

Condominio



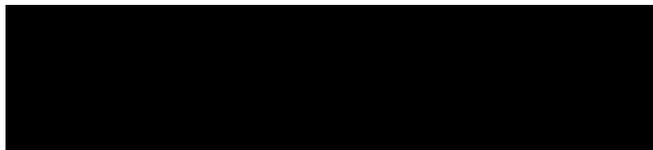
Chieri Via Falcettini, 1

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



CAPO PRIMO

OGGETTO E NORMATIVA DEL CONDOMINIO



Art. 1 – VALIDITA' DELLE NORME E DISCIPLINA GIURIDICA

Il condominio è disciplinato da:

- ▲ *norme dettate in materia dal codice civile (libro III, capo II, articoli dal 1117 al 1138 del condominio negli edifici);*
- ▲ *disposizioni di attuazione del codice civile (capo I, sezione III disposizioni relative al libro III, articoli dal 61 al 72);*
- ▲ *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, nonché per i 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

Formano oggetto del presente Regolamento di Condominio gli immobili siti in **Chieri, via Falcettini n.1**, così come risultanti dall'atto di acquisto a rogito Notaio [REDACTED] in [REDACTED] i cui contenuti si intendono qui integralmente richiamati.

Il Condominio risulta costituito da tre distinti corpi di fabbrica (individuati nella planimetria generale allegata con le lettere **A, B-C, D**) sviluppati rispettivamente ad uno e due piani fuori terra oltre a piano sottotetto, nonché da locali posti al piano interrato destinati ad autorimesse, pertinenze delle unità immobiliari sovrastanti e spazi tecnici di uso comune, tutti serviti da accesso pedonale e carraio dalla via Falcettini.

La ristrutturazione degli edifici esistenti è stata autorizzata dal Comune di Chieri con Permesso di Costruire n. 674/07 del 29/10/2008 e successiva variante SCIA n.410/2011 del 13/10/2011 (prot. 35.798). Ogni successiva opera edilizia - eseguita sia dal Condominio che dai singoli condomini - dovrà essere preventivamente autorizzata dagli enti competenti e tutte le autorizzazioni e le certificazioni delle opere alla regole dell'arte ed alle normative vigenti - con particolare riguardo a quelle attinenti la sicurezza dell'edificio e gli impianti - dovranno essere trasmesse all'Amministratore del Condominio per la loro conservazione agli atti.

Si precisa che le unità "A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07-A08-A13" sono costituite da unità immobiliari indipendenti ed in proprietà al singolo condomino da terra a cielo, copertura compresa.

I corpi di fabbricato facenti parte del condominio saranno di seguito identificati come segue:

- FABBRICATO A (appartamenti)
- FABBRICATO B (appartamenti)
- FABBRICATO C (appartamenti duplex)
- FABBRICATO D (edificio singolo)



Lo stabile è costituito da:

- ▲ *n. 3 corpi di fabbrica destinati a n.18 unità di civile abitazione ed un piano completamente interrato destinato ad autorimessa con 26 box ed a n.2 locali di pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti;*
- ▲ *locali tecnici interrati per servizi di uso comune;*
- ▲ *area scoperta condominiale destinata agli impianti solari (termico e fotovoltaico);*
- ▲ *area scoperta condominiale assoggettata all'uso pubblico perenne (parcheggio pubblico);*
- ▲ *aree scoperte condominiali di uso comune (strada e piazzali di accesso, rampa carraia, deposito rifiuti, area bombolone gas, camminamenti, etc.);*
- ▲ *area scoperta condominiale destinata a posti auto privati in proprietà ai condomini proprietari degli alloggi;*
- ▲ *aree scoperte in proprietà ai condomini proprietari degli alloggi posti al piano terreno e destinate a area pavimentata e/o giardino;*
- ▲ *aree scoperte destinate a orto privato in proprietà ai condomini proprietari degli alloggi.*

L'area su cui sorgono i fabbricati risulta distinta nella mappa del Catasto Terreni del Comune di Chieri al **Foglio 66, mappale 181**, nonché dai mappali di terreno destinati ad orti privati, individuati come particelle nn. 223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236 dello stesso Foglio 66.

Essa risulta delimitata dalle lettere "**A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-Z-X-J-Y-K-W-A**" nella planimetria generale allegata al Regolamento di Condominio.

Deve intendersi escluso dal presente regolamento di condominio il solo sedime della **cabina elettrica** individuato al Catasto Terreni al Foglio 66 mappale n. 222, che viene trattenuto dalla società venditrice  – libero da ogni vincolo, spesa o gravame – onde poterlo cedere insieme al manufatto ivi insistente all'ente gestore del servizio di erogazione dell'energia elettrica.

Detta cabina elettrica - evidenziata nella planimetria generale allegata - avrà diritto di passaggio pedonale e/o carraio ampio e con ogni mezzo dalla strada pubblica, così come richiesto dagli enti gestori del servizio. Al proprietario della cabina elettrica o aventi causa non potrà essere imputata alcuna spesa di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, né di qualunque altro genere.

Il complesso edilizio è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 66 mappale 181 subalterni da 1 a 66**.

La planimetria generale e le piante di tutti i piani dei fabbricati - in scala 1:200 - vengono allegata al presente Regolamento di Condominio, onde farne parte sostanziale ed integrante.

I singoli lotti abitativi di ogni piano e di ogni casa e le relative autorimesse sono contrassegnati da numerazione progressiva, come indicato nel successivo art. 3.

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.

[REDACTED]

Si precisa, inoltre, che come risulta dall'atto di asservimento ad uso pubblico a rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED] [REDACTED] che si intende qui integralmente richiamato, l'area individuata tra le lettere "A-B-C-D-1-2-3-4-5-6-7-W-A" nella planimetria allegata al regolamento è **assoggettata all'uso pubblico (parcheggio)** a favore del Comune di Chieri. Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali aree assoggettate all'uso pubblico saranno ad esclusivo carico del presente condominio [REDACTED] e saranno ripartite tra i condomini secondo la Tabella millesimale "1" di ripartizione delle spese generali di proprietà.

Il carico massimo assentito nei piazzali ad uso parcheggio privato sovrastanti le autorimesse interrato è pari a 400 kg/mq, equivalente ad un mezzo di portata a pieno carico pari a 35 quintali. Ogni condomino sarà ritenuto responsabile di tutti i danni diretti e conseguenti al mancato rispetto di tale limite, sia per inadempienza propria, dei propri inquilini e/o comodatari, nonché di quella di terzi che accedessero a tali spazi per motivazioni riconducibili all'unità immobiliare di loro proprietà (traslochi, riparazioni, etc).

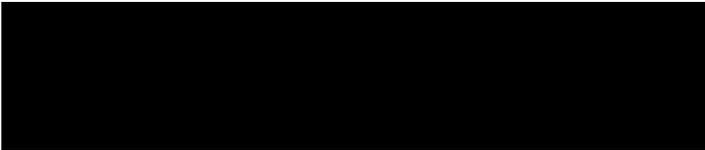
Inoltre, l'area ricompresa tra le lettere "A-B-C-D-E-F-8-9-2-5-6-7-W-A" nella planimetria allegata è gravata da **servitù di passaggio** a favore dei residui terreni di proprietà della società [REDACTED] o suoi aventi causa, come risulta dal predetto atto di acquisto a rogito Notaio [REDACTED] in [REDACTED] che si intende qui integralmente richiamato.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di tale area sarà disciplinata dalle normative vigenti, in base all'uso degli utenti della stessa strada. La quota a carico del condominio sarà ripartita secondo la Tabella millesimale "1".

Art. 3 – DESTINAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari facenti parte del Condominio sono così destinate:

- ✦ Piano Interrato: le unità immobiliari contrassegnate da numerazione progressiva da "**B1**" a "**B26**" - estremi compresi - sono destinate ad **autorimessa privata**;
- ✦ Piano interrato, terreno (primo f.t.), primo (secondo f.t.), sottotetto (terzo f.t.): le unità immobiliari contrassegnate da numerazione progressiva dal "**A1**" al "**A18**" - estremi compresi - sono destinate ad **alloggi di civile abitazione**. E' permessa anche la destinazione a **studio professionale privato a bassa concorrenza di pubblico**, a condizione che siano conservati il decoro e la tranquillità dello stabile e che le parti ed impianti comuni non siano assoggettati ad uso eccedente la normalità in conseguenza di tali destinazioni;
- ✦ Piano terreno area esterna: le unità immobiliari contrassegnate da numerazione progressiva dal "**P01**" al "**P14**" sono destinate a **posto auto privato di proprietà esclusiva**, come da atti di acquisto dei singoli condomini;

- 
- ⤴ Piano terreno area esterna: le unità immobiliari contrassegnate da numerazione progressiva dal "001" al "014" sono destinate a orto privato di proprietà esclusiva, come da atti di acquisto dei singoli condomini.

Si precisa che giardini e le altre aree esterne al piano terreno sono contrassegnati con lo stesso numero dell'unità immobiliare di pertinenza.

Art. 4 – PROPRIETA' COMUNI E QUOTE DI PARTECIPAZIONE

4.1 - Proprieta' comune a tutte le unita' facenti parte del condominio (FABBRICATI A, B-C e D)

Costituisce proprietà comune particolare - indivisibile ed inalienabile - di tutti i Condomini facenti parte di tutti i fabbricati oggetto del presente regolamento (**FABBRICATI A-B-C-D**) ed in conformità all'art. 1117 del C.C. in proporzione alle relative quote di comproprietà risultanti dalla Tabella millesimale "1" allegata al presente regolamento:

- ⤴ L'intera area sulla quale sorge il Condominio, contornata in colore rosso e distinta entro le lettere "A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-Z-X-J-Y-K-W-A" nella planimetria generale allegata al presente regolamento, comprese le recinzioni e le relative fondazioni;
- ⤴ L'area destinata a giardino condominiale – come deducibile dalla planimetria generale allegata – compresi eventuali accessori ed impianti di uso comune ivi presenti;
- ⤴ L'area posta al piano terreno destinata ad ospitare la centrale termica, ivi compresa la relativa recinzione con il cancelletto e tutti gli altri accessori, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la canna fumaria, le armadiature e/o mascherature degli impianti, etc.
- ⤴ La tettoia a copertura dell'accesso pedonale – compresi tutti i suoi accessori – nonché n.2 cancelli di accesso pedonale, compresi i loro eventuali dispositivi di apertura automatica e/o automazione, nonché e tutti gli impianti ivi installati (citofoni, buche delle lettere, etc.);
- ⤴ L'area posta al piano terreno destinata agli impianti solari termici - impianti e tubazioni comprese – con tutti gli accessori, staffe, alloggiamenti, recinzioni e/o muretti, cancelli di accesso, etc.
- ⤴ Gli spazi liberi interni di uso comune dell'autorimessa quali - a titolo esemplificativo e non esaustivo – le aree di manovra, passaggi interni pedonali e carrai, etc., comprese le fondazioni, i vespai drenanti, le strutture verticali portanti, i muri perimetrali in c.a. e le intercapedini aerate;
- ⤴ Tutti gli impianti presenti nell'autorimessa, compresa la pompa di sollevamento acque meteoriche installata al piano interrato;
- ⤴ I locali tecnici posti al piano interrato e tutti i cavedi in cui sono ubicati gli impianti del riscaldamento condominiale;
- ⤴ Tutti i solai interposti tra i locali posti al piano interrato e le aree a cielo libero al piano terreno;
- ⤴ I vani, le nicchie e/o i cavedi ove sono installati gli impianti di uso comune, compresi i contatori Enel, Acqua, Gas, telecomunicazioni, etc.;
- ⤴ La rete di fognatura verticale ed orizzontale per le acque di scarico (bianche, saponose e nere), dal punto di diramazione in ogni singolo lotto degli appartamenti facenti parte del Condominio sino al punto di innesto di scarico nel recettore finale;

- ⤴ *L'impianto di depurazione delle acque di scarico - completo di tutti i suoi accessori – tra cui la vasca degrassatrice, quella depuratrice suddivisa in 4 settori ed un soffiatore ubicato nel locale tecnico interrato.*
- ⤴ *L'impianto di distribuzione del gas, compreso l'area in cui è ubicato il bombolone del gas GPL - che è in comodato come da contratto stipulato con la società di gestione - con tutti gli accessori, quali tubazioni, sfiati, saracinesche, recinzione etc*
- ⤴ *L'impianto di riscaldamento completo in ogni sua parte ed accessorio, compresa la linea di adduzione del gas, la caldaia, la canna fumaria, i collettori di mandata e di ritorno, i contabilizzatori di calore per il calcolo del consumo energetico di ogni singola unità immobiliare, i serbatoi di accumulo, i pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, etc;*
- ⤴ *L'impianto di energia elettrica nella sua destinazione generale in conformità alle norme della società erogatrice, compresi i pannelli fotovoltaici ed i suoi accessori;*
- ⤴ *L'impianto per l'illuminazione delle parti comuni esterne, intendendo per tali il parcheggio ad uso pubblico e privato, la strada di accesso alla rampa condominiale ed ai piazzali esterni, nonché corridoi e camminamenti comuni a tutte le unità (corsia di manovra dell'autorimessa e relativi percorsi pedonali, scala di accesso all'autorimessa) esclusi quelli a servizio di singoli gruppi di unità immobiliari (es. scale comuni), che saranno di competenza di queste ultime come in seguito evidenziato;*
- ⤴ *L'impianto dell'acqua potabile, costituito da tutte le reti di distribuzione a partire dalla tubazione principale (contatore incluso) fino al punto di diramazione con la proprietà dei singoli Condomini;*
- ⤴ *Le colonne montanti dei telefoni, della televisione con relative antenne centralizzate terrestre e satellitare (ora localizzata sul tetto del corpo B), dei citofoni fino alle diramazioni interne e comprese tutte le opere accessorie agli impianti;*
- ⤴ *L'impianto videocitofonico, nonché il sistema elettrico di apertura dei cancelli, dal punto di allacciamento al contatore generale, compreso il vano di installazione di quest'ultimo;*
- ⤴ *Opere, installazioni, manufatti in genere che servono all'uso e al godimento delle cose comuni anche se qui non specificatamente descritte, ma in genere necessarie ai Condomini e definite comuni per legge non attribuite – come di seguito specificato – ad uno specifico gruppo di condomini che ne hanno l'uso e/o il godimento;*
- ⤴ *Rimangono di proprietà comune a tutti i Condomini tutti quegli impianti e servizi di uso comune (pozzetti di ispezione, canalette, caditoie, tubazioni, impianti, fosse, linee fognarie di scarico bianche, saponose e nere, etc.) anche se poste all'interno dei locali o dei giardini di singoli condomini. Nella fattispecie - a titolo esemplificativo - si richiama esplicitamente l'impianto fognario dell'edificio. I proprietari dovranno comunque concedere – a semplice richiesta dell'amministratore - l'accesso ai locali o aree per le operazioni di manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti e servizi stessi.*
- ⤴ *E' considerato bene comune dei condomini anche l'estetica delle facciate, sia verso il piazzale a parcheggio antistante che verso le strade pubbliche e private - in ogni sua parte - anche se di proprietà esclusiva, come balconi e sottobalconi, ringhiere, pergole in ferro, etc.*

4.2 - Proprieta' comune a tutte le unita' del solo FABBRICATO A (1)

Costituisce proprietà comune particolare - indivisibile ed inalienabile - di tutti i Condomini facenti parte del **FABBRICATO A** ovvero le unità **"A11-A12-A16-A18"** ed in conformità all'art. 1117 del C.C. in proporzione alle relative quote di comproprietà risultanti dalla **Tabella millesimale "2"** allegata al presente regolamento:

- ⤴ *l'area su cui sorge l'edificio individuato con la lettera "A" - considerata tutt'una con le sue pertinenze - il sottosuolo, le fondamenta e tutte le opere destinate a dare stabilità ai fabbricati, i muri maestri, i pilastri, le architravi ed in generale tutte le opere necessarie alla statica dell'edificio, nonchè tutti i muri d'ambito perimetrali, quelli dei vani scala ed i muri di*

recinzione, ivi comprese cancellate ed accessori;

- ✦ *il tetto dell'edificio individuato con la lettera "A" - compresi i cornicioni e tutti i suoi accessori – nonché le raccolte delle acque meteoriche con relative discese, ad eccezione dei locali sottotetto, che sono di proprietà esclusiva dei condomini, così come risulta anche dai singoli atti di acquisto o comunque di provenienza;*

4.3 - Proprieta' comune a tutte le unita' del solo FABBRICATO B (1)

Costituisce proprietà comune particolare - indivisibile ed inalienabile - di tutti i Condomini facenti parte del **FABBRICATO B** ovvero le unità "**A09-A10-A14-A15-A17**" ed in conformità all'art. 1117 del C.C. in proporzione alle relative quote di comproprietà risultanti dalla **Tabella millesimale "3"** allegata al presente regolamento:

- ✦ *l'area su cui sorge l'edificio individuato con la lettera "B" - considerata tutt'una con le sue pertinenze - il sottosuolo, le fondamenta e tutte le opere destinate a dare stabilità ai fabbricati, i muri maestri, i pilastri, le architravi ed in generale tutte le opere necessarie alla statica dell'edificio, nonché tutti i muri d'ambito perimetrali, quelli dei vani scala ed i muri di recinzione, ivi comprese cancellate ed accessori;*
- ✦ *il tetto dell'edificio individuato con la lettera "B" - compresi i cornicioni e tutti i suoi accessori – nonché le raccolte delle acque meteoriche con relative discese, ad eccezione dei locali sottotetto, che sono di proprietà esclusiva dei condomini, così come risulta anche dai singoli atti di acquisto o comunque di provenienza;*

4.4 - FABBRICATO C (1)

Il fabbricato C non dispone di parti comuni diverse da quelle indicate come "Proprieta' comune a tutte le unita' facenti parte del Condominio (FABBRICATI A, B, C e D)" di cui al precedente elenco del presente articolo.

All'uopo si precisa che ciascuna porzione del tetto dell'edificio individuato con la lettera "**C**" - compresi i cornicioni e tutti i suoi accessori – nonché le raccolte delle acque meteoriche con relative discese, è di proprietà esclusiva dell'unità sotto la proiezione del tetto stesso.

4.5 - FABBRICATO D (1)

Il fabbricato D non dispone di parti comuni diverse da quelle indicate come come "Proprieta' comune a tutte le unita' facenti parte del condominio (FABBRICATI A, B, C e D)" di cui al precedente elenco del presente articolo.

All'uopo si precisa che il tetto dell'edificio individuato con la lettera "**D**" - compresi i cornicioni e tutti i suoi accessori – nonché le raccolte delle acque meteoriche con relative discese, è di proprietà della sola unità "**A13**".

(1) Si precisa – in ogni caso – che i materiali, le finiture e le coloriture esterne i tutti gli edifici (A, B-C, D) non potranno essere variati rispetto a quelli attuali, e comunque – nel caso di modifiche e/o tinteggiature - dovranno essere identiche per tutti i corpi di fabbrica, attenendosi a quanto deliberato dall'assemblea condominiale.



4.6 - SCALE COMUNI

Siccome alcune scale facenti parte degli stabili oggetto del presente Condominio servono solo ed unicamente alcune unità immobiliari e non altre, si precisa che:

- ♣ *le scale, i corridoi e gli altri spazi comuni individuati nelle planimetrie di regolamento di condomino con la sigla "1" sono di proprietà comune a tutti i condomini;*
- ♣ *le scale, i corridoi e gli altri spazi comuni individuati nelle planimetrie di regolamento di condomino con la sigla "2" sono di proprietà comune ai i condomini proprietari delle unità "A14-A15-A17";*
- ♣ *le scale, i corridoi e gli altri spazi comuni individuati nelle planimetrie di regolamento di condomino con la sigla "3" sono di proprietà comune ai i condomini proprietari delle unità "A12-A16-A18";*
- ♣ *le scale, i corridoi e gli altri spazi comuni individuati nelle planimetrie di regolamento di condomino con la sigla "4" sono di proprietà comune ai i condomini proprietari delle unità "A16-A18";*

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 vige 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 costituito da:

- ♣ *unità immobiliare principale*
- ♣ *l'eventuale giardino e/o spazio esterno pavimentato*
- ♣ *il box auto*
- ♣ *l'eventuale posto auto privato*
- ♣ *l'eventuale orto privato*

così come risultante dal titolo di acquisto, ivi compresi gli infissi, i sistemi di oscuramento, i balconi, e le relative ringhiere, nonché le quote di proprietà, indivisa e 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, adduzione acqua potabile, gas, scarico acque (bianche, saponose e nere), telefoni, citofoni, ricezione televisiva, riscaldamento, dal punto di diramazione delle colonne montanti e/o dei relativi contatori.



Art. 7 – USO DELLA PROPRIETA' COMUNE

Ciascun Condomino ha diritto di servirsi con discrezione della proprietà comune, a condizione che 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'Art. 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'art. 1118 del Codice Civile e dalle tabelle millesimali allegate al presente regolamento, neppure 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 che nell'interesse dell'intero Condominio - dovrà ottenere la **preventiva autorizzazione** dell'Assemblea dei Condomini, nel rispetto dell'Art. 1120 del Codice Civile.

Sono tassativamente vietate le innovazioni che:

- ⤴ *possano creare pregiudizi alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato,*
- ⤴ *ne alterino l'aspetto architettonico*
- ⤴ *rendano inservibili alcune parti all'uso e al godimento comune, anche da parte di un solo Condomino.*

Per le **innovazioni gravose o voluttuarie** si fa integralmente riferimento all'art. 1121 del C.C.

Art. 9 – DIVIETI E LIMITAZIONI ALL'USO DELLE PROPRIETA' COMUNI ED ESCLUSIVE

Richiamati in ogni caso i regolamenti di Polizia e Comunali - nonché ogni norma di legge in vigore - in genere è vietato:

- ⤴ *destinare le unità immobiliari 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 e grado, sia diurne che serali, sedi di partiti politici, circoli ricreativi, associazioni di ogni tipo, anche culturali, svolgere l'esercizio della prostituzione, svolgere attività di pensioni o affittacamere in genere ed a qualsiasi altro uso o destinazione che possa turbare la tranquillità del Condominio o che sia contrario all'igiene e al decoro dell'edificio e dei propri abitanti.*
- ⤴ *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,*

[REDACTED]

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 essere ammessa unicamente quando si debbano eseguire lavori negli appartamenti e nei locali dei singoli Condomini, nel quale caso dovrà essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente necessari al compimento delle opere e non impedire del tutto l'uso delle cose comuni, né in nessun caso l'uso e l'accesso alle loro proprietà private da parte degli altri Condomini; il richiedente dovrà, comunque, ottenere il benestare preventivo scritto da parte dell'Amministratore.

- ⤴ *parcheggiare veicoli, cicli, motocicli in genere o depositare materiali in modo permanente nell'area di manovra comune dei box e negli altri spazi comuni adiacenti, dei posti auto privati e pubblici e/o fuori dagli spazi appositamente destinati a tale scopo; in tali aree è consentito solo il transito di mezzi e persone, nonché la sola sosta - per lo stretto tempo necessario - per carico e scarico merci, masserizie, materiali, oltre che per garantire comodo accesso allo stabile alle persone con ridotta capacità motoria.*
- ⤴ *installare sui balconi, nelle aree private e negli orti privati verande, gazebo, barbecue, forni e simili, pensili, mobilio, armadi, scatole, od altri oggetti; è unicamente ammesso sistemare sui terrazzi tavoli, panche, sdrai utili al godimento di tali spazi, mantenendo comunque il decoro di tali spazi;*
- ⤴ *eseguire nuove costruzioni - anche a carattere provvisorio - senza la preventiva autorizzazione del Condominio, anche qualora fossero state autorizzate dall'Autorità comunale;*
- ⤴ *depositare o trattenere nei locali e negli altri spazi dello stabile - sia privati che comuni - sostanze emananti esalazioni sgradevoli e/o nocive, sostanze infiammabili e/o esplosive,*
- ⤴ *Le autorimesse e gli altri locali accessori non potranno essere adibiti a deposito di materiali nocivi, pericolosi o infiammabili, ma neppure oggetti di pregio, di valore e/o danneggiabili dall'umidità e dall'acqua .*
- ⤴ *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'art. 2043 del Codice Civile;*
- ⤴ *Danneggiare deliberatamente la cosa di proprietà comune o privata, o comunque causare danni non imputabili alla vetustà delle stesse, sia nel caso di un Condomino nei confronti del Condominio o parte di esso, sia nel caso del Condominio o parte di esso nei confronti di un Condomino, pena l'addebito della spesa per il ripristino a carico del responsabile, ai sensi dell'art. 2043 del Codice Civile;*
- ⤴ *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 dell'Autorità Comunale; sono invece ammesse le targhette professionali ai lati delle porte;*
- ⤴ *Suonare strumenti musicali, tenere alto il volume di apparecchi radiotelevisivi, o produrre comunque rumori molesti prima delle ore 8 e dopo le ore 22;*
- ⤴ *Battere fuori dal profilo delle ringhiere tappeti, materassi, coperte, panni ed oggetti analoghi. In ogni caso bisognerà adattare ogni cautela atta ad evitare la caduta di polvere, detriti o altri oggetti verso le unità sottostanti;*
- ⤴ *Collocare vasi di fiori e piante su balconi e finestre fuori dal profilo delle ringhiere e sprovvisti di ripari fissi che ne impediscano la caduta e di attrezzature atte ad evitare lo stillicidio;*
- ⤴ *Tenere all'interno degli alloggi, sui balconi o nei giardini privati animali che possano essere causa di molestia e disturbo di altri Condomini; è consentito, esclusivamente entro le proprietà private e nei giardini ad uso esclusivo - con esclusione di cantine, box, orti privati e posti auto esterni - tenere animali domestici; l'Amministratore del Condominio potrà comunque - nel caso di lamentele giustificate da parte di più di un condomino, proibire la permanenza di animali; è vietato in modo assoluto tenere animali di tipo non domestico;*
- ⤴ *fare qualunque tipo di allevamento animale negli orti privati;*

- 
- ⤴ *depositare materiali di qualunque tipo negli orti privati;*
 - ⤴ *Installare su balconi o terrazzi tende e zanzariere diverse dal tipo e colore stabilito dall'Assemblea dei Condomini;*
 - ⤴ *Lavare o lubrificare autoveicoli, motocicli o altri mezzi nei locali, spazi ed aree comuni, utilizzare la presa d'acqua comune presente nell'interrato per lavare mezzi e/o cose personali;*
 - ⤴ *ricoverare veicoli oltre il numero massimo consentito nell'autorimessa posta al piano interrato. All'uopo si rammenta che sono assolutamente vietati apparecchi di sollevamento che permettano di superare tale limite. Si rammenta inoltre che è vietato ricoverare nell'autorimessa veicoli alimentati a gas che non siano omologati e conformi a tale utilizzo.*
 - ⤴ *Installare su balconi, terrazzi e sul tetto antenne riceventi radio-televisive, parabole e/o antenne per ricezione e trasmissione di segnali radio amatoriali CB, AM ecc. e TV terrestri o satellitari; è consentita esclusivamente la presenza delle antenne terrestri e satellitare condominiali;*
 - ⤴ *derivare prese di corrente dall'illuminazione delle aree comuni ed in generale apportare modifiche agli impianti di illuminazione interna delle autorimesse e cantine;*
 - ⤴ *posizionare attrezzi stendi-biancheria ed in genere stendere panni all'esterno della linea di ringhiera di balconi e terrazzi, ed all'esterno della linea di davanzale delle finestre. In particolare si dovrà adottare ogni cautela necessaria ad evitare lo stillicidio verso gli altri proprietari delle unità sottostanti;*
 - ⤴ *ostruire o chiudere con qualsiasi materiale o vegetazione le griglie di aerazione dei locali interrati, presenti al piano terreno*
 - ⤴ *Al singolo condomino di eseguire riparazioni delle parti e degli impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In questa ipotesi dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'amministratore e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea.*
 - ⤴ *Modificare, riparare e/o manomettere in qualunque modo i contabilizzatori del calore installati per la ripartizione del consumo energetico delle unità immobiliari facenti parte del condominio; in tal caso i trasgressori saranno denunciati alle autorità competenti.*
 - ⤴ *è assolutamente vietato gettare negli scarichi degli apparecchi sanitari (wc compreso) materiali solidi al di fuori della carta igienica; al condomino inadempiente – che risponderà direttamente anche per l'operato del suo inquilino – saranno addebitati tutti i danni diretti e conseguenti, nonché i costi di ripristino conseguenti a tale comportamento nel caso di ostruzione delle condotte di scarico, compresi i danni all'impianto di depurazione condominiale.*
 - ⤴ *è vietato per tutti i condomini - che saranno tenuti a far rispettare tale divieto anche ai propri inquilini, comodatari, dipendenti e terzi in genere che debbano accedere presso il condominio - parcheggiare qualsiasi tipo di autoveicolo lungo tutto il perimetro del condominio sulla Via Falcettini e sulla strada privata retrostante.*
 - ⤴ *è inoltre vietato parcheggiare veicoli tipo autocarri o furgoni nei posti auto antistanti i pannelli fotovoltaici, in quanto potrebbero ombreggiare e penalizzare la produzione di energia elettrica dei pannelli stessi; è inoltre vietato porre in essere qualunque altra attività che possa danneggiare dette apparecchiature o penalizzarne la produzione energetica.*

Si precisa che tutti gli elementi esterni dell'intero condominio (fabbricati A, B-C, D) - sia sul fronte che sul retro - nonchè quelli che prospettano gli spazi comuni, dovranno essere dello stesso tipo e modello approvato dall'assemblea condominiale, nonchè tinteggiati o verniciati con la stessa tonalità di colore, seguendo il codice depositato presso l'Amministratore.

Le tende, le zanzariere, gli apparecchi illuminanti, lampade a parete, lampioncini, etc. da installare sulle facciate del fabbricato, nelle parti comuni o nelle aree scoperte di uso esclusivo, dovranno essere dello stesso tipo, della stessa ditta fornitrice, con le stesse

modalità di funzionamento e caratteristiche, nonché dello stesso colore di quelle stabilite dalla maggioranza dei Condomini in sede di assemblea condominiale o, prima della fine dei lavori, dal progettista incaricato per la costruzione dell'edificio.

Sarà tassativamente **vietato posizionare verande per la chiusura di logge e balconi**, a meno che non ricorrano tutte le seguenti condizioni, nessuna esclusa:

- ▲ *si tratti di **serre solari** conformi alla normativa energetica vigente ed al regolamento edilizio ed energetico comunale;*
- ▲ *venga approvato preventivamente dall'assemblea di condominio un **progetto unitario riferito all'intero condominio** redatto da parte di un professionista di comprovata esperienza in materia, contenente tutti gli sviluppi esecutivi necessari a garantire che tutte le serre solari vengano realizzate nello stesso modo e con le stesse caratteristiche costruttive; alla società ■■■■ – che ha curato la progettazione complessiva dell'intervento edilizio - sarà consentito il diritto di installarle per le unità non ancora vendute, anche senza il preventivo assenso del Condominio;*

I condomini proprietari di balconi, terrazze e aree scoperte avranno l'obbligo, in caso di rifacimento delle pavimentazioni, di utilizzare materiali dello stesso colore e tipo di quelle preesistenti.

Art. 10 – DIVIETI SPECIALI DI ALIENAZIONE

E' vietato alienare, locare, dare in comodato o cedere a qualunque titolo i locali destinati a posto auto privato, a orto privato ed a giardino privato 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 e il decoro dell'edificio.

Ogni Comproprietario - a richiesta dell'Amministratore e 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 qualsiasi locale in cui sono posti pozzetti di ispezione e di raccolta degli impianti di uso comune e relative condotte e/o cavedi dovranno permettere – a semplice richiesta dell'amministratore - l'accesso a tali manufatti in ogni caso di necessità (ispezione e/o riparazione).

Qualora l'assemblea ravvisasse la necessità di **installare ponteggi** per la riparazione di parti condominiali e/o di parti private dell'edificio, il condomino proprietario degli spazi necessari all'installazione tali ponteggi non si potrà opporre a tale richiesta, che dovrà essere corredata da una relazione da parte di un professionista abilitato che ne evidenzia l'effettiva necessità ai fini della sicurezza dei lavoratori. A fine lavori tali spazi dovranno essere perfettamente rimessi in pristino - piantumazioni comprese - a cura e spese di coloro che hanno beneficiato dell'utilizzo dello spazio stesso.

Le spese di pulizia, manutenzione, riparazione e ricostruzione relative alle parti della rete fognaria di uso comune a tutti i condomini, composta dalla linea di acque nere, saponose e bianche saranno poste a carico degli stessi e ripartite in proporzione alle quote millesimali di comproprietà secondo la **Tabella millesimale "4"**. Le spese di pulizia, manutenzione, riparazione e ricostruzione relative alle *pompe di sollevamento acque meteoriche ubicate nell' autorimessa saranno ripartite secondo la **Tabella millesimale "5"**.*

Gli stessi criteri saranno adottati ai fini del riparto delle spese sostenute per il risarcimento dei danni che la rete fognaria abbia causato alle parti comuni o private a seguito di guasti.

In particolare, si rammenta che l'impianto fognario è dotato di un **dispositivo comune di depurazione delle acque nere e saponose** composto da più elementi connessi tra loro prima dello scarico nel recettore finale e da un **sistema di sollevamento delle acque meteoriche** mediante n.2 pompe sommerse presente al piano interrato dell'edificio. Tali impianti dovranno essere mantenuti sempre in perfetta efficienza, effettuando un numero di ispezioni annuale adeguate, nonché tempestive ispezioni – anche preventive – per qualsiasi motivo conseguente a malfunzionamenti della rete o di intensi e/o continui fenomeni meteorologici. L'amministratore avrà pertanto l'obbligo di nominare un **responsabile della manutenzione** dell'impianto, che dovrà assumersi la responsabilità della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto e - di conseguenza - la responsabilità per i danni derivanti da tali inadempimenti. In carenza di tale adempimento verrà ritenuto responsabile l'amministratore, oppure, in carenza di nomina, il condominio stesso.

Art. 12 – OBBLIGHI E RESPONSABILITA'

Ciascun Condomino è responsabile civilmente per i danni causati dalla sua proprietà per rotture, cadute, cedimenti, etc. non solo per fatto proprio, ma anche per negligenza, imperizia, imprudenza od altro, dalle persone da lui dipendenti o conviventi e/o loro inquilini. 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:

- ♣ *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 o in parte - delle spese condominiali;*
- ♣ *di intervenire per la firma di atti relativi a vincoli, espropri, precari od altro, a semplice richiesta dell'Amministratore, senza diritto ad alcun risarcimento;*
- ♣ *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;*



- ⤴ *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;*
- ⤴ *chi subentra nei diritti di un Condomino è obbligato - solidalmente 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 frazione di piano, subentrino più intestatari per successione, vendita frazionata o altra conseguenza legittima, gli interessati dovranno comunicare all'Amministratore la copia autentica del relativo atto di trasferimento e provvedere, se del caso, alla divisione dei millesimi spettanti all'intero piano, che dovrà, comunque rimanere invariato rispetto alla situazione iniziale.

In qualsiasi caso di passaggio di proprietà il nuovo Condomino sarà responsabile, in solido con il precedente, per i debiti che il Condomino uscente avesse nei confronti del Condominio, nei limiti previsti dall'art. 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

14.1 - Parti condominiali di uso comune:

Le spese di:

- ⤴ *amministrazione, cancelleria, telefoniche, postali, ecc.;*
- ⤴ *manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le parti comuni a tutti i condomini, quali e quanti risultanti dall'elenco di cui all'articolo 4 punto 4.1 del presente Regolamento di Condominio;*
- ⤴ *manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree assoggettate all'uso pubblico (parcheggio pubblico) e dei percorsi di accesso al condominio;*
- ⤴ *restauro, pulizia, tinteggiatura facciate dell'edificio, ivi comprese le verniciature delle ringhiere, balconi ed elementi decorativi, anche eventualmente di proprietà esclusiva (serramenti, gelosie, eventuali zanzariere, inferriate e basculanti dei box saranno invece ad esclusivo carico dei singoli condomini proprietari delle unità immobiliari);*
- ⤴ *imposte, tasse ed assicurazioni riguardanti l'edificio nel suo complesso e in genere tutte le spese per la conservazione, le innovazioni (salvo quanto indicato nel precedente articolo 4 ai punti 4.2 - 4.3 - 4.4 - 4.5 - 4.6) e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e impianti comuni dell'edificio, fatta eccezione per l'impianto di riscaldamento;*
- ⤴ *tutte le opere che, anche se qui non espressamente menzionate, sono necessarie alla gestione ed alla conservazione e godimento delle parti comuni, ai cui per legge, salvo quanto diversamente stabilito dal presente regolamento, i condomini*

[REDACTED]

devono partecipare in proporzione alla loro quota millesimale di comproprietà;

saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore di comproprietà di ciascuno, secondo la **Tabella millesimale "1"** allegata al presente regolamento.

Le spese relative a manutenzione ordinaria e straordinaria di:

- ⤴ *Impianto di riscaldamento comune, compresa la centrale termica, la canna fumaria, la caldaia con tutti i suoi accessori, i cavetti tecnici dell'impianto, tutte le colonne di distribuzione fino al contabilizzatore compreso, gli impianti solari termici, i serbatoi di accumulo, etc.;*

saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore di comproprietà di ciascuno, secondo la **Tabella millesimale "4"** allegata al presente regolamento.

Le spese specificatamente attribuibili al **FABBRICATO A** ed inerenti a:

- ⤴ *sistemazione e mantenimento del tetto e dei relativi accessori quali gronde e pluviali, camini, faldali, antenne comuni, parafulmini, etc., fatta eccezione per i lucernari a raso delle falde dei locali sottotetto che sono di proprietà privata dei condomini;*
- ⤴ *manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni del fabbricato, quali fondazioni, murature perimetrali, solai, cornicioni, fognature orizzontali e verticali;*

saranno ripartite fra i condomini secondo la **Tabella millesimale "2"** allegata al regolamento di Condominio

Le spese specificatamente attribuibili al **FABBRICATO B** ed inerenti a:

- ⤴ *sistemazione e mantenimento del tetto e dei relativi accessori quali gronde e pluviali, camini, faldali, antenne comuni, parafulmini, etc., fatta eccezione per i lucernari a raso delle falde dei locali sottotetto che sono di proprietà privata dei condomini;*
- ⤴ *manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le parti comuni del fabbricato, quali fondazioni, murature perimetrali, solai, cornicioni, fognature orizzontali e verticali;*

saranno ripartite fra i condomini secondo la **Tabella millesimale "3"** allegata al regolamento di Condominio

Le spese specificatamente inerenti le **AUTORIMESSE** relative a:

- ⤴ *acquisto, installazione, manutenzione o sostituzione di mezzi antincendio;*
- ⤴ *adeguamenti o eventuali modifiche imposte dai VV.FF. per rilascio di nulla osta e suoi rinnovi;*
- ⤴ *richiesta di Certificato di Prevenzione Incendi, relativo pagamento di diritti e competenze professionali, etc.;*
- ⤴ *cancello carraio, compresi i meccanismi di automazione e tutti gli accessori;*

- 
- ▲ *gli impianti elettrici della corsia di manovra comune;*
 - ▲ *le pompe di sollevamento acque meteoriche ivi presenti*

saranno esclusivamente a carico dei condomini proprietari delle autorimesse, e suddivise secondo la Tabella millesimale "5" allegata al presente regolamento.

14.2 - Aree a verde privato:

Le spese di manutenzione ordinaria delle aree a verde privato in proprietà ai condomini proprietari degli alloggi posti al piano terreno del fabbricato - ed in particolare le spese di aratura, fresatura, concimazione, piantumazione, irrigazione, semina, taglio dell'erba, potatura e pulizia - saranno esclusivamente a carico dei condomini che ne sono proprietari; a tali condomini è altresì imposto l'obbligo di effettuare tali operazioni in maniera regolare e continua, in modo da mantenere sempre tali aree in ottime condizioni ed al fine di garantire decoro al fabbricato.

Le siepi atte a schermare gli appartamenti al piano terreno – che dovranno essere dello stesso tipo per l'intero edificio – dovranno essere mantenute ad un'altezza massima di 3,00 mt dal terreno, nonché potate regolarmente in modo da non arrecare disturbo e danno ai vicini.

14.3 - Posti auto privati

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei posti auto privati e della relativa corsia di manovra saranno a carico di quest'ultimi e ripartiti secondo la Tabella millesimale "7".

14.4 – Orti privati

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni degli orti saranno a carico di questi ultimi e ripartiti secondo la Tabella millesimale "8".

14.5 - Spese di riscaldamento ed acqua calda centralizzata:

Le singole unità immobiliari facenti parte del condominio sono dotate di contabilizzatori del consumo individuale localizzati nelle parti comuni.

Pertanto, la ripartizione delle spese per il riscaldamento avverrà nel seguente modo:

1. tutte le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria, conduzione caldaia, Certificato Prevenzione incendi, suoi rinnovi e mezzi antincendio, rifacimento impianto (sostituzione caldaia e suoi accessori, ricostruzione canna fumaria, rifacimento colonne montanti, sostituzione o riparazione impianti solari termici, etc) sono poste a carico di tutte le unità immobiliari che risultano comproprietarie dell'impianto e ripartite sulla base dell'apposita Tabella millesimale "4";
2. una quota pari al 25% delle spese relative al consumo di combustibile ed energia elettrica per il funzionamento della centrale termica (quota di consumo involontario) verranno addebitate sulla base dell'apposita Tabella millesimale

"6". Non è consentito ai singoli condomini di sottrarsi totalmente o parzialmente a dette spese, dichiarando di non voler usufruire in tutto o in parte di detto servizio;

3. *la restante quota del 75% di spese relative al consumo di combustibile ed energia elettrica per il funzionamento della centrale termica (quota di consumo volontario) verrà ripartita sulla base dei consumi delle singole unità immobiliari, così come effettivamente contabilizzati dagli appositi contatori divisionali installati per ciascuna proprietà esclusiva.*

La quota relativa alla produzione di Acqua Calda Sanitaria è da considerare pari al 20% del consumo di combustibile per il funzionamento della centrale termica.

14.6 - Spese di acqua potabile (fredda):

Ogni unità è dotata di un contatore per il consumo di acqua potabile fredda, così come ciascun orto privato.

La ripartizione delle spese avverrà in base ai consumi rilevati da persona incaricata dall'amministratore dalla lettura dei contatori.

14.7 - Spese per le scale comuni:

Le spese delle **scale comuni** verranno ripartite nel seguente modo:

- ▲ Scale identificate con il n."1" secondo la Tabella millesimale "1" allegata al regolamento di condominio

- ▲ Scale identificate con il n."2" secondo la seguente tabella:

- unità A14 - 350 millesimi
- unità A15 - 350 millesimi
- unità A17 - 300 millesimi

- ▲ Scale identificate con il n."3" secondo la seguente tabella:

- unità A12 - 450 millesimi
- unità A16 - 300 millesimi
- unità A18 - 250 millesimi

- ▲ Scale identificate con il n."4" secondo la seguente tabella:

- unità A16 - 500 millesimi
- unità A18 - 500 millesimi



14.8 - Spese di pulizia dello stabile:

La spesa di pulizia dello stabile - affidata a una ditta all'uopo attrezzata o in alternativa ad un dipendente assunto come lavoratore addetto alla pulizia - sarà ripartita nel seguente modo:

- ⤴ *in ragione di quanto indicato al punto precedente denominato "Spese per le scale comuni" per quanto riguarda le **scale ed i pianerottoli** ;*
- ⤴ *in ragione della **Tabella millesimale "5"** allegata per quanto riguarda le corsie di manovra delle **autorimesse, la rampa carraia ed i relativi spazi di disimpegno e manovra**;*
- ⤴ *in ragione della **Tabella millesimale "1"** per tutte le restanti parti del fabbricato.*

14.9 - Spesa di riparazione di terrazze a livello:

Quando si renda necessaria la riparazione di terrazze a livello, per infiltrazioni di acqua o altri motivi, i condomini che ne hanno l'uso esclusivo o la proprietà dovranno contribuire per **1/3** della spesa di riparazione o ricostruzione, mentre i **2/3** saranno a carico di tutti i condomini.

14.10 - Spesa di riparazione dei balconi di proprietà esclusiva:

Come già precedentemente indicato nel presente Regolamento di Condominio il **decoro delle facciate e dello stabile** è considerato **bene di interesse comune**; l'assemblea ha il potere di deliberare, con speciale maggioranza, il restauro e verniciatura della facciata e degli sporti in essa compresi.

Tutto ciò - come già precedentemente richiamato - concerne il decoro e l'estetica complessiva dell'edificio.

Per quanto attiene alle riparazioni necessarie ai balconi, onde evitarne la rovina anche parziale o il distacco di elementi che li compongono, la spesa sarà per intero a carico del condomino che ne sia proprietario esclusivo.

Ciò si intende convenuto anche per quanto riguarda infissi ed altri enti non già da verniciare ai fini estetici, ma da sostituire per vetustà o pericolo di caduta.

Ciascun condomino è legittimato a pretendere, in forza del presente titolo contrattuale, che gli altri condomini provvedano, **entro 30 giorni** dalla diffida notificata a mezzo raccomandata, ad effettuare le riparazioni, sostituzioni, ecc, rese necessarie per eliminare situazioni di pericolo o di degrado dell'estetica complessiva dell'edificio.

Si precisa, in ogni caso, che le spese necessarie per serramenti, gelosie, eventuali zanzariere, inferriate, pergolati saranno imputate ai singoli proprietari delle unità immobiliari.



Art. 15 – GIARDINI, ORTI PRIVATI ED ALTRE AREE AD USO ESCLUSIVO – NORMATIVA E LIMITAZIONI D'USO

Le aree verdi, gli orti privati e le altre aree esterne pavimentate al piano terreno sono date in proprietà ai condomini e non sono alienabili separatamente dalle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza.

In genere, su tali aree, è vietato:

- ⤴ *installare recinzioni di tipo diverso da quelle esistenti;*
- ⤴ *installare cassette o altri manufatti per il ricovero attrezzi;*
- ⤴ *destinare anche solo parte dei lotti a coltivazioni di tipo ortofrutticolo, in quanto tale destinazione è invece specificatamente prevista nelle aree a orto privato;*
- ⤴ *eseguire lavori di scavo e riporto che possano alterare l'andamento altimetrico del terreno; sono unicamente tollerati i movimenti di terra necessari alle piantumazioni;*
- ⤴ *erigere negli spazi esterni e negli orti privati costruzioni fisse o mobili, verande, gazebi, barbecue, forni o simili, serre, ricoveri attrezzi, strutture in genere, pergolati diversi da quelli ora previsti, tettoie, gazebo, barbecue, anche se a carattere provvisorio ed autorizzate dall'Autorità Comunale; tali manufatti potranno essere concessi se autorizzati preventivamente dall'assemblea dei Condomini, con delibera che ne determini tutte le caratteristiche e conceda la possibilità a tutti i condomini di realizzarle;*
- ⤴ *fare qualunque tipo di allevamento animale negli orti privati;*
- ⤴ *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 Condomino - saranno addebitati a suo totale carico gli oneri necessari al ripristino dei manufatti danneggiati;*

Art. 16 – CANNE FUMARIE

Le eventuali canne fumarie facenti parte delle unità abitative sono da considerarsi di proprietà esclusiva dei condomini che le detengono ed è pertanto loro cura provvedere alla manutenzione ordinaria e ed al corretto funzionamento delle stesse.

Ai condomini dei **FABBRICATI C e D, nonché agli alloggi posti al locale sottotetto (A17-A18)** è concesso fin d'ora il diritto di inserire – anche senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea di condominio – n.1 canna fumaria per ciascuna unità con relativo comignolo nelle loro proprietà, a condizione che utilizzino tratti di elementi terminali esterni in rame – riproducenti l'attuale canna fumaria condominiale - e che siano adottate tutte le cautele necessarie a prevenire incendi, rivestendo e coibentando con materiali ignifughi i manufatti rispetto alla copertura lignea. All'amministratore dovrà essere inviata – prima della messa in esercizio delle apparecchiature – tutta la documentazione e le certificazioni necessarie a garantire l'esecuzione in rispetto delle norme vigenti e della regola dell'arte.



La canna fumaria della centrale termica – con tutti i suoi accessori - è da intendersi invece di proprietà condominiale e tutte le spese di riparazione ordinaria e straordinaria saranno ripartite secondo quanto già indicato nel presente regolamento (Tabella millesimale "4").

Art. 17 – ACCESSI AL CONDOMINIO

Il condominio ha accesso pedonale e carraio da via Falcettini, mediante i piazzali di uso pubblico e privato. I cancelletti pedonali di ingresso ai fabbricati e i cancelli carrai dovranno rimanere sempre chiusi. E' fatto obbligo ai condomini di impegnarsi a rispettare e far rispettare la presente norma.

Art. 18 – 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. 19 – SPESE ENERGIA ELETTRICA

La spesa per il consumo di energia elettrica condominiale - dedotte le spese per i consumi derivanti dalle letture dei sottocontatori dei box che saranno addebitate ai singoli proprietari delle autorimesse - sarà così forfettariamente ripartita:

- ▲ 50% per il consumo della centrale termica e/o riscaldamento centralizzato (Tabella millesimale "6")
- ▲ 30% per l'illuminazione delle parti comuni dell'area box, apertura cancello carraio e per il consumo delle pompe di sollevamento acque meteoriche ivi presenti (Tabella millesimale "5")
- ▲ 10% per l'illuminazione di percorsi pedonali comuni, il funzionamento dell'impianto di depurazione comune, dei videocitofoni, dell'antenna tv centralizzata ed apertura cancelletti pedonali (Tabella millesimale "4")
- ▲ 10% per l'illuminazione delle altre aree esterne, ovvero il piazzale, il parcheggio pubblico e la relativa strada di accesso (Tabella millesimale "1")

Il consumo da ripartire sarà quello effettivo dalla lettura del contatore - addebitato dall'ente gestore - al netto del contributo positivo derivante dalla produzione dei pannelli solari fotovoltaici (scambio sul posto).

Art. 20 – SPESE INDIVIDUALI

A puro titolo indicativo si precisa che saranno a carico di ogni singolo condomino le seguenti spese:

- ▲ imposte, tasse, contributi, canoni, indennità ed ogni altra imposizione - sia ordinaria che straordinaria - che venisse a


gravare sui locali acquistati od in dipendenza da essi;

- ⤴ le spese di riparazione e sostituzione di parti inerenti l'interno dei locali di proprietà quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, pannelli radianti, apparecchi igienici, davanzali, ringhiere serramenti interni ed esterni, e porte dei ripiani, corpi illuminanti ed interruttori interni alle singole cantine; si precisa – in ogni caso - che gli infissi e gli altri elementi esterni di proprietà privata del condomino dovranno essere tenuti in buone condizioni per garantire l'estetica del complesso edilizio;
- ⤴ 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;
- ⤴ le spese per eventuali danni o guasti arrecati all'edificio ed ai suoi annessi, sia per fatto proprio che per negligenza ed imperizia di persone alle proprie dipendenze e/o inquilini;
- ⤴ tutte le spese riguardanti l'interesse proprio esclusivo del singolo Condomino e che comunque, per Legge o per consuetudine, non competono al Condominio.

Art. 21 – INFERRIATE

E' consentita ai condomini la posa di inferriate alle finestre, che dovranno ricalcare scrupolosamente quelle esistenti, prive di decori, inserti o borchie. Le inferriate saranno verniciate dello stesso colore utilizzato per le parti in ferro condominiali (parapetti scale, balconi, ecc). La posa delle suddette inferriate non necessita dell'autorizzazione preventiva da parte dell'Assemblea dei Condomini.



CAPO SECONDO

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO



Art. 22 – ORGANI DI RAPPRESENTANZA ED AMMINISTRAZIONE

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

- ▲ *L'Amministratore;*
- ▲ *Il Consiglio dei Condomini;*
- ▲ *L'Assemblea dei Condomini*

Art. 23 – NOMINA, DURATA DELLA CARICA, REVOCA O DIMISSIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore - scelto nell'albo professionale degli amministratori - è nominato dall'Assemblea dei Condomini con delibera approvata dagli intervenuti in base alla Tabella millesimale "1".

La durata della carica è di **1 anno** - anche non coincidente con l'anno solare - e può essere confermata per un numero illimitato di anni, oppure revocata in qualsiasi momento dall'Assemblea dei Condomini senza che all'Amministratore spetti alcun risarcimento.

L'Amministratore può altresì essere revocato dall'Autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condomino se:

- ▲ *per 2 anni, non abbia reso conto della sua gestione;*
- ▲ *vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità (articolo 1129 del Codice Civile);*
- ▲ *non è stata data senza indugio notizia all'assemblea dei Condomini di citazioni o provvedimenti che esorbitino dalle sue attribuzioni (articolo 131 del Codice Civile).*

L'Amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e di consegnare al successore o al Consiglio dei Condomini tutti i documenti e gli atti relativi alla Sua gestione **entro 30 giorni** dalla revoca o dalle dimissioni, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il Condominio.

Per il primo anno di gestione la nomina dell'amministratore spetta alla Società costruttrice 

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. 24 – FUNZIONI E COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

In conformità al Codice Civile si demandano alla persona dell'Amministratore i seguenti compiti e funzioni:

- ⤴ *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;*
- ⤴ *stipulare per conto del condominio adeguata assicurazione del tipo " globale fabbricato " contro i danni derivati da scoppio e/o incendio, responsabilità civile, eventi elettrici ed atmosferici e da altre ulteriori garanzie ritenute necessarie. Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore del fabbricato e dovrà essere aggiornato nel tempo.*
- ⤴ *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 del presente articolo; tale fondo dovrà essere depositato su libretto bancario o conto corrente bancario intestato al Condominio;*
- ⤴ *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;*
- ⤴ *Provvedere alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione, ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;*
- ⤴ *in caso di morosità del singolo condomino anche di un solo rateo di gestione ordinaria o straordinaria, dopo aver fatto opportuno sollecito a mezzo raccomandata e non avendo ricevuto il pagamento della morosità nei termini indicati, sarà legittimato al recupero giudiziale delle rate scadute, anche senza precisa delibera che autorizzi tale azione.*
- ⤴ *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;*
- ⤴ *Provvedere a dirimere, per quanto possibile, le eventuali divergenze tra Condomini;*
- ⤴ *Provvedere agli atti che abbiano come scopo la conservazione dei diritti comuni;*
- ⤴ *Ordinare riparazioni straordinarie, urgenti e 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;*
- ⤴ *rendere conto all'Assemblea dei Condomini - al termine di ciascun anno amministrativo - della gestione del Condominio;*
- ⤴ *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;*
- ⤴ *Tenere il registro dei verbali;*
- ⤴ *Tenere il libro di cassa delle entrate e delle uscite;*
- ⤴ *Tenere un elenco dei proprietari con le generalità del domicilio e della residenza, qualora essi non abbiano dimora abituale all'interno dell'edificio;*
- ⤴ *Tenere una planimetria aggiornata di ogni piano dell'immobile;*
- ⤴ *Tenere un inventario delle cose mobili di proprietà comune;*



I libri di cui al precedente elenco devono essere vidimati in ogni loro pagina 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 (o di estenderle).

In ogni caso, i provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i condomini, pur essendo ammessa la loro impugnazione, come meglio specificato in altri articoli contenuti nel presente Regolamento di Condominio.

Art. 25 – 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. 26 – ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Tutti i proprietari delle unità facenti parte del presente Condominio 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 **90 giorni** dalla chiusura dell'esercizio finanziario e, 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, raccomandata a mano, o altro mezzo ritenuto idoneo e deliberato dall'Assemblea dei Condomini almeno **5 giorni prima** della data fissata, unitamente alle copie di:

- ⤴ *Rendiconto consuntivo;*
- ⤴ *bilancio preventivo;*
- ⤴ *riparto spese;*

contenendo inoltre l'indicazione di:

- ⤴ *luogo;*
- ⤴ *giorno;*
- ⤴ *ora dell'adunanza;*
- ⤴ *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 10 giorni dalla medesima.



Qualora l'Amministratore ometta di convocare l'Assemblea, questa può essere convocata da un qualsiasi Condomino con le formalità sopra descritte; 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 prima di dare inizio all'esamina degli ordini del giorno, dovranno nominare di volta in volta un Presidente ed un Segretario, scegliendoli fra i partecipanti al Condominio.

Art. 27 – DIRITTO DI VOTO E DELEGHE DI RAPPRESENTANZA

Ogni Condomino ha diritto al voto nell'ambito assembleare, nonché la facoltà di farsi rappresentare da altra persona - anche estranea al Condominio - 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.

Art. 28 – COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

L'assemblea sarà valida se intervengono , in proprio o in delega , in prima convocazione almeno 2/3 del valore dell' edificio e 2/3 dei partecipanti al condominio ; in seconda convocazione 1/3 dei condomini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell' 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 10 giorni** dalla medesima.

Non sarà possibile 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 **terzo del valore dell'intero edificio**.

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 che 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 loro 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 **5 giorni** precedenti l'Assemblea ordinaria.

Art. 29 – DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI, OBBLIGATORIETA', IMPUGNAZIONI

Le delibere dell' assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini , compreso gli assenti , gli astenuti , i dissenzienti in minoranza . Contro le deliberazioni contrarie alla Legge, al regolamento o comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino, assente o che abbia espresso in assemblea voto contrario, potrà fare ricorso all' Autorità Giudiziaria.

Il ricorso sotto pena di decadenza deve essere dai presenti dissenzienti proposto **entro trenta giorni** dalla data della delibera e dagli assenti entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale .

L'amministratore è tenuto a comunicare ai condomini copia dell'ultimo verbale dell'assemblea, indicando tutte le notizie necessarie al condomino per la tutela dei suoi diritti. Tali comunicazioni dovranno essere fatte pervenire in forma scritta **entro 30 giorni** dall'avvenuta adunanza.

Tutti i reclami o richieste da parte dei condomini dovranno essere inviate all' amministratore in forma scritta mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno .

Art. 30 – INCAPACITA' A DELIBERARE DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Se l'Assemblea dei Condomini non riesce a costituirsi né in prima né in seconda convocazione o se - pur essendosi costituita - non riesce a raggiungere le volute maggioranze per deliberare così come prescritte dal precedente articolo del presente Regolamento di Condominio, si applicherà il disposto dell'art. 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. 31 – 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'art. 1137 del Codice Civile comma 2°.

Art. 32 – COMUNICAZIONE DELLE DELIBERAZIONI, IMPUGNAZIONI

L'amministratore è tenuto a comunicare ai condomini copia dell'ultimo verbale dell'assemblea, indicando tutte le notizie necessarie al condomino 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 Condomino 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 (art. 1137 del Codice Civile 2° comma).

I ricorsi devono essere presentati esclusivamente dai Condomini dissenzienti o dagli assenti **entro 30 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 (art. 137 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'art. 32 del presente Regolamento di Condominio (art. 1133 del Codice Civile)

Art. 33 – 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'art. 33 del presente Regolamento di Condominio (art. 1133 del Codice Civile).

Art. 34 – LITI e CONTENZIOSI

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 caso di soccombenza.

L'atto deve essere notificato **entro 30 giorni** da quello in cui il Condominio ha avuto notizia della deliberazione (art. 1132 del Codice Civile 1° comma; art. 137 del Codice di Procedura Civile).

Detta separazione di responsabilità è ammessa solo nei casi in cui l'oggetto della lite esorbiti 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 condominio 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 (art. 1132 del Codice Civile, 2° comma). Qualora l'esito favorevole sia stato favorevole al Condominio, il Condominio dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere alle spese del giudizio che non sia stato possibile recuperare dalla parte soccombente (art. 132 del Codice Civile, 3° comma).

Art. 35 – VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI – REGISTRI 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 (art. 1136 del Codice Civile 7° comma) e contenere:

- ♣ *il luogo di adunanza, la data e l'ordine del giorno;*
- ♣ *il cognome e nome dei Condomini intervenuti, e dei loro rappresentanti delegati, con l'indicazione del valore millesimale, riferito alla Tabella millesimale "1" del presente regolamento di Condominio e delle rispettive quote;*
- ♣ *accertamento dell'invito, delle deleghe di rappresentanza di tutti i partecipanti e relativa constatazione della regolarità dell'assemblea;*
- ♣ *resoconto sommario degli argomenti di discussione e degli interventi, con le maggioranze minime richieste e le maggioranze effettivamente conseguite nelle votazioni;*
- ♣ *qualunque dichiarazione della quale si richieda l'inserzione.*

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

Il condominio ha diritto a prendere visione del registro, di richiedere copia del verbale o di altri precedenti verbali in esso contenuti.

Art. 36 – CONDOMINI MOROSI

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini in sede di chiusura contabile dovranno essere versati entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore. Nel caso di ritardo del pagamento dei contributi rispetto alle date di scadenza stabilite, il condomino sarà tenuto al versamento degli interessi legali.

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

Art. 37 – RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio - a norma dell'art. 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. 38 -CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario **inizia il 01 ottobre e finisce il 30 settembre** (o entro il termine deliberato dall'assemblea di condominio) e la somma risultante a debito dei singoli Condomini dovrà essere corrisposta **entro 15 giorni** dalla comunicazione dell'Amministratore.

Art. 39 – FONDO DI RISERVA E SUA AMMINISTRAZIONE

L'Assemblea dei Condomini dovrà stabilire:

- ⤴ *quali siano le opere di manutenzione straordinarie necessarie;*
- ⤴ *provvedere affinché siano eseguite;*
- ⤴ *fissarne l'importo;*
- ⤴ *ripartirlo tra i Condomini.*

A tale scopo potrà essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.

ART. 40 RISERVE E DELEGHE

Alla Società ■■■■ o suoi aventi causa*, quale società proprietaria nonché costruttrice dell'edificio condominiale in oggetto, sono riservati i seguenti diritti e deleghe irrevocabili, che non saranno trasferiti con la vendita delle unità immobiliari e potranno essere esercitati dalla società stessa senza preventivo assenso da parte dei singoli condomini o dell'assemblea condominiale:

- ⤴ *modificare ed integrare - fino alla completa alienazione di tutte le unità immobiliari facenti parte del Condominio - tutte le parti e/o porzioni delle unità immobiliari ancora di sua proprietà, apportando a proprio insindacabile giudizio tutte le varianti che riterranno più opportune;*
- ⤴ *apportare al presente regolamento di condominio - ivi comprese le tabelle millesimali - tutte quelle modifiche e/o rettifiche di forma o di sostanza che la Società ■■■■ o suoi aventi causa* riterrà utile ed opportuno per il buon funzionamento dell'edificio. Questo diritto verrà ad estinguersi automaticamente ad avvenuta alienazione di tutte le unità immobiliari facenti parte del presente Condominio;*
- ⤴ *modificare, frazionare e/o mutare la destinazione d'uso a tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio ancora di proprietà della Società ■■■■ o suoi aventi causa*.*
- ⤴ *al pagamento in misura ridotta del 50% di tutte le spese condominiali - sia esse ordinarie che straordinarie - per le unità ancora in proprietà alla Società ■■■■ o suoi aventi causa* e non ancora cedute e/o alienate..*

** per aventi causa sono da intendersi trasformazioni, fusioni, incorporazioni, cambio di nome e/o di oggetto societario, assegnazione ad altra società e/o a soci, affini, parenti facenti parte e/o riconducibili all'attuale società ■■■■ escludendo gli acquirenti delle singole unità immobiliari destinate alla normale commercializzazione.*



ART. 42 MANDATO IN APPOGGIO ALLE RISERVE

Per tutte le riserve sopra formulate - ove si renda necessario per l'aspetto formale ai fini della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino o per qualunque altro motivo - la Società [REDACTED] o suoi aventi causa - come già detto per l'innanzi - sarà considerata mandataria di tutti i condomini. A tale scopo - senza nulla togliere al più ampio concetto del diritto o facoltà riservati alla società stessa - ad ogni effetto giuridico e patrimoniale ed esclusi dalle singole vendite frazionate, i condomini con l'accettazione del presente regolamento conferiscono alla Società [REDACTED] o suoi aventi causa - in persona del legale rappresentante - ampio mandato irrevocabile anche nell' interesse della stessa, che a tal fine nominano loro Procuratore.

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 quattro tabelle allegate al presente regolamento di condominio e precisamente:

- ▲ **TABELLA 1:** *millesimi di comproprietà generale per voti assemblee e ripartizione delle spese generali.*
- ▲ **TABELLA 2:** *millesimi di comproprietà generale FABBRICATO A*
- ▲ **TABELLA 3:** *millesimi di comproprietà generale FABBRICATO B*
- ▲ **TABELLA 4:** *millesimi di concorso spese specifiche APPARTAMENTI.*
- ▲ **TABELLA 5:** *millesimi di concorso spese specifiche AUTORIMESSE*
- ▲ **TABELLA 6:** *millesimi di concorso spese RISCALDAMENTO*
- ▲ **TABELLA 7:** *millesimi di concorso spese POSTI AUTO*
- ▲ **TABELLA 8:** *millesimi di concorso spese ORTI*

TABELLE MILLESIMALI

unità	TABELLA 1	TABELLA 2	TABELLA 3	TABELLA 4	TABELLA 5	TABELLA 6
-------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

A01	71,71			77,29		70,69
A02	60,80			65,53		63,62
A03	61,39			66,16		64,23
A04	58,61			63,17		64,63
A05	57,46			61,93		63,22
A06	60,04			64,71		63,42
A07	48,58			52,35		50,90
A08	50,49			54,42		52,51
A09	43,24		208,04	46,60		39,99
A10	43,38		208,72	46,75		42,82
A11	53,91	271,75		58,10		66,86
A12	56,13	282,92		60,49		65,44
A13	52,59			56,67		58,78
A14	39,81		191,55	42,90		37,57
A15	38,59		185,68	41,59		51,30
A16	37,09	186,94		39,97		42,01
A17	42,81		206,01	46,14		42,82
A18	51,26	258,40		55,25		59,18
B1	2,68				37,11	
B2	2,53				35,16	
B3	2,53				35,16	
B4	2,53				35,16	
B5	2,53				35,16	
B6	2,53				35,16	
B7	2,53				35,16	
B8	2,53				35,16	
B9	2,53				35,16	
B10	2,53				35,16	
B11	2,53				35,16	
B12	2,53				35,16	
B13	2,53				35,16	
B14	2,53				35,16	
B15	8,59				119,14	
B16	2,53				35,16	
B17	2,53				35,16	
B18	2,53				35,16	
B19	2,53				35,16	
B20	2,53				35,16	
B21	2,53				35,16	
B22	2,53				35,16	
B23	2,53				35,16	
B24	2,53				35,16	
B25	2,53				35,16	
B26	2,53				35,16	

1000,00

1000,00

1000,00

1000,00

1000,00

1000,00

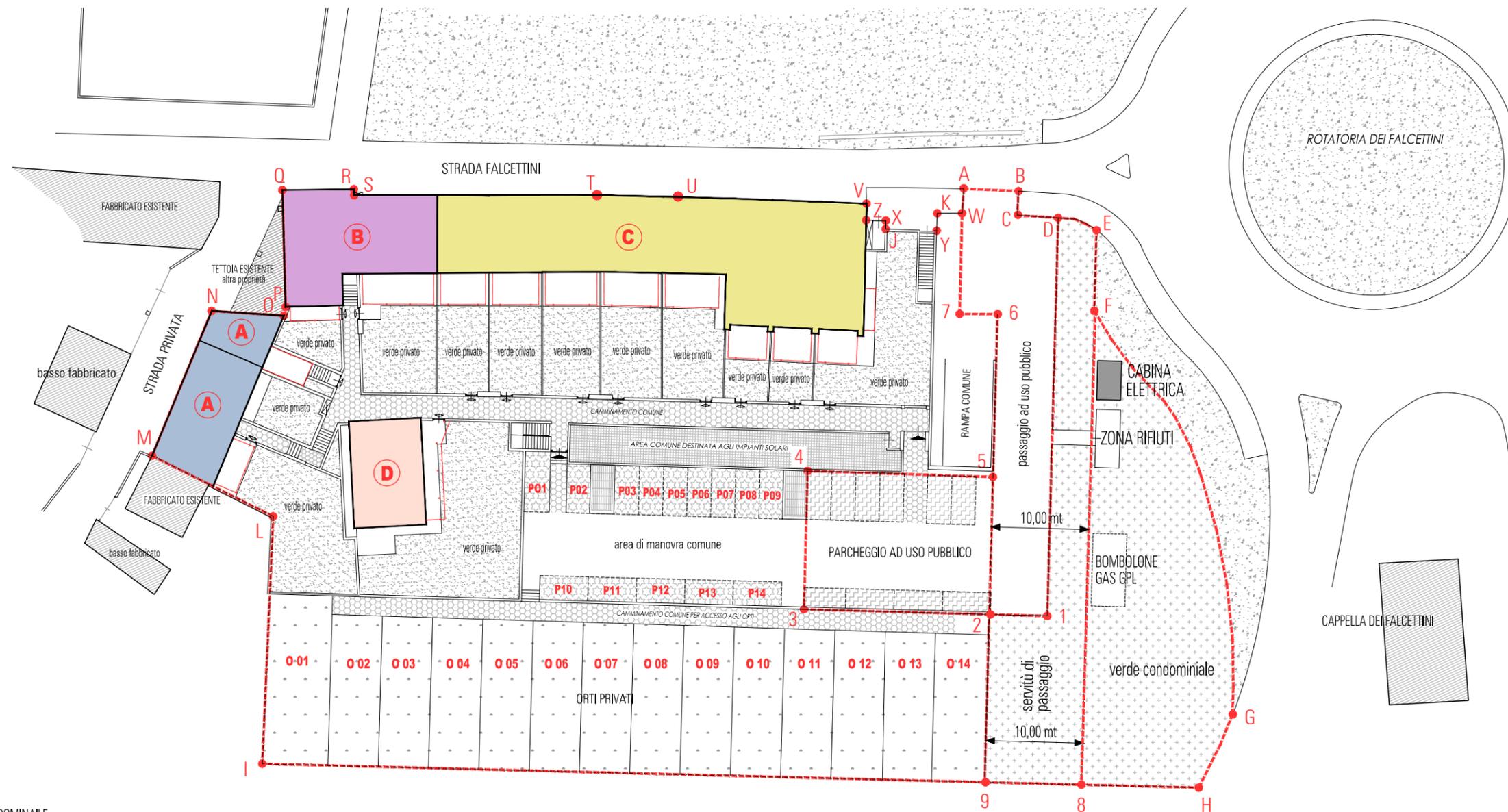
TABELLE MILLESIMALI

unità	TABELLA 7	TABELLA 8
-------	-----------	-----------

P01	71,43	
P02	71,43	
P03	71,43	
P04	71,43	
P05	71,43	
P06	71,43	
P07	71,43	
P08	71,43	
P09	71,43	
P10	71,43	
P11	71,43	
P12	71,43	
P13	71,43	
P14	71,43	
O 01		71,43
O 02		71,43
O 03		71,43
O 04		71,43
O 05		71,43
O 06		71,43
O 07		71,43
O 08		71,43
O 09		71,43
O 10		71,43
O 11		71,43
O 12		71,43
O 13		71,43
O 14		71,43

1000,00

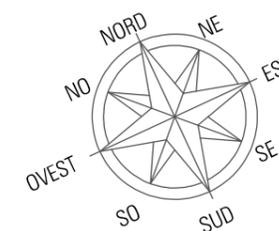
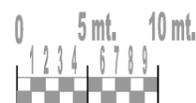
1000,00

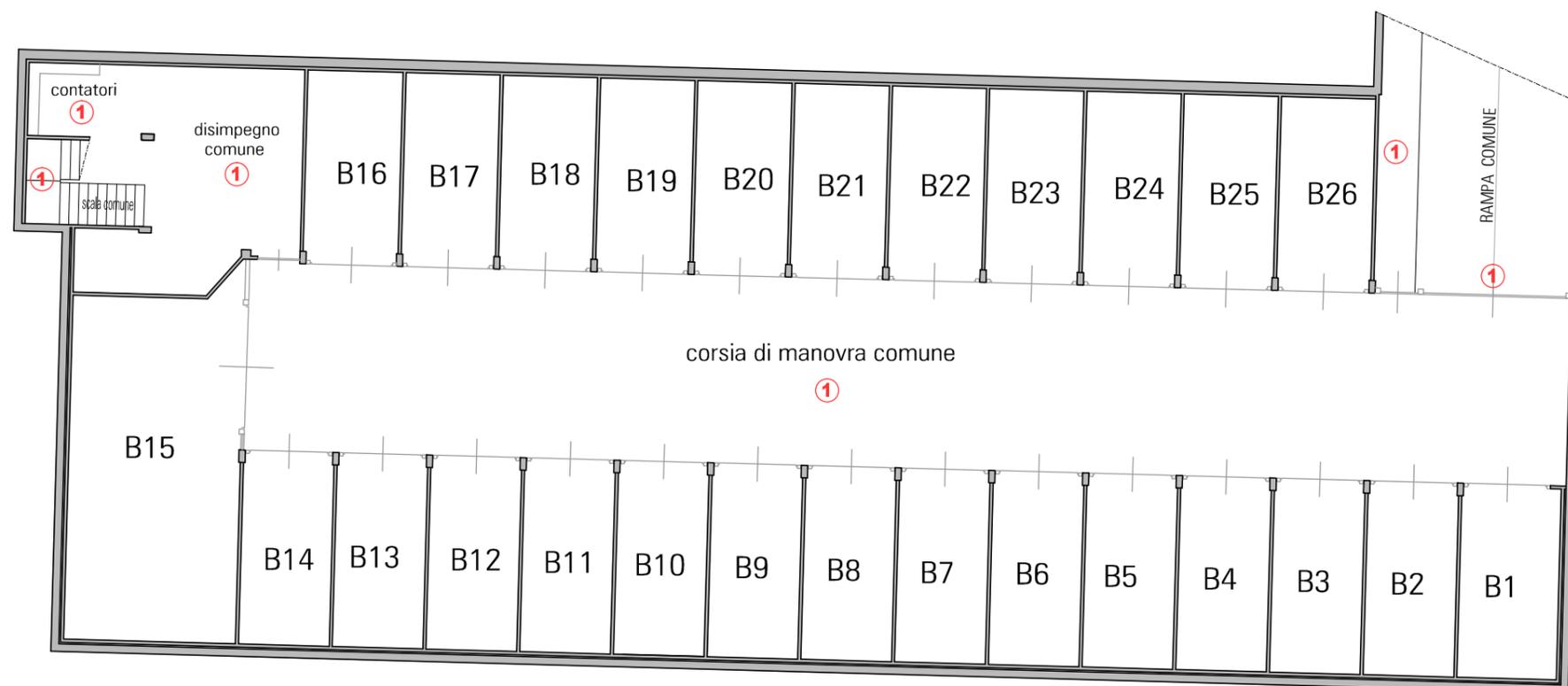
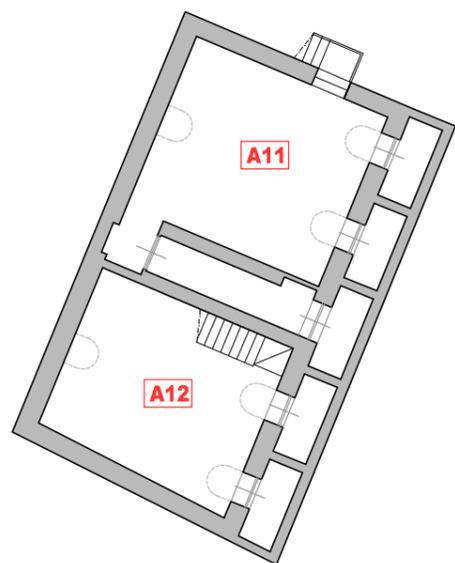
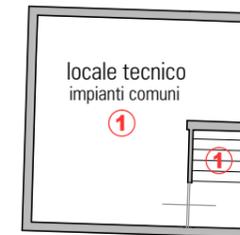


Legenda:

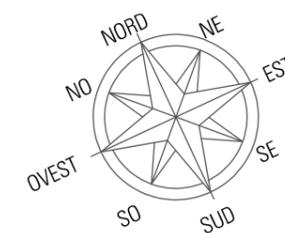
-  VERDE PRIVATO
-  VERDE CONDOMINIALE
-  ORTI PRIVATI
-  CAMMINAMENTI COMUNI
-  PARCHEGGI AD USO PUBBLICO SU AREA CONDOMINIALE
-  POSTI AUTO PRIVATI

PLANIMETRIA GENERALE





PIANTA PIANO INTERRATO



STRADA FALCETTINI

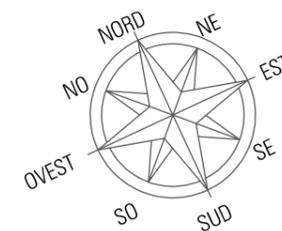
FABBRICATO ESISTENTE
2 PIANI F.T.

TETTOIA ESISTENTE
altra proprietà

STRADA PRIVATA

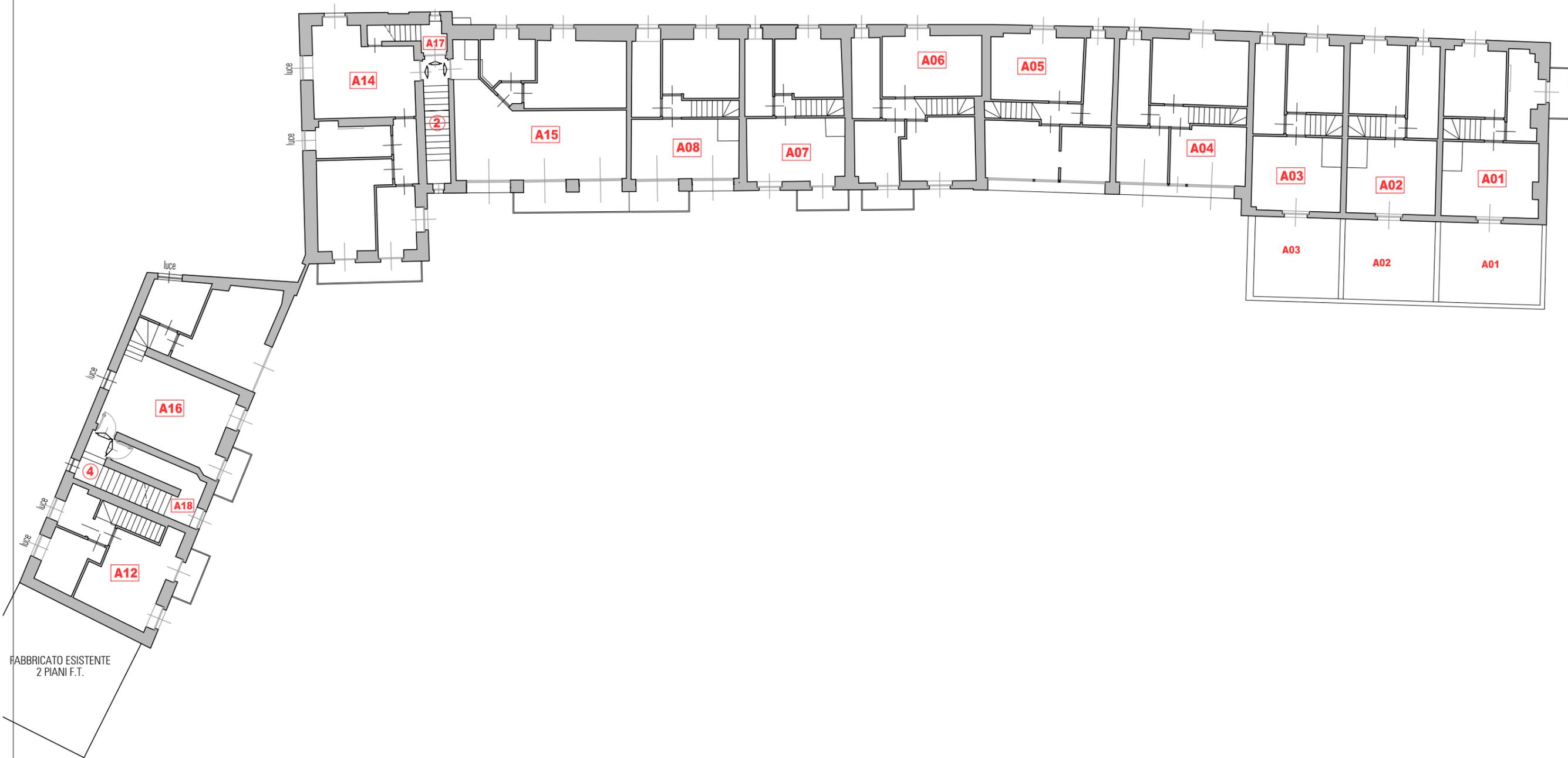
FABBRICATO ESISTENTE
2 PIANI F.T.

PIANTA PIANO TERRENO

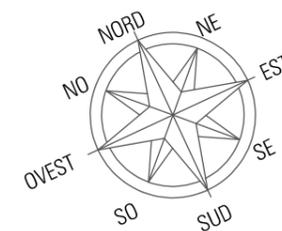


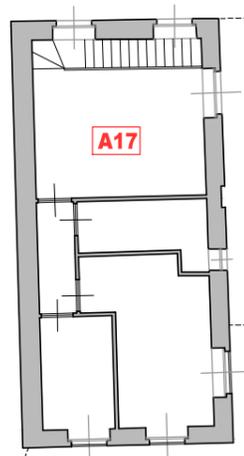
passaggio carrajo comune

RAMPA COMUNE

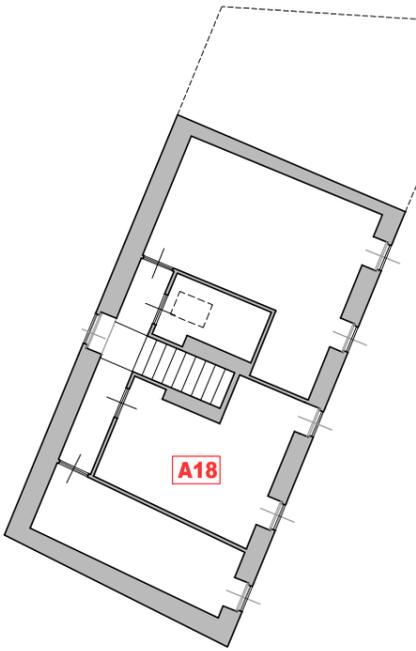


PIANTA PIANO PRIMO

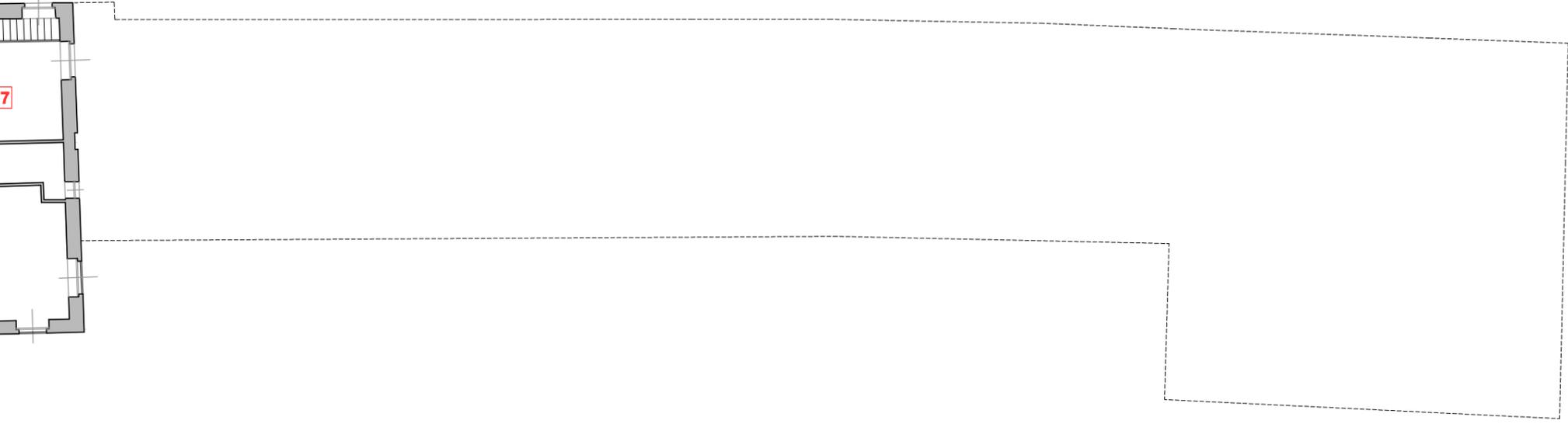




A17



A18



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

