
RESIDENCE

“VILLA THIENE”

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

E

TABELLE MILLESIMALI

delle parti ed impianti comuni dell’Edificio
sito ad Asiago in Via Thiene n.
foglio 65 – mappale n° 465

Asiago li, 18/12/2012

PARTE GENERALE

Il presente regolamento di condominio regola l'uso ed il godimento delle unità immobiliari che fanno parte dell'edificio in oggetto.

Le relative norme sono obbligatorie per tutti i condomini, loro eredi ed aventi causa.

Del regolamento fanno parte integrale le tabelle millesimali (allegato A).

La comunione delle parti comuni dell'edificio, disciplinata dal presente regolamento, è soggetta ai principi di indivisibilità ed inalienabilità separata dalle unità immobiliari.

Articolo 1: Descrizione del fabbricato.

Trattasi di n° 1 edificio con destinazione residenziale sito in Via Thiene n. Ad Asiago (VI), avente tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Articolo 2: Parti, cose ed impianti di proprietà e uso comune ed indivisibile a tutti i Condomini.

Costituiscono proprietà comune indivisibile di tutti i condomini, se il contrario non risulta dal titolo, le parti dello stabile, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso, ed in particolare :

- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri e le ossature in c.a., i muri perimetrali, i solai e le coperture, le grondaie e i pluviali;
- i corridoi comuni al piano interrato;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come la rete delle fognature e i canali di scarico, gli impianti dell'energia elettrica, dell'acquedotto, del gas e degli altri servizi, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;

Le tramezzature interne che dividono le unità immobiliari sono di proprietà comune fra i proprietari confinanti.

E' considerato bene comune dei condomini anche l'estetica delle facciate, in ogni loro parte anche se di proprietà esclusiva, come terrazzini, infissi, ringhiere, ecc.; i singoli condomini hanno l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea del Condominio circa la conservazione e la manutenzione di tali elementi.

Sarà consentita con disciplina uniforme e compatibile con l'estetica e le forme architettoniche dell'edificio l'installazione di tende esterne alle singole unità che verranno scelte, nelle forme e nei colori, dall'Assemblea Condominiale.

Articolo 3: Modificazioni delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni nonché le modificazioni delle cose comuni,

se non preventivamente autorizzate dall'Assemblea.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo del ripristino delle cose modificate e le spese relative saranno a totale carico di chi ha commesso la violazione, anche se non sia derivato pregiudizio agli interessi comuni.

Viene concessa la possibilità di apertura di una porta al sub 21 (piano seminterrato) nella facciata ad est sul sub 15.

Viene inoltre concesso al sub 20 la possibilità di chiudere il vano scala a partire dal primo gradino del piano primo.

Articolo 4: Responsabilità dei condomini per danni alle cose comuni.

Ciascun condomino è responsabile, a norma di Legge, dei danni arrecati alle cose comuni per fatto suo proprio e delle persone, animali e cose di cui deve rispondere.

Articolo 5: Valore delle quote dei partecipanti.

I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio sono indicati nella tabella "A" allegata.

Tali valori saranno quelli da prendere in considerazione ai fini del computo delle maggioranze per la costituzione dell'assemblea e la validità delle delibere.

OBBLIGHI DEI CONDOMINI

Articolo 6: Obblighi dei Condomini.

Tutti i condomini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione e il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni.

Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, ed insieme a quelli sulle cose di particolare sua proprietà, nonché all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse (art. 1118) .

I coobbligati che per due rate non provvedano al pagamento delle quote di spese da loro dovute, possono essere dall'Amministratore, a termine dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, fatti oggetto di atto ingiuntivo immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

Regolamentazione delle comunicazioni con l'autorimessa:

si applicano tutte le disposizioni previste dal D.M. 1 febbraio 1986 e D.M. 16 Febbraio 1982, nonché le disposizioni del locale comando

provinciale dei VV.FF. ed ogni condomino è tenuto a rispettarle. Il condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, in difetto si intenderà domiciliato presso lo stabile. Ciascun condomino ha l'obbligo per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche facendo cenno di tale obbligo negli atti di alienazione delle unità; nonché di imporre l'osservanza del regolamento stesso e sue modifiche e delle deliberazioni di assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo delle unità immobiliari, sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno.

In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto:

- a comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento;
- a cedere al nuovo condomino la sua quota di comproprietà dei fondi accantonati nonché degli eventuali crediti a qualsiasi titolo maturati nei confronti del condominio;
- a pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del condominio fino al giorno della vendita, tenuto conto che sono a carico dell'alienante le spese condominiali preventivate ed approvate, ultimate o in corso, e anche da iniziarsi al momento della vendita;
- in caso di frazionamento di un'unità immobiliare a determinare d'accordo con gli altri interessati le quote di valore e di contributi da assegnarsi a ciascuna frazione, nonché alla ripartizione del fondo di riserva.

Solo al compimento delle suddette formalità il condomino trasferente sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo nei confronti dell'Amministrazione per le unità alienate.

Non ottemperandosi al disposto, nel caso di frazionamento, a ciascuno degli aventi diritto sulle distinte parti di unità immobiliare frazionata potrà essere dall'Amministrazione richiesto il pagamento dovuto per l'unità stessa.

Articolo 7: Irripetibilità dei contributi.

I contributi versati dai condomini sul fondo comune e sull'eventuale fondo di riserva, sono irripetibili nel caso in cui nella proprietà e nell'usufrutto del piano o frazione di piano a cui si riferiscono, subentri un altro titolare.

I contributi stessi rimangono a questi attribuiti, dovendo le parti interessate provvedere all'eventuale conguaglio fra esse.

Articolo 8: Divieti

Nel condominio:

- a) Sono vietate tutte le attività commerciali ed artigianali tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- bar, ristoranti, pub, locali notturni, negozi in genere oltre che negozi di nautica, vendita combustibili, cose usate e materiale di recupero, animali vivi, articoli funebri, articoli religiosi, sex-shop, biancheria intima, videoteche, luoghi di culto, vendita di prodotti etnici;
 - centri di estetica, parrucchiere.
- E' vietato altresì utilizzare i locali quali luoghi di culto aperti al pubblico, quali sedi di partito anche se per periodi limitati e per l'esercizio del meretricio.
- E' vietato in tutti i locali in genere di usare macchine od impianti rumorosi ed emananti esalazioni sgradevoli o nocive e di impiantare laboratori, opifici e depositi di materiali infiammabili od esplosivi.
- b) E' vietato occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualunque genere i locali o gli spazi di proprietà comune. L'occupazione delle cose comuni è tuttavia consentita, previo consenso scritto da parte dell'amministratore condominiale, quando si debbano eseguire lavori alle unità immobiliari ed ai locali dei singoli condomini, nel qual caso essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente necessario e non deve impedire del tutto l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini.
- c) E' vietato depositare materiale sui terrazzini ed in genere eseguire opere su di essi di porre oggetti sui pianerottoli delle scale ed ogni altro locale comune. Eventuali tende esterne e/o ombrelloni dovranno essere di colore uniforme e scelto dall'assemblea condominiale.
- d) E' vietato fumare all'interno delle parti comuni, gettare immondizie, carte, mozziconi di sigarette ed altro dalle finestre, nelle scale o negli androni;
- e) E' vietato battere panni, tappeti od altro dalle finestre o dai balconi.
- f) E' vietato disturbare con rumori molesti gli altri condomini.
- g) E' vietato lasciare bambini nelle scale e negli anditi dello stabile.
- h) Le persone addette al servizio del condominio non possono sostare nelle scale e negli anditi se non per il tempo richiesto dalle loro faccende.
- i) E' vietato sciorinare i panni alle finestre e ai balconi in modo che siano visibili dalla pubblica via; in ogni caso deve essere vietato assolutamente lo stillicidio.
- j) E' vietato tenere cani ed altri animali in genere che possano essere di disturbo alla quiete condominiale.
- k) E' vietato posteggiare le biciclette e/o motocicli fuori dagli spazi

opportunamente predisposti.
Nelle autorimesse e cantine è vietato:

- a) usare fiamme libere;
- b) sostanze infiammabili;
- c) parcheggiare automezzi funzionanti a GPL (anche nelle parti comuni interrato);
- d) eseguire riparazioni a caldo e prove motori;
- e) fumare.

Nel caso di infrazione ai divieti sanciti dal regolamento ed alle norme per i servizi comuni impartite dall'Amministratore, questi dovrà invitare per iscritto il condomino responsabile ad osservare ed a far rispettare le medesime.

Se l'invito rimane senza effetto e si rinnovi l'infrazione, l'Amministratore dovrà diffidare il condomino dandogli un termine perentorio.

Persistendo l'infrazione, al condomino (o inquilino) responsabile dovrà essere applicata la sanzione di cui all'Art. 27 della quale, nel caso in cui l'unità immobiliare sia locata, rispondono solidamente condomino ed inquilino. L'importo delle multe sarà conteggiato in sede di liquidazione dei conti personali.

Articolo 9: Ispezioni e lavori nella proprietà singola.

Ciascun condomino a richiesta dell'Amministratore e previo congruo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio, o sulle parti in proprietà esclusiva, nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto alla rifusione dei danni.

I condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che possano interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio o parti di esso, devono preavvertirne l'amministratore.

Qualora l'amministratore si opponga, la decisione sarà rimessa all'Assemblea da convocarsi all'uopo dall'amministratore entro e non oltre i 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'opposizione al condomino.

Trascorso tale termine senza che l'assemblea sia stata convocata, il condomino potrà senz'altro eseguire i lavori progettati sotto la sua responsabilità nei confronti sia del condominio sia dei singoli condomini.

Ciascun condominio è tenuto ad eseguire nei locali e alle cose di sua proprietà quelle riparazioni, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro dell'edificio. I condomini delle unità immobiliari situate all'ultimo piano sono tenuti del pari a concedere il libero passaggio al

tetto, ai lastrici solari, quando altrimenti non si possa accedervi agevolmente senza onere o sacrificio da parte del condominio, per l'esecuzione dei lavori che interessano le parti comuni o i singoli, sempre salvo il risarcimento del danno.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Articolo 10: Organi del condominio

Gli organi del condominio sono :

- 1) l'Assemblea;
- 2) l'Amministratore;
- 3) il Consiglio dei condomini.

Articolo 11: Nomina Amministratore

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea ai sensi dell'articolo 1136 Codice Civile e può essere scelto anche fra estranei al condominio.

Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea.

L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la sua responsabilità ed a sue spese.

Articolo 12: Attribuzioni dell'Amministratore

L'Amministratore ha le attribuzioni riconosciute gli dal Codice Civile e dalle Leggi vigenti. L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di nettezza e di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

L'Amministratore compila il rendiconto annuale alla fine di ogni esercizio con lo stato di riparto, da sottoporre all'Assemblea.

L'Amministratore compila pure il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Tale progetto è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condomini, e ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione da depositarsi su specifico conto corrente bancario, salvo diverse modalità stabilite dall'Assemblea.

Tale prospetto è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condomini e nei venti giorni successivi all'approvazione da parte di essa, ciascun condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo

le modalità stabilite dall'Assemblea stessa.

Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'Assemblea, per l'approvazione, il prospetto di ripartizione delle spese per opere di carattere straordinario deliberate dall'Assemblea stessa e della somma necessaria per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazioni adottate nel corso dell'esercizio e di spese obbligatorie sopravvenute; la quota di contributo risultante a debito di ciascun condomino deve essere versata nel termine di cui al comma precedente.

Nessun condomino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'Amministrazione che non siano state riconosciute dall'Assemblea o da provvedimento dell'autorità giudiziaria. Sentito il consiglio dei condomini, l'Amministratore potrà ordinare lavori o spese necessarie urgenti, purché immediatamente convochi l'Assemblea per ottenerne la ratifica.

L'Amministratore, senza necessità di specifico e speciale mandato dell'Assemblea, può agire giudizialmente nei confronti dei condomini morosi, previa messa in mora.

Articolo 13: Compiti e compenso dell'Amministratore .

L'Amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea ed alla loro comunicazione ai condomini assenti nei casi previsti dalla Legge, nonché ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) alla riscossione dei contributi, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- c) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra i condomini;
- d) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto.

All'Amministratore spetta un compenso che viene stabilito annualmente dall'Assemblea e che sarà prelevato da fondo comune, intendendosi così che vi partecipino tutti i condomini in rapporto al valore delle singole proprietà esclusive espresse in millesimi.

Articolo 14: Atti e documenti per l'Amministratore del condominio.

L'Amministratore deve tenere :

- a) il Registro dei verbali delle riunioni dell'Assemblea dei condomini;
- b) il Libro cassa per le entrate e le uscite, anche in formato elettronico;
- c) l'Elenco dei proprietari con le loro generalità ed indicazione del domicilio o della residenza;

Articolo 15: Rendiconto.

L'Amministratore, alla fine di ciascun esercizio, deve rendere conto della Sua gestione all'Assemblea. Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca oppure di dimissioni, in corso di esercizio, e deve essere eseguito entro 15 (quindici) giorni dalla revoca o dalle dimissioni. L'obbligo medesimo compete agli eredi in caso di morte dell'Amministratore. All'atto del rendiconto l'Amministratore deve, entro 10 (dieci) giorni, consegnare al successore, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'Amministrazione indipendentemente da eventuali contestazioni in corso del condominio.

Articolo 16: Fondo comune e eventuale fondo di riserva

Per provvedere alle spese di gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui al 2° Comma dell'Art.13. Per provvedere ad opere di manutenzione straordinaria, all'accantonamento della indennità per gli eventuali licenziamenti del personale ed alle altre esigenze speciali ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedente il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

Articolo 17: Amministrazione dell'eventuale fondo di riserva

L'Amministrazione dell'eventuale fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune. I capitali accantonati nei fondi suddetti devono essere depositati in un libretto intestato al Condominio presso un Istituto di Credito scelto dall'Assemblea.

I prelevamenti dal fondo di riserva saranno fatti dall'Amministratore, ma l'Assemblea dovrà ratificarli.

Articolo 18: Riparazioni necessarie e carenza dell'Amministratore.

Qualora l'Amministratore rifiuti di eseguire a richiesta di un condomino riparazioni ritenute da questi necessarie alle cose comuni o non vi provveda entro 20 (venti) giorni dalla richiesta, il condomino può richiedere la convocazione dell'Assemblea ed ottenere una decisione della maggioranza in merito all'esecuzione delle riparazioni. L'Amministratore dimissionario, revocato o cessato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione. In caso di dimissioni, revoca o cessazione dall'incarico, l'Amministratore resterà in carica per le pratiche di ordinaria amministrazione fino alla nomina di un nuovo Amministratore.

Articolo 19: Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione

delle quote .

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

L'amministratore, per gli incassi e i pagamenti relativi alla gestione condominiale, s'avvale di un conto corrente intestato al condominio, nel quale i partecipanti provvedono a versare le proprie quote approvate dall'assemblea. Quest'ultima, con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 del C.C. può autorizzare l'apertura di un fido bancario per scoperto. Qualora si renda necessario l'utilizzo per il mancato versamento di alcune rate, l'amministratore avrà cura di ripartire tutte le spese derivanti, per i soli condomini morosi, in proporzione all'ammontare delle rispettive rate non corrisposte ed ai giorni di ritardo; diversamente se lo sconfinamento è dovuto a spese straordinarie impreviste, l'amministratore dovrà richiedere tempestivamente l'integrazione delle quote ordinarie con un preventivo straordinario.

Il condomino è costituito in mora, senza bisogno di preventiva intimazione per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita.

Ogni versamento anche se accettato, non può essere imputato che alla rata più antica.

Articolo 20: Rappresentanza legale.

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

Articolo 21: Consiglio dei condomini.

Il consiglio dei condomini è composto da n° 3 (tre) condomini e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore. Il Consiglio dei condomini esercita altresì il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del condominio e ne riferisce motivatamente all'Assemblea.

Esso sostituisce l'Amministratore in caso di sua assenza o impossibilità temporanea.

Laddove il presente regolamento richieda il parere preventivo del Consiglio dei condomini o quando l'Assemblea abbia demandato alcuna specifica sua funzione ad una commissione all'uopo nominata, saranno validi i pareri o la decisione della maggioranza dei componenti.

Articolo 22: Assemblea e sua convocazione .

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 90 (novanta) giorni dalla chiusura dell'anno finanziario ed, in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario, o ne abbia avuta richiesta scritta o motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, o allorché si verifichino i casi

di cui agli articoli 9 e 18.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso da inviarsi individualmente a ciascun dei condomini (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile), a mezzo lettera raccomandata da rimettersi alla posta almeno 10 (dieci) giorni liberi prima della data fissata per la prima convocazione (non compreso nel computo dei giorni quello della data di rimessa alla posta); con l'osservanza dello stesso termine deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano.

Nel caso che l'unità appartenga indivisamente a più persone, l'avviso è validamente notificato a qualunque di esse, salva espressa individuazione da parte dei comunisti. L'avviso è validamente notificato al precedente proprietario di un'unità immobiliare ove questi non abbia ottemperato al disposto dell'articolo 5 oppure quando il nuovo proprietario non abbia comunicato, a mezzo sempre di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'amministrazione gli estremi dell'atto di acquisto, la sua residenza o domicilio.

All'avviso di convocazione dell'Assemblea ordinaria devono essere allegate le copie del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto di riparto delle spese.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza in prima convocazione, delle materie da discutersi od ordine del giorno, nonché della data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'articolo 1136 Codice Civile. In mancanza dell'Amministratore e nel caso che questi non provveda alla convocazione dell'assemblea straordinaria entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta di cui al 1° comma di questo articolo, l'Assemblea può essere convocata da un consigliere o da ogni condomino.

Articolo 23: diritto di voto e di delega .

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, sia pure estranea al condominio, che non sia però conduttrice di unità immobiliari nell'edificio, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

La firma si considera autografa a prova contraria.

Qualora la quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante designato dagli interessati.

Nel caso di più designazioni, si ha riguardo per quella che proviene dalla quota maggiore.

In difetto di tale designazione, vi provvede per sorteggio il Presidente.

Ogni partecipante non potrà avere più di tre deleghe. L'amministratore potrà avere un massimo di tre deleghe su argomenti che non comportino conflitto di interessi.

La delega è valida unicamente per la rappresentanza nell'assemblea alla quale si riferisce, e per la trattazione delle pratiche portate al relativo ordine del giorno.

Articolo 24 - svolgimento dell'assemblea e redazione del verbale.

L'Assemblea sceglie tra i presenti (condomini o delegati) una persona alla quale conferire le funzioni di presidente e altra che funga da segretario.

Il presidente dirige con equilibrio ed imparzialità lo svolgimento della discussione; non può e non deve prendere alcun provvedimento, che resta sempre riservato all'assemblea.

Il segretario cura la trascrizione nell'apposito registro e lo sottopone alla firma di tutti i presenti. Le funzioni di presidente e di segretario, tranne che per quanto riguarda la stesura del verbale, si esauriscono con la chiusura dell'assemblea.

Il verbale deve contenere:

- l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- il numero dei presenti di fatto o per delega raffrontato al numero totale dei partecipanti al condominio;
- il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
- l'indicazione del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- qualunque dichiarazione di cui si chiedi l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito Registro entro tre giorni, deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario ed eventualmente da uno o più condomini, a tale scopo delegati dall'Assemblea, e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei successivi 15 giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti l'Autorità Giudiziaria, esso si riterrà approvato.

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

Articolo 25 - comunicazioni delle deliberazioni ai condomini

A tutti gli effetti l'Amministratore provvederà ad inviare a mezzo lettera raccomandata ai condomini assenti, entro 10 giorni dalla data dell'assemblea, copia o un estratto del verbale, da quale ultimo emerga la sostanza delle deliberazioni adottate.

Tale comunicazione, come tutte le altre da effettuarsi ai condomini assenti a norma del presente regolamento o delle disposizioni di legge

sarà effettuata a spese esclusive di questi.

A carico dei condomini assenti saranno poste le spese che si dovessero incontrare per la convocazione di altra assemblea resasi necessaria per la diserzione di assemblea precedente.

Articolo 26 - attribuzioni dell'Assemblea

L'Assemblea delibera :

- a) sulle eventuali modifiche di regolamento del condominio, osservante le disposizioni dell'Art. 1138 del Codice Civile .
- b) sulla nomina dell'Amministratore, sull'eventuale retribuzione e sulla revoca dello stesso.
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune delle medesime.
- d) sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e dell'eventuale rendita dei beni comuni.
- e) sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione del fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti del fondo stesso.
- f) sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'Amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni.

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

Articolo 27 - sanzioni

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento e quelle deliberate dall'Assemblea è stabilita una sanzione pecuniaria di € 50,00 (eurocinquanta/00) eventualmente aumentabile fino al triplo in caso di recidiva, da devolversi al fondo di riserva per spese straordinarie di cui all'Art.16 ed in mancanza al fondo comune di cui allo stesso articolo, salva la responsabilità del trasgressore a termini di Legge.

La sanzione è inflitta dall'Amministratore e nei casi più gravi dall'Assemblea dei condomini, la quale ha il potere , nei casi più recidivi, di aumentare l'ammontare della pena pecuniaria fino ad un massimo di € 500,00 (eurocinquecento/00) annuo, salvo beninteso l'eventuale risarcimento del danno ed impregiudicato ogni diritto del condominio e dei singoli.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Articolo 28 - spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione.

Le spese tutte relative alle parti ed impianti comuni (tetto, muri maestri, fondamenta, eccetera) tali per legge o per disposizione del presente regolamento, nonché le spese per l'amministrazione ed i premi per le assicurazioni sono ripartite come regola generale (salvo solo le eccezioni che seguono), tra i condomini tutti in proporzione dei valori delle rispettive proprietà, quali risultano espresse in millesimi nella tabella (A) allegata. La dizione " le spese tutte ", di cui al comma che precede, adottata per brevità anche negli articoli che seguono, sta a significare e comprendere ogni volta le spese per la conservazione, e cioè per le riparazioni sia ordinarie che straordinarie, per la ricostruzione e per le innovazioni validamente deliberate o imposte per legge e gli oneri tutti riguardanti le cose o impianti negli articoli stessi indicati.

Articolo 29 - spese per scale, atrio , androne ed ascensore

Le spese tutte relative all'ascensore, alle scale e parti che le compongono e cioè ai muri che le circoscrivono, alle strutture che le sorreggono, ai sovrastanti lucernari o alle finestre che danno la luce diurna, alle ringhiere passamani, ai gradini e montanti eccetera, in qualunque punto le opere siano eseguite, nonché le spese per la loro pulizia, illuminazione, le spese tutte relative all'atrio ed androne, ai muri che li delimitano, ai soffitti e pavimenti, ai portoni, alle vetrate e alla loro illuminazione, eccetera, sono ripartite fra tutti i condomini proprietari, in proporzione dei valori delle rispettive proprietà espresse in millesimi, come stabilito dal C.C. e/o dal titolo.

Articolo 30 - contributo alle spese di fognatura

Le spese tutte per la conservazione e la manutenzione delle fognature e dei canali di scarico sono ripartite fra tutti i condomini in proporzione alle rispettive loro proprietà espresse in millesimi di cui alla tabella (A) allegata .

In caso di guasto, non dovuto ad incuria, che dovesse verificarsi nei canali di scarico esistenti nei singoli alloggi, le relative spese saranno ugualmente ripartite fra tutti i condomini in proporzione alle rispettive proprietà espresse in millesimi.

Articolo 31 - manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree

soggette a servitù di uso pubblico.

Le spese tutte per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree soggette a servitù di uso pubblico destinate a parcheggio di uso pubblico, sono a carico, per la quota ad essi spettante, di tutti i proprietari secondo la tabella (A) allegata .

Articolo 32 - assicurazione.

Il fabbricato dovrà essere assicurato, in tutto il suo complesso, a cura dell'Amministrazione, contro i danni di fuoco, fulmine, dello scoppio del gas e apparecchi a vapore, per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione che dovrà essere periodicamente rivalutato e contro le responsabilità civili per danni a terzi.

A tale obbligo nessun condomino potrà sottrarsi.

Nella polizza di assicurazione è tenuto distinto il valore delle cose di proprietà particolare; però ciascun condomino ha la facoltà di assicurare i beni propri mediante contratto integrativo, per il valore che ritenga non coperto dal contratto principale.

L'Assemblea con la maggioranza prevista dal 2° comma dell'Articolo 1136 del Codice Civile, sceglierà l'Istituto Assicuratore e determinerà il capitale di cui al comma precedente, nonché le successive variazioni di esso che si rendessero opportune. L'indennità relativa alle parti comuni deve essere reimpiegata nella ricostruzione, ed a tal fine, il pagamento di essa deve essere vincolato a favore del condominio nella persona dell'Amministratore.

Nel caso di incendio ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione dell'edificio o di alcune delle sue parti, tutti i condomini dovranno concorrere, secondo i criteri dianzi stabiliti per ciascuna delle parti stesse, a integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni e particolari.

Un perito scelto dall'Assemblea determinerà il danno subito alle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola, al fine di ripartire proporzionalmente, fra la comunione e le proprietà singole, l'indennità e la misura del contributo nella integrazione stessa.

Qualora il condomino non voglia concorrere a tale integrazione, rinunzierà al suo diritto di proprietà a favore del condominio, ricevendo in compenso solo il premio dovutogli dall'Assicurazione e direttamente da quest'ultima.

L'eventuale definitiva eccedenza dell'indennità alle cose comuni sarà distribuita tra i partecipanti con i medesimi criteri.

Il pagamento dell'indennità relativa alle cose di proprietà del singolo condomino è riservato al medesimo. Il maggior premio richiesto e dovuto per il maggior rischio conseguente a speciali destinazioni date a una o più unità immobiliari rimane totalmente a carico dei rispettivi condomini.

Articolo 33 - spese per corridoi ed aree di manovra al piano interrato.

Le spese tutte relative a corridoi ed aree di manovra e cioè ai muri che le circoscrivono, alle strutture che li sorreggono, in qualunque punto le opere siano eseguite, nonché le spese per la loro pulizia, illuminazione, sono ripartite fra i condomini in proporzione delle aliquote indicate nella tabella millesimi di proprietà allegata.

Articolo 34 – manutenzione M.N. 465 del foglio 65 del sub. 15 destinata a strada e a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato di cui al M.N. 934.

Essendo costituita in atto di trasferimento di ogni singola unità immobiliare una servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della porzione di area facente parte del M.N. 465 del foglio 65 del sub. 15 destinata a strada e a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato di cui al M.N. 934, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta area destinata all'accesso saranno divise in parti uguali tra tutti i proprietari delle unità immobiliari di cui ai fabbricati insistenti sui M.N. 465 e 934.

Articolo 35 - rinvio alla legge comune.

Per quanto non è disposto dal presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della Legge comune.

TABELLE MILLESIMALI

TABELLA (A)

Quote millesimali di proprietà (millesimi generali).

TABELLA (B)

Ripartizione delle spese scale ed ascensore (millesimi scale e millesimi ascensore).

Giorgione Immobiliare S.r.l Cinel Paolo _____

Amadio Claudia _____

Tabella Millesimi Riepilogativa								
	Descrizione	Dati catasto	Proprietà	Piano	Sup. virtuale	Millesimi generali	Millesimi scale	Millesimi ascensore
1	ABITAZIONE	sub 16		Piano terreno	50,44	151,97	80,24	80,24
2	ABITAZIONE	sub 17		Piano terreno	52,97	159,61	84,27	84,27
3	ABITAZIONE	sub 18		Primo piano	56,37	169,85	153,87	153,87
4	ABITAZIONE	sub 19		Primo piano	56,37	169,85	153,88	153,88
5	ABITAZIONE	sub 20		Secondo piano	85,53	257,71	399,59	399,59
6	GARAGE	sub 21		Piano interrato	5,83	17,57		
7	GARAGE	sub 22		Piano interrato	3,45	10,40	35,12	35,12
8	GARAGE	sub 23		Piano interrato	3,76	11,33	38,27	38,27
9	GARAGE	sub 24		Piano interrato	5,38	16,21	54,76	54,76
10	POSTO AUTO	sub 25		Piano terreno	1,86	5,60		
11	POSTO AUTO	sub 26		Piano terreno	2,17	6,54		
12	POSTO AUTO	sub 27		Piano terreno	2,48	7,47		
13	POSTO AUTO	sub 28		Piano terreno	2,48	7,47		
14	AREA SCOPERTA	sub 29		Piano terreno	0,41	1,24		
15	AREA SCOPERTA	sub 30		Piano terreno	0,41	1,24		
16	GARAGE	sub 31		Piano interrato	1,97	5,94		
					331,88	1.000,00	1.000,00	1.000,00