMALE "A" allegata al presente Regolamento:

- l'area sulla quale sorge il Condominio distinta con lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I e colore rosso nella planimetria generale in scala 1:250 allegata al presente regolamento;
- la stradina privata di accesso al piano interrato; fatta eccezione dei posti auto di proprietà privata, contrassegnati da numerazione progressiva dal "P1" al "P5" estremi compresi;
- gli spazi liberi interni (aree di manovra, passaggi interni pedonali e carrai, ingressi pedonale e carraio, aree a verde esterne alla recinzione, incluse quelle destinate ad uso esclusivo degli alloggi al piano terreno);
- le fondazioni, compresi i vespai drenanti di sottofondo, le strutture verticali portanti; i muri perimetrali in c.a. del piano interrato, le intercapedini aerate;
- il solaio interposto tra il piano interrato e le aree a cielo libero al piano terreno (giardini e marciapiedi di uso esclusivo);
- le recinzioni lungo le vie Gozzano e Padana Inferiore e lungo tutto il perimetro della proprietà, compresi i cancelli pedonali e carrai;

(si precisa che il muro di recinzione e la soprastante rete plastificata posta lungo il fronte Nord è di proprietà della parte confinante prop [redacted] o aventi causa.

le murature perimetrali di chiusura per tutto il loro spessore e metà spessore dei muri scala, con esclusione dei divisori interni fra le varie camere (di pertinenza dei singoli alloggi) ed i divisori fra le diverse unità immobiliari (comuni ai contigui Condomini);

il tetto, escluso il sottotetto, e tutte le opere accessorie ad esso collegate, comignoli di uso comune (ad esclusione di quelli di proprietà esclusiva e sulla cui normativa si rimanda a quanto prescritto nel successivo articolo 6 del presente Regolamento), grondaie, faldali; pluviali e

pozzetti in tutti i loro percorsi;

- le facciate con tutti gli elementi decorativi;

- il corridoio di disimpegno delle cantine e lo spazio di manovra delle autorimesse;

- la scala, con tutti i suoi ripiani, gli accessi;

- i vani o nicchie ove sono installati i contatori [redacted] Acqua e Gas;

la rete di fognatura verticale ed orizzontale per le acque bianche e nere dal punto di diramazione in ogni singolo lotto, sino al punto di innesto nella tubatura municipale;

l'impianto di energia elettrica nella sua destinazione generale in conformità alle norme della società erogatrice; l'impianto per l'illuminazione delle scale e corridoi comuni;

l'impianto dell'acqua costituito da tutte le reti di distribuzione a partire dalla tubazione principale sino al punto di diramazione nei locali di proprietà dei singoli Condomini;

le colonne montanti dei telefoni, della televisione con relative antenne centralizzate sulla copertura da installare a cura dei Condomini, dei citofoni fino alle diramazioni interne e comprese tutte le opere accessorie degli impianti;

- gli impianti di illuminazione esterna, dei campanelli, nonché il sistema elettrico di apertura dei cancelli, dal punto di allacciamento al contatore generale, compreso il vano di installazione di quest'ultimo;

- il sistema di raccolta delle acque nere condominiali, compresa la condotta di deflusso a valle della suddetta, sino al punto di allacciamento alla fognatura pubblica;

- opere, installazioni e manufatti in genere che servono all'uso ed al godimento delle cose comuni, anche se qui non specificatamente descritto ma in genere necessarie ai Condomini e definite comuni per Legge.

- i pozzi di raccolta acque di infiltrazione o falda, presenti nell'interrato e relative pompe di sollevamento;

- Rimangono di proprietà comune a tutti i Condomini tutti quegli impianti e servizi di uso comune (pozzetti di ispezione, canalette tubazione impianti fosse ecc.) eventualmente esistenti all'interno dei locali o aree esclusive. I proprietari dovranno comunque concedere l'accesso ai locali o aree per manutenzioni, riparazioni e sostituzioni degli impianti e servizi stessi.

#### • Art. 5 ► PARTI COMUNI TRA CONDOMINI ADIACENTI

Sono da considerarsi di proprietà comune a due Condomini adiacenti i muri di divisione tra di essi che non abbiano funzioni portanti, mentre tra Condomino sovrastante e Condomino sottostante vigeva la comunione dei solai interposti (articolo 1125 del Codice Civile).

#### • Art. 6 ► PROPRIETA' ESCLUSIVE DEI SINGOLI CONDOMINI

E' proprietà esclusiva del singolo Condomino il lotto (abitativo e/o cantina e/o sottotetto) di cui al titolo di acquisto ivi compresi i balconi e le relative ringhiere, nonché le quote di proprietà, indivisa ed indivisibile, delle parti comuni, espresse in termini millesimali nelle tabelle allegate al presente regolamento. Sono inoltre considerati di proprietà esclusiva di ogni singolo Condomino gli impianti di energia elettrica, acqua potabile, gas, scarico acque bianche e nere, telefoni, citofoni, ricezione televisiva, riscaldamento, a valle delle diramazioni, dei contatori o delle colonne montanti.

#### • Art. 7 ► USO DELLA PROPRIETA' COMUNE

Ciascun Condomino ha diritto di servirsi con discrezione della proprietà comune, purché non ne alteri la destinazione, quale risulta dal titolo, dal presente Regolamento, dall'uso o dalla natura della cosa stessa, e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, secondo il loro diritto, nel rispetto delle norme citate nel presente Regolamento e dall'articolo 1102 del Codice Civile. E' inoltre fatto divieto assoluto ai Condomini di sottrarsi al contributo nelle spese per la conservazione e la manutenzione della proprietà comune, secondo quanto sancito dall'articolo 1118 del Codice Civile, anche rinunciando al diritto d'uso.

#### • Art. 8 ► LAVORI DI INNOVAZIONE E MODIFICA DELLA PROPRIETA' COMUNE

Qualunque sia la natura delle opere da eseguirsi per innovazioni e/o modifiche tendenti a migliorare il godimento delle proprietà comuni, il Condomino che intendesse intraprenderle, sia nell'interesse proprio, sia nell'interesse dell'intero Condominio, dovrà ottenere la preventiva autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini, nel rispetto dell'articolo 1120 del Codice Civile.

Sono, peraltro, tassativamente vietate le innovazioni che possano creare pregiudizi alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino l'aspetto architettonico o che rendano inservibili alcune parti all'uso ed al godimento comune, anche da parte di un solo Condomino.

#### • Art. 9 ► DIVIETI E LIMITAZIONI ALL'USO DELLE PROPRIETA' COMUNI ED ESCLUSIVE

Richiamati in ogni caso i regolamenti di Polizia e Comunali, in genere è vietato:

a) destinare gli alloggi dell'edificio ad uso di laboratorio, magazzino di qualsiasi merce, centro meccanografico o contabile, agenzia di pegno, pompe funebri, clinica o casa di cura, ambulatorio per malattie infettive o contagiose, gabinetti di estetica maschile o femminile, saloni di parrucchiere, sale da ballo, scuole di ogni genere o grado, sia diurne sia serali, sedi di partiti politici, circoli ricreativi, associazioni di ogni tipo, anche culturali, svolgere esercizio della prostituzione, svolgere attività di pensioni od affittacamere in genere ed a qualsiasi altro uso o destinazione che possa turbare la tranquillità del Condominio o che sia contrario all'igiene ed al decoro dell'edificio e dei propri abitanti.

b) occupare, anche solo temporaneamente, in qualunque modo e per qualsiasi scopo, i locali e le aree di proprietà comune, depositare materiali su balconi e finestre ed, in genere, eseguire opere, anche se a carattere provvisorio, negli spazi di proprietà ed uso comune che possano comunque danneggiare l'edificio o comprometterne la stabilità, alterarne l'estetica, impedire visuali ed arrecare in qualsiasi modo molestia, danno immediato o conseguente al Condominio od ai singoli Condomini ed ai vicini; l'occupazione delle cose comuni potrà, tuttavia, essere ammessa quando si debbano eseguire lavori negli appartamenti e nei locali dei singoli Condomini, nel quale caso, però, deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente necessari al compimento delle opere e non impedire del tutto l'uso delle cose comuni da parte degli altri Condomini; il richiedente dovrà, comunque, ottenere il benestare preventivo scritto dell'Amministratore;

c) parcheggiare veicoli, cicli, motocicli in genere o depositare materiali in modo permanente nell'area di manovra comune dei box e nella stradina di accesso al fabbricato fuori dagli spazi a parcheggio, in tali aree è consentito il solo transito di mezzi e persone e la sola sosta per carico e scarico merci, masserizie, materiali ecc.

d) installare sui balconi verande, anche mobili, od altro, eseguire nuove costruzioni, anche a carattere provvisorio, senza la preventiva autorizzazione del Condominio, anche se autorizzate dall'Autorità Comunale;

e) depositare sui balconi armadietti, se non nelle nicchie esistenti limitrofe ai vani caldaia o in zone non visibili dall'esterno;

f) depositare o trattenere nei locali del fabbricato, anche se non comuni, sostanze emananti esalazioni sgradevoli e/o nocive, sostanze infiammabili e/o esplosive, parcheggiare o depositare nelle cantine motori o motorini con presenza di carburante infiammabile;

g) danneggiare od ostruire le canne dei camini e le condutture di esalazione provenienti dai locali inferiori, pena l'addebito della spesa per il ripristino a carico del Condomino responsabile, ai sensi dell'articolo 2043 del Codice Civile;

h) danneggiare deliberatamente le cose di proprietà comune od esclusiva, o comunque causare danni non imputabili alla vetustà delle stesse, sia nel caso di un Condomino nei confronti del Condominio o di parte di esso, sia nel caso del Condominio o di parte di esso nei confronti di un

Condomino, pena l'addebito della spesa per il ripristino a carico del responsabile, ai sensi dell'articolo 2043 del Codice Civile;

i) apporre insegne e targhe negli ingressi comuni, in altri locali comuni, sulle facciate esterne o sul terreno di pertinenza del fabbricato, senza il consenso dell'Amministratore, anche se con l'autorizzazione della Autorità Comunale; sono invece ammesse le targhette professionali ai lati delle porte;

l) suonare strumenti musicali, tenere alto il volume di apparecchi radiotelevisivi o produrre comunque rumori molesti prima delle ore otto e dopo le ore ventidue;

m) battere tappeti, materassi, coperte, panni ed oggetti analoghi prima delle ore otto e dopo le ore dodici del mattino;

n) collocare vasi di fiori e piante su balconi e finestre sprovvisti di ripari fissi che ne impediscano la caduta e di attrezzature atte ad evitare lo stillicidio;

o) tenere all'interno degli alloggi o sui balconi animali che possano essere causa di molestia e disturbo di altri Condomini; l'Amministratore del Condominio potrà, nel caso di lamentele giustificate, proibire la permanenza di animali;

p) installare su balconi o terrazzi, tende diverse dal tipo e colore stabilito dall'Assemblea dei Condomini;

q) lavare o lubrificare autoveicoli, motocicli ed altri mezzi nei locali, spazi ed aree comuni; utilizzare la presa d'acqua comune presente nell'interrato per lavare mezzi e/o cose personali;

r) installare, su balconi o terrazzi, antenne riceventi radio-televisive parabole e/o antenne per ricezione e trasmissione di segnali radio amatoriali CB, AM, ecc e TV terrestri o satellitari. (E' consentito installare antenne/parabole satellitari di uso condominiale esclusivamente sul tetto).

s) derivare prese di corrente dall'illuminazione delle aree comuni ed, in generale, apportare modifiche agli impianti di illuminazione interna delle autorimesse e cantine.

t) installare attrezzi stendibiancheria, ed in genere stendere panni, all'esterno delle linee di ringhiera di balconi e terrazzi, ed all'esterno della linea di davanzale delle finestre;

#### • **Art. 10 ► DIVIETI SPECIALI DI ALIENAZIONE**

E' vietato alienare i locali destinati a cantine degli alloggi separatamente dalle unità immobiliari ad esse pertinenti, a meno che l'alienazione non avvenga ad altro Condomino.

#### • **Art. 11 ► MANUTENZIONI E RIPARAZIONI**

Ogni Condomino ha l'obbligo di eseguire, nei locali di Sua proprietà, le riparazioni la cui omissione possa danneggiare altri Condomini, nonché la stabilità ed il decoro dell'edificio.

Ogni Comproprietario, a richiesta dell'Amministratore, previo avviso, deve permettere che all'interno dei locali di Sua proprietà si proceda ad ispezionare ed eseguire quei lavori che si rendessero necessari alle parti comuni dello stabile, nell'interesse del Condominio, fatto salvo il

diritto di rivalsa per eventuali danni. I proprietari di cantine in cui sono posti pozzetti d'ispezione e di raccolta, dovranno permettere l'accesso in caso di necessità.

#### • **Art. 12 ► OBBLIGHI E RESPONSABILITA'**

Ciascun Condomino è responsabile civilmente per i danni causati dalla Sua proprietà per rotture, cadute, cedimenti, ecc., non solo per fatto proprio, ma anche per negligenza, imperizia, imprudenza od altro, dalle persone da lui dipendenti o conviventi. Per i danni provocati alla proprietà comune, e negli altri casi in cui non si individui un diretto colpevole, la responsabilità civile ricade solidalmente su tutti.

Ai singoli proprietari, pur essendo essi investiti di tutti i diritti e privilegi della proprietà, è fatto comunque obbligo:

- a) di locare le unità immobiliari a persone referenziate di provata moralità e fiducia, essendo, il Proprietario locatore, responsabile verso il Condominio, in solido con l'Inquilino, dell'applicazione delle norme del presente Regolamento, dei danni derivanti dalla mancata applicazione delle medesime, nonché dell'eventuale mancato pagamento, in tutto od in parte, delle spese condominiali;
- b) di intervenire per la firma di atti relativi a vincoli, espropri, precari od altro, a semplice richiesta dell'Amministratore, senza diritto ad alcun risarcimento;
- c) di notificare all'Amministratore il proprio domicilio; in difetto, agli effetti del presente Regolamento, questo sarà considerato eletto nei locali di Sua proprietà nell'ambito del Condominio;
- d) di comunicare tempestivamente all'Amministratore eventuali trasferimenti a terzi della proprietà e le generalità del nuovo Condomino, di rendere edotta la nuova proprietà dell'esistenza e dell'obbligo di osservanza del presente Regolamento, che dovrà essere espressamente citato nell'Atto pubblico di trasferimento, nonché di cedere al nuovo avente causa la quota di partecipazione al fondo di riserva per le spese straordinarie, qualora tale fondo fosse costituito.
- e) Chi subentra nei diritti di un Condomino è obbligato, solidamente con questi, al pagamento delle quote di contributo dovute per l'anno in corso e per quello precedente.

#### • **Art. 13 ► PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Qualora, nella proprietà di un piano o di frazione di un piano, subentrino più intestatari per successione, vendita frazionata od altra conseguenza legittima, gli interessati dovranno comunicare all'Amministratore copia autentica del relativo Atto, e provvedere, se del caso, alla divisione dei millesimi spettanti all'intero piano, che dovrà, comunque, rimanere invariato.

In qualsiasi caso di passaggio di proprietà il nuovo Condomino sarà responsabile, con il precedente, per i debiti che il Condomino uscente avesse nei confronti del Condominio, nei limiti previsti dall'articolo 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Qualora i singoli lotti venissero raggruppati in modo diverso da quello attualmente previsto, le quote dovranno concordare, per ogni piano, con le percentuali assegnate ai singoli piani nella tabella millesimale.

#### **Art. 14 > QUOTE DI PARTECIPAZIONE ALLE SPESE GENERALI**

- 1) - Tutti i Condomini contribuiranno nelle sottoelencate spese generali ripartite in base alla quota millesimale di ogni singolo lotto stabilita dalla tabella "A" (millesimi di comproprietà):
- Spese di illuminazione delle aree esterne condominiali e degli spazi comuni in genere esclusi i vani scala e i vialetti d'accesso pedonali;
  - Spese di retribuzione al personale incaricato della pulizia delle suddette parti comuni dello stabile, e per lo sgombero della neve;
  - Spese di amministrazione, cancelleria, telefoniche, postali, ecc.;
  - Spese di assicurazione del Condominio contro incendio, fulmine, danni ai terzi, ecc.;
  - Imposte e tasse di qualunque tipo, che venissero a gravare sul complesso edilizio e che non fossero di pertinenza di ogni singolo Condomino;
  - Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete bianca orizzontale delle fognature, compresa la rete di raccolta acque piovane, pozzi di raccolta e relative pompe di sollevamento;
  - Tutte quelle spese in genere, anche se qui non specificatamente menzionate, necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni a cui per legge devono partecipare;
  - Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alla stradina di accesso, pittura e sgombero neve;
  - Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della sbarra posta all'ingresso della stradina privata;
  - Spese di manutenzione e taglio erba delle aiuole a verde condominiale presenti all'esterno della recinzione, nella stradina privata.
- 2) - Si precisa che sono a totale carico dei proprietari degli alloggi ripartite in base alla quota millesimale di ogni singolo lotto stabilita dalla tabella "B" le seguenti spese:
- Spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e di manutenzione degli impianti vari serventi le unità abitative, fognatura nera, fossa biologica ecc.
  - Spese di pulizia del disimpegno delle cantine ed illuminazione dello stesso.
  - Spese di riparazione e manutenzione dell'impermeabilizzazione e/o pavimentazione della parte di soletta che serve da copertura alle cantine le quali si estendono sotto i marciapiedi o giardini (vedi art. 18)
  - Le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti citofonici, dei cancelli pedonali presenti sulla stradina privata, dei vialetti d'accesso pedonali e delle luci scale (tali spese sono da suddividere per singole scale di appartenenza)

per gli eventuali danni direttamente od indirettamente procurati, imputabili a cattivo funzionamento; utilizzi impropri o manutenzioni negligenti.

#### • Art. 17 ► ACCESSI AL CONDOMINIO

Il Condominio ha accesso pedonale e carraio dalla Via Gozzano al n. civico 2 tramite stradina privata. Esiste inoltre un accesso pedonale per uscita di sicurezza piano autorimesse, posto sulla via Gozzano.

Le porte d'accesso al fabbricato, ai locali comuni ed il cancelli, pedonali e carraio, di accesso all'area condominiale dovranno rimanere sempre chiusi.

E' fatto obblig. ai Condomini ad impegnarsi a rispettare e far rispettare tale norma.

#### ✶ • Art. 18 ► GIARDINI E AREE DI USO ESCLUSIVO

##### NORMATIVA E LIMITAZIONI D'USO

La manutenzione ordinaria, straordinaria e le spese di ricostruzione inerenti le aree di uso esclusivo (giardini e aree in genere) degli alloggi siti al piano terreno e contraddistinti, nelle planimetrie allegate al presente Regolamento di Condominio, con le lettere "A1", "A2", "B1", "B2", "C1" e "C2" sono a totale carico dei lotti stessi, ad essi è pertanto fatto carico di mantenerli in buone condizioni di pulizia e di decoro.

Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e dell'impermeabilizzazione o le spese di ricostruzione del solaio interposto tra i suddetti giardini ed il sottostante piano interrato, dovranno essere suddivise in ragione di un terzo a carico dei Condomini ai quali è concesso il diritto d'uso o la proprietà e di due terzi a carico dell'intero Condominio o della parte di questo a cui il solaio serve, secondo quanto disposto dall'articolo 1126 del Codice Civile.

Le spese di manutenzione della pavimentazione del solaio di cui sopra, in corrispondenza dei marciapiedi di uso esclusivo, dovranno essere suddivise in ragione di un due terzi a carico dei Condomini ai quali è concesso il diritto d'uso o la proprietà e di un terzo a carico dell'intero Condominio, o della parte di questo a cui il solaio serve.

In genere, su tali aree, è vietato:

- a) installare recinzioni di tipo diverso da quello esistente, costituito da rete metallica plastificata su pali in ferro o cancellata in ferro, per una altezza massima complessiva non superiore a m. 1,50;
- b) destinare anche solo parte dei lotti a coltivazioni di tipo ortofrutticolo;

- Tutte le spese in genere, anche se qui non specificate, necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni e quelle a cui per legge devono partecipare tutti i condomini proprietari degli alloggi.

3) Si precisa che sono a totale carico dei proprietari delle autorimesse ripartite in base alla quota millesimale di ogni singolo lotto stabilita dalla tabella "C" le seguenti spese:

- spese di riparazione, manutenzione ordinaria e straordinaria della corsia di manovra del piano interrato (pavimento, intonaco, tinta, griglia, ecc.), della rampa, dei muricci d'ambito della stessa;

- spese di manutenzione, ordinaria, straordinaria e riparazioni del cancello carraio, della porta uscita di sicurezza e relativo cancelletto posto sulla via Gozzano;

- spese di pulizia della corsia di manovra, rampa e scala uscita di sicurezza;

- spese di illuminazione area di manovra (la spesa per il consumo dell'illuminazione sarà dedotta dalla lettura del sottocontatore zona box, alla quale dovranno essere decurtati i consumi effettivi rilevati dai sottocontatori di ogni singolo box e del deposito 19);

- spese di riparazione e manutenzione dell'impermeabilizzazione e/o pavimentazione della parte di soletta che serve da copertura alle autorimesse o corsia di manovra le quali si estendono sotto i marciapiedi o giardini (vedi art. 18)

- tutte le spese in genere, anche se qui non specificate, necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni e quelle a cui per legge devono partecipare tutti i condomini proprietari delle autorimesse.

#### • Art. 15 ► IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Sono di proprietà esclusiva di ogni singolo Condomino, limitatamente alle installazioni a valle del contatore, gli impianti di riscaldamento autonomi a gas metano di cui è provvisto ogni alloggio.

Sarà pertanto cura del Condomino provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed al corretto funzionamento dell'impianto di Sua proprietà, restando egli stesso il solo e diretto responsabile nei confronti del Condominio, e di terzi in genere, per gli eventuali danni procurati, imputabili ad un cattivo funzionamento o ad un negligente utilizzo.

Fatte salve comunque le normative vigenti in materia di installazione ed esercizio di tali impianti, è fatto obbligo ad ogni singolo Condomino di mantenere, nei mesi invernali, all'interno dei locali di Sua proprietà, una temperatura non inferiore ai 12° C.

#### • Art. 16 ► CANNE FUMARIE

Le canne di esalazione delle caldaiette a gas sono da considerarsi di proprietà degli alloggi che ne fanno uso.

Sarà pertanto cura del Condomino proprietario, singolo o in gruppo, provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed al corretto funzionamento dell'impianto di Sua proprietà, restando egli stesso il solo e diretto responsabile nei confronti del Condominio, e di terzi in genere,

c) impiantare o mantenere alberi di alto o medio fusto ed arbusti con altezza superiore a m. 3,00, e ad una distanza dal confine inferiore a cm. 50; così come definito dall'articolo 892 del Codice Civile;

d) impiantare o mantenere siepi con altezza superiore a m. 1,50; è comunque vietato l'impianto di siepi di tipo difensivo, *le siepi o barriere vegetali poste a delimitazione delle arre verdi, sia verso spazi pubblici; privati o condominiali, dovranno essere della medesima specie arborea;*

e) eseguire lavori di scavo e riporto che possano alterare l'andamento altimetrico del terreno; sono, peraltro, tollerati i movimenti di terra necessari alle piantumazioni;

f) erigere costruzioni fisse o mobili, pergolati, gazzebi anche se a carattere provvisorio ed autorizzate dall'Autorità Comunale; tuttavia possono essere concesse se autorizzate dall'assemblea dei Condomini.

g) arrecare danni, che non siano imputabili alla normale usura, al sottostante solaio di copertura del piano interrato ed alla guaina di protezione interposta: in tal caso, accertata la responsabilità del Condmino, saranno addebitati a suo totale carico gli oneri necessari al ripristino dei manufatti danneggiati;

h) installare attrezzi stendibiancheria; ed in genere stendere panni sulle porzioni a cielo libero di tali aree.

#### • Art. 19 ► SPESE SCALE - DIVIETI

Le spese per la manutenzione straordinaria, quale perimento totale o parziale delle scale dovuto per caso fortuito o di forza maggiore, le spese relative all'illuminazione, tinteggiatura, pulizia, ordinaria manutenzione delle scale e le spese di straordinaria manutenzione (sostituzione gradini, ringhiere, pavimenti dei ripiani scale) saranno ripartite fra i condomini in base alla **TABELLA MILLESIMALE "D"**.

Si precisa che è fatto divieto di utilizzo delle scale e relativi corridoi per i condomini proprietari esclusivamente delle autorimesse, i quali potranno accedere e recedere alle stesse esclusivamente tramite il cancello carraio o l'uscita di sicurezza posta sul lato ovest.

#### • Art. 20 ► SOFFITTI - VOLTE - SOLAI

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 1125 del C.C., le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei solai saranno sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la pavimentazione e l'isolamento ed a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

#### • Art. 21 ► SPESE DI ACQUA POTABILE

La spesa per il consumo dell'acqua potabile verrà ripartita pro-capite, in ragione dei componenti di ciascuna famiglia occupante l'unità immobiliare, dal consumo totale dovranno essere

preventivamente decurtati i consumi effettivi rilevati dai sottocontatori di ogni singola unità abitativa, situati nei vani caldaia, e dal sottocontatore della zona autorimesse.

• **Art. 22 > SPESE INDIVIDUALI**

A puro titolo indicativo, si precisa che saranno, tra l'altro, a carico di ogni singolo Condomino le seguenti spese:

a) imposte, tasse, contributi, canoni, indennità ed ogni altra imposizione, sia ordinaria, sia straordinaria, che venisse a gravare sui locali acquistati od in dipendenza di essi;

b) le spese di manutenzione e sostituzione di parti inerenti l'interno dei locali di proprietà, quali: lavandini, radiatori, apparecchi igienici, davanzali, ringhiere, serramenti interni ed esterni, avvolgibili e porte dei ripiani, corpi illuminanti ed interruttori interni alle singole cantine;

c) le spese di manutenzione di pavimenti, volte, solai e soffitti di pertinenza dei locali di proprietà.

In caso di ricostruzione di volte o solai dovranno essere applicati i disposti dell'articolo 1125 del Codice Civile;

d) le spese per gli eventuali danni o guasti arrecati all'edificio ed ai suoi annessi, sia per fatto proprio, sia per negligenza ed imperizia di persone alle dipendenze od Inquilini;

e) tutte le spese riguardanti l'interesse proprio esclusivo del singolo Condomino e che comunque, per Legge o per consuetudine, non competono al Condominio.

• **Art. 23 > SOTTOTETTI**

E' consentito ai Condomini proprietari delle porzioni di sottotetto che attualmente non hanno destinazione abitativa, di procedere a lavori di sistemazione di tali locali a scopi abitativi, anche tramite l'apertura di nuove vedute esclusivamente in verticale sui muri perimetrali di delimitazione delle stesse, aventi medesime caratteristiche architettoniche di quelle presenti nel condominio, purchè affacciantesi sui balconi/terrazzi di proprietà, rimanendo loro stessi unici ed esclusivi responsabili nei confronti del Comune e/o amministrazioni pubbliche per l'ottenimento dei permessi, relative tasse, imposte, sanzioni, responsabilità civili e penali ecc.

E' fatto divieto di aprire nuovi lucernari o abbaini nelle falde del tetto. Eventuali nuove aperture aventi caratteristiche diverse da quanto sopra descritto potranno essere concesse previa autorizzazione dell'Assemblea condominiale.

Dell'intenzione di procedere all'esecuzione delle opere dovrà essere comunque data tempestiva e dettagliata comunicazione scritta all'Amministratore.

In nessun caso sarà consentito procedere alla realizzazione delle opere, qualora queste ledano i diritti acquisiti dall'intero Condominio o dai singoli Condomini.

• **Art. 24 > SERVITU' PARTICOLARI**

Sull'area destinata a strada privata per accesso al piano interrato, come individuato con lettere I-L-M-N-F-G-H-I e colore giallo nella palinemia generale allegata, in scala 1:250, viene costituita

servitù di passaggio carrabile e per passaggio tubazioni e cavi sotterranei ed aerei, da intendersi nel modo più ampio, a favore dei lotti di terreno distinti in mappa al fg. 59 n. 80-260-295-297-299 di [redacted] e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

In caso di uso della stradina privata da parte dei fondi dominanti di cui sopra, per utilizzi ad uso diverso da quello agricolo in atto, gli stessi dovranno sostenere per quota parte le spese relative alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria, illuminazione, pulizia, sgombero neve ecc, le quali saranno ripartite, tenendo conto delle nuove utilizzazioni.

## CAPO SECONDO

### AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

#### • Art. 25 ► ORGANI DI RAPPRESENTANZA ED AMMINISTRAZIONE

Gli organi demandati alla rappresentanza ed all'amministrazione del Condominio sono:

- l'Amministratore;
- il Consiglio dei Condomini;
- l'Assemblea dei Condomini.

#### • Art. 26 ► NOMINA, DURATA DELLA CARICA, REVOCA O DIMISSIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore, scelto anche tra estranei al Condominio, è nominato dall'Assemblea dei Condomini con delibera approvata dagli intervenuti, con la maggioranza di almeno la metà del

valore millesimale dell'edificio, e dei presenti (teste) secondo la tabella "A", sia in prima, sia in seconda convocazione.

La durata della carica è di un anno, anche non coincidente con l'anno solare, che può essere confermata per un numero illimitato di anni oppure revocata in qualsiasi momento dall'Assemblea dei Condomini, anche senza giustificazioni e senza che all'Amministratore spetti alcun risarcimento.

L'Amministratore può altresì essere revocato dall'Autorità Giudiziaria su ricorso di ciascun Condomino se, per due anni, non abbia reso conto della Sua gestione, se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità (articolo 1129 del Codice Civile), se non è stata data senza indugio notizia all'Assemblea dei Condomini di citazioni o provvedimenti che esorbitino dalle Sue attribuzioni (articolo 1131 del Codice Civile).

Contro i provvedimenti del Tribunale in conseguenza di quanto sopra descritto può essere proposto reclamo alla Corte d'Appello nel termine di 10 giorni dalla notifica (articolo 64 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile).

In ogni caso l'Amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della Sua gestione ed, in ogni caso, di consegnare al successore, od, in sua mancanza, al Consiglio dei Condomini, tutti i documenti e gli atti relativi alla Sua gestione entro 15 giorni dalla partecipazione della revoca o dalle Sue dimissioni, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il Condominio.

All'Amministratore in carica spetta un compenso che dovrà essere stabilito annualmente, in sede di riunione per l'esamina del preventivo annuale, dall'Assemblea dei Condomini.

#### Art. 27 - FUNZIONI E COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

In conformità agli articoli 1129, 1130, 1131 ed. 1133 del Codice Civile, si demandano alla persona dell'Amministratore i seguenti compiti e funzioni:

- a) provvedere alle spese ordinarie di nettezza e di illuminazione dell'edificio ed, in genere, alle spese per il funzionamento e la manutenzione ordinaria delle parti e servizi comuni dell'edificio, nonché alla compilazione dei preventivi di spesa annuale e dei progetti di ripartizione fra i Condomini, in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento. I sopraccitati prospetti e progetti devono essere sottoposti all'approvazione dell'Assemblea dei Condomini, a seguito della quale ciascun Condomino è tenuto a versare, entro 15 giorni, la Sua opera di contributo, destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa;
- b) gestire il fondo messo a disposizione dai Condomini per la conservazione e l'uso delle cose comuni, il cui importo e le modalità di corresponsione sono stabiliti dall'Assemblea dei Condomini, all'atto dell'approvazione del preventivo di cui alla lettera "a" del presente articolo; tale fondo dovrà essere depositato su libretto bancario o conto corrente bancario intestato al Condominio;
- c) provvedere all'esecuzione delle delibere dell'Assemblea dei Condomini ed assicurare l'osservanza dei regolamenti, nonché a controllare la legittimità delle delibere, pena la corresponsabilità con il Condominio per i danni arrecati a terzi od agli stessi Condomini;
- d) provvedere alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- e) provvedere all'assunzione ed al licenziamento del personale o delle Imprese addette alla pulizia, previo consulto del Consiglio dei Condomini, nonché al saldo delle spettanze del suddetto personale;
- f) provvedere a dirimere, per quanto possibile, le eventuali divergenze tra Condomini;
- g) provvedere agli atti che abbiano come scopo la conservazione dei diritti comuni;
- h) ordinare riparazioni straordinarie, urgenti ed inderogabili, previo parere favorevole del Consiglio dei Condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea dei Condomini per la ratifica, nonché di riconvocarla qualora la spesa complessiva comune ecceda il limite stabilito dall'Assemblea stessa;
- i) rendere conto all'Assemblea dei Condomini, al termine di ciascun anno amministrativo, della gestione del Condominio;
- l) stabilire le norme che regolano i servizi comuni, in relazione alle disposizioni del presente Regolamento di Condominio, sentito il parere del Consiglio dei Condomini. Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore;

m) tenere il registro dei verbali;

n) tenere il libro di cassa delle entrate e delle uscite;

o) tenere un elenco dei proprietari con le generalità del domicilio e della residenza, qualora essi non abbiano dimora abituale all'interno dell'edificio;

p) tenere una planimetria aggiornata di ogni piano dell'immobile;

q) tenere un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

I libri di cui alle lettere "m", "n", e "q" del presente articolo devono essere vidimati in ogni loro foglio da un membro del Consiglio dei Condomini.

Le disposizioni contenute nel presente articolo non sono da considerarsi tassative, avendo l'Assemblea dei Condomini, facoltà di derogarle, restringendo le competenze dell'Amministratore, oppure estenderle.

In ogni caso, i provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i Condomini (articolo 1133 del Codice Civile), pur essendo ammessa la loro impugnazione, come meglio specificato in altri articoli contenuti nel presente Regolamento di Condominio.

#### • **Art.28 ► CONSIGLIO DEI CONDOMINI**

Il Consiglio dei Condomini è composto da 2 membri, durante in carica 1 anno, eletti dall'Assemblea dei Condomini con compiti di organo consultivo dell'Amministratore e di controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del Condominio.

Il Consiglio dei Condomini è tenuto a riferire del suo operato all'Assemblea dei Condomini con motivata relazione, ed è autorizzato a sostituire l'Amministratore in caso di assenza temporanea o di vacanza di carica.

#### • **Art.29 ► ASSEMBLEA DEI CONDOMINI**

Tutti i Proprietari dell'edificio hanno il diritto di partecipare alla riunione dell'Assemblea dei Condomini, convocata in via ordinaria almeno una volta l'anno, entro e non oltre i trenta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario ed, in via straordinaria, quando l'Amministratore lo ritenga necessario o ne abbia avuto la richiesta scritta e motivata da almeno due Condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio espresso in millesimi.

L'Assemblea dei Condomini è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale, che dovrà pervenire per lettera raccomandata a mezzo posta, o raccomandata a mano, almeno 5 giorni prima della data fissata, unitamente alle copie del rendiconto, del bilancio preventivo e del riparto spese, contenendo, inoltre, l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno indicante le materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea, nonché la data dell'adunanza in seconda convocazione, fissabile in un giorno successivo a quello della prima, ma non oltre i dieci giorni dalla medesima.

Qualora l'Amministratore, ometta di convocare l'Assemblea, questa può essere convocata da un qualsiasi Condoino con le formalità sopradescritte; questo disposto è altresì applicabile nel caso in cui l'Amministratore non provveda alla convocazione dell'Assemblea dei Condomini entro 15 giorni dalla richiesta fattane dai Condomini stessi, secondo le norme già prescritte nel presente articolo.

I convenuti all'Assemblea dei Condomini, trascorsi

15 minuti dall'ora fissata e prima di dare inizio all'esamina degli ordini del giorno, dovranno nominare, di volta in volta, un Presidente ed un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti al Condominio, ad esclusione dell'Amministratore.

#### • Art.30 ► DIRITTO DI VOTO E DELEGHE DI RAPPRESENTANZA

Ogni Condoino ha diritto al voto nell'ambito assembleare, nonché la facoltà di farsi rappresentare da altra persona, anche estranea al Condominio, che non sia l'Amministratore, tramite delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Il numero delle deleghe affidabili ad una stessa persona è di massimo 3.

Qualora una quota di Condominio appartenga indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea che sarà designato dagli interessati, oppure, per sorteggio, dal Presidente di turno dell'Assemblea dei Condomini.

I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per soggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse, o per i quali esistano rapporti di forniture o lavori tra essi ed il Condominio; inoltre, quando il Condoino sia anche Amministratore, deve obbligatoriamente astenersi dalle deliberazioni relative al conto sulla Sua gestione, nonché da quelle che riguardino provvedimenti da Lui adottati.

#### • Art.31 ► COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

L'Assemblea è regolarmente costituita alla prima convocazione, quando gli intervenuti rappresentino i due terzi partecipanti al Condominio ed i due terzi del valore espresso in millesimi, dedotti dall'allegata tabella "A", dell'intero edificio. Se l'Assemblea, in prima convocazione, non può deliberare per mancanza di numero e per insufficienza del valore minimo rappresentato, si dovrà procedere alla seconda convocazione dell'Assemblea, in un giorno successivo a quello della prima ed, in ogni caso, non oltre i dieci giorni dalla medesima. Non sarà possibile, inoltre, tenere la seconda convocazione nello stesso giorno della prima, anche se in ora differente.

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'intero edificio, espresso in millesimi, dedotti dall'allegata tabella "A".

L'Assemblea non potrà inoltre deliberare, qualora risulti che non tutti i Condomini siano stati regolarmente invitati.

La validità della costituzione dell'Assemblea, sia in prima, sia in seconda convocazione, dovrà accertarsi all'inizio della stessa, rimanendo essa valida a deliberare per tutta la sua durata, anche se alcuno dei Condomini (o Suoi rappresentanti) dovesse assentarsi o ritirarsi per una qualsiasi ragione.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno potrà essere prorogata al giorno successivo, quando ciò fosse stato previsto nell'avviso di convocazione, previo accertamento, prima della ripresa della discussione, della validità di costituzione dell'Assemblea secondo le norme anzidette.

I libri, i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo, dovranno essere posti a disposizione dei Condomini, presso l'Amministratore, per ogni eventuale controllo, nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria.

• **Art.32 ► DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI**

Le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini saranno valide se approvate con la maggioranza stabilita dalla Legge a seconda dell'oggetto da deliberare, e più precisamente:

a) con la maggioranza normale (in prima convocazione con la metà più uno dei presenti e non meno della metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione con un terzo dei partecipanti al Condominio e non meno di un terzo del valore dell'edificio) le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

- 1) rendiconto annuale dell'Amministratore;
  - 2) impiego dei residui attivi della gestione;
  - 3) preventivo delle spese ordinarie occorrenti durante un anno;
  - 4) ripartizione delle spese tra i Condomini;
  - 5) preventivo di spesa per le opere di manutenzione straordinaria e costituzione del fondo speciale occorrente;
  - 6) quant'altro non sia compreso negli argomenti per cui occorra una maggioranza speciale;
- b) sia in prima, sia in seconda convocazione con la metà più uno dei presenti, purché rappresentino non meno della metà del valore dell'edificio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:
- 1) modifiche al Regolamento di Condominio (articolo 1138 del Codice Civile, 3° comma), esclusi i casi dei quali alla successiva lettera "d" del presente articolo, comma "1" e "2";
  - 2) nomina, conferma di carica, termini di retribuzione e revoca dell'Amministratore (articolo 1136 del Codice Civile, comma 4°);
  - 3) nomina del Consiglio dei Condomini;
  - 4) liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore (articolo 1136 del Codice Civile, comma 4°);
  - 5) riparazioni straordinarie di notevole entità;
  - 6) ricostruzione dell'edificio quando esso sia perito per una parte inferiore ai 3/4 del suo valore

(articoli 1128 e 1136, comma 4°, del Codice Civile);

7) scioglimento del Condominio, nei casi di edificio che possa suddividersi in parti che abbiano caratteristiche di edifici autonomi (articolo 61 Disposizioni di Attuazione del Codice Civile);

c) sia in prima, sia in seconda convocazione con la maggioranza dei partecipanti al Condominio che rappresentino non meno dei 2/3 del valore dell'edificio stesso, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

1) innovazioni eseguite per il miglioramento, o l'uso più comodo, o per ottenere un maggior rendimento delle cose comuni (articolo 1120 del Codice Civile, comma 1°);

2) scioglimento del Condominio quando, per rendere possibile la sua divisione in parti aventi caratteristiche autonome, occorrono modifiche allo stato attuale dell'edificio stesso ed opere per la diversa sistemazione di locali e dipendenze tra i Condomini (articolo 62 Disposizioni di Attuazione del Codice Civile);

d) sia in prima, sia in seconda convocazione con l'unanimità dei partecipanti al Condominio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

1) modifiche al presente Regolamento di Condominio che implichino variazioni nei diritti costituiti od acquisiti sulle cose e sui servizi comuni;

2) modifiche al presente Regolamento di Condominio inerenti i valori proporzionali delle varie quote, o quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio (in conseguenza di sopraelevazione di nuovi piani, o di espropriazioni parziali, o di innovazioni di vasta portata), sia venuto notevolmente ad alterarsi il rapporto originario tra i valori proporzionali suddetti, fatti salvi, comunque, i diritti di ciascun Condomino (articolo 69 Disposizioni di Attuazione del Codice Civile);

3) innovazioni che possano arrecare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino l'aspetto architettonico, o che rendano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso ed al godimento anche di un solo Condomino (articolo 1120 del Codice Civile, comma 2°);

4) innovazioni che producano un cambiamento nella destinazione originaria dell'edificio; in ogni caso, per la disciplina delle innovazioni, si fa esplicito richiamo agli articoli 1120 e 1121 del Codice Civile, che devono intendersi qui integralmente trascritti;

5) ricostruzione dell'edificio, qualora esso sia perito totalmente, o per una parte superiore ai 3/4 del suo valore, salvo disposizioni contrarie contenute negli atti del Condominio (articolo 1128 del Codice Civile, comma 1°).

#### • **Art.33 ► INCAPACITA' A DELIBERARE DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI**

Se l'Assemblea dei Condomini non riesce a costituirsi ne' in prima, ne' in seconda convocazione o se, pur essendosi costituita, non riesce a raggiungere le volute maggioranze per deliberare così come prescritte dal precedente articolo 28 del presente Regolamento di Condominio, si applicherà il disposto dell'articolo 1105 del Codice Civile, che autorizza ogni singolo partecipante al

Condominio a ricorrere all'Autorità Giudiziaria, affinché provveda sull'argomento in camera di consiglio.

- **Art.34 ► OBBLIGATORIETA' DELLE DELIBERAZIONI**

Le deliberazioni adottate dall'Assemblea dei Condomini a norma degli articoli contenuti nel presente Regolamento di Condominio sono da ritenersi obbligatorie anche per la minoranza dissenziente e gli assenti, fatto salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'articolo 1137 del Codice Civile, comma 2°.

- **Art.35 ► COMUNICAZIONE DELLE DELIBERAZIONI, IMPUGNAZIONI**

L'Amministratore è tenuto a comunicare ai Condomini copia dell'ultimo verbale dell'Assemblea, indicando tutte le notizie necessarie al Condoino per la tutela dei suoi diritti; tali comunicazioni dovranno essere fatte pervenire in forma scritta, entro 10 giorni dall'avvenuta adunanza.

Contro le deliberazioni contrarie alle vigenti Leggi, od al presente Regolamento di Condominio, ogni Condoino dissenziente ha la facoltà di ricorrere all'Autorità Giudiziaria, ma tale ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'Autorità stessa (articolo 1137 del Codice Civile, 2° comma).

I ricorsi devono essere presentati esclusivamente dai Condomini dissenzienti, o dagli assenti, entro trenta giorni, sotto pena di decadenza. Tale termine ricorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di ricevimento della comunicazione per gli assenti (articolo 1137 del Codice civile, 3° comma); sono comprese nei suddetti termini di presentazione le impugnazioni per mancato rispetto delle procedure o per inosservanza delle maggioranze indicate all'articolo 32

Non ricadono nel termine di trenta giorni, potendo essere proposte in ogni tempo, le impugnazioni contro le deliberazioni affette da vizio di sostanza, verificandosi, questa ipotesi, quando l'Assemblea dei Condomini deliberi su oggetti esorbitanti dalle sue attribuzioni.

- **Art.36 ► IMPUGNAZIONE DEI PROVVEDIMENTI DELL'AMMINISTRATORE**

Contro i provvedimenti dell'Amministratore è ammesso, anche se non preventivamente obbligatorio, ricorso all'Assemblea dei Condomini, senza pregiudizio del ricorso all'Autorità Giudiziaria nei casi e nei termini previsti dalla Legge o dall'articolo 33 del presente Regolamento di Condominio (articolo 1133 del Codice Civile).

- **Art.37 ► LITI**

Qualora l'Assemblea dei Condomini deliberi di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, i Condomini dissenzienti, con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario all'Amministrazione, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della

lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il Condomino ha avuto notizia della deliberazione (articolo 1132 del Codice Civile, 1° comma; articolo 137 del Codice di Procedura Civile). Detta separazione di responsabilità è ammessa solo nei casi in cui l'oggetto della lite esorbita dalle attribuzioni dell'Amministratore, ed è perciò demandato all'Assemblea dei Condomini; mentre non è ammessa nei casi in cui l'oggetto della lite rientri nelle attribuzioni dell'Amministratore. Inoltre il valore di essa è da considerarsi solo ai fini interni del Condominio; pertanto, in caso di soccombenza del Condominio nella lite, il Condomino dissenziente è tenuto, in solido con i consenzienti, come per qualsiasi obbligazione contratta dal Condominio, a pagare il debito alla parte vittoriosa. Tuttavia, in caso di materia demandata alla competenza dell'Assemblea dei Condomini, il Condomino dissenziente ha diritto di rivalsa nei confronti degli altri Condomini per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa (articolo 1132 del Codice Civile, 2° comma).

Qualora l'esito favorevole sia stato favorevole al Condominio, il Condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere alle spese del giudizio che non sia stato possibile recuperare dalla parte soccombente (articolo 1132 del Codice Civile, 3° comma).

#### • **Art.38** ► VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI - REGISTRO DEI VERBALI

Ad ogni Assemblea dei Condomini dovrà essere redatto, prima dello scioglimento, il processo verbale dell'adunanza, da trascriversi in apposito registro tenuto dall'Amministratore (articolo 1136 del Codice Civile, 7° comma) e contenere:

- a) il luogo di adunanza, la data e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei Condomini intervenuti e dei loro rappresentanti delegati, con l'indicazione del valore millesimale, riferito alla tabella "A" del presente Regolamento di Condominio, delle rispettive quote;
- c) accertamento dell'invito, delle deleghe di rappresentanza di tutti i partecipanti e relativa constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) resoconto sommario degli argomenti di discussione e degli interventi, con le maggioranze minime richieste e le maggioranze effettivamente conseguite nelle votazioni;
- e) qualunque dichiarazione della quale si chieda l'inserzione.

In calce alla trascrizione nel registro dovranno essere apposte le vidime del Presidente, del Segretario, a tale scopo delegati dall'Assemblea.

Ciascun Condomino ha diritto di prendere visione del registro, di richiedere copia del verbale ultimo o di altri precedenti verbali in esso contenuti.

#### • **Art.39** ► CONDOMINI MOROSI

In caso di mora nel pagamento dei contributi che sia protratta per più di un semestre, l'Amministratore è autorizzato a sospendere al Condomino moroso l'utilizzazione dei servizi

comuni che sono suscettibili di godimento separato, tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti a ritardati o rimandati pagamenti, come stabilito dal Codice Civile.

- **Art.40 ► RAPPRESENTANZA LEGALE**

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio, a norma dell'articolo 1131 del Codice Civile, potere conferitogli limitatamente alla tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni, giacché, per quanto riguarda le singole proprietà individuali ed i diritti ad esse inerenti, la loro rappresentanza spetta a ciascun partecipante.

- **Art.41 ► CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO**

L'esercizio finanziario si chiude, ogni anno, il 31 dicembre e la somma risultante a debito dei singoli Condomini dovrà essere corrisposta entro quindici giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

- **Art.42 ► FONDO DI RISERVA E SUA AMMINISTRAZIONE**

L'Assemblea dei Condomini dovrà stabilire quali siano le opere di manutenzione straordinaria necessarie, provvedere affinché siano eseguite, fissarne l'importo e ripartirlo tra i Condomini; allo scopo potrà essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.

- **Art.43 ► ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il presente Regolamento di Condominio è reso esecutivo dalla data della sua presentazione per la registrazione.

### **TABELLE MILLESIMALI**

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio e di compartecipazione alle spese comuni è espressa in millesimi in base alle tabelle allegate al presente Regolamento e precisamente:

**TABELLA A:** Millesimi di comproprietà, concorso spese generali e voti assemblee .

**TABELLA B:** Millesimi lotti di civile abitazione.

**TABELLA C:** Millesimi lotti ad uso autorimesse

**TABELLA D:** Millesimi spese scala

# TABELLA "A"

PIANO	SCALA	LOTTO	millesimi	TOT PIANO
-------	-------	-------	-----------	-----------

P.STRADA	-	P1	2	
		P2	2	
		P3	2	
		P4	2	
		P5	2	
				10

INTERRATO	-	b/1	11	
		b/2	7	
		b/3	7	
		b/4	11	
		b/5	8	
		b/6	8	
		b/7	8	
		b/8	8	
		b/9	6	
		b/10	6	
		b/11	11	
		b/12	5	
		b/13	7	
		b/14	8	
		b/15	6	
		b/16	6	
		b/17	5	
		b/18	5	
		b/19	5	
		b/20	5	
19				7
				150

*a* 5,5  
*b* 5,5

TERRA	A	A/1	58	
		A/2	53	
	B	B/1	53	
		B/2	33	
	C	C/1	27	
		C/2	58	
				282

PRIMO	A	A/3	42			
		A/4	45			
	B	B/3	45			
		B/4	30			
	C	C/3	23			
		C/4	42			
					227	

SECONDO	A	A/5	63	
		A/6	63	
	B	B/5	63	
		B/6	46	
	C	C/5	33	
		C/6	63	
				331

<b>totale mill.</b>	<b>1000</b>
---------------------	-------------

# TABELLA "B"

PIANO	SCALA	LOTTO	millesimi	TOT PIANO
-------	-------	-------	-----------	-----------

INTERRATO	C	19	8	8
-----------	---	----	---	---

TERRA	A	A/1	68
	B	A/2	63
		B/1	63
		B/2	39
	C	C/1	32
		C/2	68
			333

PRIMO	A	A/3	50
	B	A/4 <td>53</td>	53
		B/3 <td>53</td>	53
		B/4 <td>36</td>	36
	C	C/3 <td>27</td>	27
		C/4 <td>50</td>	50
			269

SECONDO	A	A/5	74
	B	A/6 <td>74</td>	74
		B/5 <td>74</td>	74
		B/6 <td>55</td>	55
	C	C/5 <td>39</td>	39
		C/6 <td>74</td>	74
			390

totale mill.	1000
--------------	------

# TABELLA "C"

PIANO	LOTTO	millesimi	TOT PIANO
-------	-------	-----------	-----------

INTERRATO	b/1	78
	b/2	49
	b/3	49
	b/4	78
	b/5	56
	b/6	56
	b/7	56
	b/8	56
	b/9	41
	b/10	41
	b/11	78
	b/12	35
	b/13	49
	b/14	56
	b/15	41
	b/16	41
	b/17	35
	b/18	35
	b/19	35
	b/20	35
		1000

39  
b 39

totale mill.	1000
--------------	------

# TABELLA "D"

PIANO	SCALA	LOTTO	millesimi	SCALA	LOTTO	millesimi
INTERRATO	A	-	-	C	19	63
TERRA	A/1		133	C/1		85
	A/2		123		C/2	
PRIMO	A/3		145	C/3		98
	A/4		155		C/4	
SECONDO	A/5		222	C/5		135
	A/6		222		C/6	
			<b>totale scala</b>		<b>1000</b>	
						<b>totale scala</b>
						<b>1000</b>

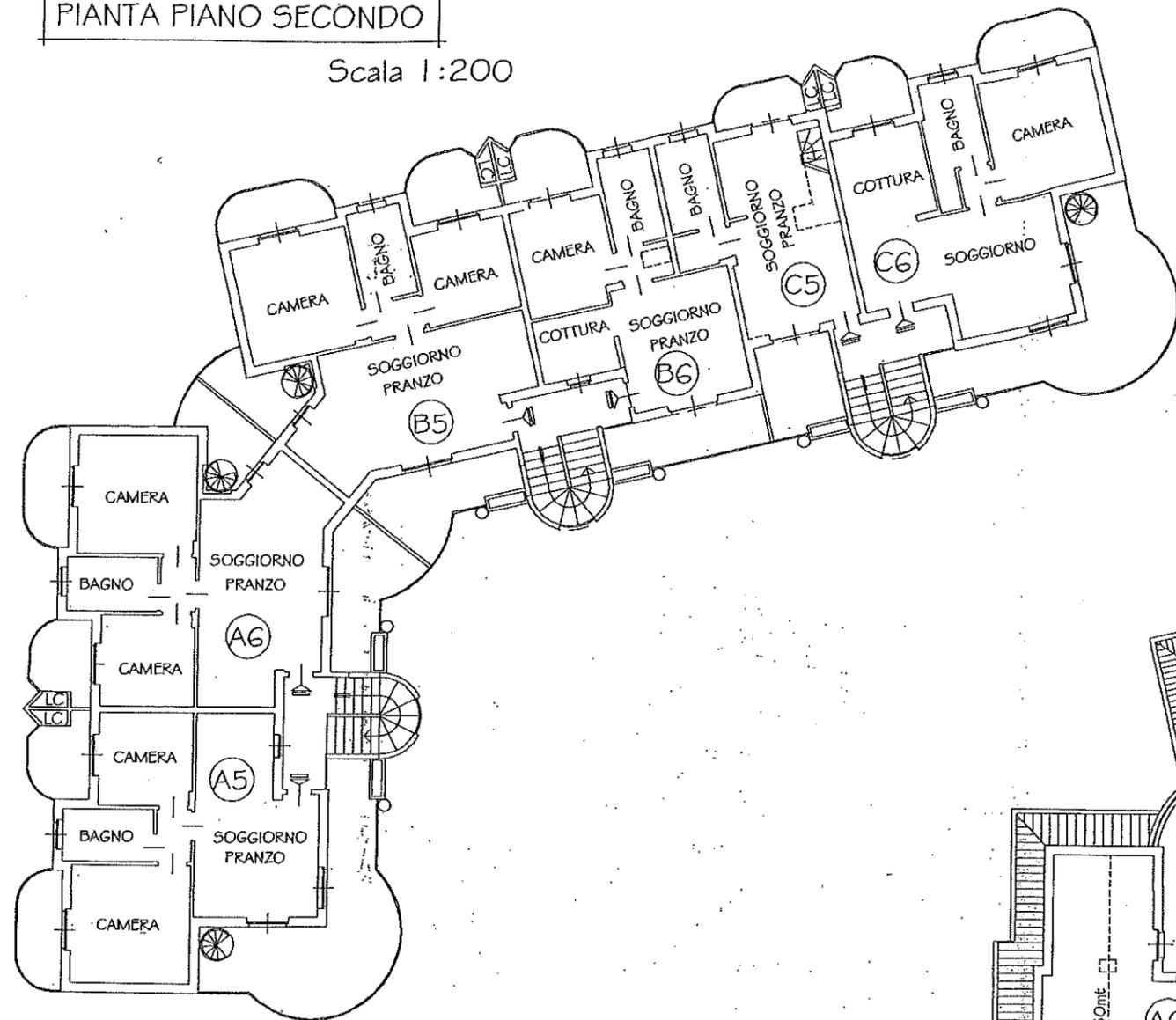
PIANTA PIANO TERRENO

Scala 1:200



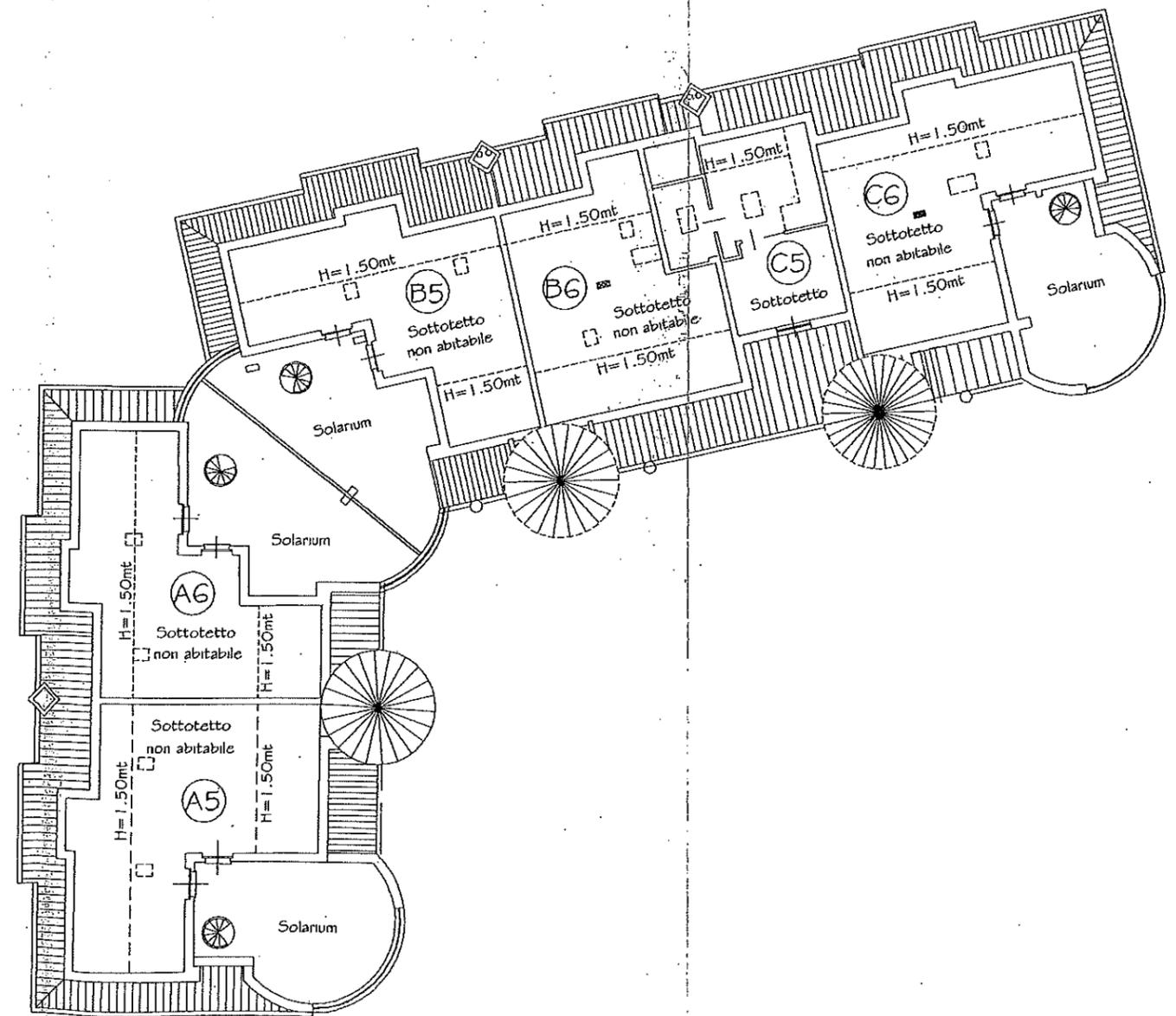
PIANTA PIANO SECONDO

Scala 1:200



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

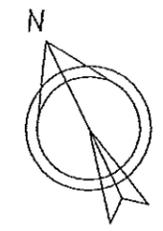
Scala 1:200



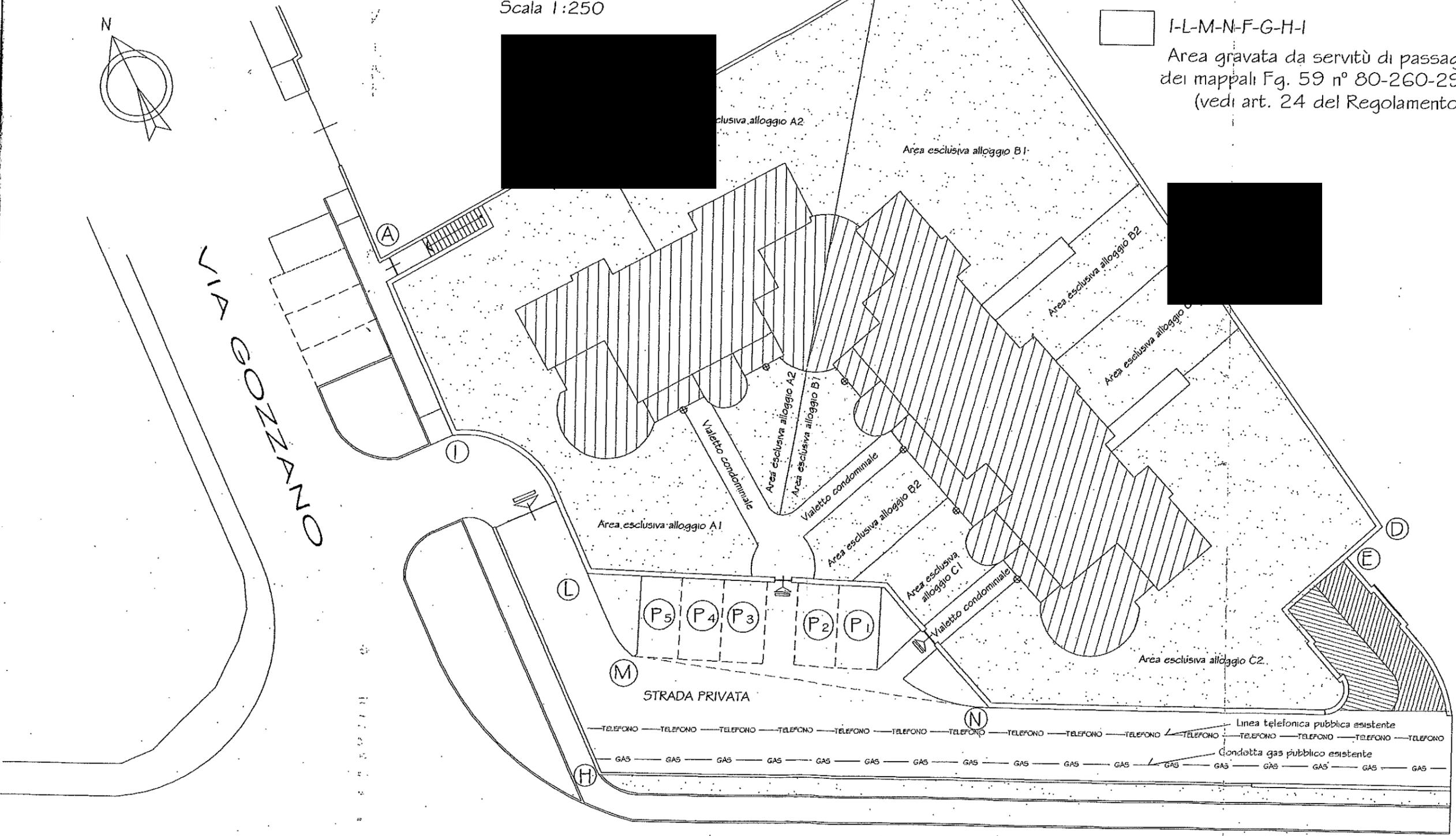
PLANIMETRIA GENERALE

Scala 1:250

I-L-M-N-F-G-H-I  
Area gravata da servitù di passaggio a favore  
dei mappali Fg. 59 n° 80-260-295-297-299  
(vedi art. 24 del Regolamento)



VIA GOZZANO



VIA PADANA INFERIORE