

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



ARTICOLO 1

L'autosilo denominato "Marotto", sito in Comune di Genova, località Muledo, avente accesso pedonale e carrabile dal civico numero 10 (dieci) del Viale Villa Gavotti, è regolato dalle disposizioni di legge in vigore, particolarmente da quelle di cui agli artt. dal 1117 al 1139 del Codice Civile, nonché dalle norme stabilite dal presente regolamento.

ARTICOLO 2

I) Sono comuni ed in comproprietà indivisibile ed inalienabile a favore delle unità immobiliari di compendio dell'autosilo, nelle proporzioni dei millesimi a ciascuna unità immobiliare attribuite come risulta dalla allegata tabella millesimale per il condominio:

- a) - le solette di cemento armato che fungono da solaio di copertura dell'autosilo, , nonché le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali esterni, le gabbie scale, i cancelli d'ingresso, atri, le aree di manovra e passaggi comuni ai box;
- b) - le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune, come: fognature, canali di scarico, canne di esalazione, impianti antincendio, energia elettrica e simili, sino al punto di utenza degli impianti nei locali di esclusiva proprietà in quanto non siano di proprietà delle società fornitrici (acqua, energia elettrica, ecc.);
- c) - tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune e quant'altro - anche all'infuori di esso - non sia di esclusiva proprietà o esclusivo uso del singolo condomino;

II) Non fanno invece parte del condominio, e la società costruttrice ne disporrà in conformità agli obblighi assunti dalla stessa nei confronti del Comune di Genova nella convenzione urbanistica di cui all'atto ricevuto dal Notaio ILARIO MARSANO di Genova in data 12 maggio 2005, numero 54582 di repertorio, le aree a destinazione pubblica (campo di calcio, locali accessori e area destinata a parcheggio) sovrastanti la soletta di copertura dell'autosilo (ivi



compresi i riempimenti di terra), censite dette aree al Catasto fabbricati del Comune di Genova alla Sezione PEG, foglio 51, mappale 2324 con il subalterno numero 71.

Fino a quando dette aree/beni non condominiali non saranno trasferiti al Comune, la gestione/manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi e le spese ad essi inerenti saranno comunque sostenute dal condominio come da tabella millesimale di proprietà, come meglio infraspacificato (art.8)

ARTICOLO 3

E' vietato ai condomini :

- a) - introdurre modifiche nelle parti comuni dell'edificio;
- b) - mutare l'aspetto esterno del fabbricato nonché gli impianti d'uso comune;
- c) - fare nell'interno dei box varianti che interessino oltre che la stabilità dell'edificio, anche la sua estetica esterna;
- d) - qualsiasi variante interna al box di un condomino dovrà essere preventivamente comunicata all'amministrazione per iscritto ed autorizzata dalle eventuali autorità competenti;
- e) - nei box non potranno essere collocate merci infiammabili , antigieniche, male odoranti o comunque pericolose, neppure potranno essere utilizzati per l'esercizio di attività che pregiudichino la stabilità dell'edificio e non conformi alla destinazione originaria.

ARTICOLO 4

Ogni condomino si intende domiciliato ad ogni effetto nel luogo indicato nel rogito notarile, un diverso domicilio dovrà essere notificato all'amministratore a mezzo di lettera raccomandata.

ARTICOLO 5

Ogni condomino è obbligato a:

- a) - osservare scrupolosamente il presente regolamento, ed a risponderne anche per chi a qualunque titolo occupi locali di sua proprietà;

- b) - dare sollecita notizia all'Amministratore di qualunque guasto che per qualsiasi causa si manifestasse nel proprio immobile o nelle parti comuni;
- c) - ad eseguire nei locali di sua proprietà individuale le riparazioni, la cui omissione o ritardo potrebbe danneggiare altri condomini e le proprietà comuni;
- d) - acconsentire che negli immobili di sua proprietà si proceda, da parte dell'amministratore, ad ispezioni che si rendessero necessarie nelle parti comuni, salvo il diritto di rifusione dei danni effettivi eventualmente arrecati;

ARTICOLO 6

Ai condomini o a chi occupa a qualsiasi titolo i locali, è vietato:

- a) - occupare ed ingombrare gli ingressi, i locali comuni, le scale, le corsie interne, le aree di manovra;
- b) - lavare e pulire automezzi, natanti, di ogni genere e tipo nei percorsi; questa operazione è consentita nello spazio privato esterno individuato con il sub. 70 solo nell' eventualità che la proprietà del posto auto in oggetto voglia svolgere nello stesso attività di autolavaggio(vedi articolo 7);
- c) - collocare congelatori, lavatrici o altri apparecchi elettrici, nelle autorimesse, o materiali combustibili, o utilizzare l'energia elettrica dei box, quando questi ultimi siano collegati al contatore condominiale, per periodi continuativi, in tal caso dovrà essere posto in opera contatore privato in detrazione;
- d) - gli immobili facenti parte dello stabile non potranno essere adibiti ad usi diversi di quello per autorimesse e cantine.
- e) - le biciclette, i motocicli, le auto dovranno essere ritirati nelle singole autorimesse e mai lasciati nei passaggi, corsie interne e luoghi comuni;
- f) - gettare negli acquai e/o intercapedini materie che possono ostruire o danneggiare i condotti o le fognature, od oggetti solidi e pesanti che possono rompere od ostruire le tubazioni di scarico;
- g) - lasciare aperti i cancelli o le porte, sia carrai sia pedonali, di accesso all'autosilo;

ARTICOLO 7

Il posto auto esterno potrà essere utilizzato dal proprietario come postazione autolavaggio sempre che lo stesso abbia provveduto alla posa di contatori in detrazione per corrente elettrica e acqua ed abbia ottenuto le eventuali autorizzazioni previste dagli enti preposti per svolgere la suesposta attività.

ARTICOLO 8

RIPARTIZIONE SPESE

Le spese ordinarie, generali, straordinarie, per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi, amministrazione, assicurazione contro l'incendio e R.C., imposte, tasse, ecc., saranno ripartite fra i vari condomini in ragione della quota di comune proprietà ai condomini espressa dai millesimi della tabella allegata.

ILLUMINAZIONE - ENERGIA ELETTRICA

Le spese di illuminazione, delle parti comuni verranno ripartite tra tutti i condomini che sono proprietari come da relativa tabella.

In caso di unico contatore generale messo in opera dalla società erogatrice, verranno posti in opera, a cura del condominio, dei misuratori di consumo con addebito dello stesso al rispettivo condomino.

CANCELLI

Le spese ordinarie e straordinarie per la manutenzione e funzionamento dei cancelli pedonali e carrai faranno capo a tutti i proprietari, ripartite come previsto nell'apposita tabella millesimale allegata; il posto auto esterno (sub. 70) è esonerato dal pagamento delle spese ordinarie.

ACQUA POTABILE/IRRIGAZIONE E MANUTENZIONE AREE VERDI

Il condomino pagherà il consumo con riferimento alle indicazioni dei contatori. La manutenzione e l'irrigazione delle aree verdi, anche se comunali, saranno a carico dei condomini. Tutte le spese saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà.

SERVIZIO NETTEZZA URBANA

Le spese di esercizio relative all'immondizia se richiesta dal comune verranno ripartite in base al criterio adottato dall'amministrazione comunale.

Se per il suddetto servizio di nettezza urbana l'onere sarà a carico dell'intero condominio, la spesa verrà ripartita in base ai millesimi di proprietà.

TUBAZIONI

Le spese per eventuali scassi e ripristini per riparazioni delle tubazioni saranno ripartite fra tutti i condomini, in base ai millesimi di proprietà.

SCALE - ANDITI

Le spese di esercizio e manutenzione di scale ed anditi e rampe saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà.

SOLETTA - AREA DI COPERTURA SOPRASTANTE LA SOLETTA - AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

I) Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della soletta in c.a. che funge da solaio di copertura dei box (e altre unità immobiliari costituenti l'autosilo, con relative aree di manovra e altre pertinenze) e dell'impermeabilizzazione sarà ripartito fra i condomini in base ai millesimi di proprietà;

il posto auto esterno (sub. 70) è esonerato dal pagamento delle spese ordinarie relative ai cancelli e alla soletta di copertura e relativa impermeabilizzazione.

II) Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, di gestione e di illuminazione delle aree a destinazione pubblica (aree di copertura soprastanti la soletta destinate a campo di calcio, locali accessori ed area destinata a parcheggio), fino al loro trasferimento al Comune, saranno comunque a carico del condominio e ripartite tra i condomini in base ai millesimi di proprietà.

UNITA' INVENDUTE

Le unità immobiliari in possesso della venditrice, sempre che non siano occupate, pagheranno le sole spese condominiali in capo ai proprietari (compenso amministratore e assicurazione dello stabile) sino al loro effettivo utilizzo o alienazione.

ARTICOLO 9

Le eventuali controversie derivanti dalle opposizioni saranno inappellabilmente risolte da un collegio di tre arbitri nominati rispettivamente: uno dal proprietario dell'unità immobiliare, uno dall'Amministratore del condominio, il terzo di comune accordo tra i primi due, anche su istanza di una sola delle parti; in caso di disaccordo il terzo arbitro sarà nominato dal Tribunale di Genova.

Gli arbitri si pronunceranno quali amichevoli compositori, senza formalità di procedura e dovranno depositare il lodo entro tre mesi dal conferimento del mandato e col lodo provvederanno a liquidare le spese della procedura.

Scaduto tale termine (che potrà essere prorogato solo con l'accordo totalitario di tutte le parti) la clausola compromissoria si intenderà decaduta e le parti potranno adire le normali vie giudiziarie.

ARTICOLO 10

ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario del condominio si chiude ogni anno al trentuno dicembre.

L'amministratore, dieci giorni prima dell'assemblea ordinaria, consegnerà ad ogni condomino, copia del rendiconto della gestione.

VERSAMENTI

Il riparto delle spese verrà fatto dall'amministratore annualmente e le spese dovranno essere saldate dai condomini entro venti giorni dalla approvazione del rendiconto delle gestioni da parte dell'assemblea.

Ogni condomino verserà all'amministratore in via anticipata:

- a) - il versamento anticipato di una quota rateizzabile (fissata dalla amministrazione per provvedere alle spese ordinarie di manutenzione e di gestione dei servizi comuni);
- b) - il versamento sia ratealmente che saltuariamente delle somme ritenute necessarie ed urgenti per fronteggiare le spese straordinarie di manutenzione previo comunque parere favorevole dei consiglieri nominati ai sensi del successivo articolo 12 lettera c).

I condomini dovranno eseguire tale versamento entro venti giorni dalla richiesta.

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione, immediatamente esecutivo, escluso per la società costruttrice.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi dell'anno in corso ed a quello precedente, in quanto non siano già stati pagati.

In caso di mora nel pagamento dei contributi protrattasi per un semestre, l'amministrazione può sospendere al condomino moroso, la utilizzazione dei servizi comuni che siano suscettibili di godimento separato.

ARTICOLO 11

AMMINISTRAZIONE

L'amministratore è nominato dall'assemblea e può essere anche persona estranea ai componenti del condominio.

L'amministratore ha rappresentanza giuridica di fronte ai singoli proprietari ed ai terzi, anche in giudizio.

In tale qualità, previa autorizzazione dell'assemblea può promuovere azioni sia contro i condomini che contro i terzi e può essere convenuto in giudizio, a ricevere legalmente notifica delle ordinanze delle autorità e degli atti in genere interessanti il condominio.

Egli provvede alle spese di assicurazione, incendio e responsabilità civile, di nettezza urbana, passi carrai di illuminazione dell'edificio, nonché alle spese per il funzionamento dei servizi di acqua, manutenzione ordinaria dell'edificio, ed a tutte quelle straordinarie deliberate dall'assemblea.

In base al progetto di ripartizione spese approvato dall'assemblea dei condomini, l'amministratore ha diritto di esigere da ognuno la somma risultante a suo carico secondo le rateazioni stabilite.

Le maggiori spese incontrate dall'amministratore verso il condomino moroso graveranno su questi unitamente alla indennità di mora pari al 10% (dieci per cento) dell'importo.

L'amministratore dovrà curare altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile e la sorveglianza dell'andamento dei servizi comuni.

Per l'espletamento di tale mandato ad esso o a persona da lui incaricata, compete il diritto di visita ed ispezione ai locali comuni nonché occorrendo alle autorimesse private.

L'amministratore ha la facoltà di invitare i condomini all'esecuzione delle opere che possano necessitare. Trascorsi dieci giorni dall'invito di cui sopra, lo stesso amministratore avrà diritto di fare eseguire le opere urgenti a carico dei singoli condomini e dagli stessi omesse, ed a loro spese.

L'amministratore è responsabile di tutti i fondi ricevuti e delle somme comunque riscosse.

Delle operazioni fatte dovrà renderne conto all'assemblea ordinaria annuale.

Le somme di cui eventualmente ogni singolo condomino risultasse debitore saranno esigibili a suo carico mentre le eventuali eccedenze resteranno presso l'amministratore quali fondi per la gestione dell'anno successivo.

L'amministratore deve tenere i seguenti registri e libri:

- registro dei verbali;
- elenco dei proprietari con le loro generalità e con le indicazioni del loro domicilio di residenza; gli estremi del titolo di acquisto di ogni condomino;
- copia del regolamento condominiale, con planimetria generale dell'edificio e tabelle millesimali di riparto, e quant'altro previsto dalle autorità competenti e dalle norme in vigore.

ARTICOLO 12

ASSEMBLEE

Le assemblee possono essere ordinarie e straordinarie.

Le assemblee sono convocate dall'amministratore mediante avviso individuale recapitato almeno dieci giorni prima della convocazione per le assemblee ordinarie e possibilmente tre giorni prima per quelle straordinarie ed urgenti, a mano con ricevuta od a mezzo raccomandata postale per i condomini non residenti nel condominio.

L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo dell'adunanza, del giorno e dell'ora (sia di prima che di seconda convocazione) degli argomenti da sottoporre all'assemblea.

I convenuti all'assemblea trascorsi quindici minuti dall'ora fissata nominano un Presidente e un Segretario scelti tra i presenti i quali poi hanno l'obbligo di firmare il relativo verbale.

Ogni condomino ha la facoltà di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona facente parte del condominio mediante delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione od anche da altra persona estranea al condominio (escluso l'amministratore).

Ciascun intervenuto non può rappresentare più di cinque condomini.

La validità della costituzione dell'assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, anche se qualcuno dei condomini si assenti successivamente.

Ogni quota di condominio considerata nel suo complesso anche se costituita da più unità immobiliari non può avere che un solo rappresentante dell'assemblea, anche se di qualcuna di esse risultino titolari più persone.

L'amministratore che sia anche condomino non ha diritto di voto, eccezion fatta per le delibere riguardanti modifica dei diritti reali.

L'amministratore non può prendere parte alle deliberazioni riflettenti il rendiconto della sua gestione, la sua nomina e provvedimenti da lui presi e ordinati.

L'assemblea ordinaria provvederà:

- a) - alla approvazione del preventivo di spesa occorrente per l'esercizio ed alla ripartizione fra i condomini;
- b) - alle opere di manutenzione straordinaria costituendo, se occorre, un fondo speciale;
- c) - alla nomina dell'amministratore fissandone la retribuzione, ed alla nomina di massimo n. 3 consiglieri che non saranno retribuiti;
- d) - alla approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore ed all'impiego del residuo attivo di gestione.

L'assemblea oltre che in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del Codice Civile può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da tanti condomini che rappresentino almeno un sesto (1/6) del valore dell'edificio in millesimi.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta i detti condomini potranno procedere direttamente alla convocazione stesa. L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione stessa.

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore in millesimi dell'intero edificio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio calcolato in millesimi.

L'assemblea di seconda convocazione deve aver luogo in un giorno successivo a quello di prima, ed in ogni caso, non oltre i dieci giorni dalla medesima.

Essa è regolarmente costituita con la presenza di almeno un terzo dei millesimi di condominio e delibera validamente con il voto favorevole del terzo dei partecipanti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore e le liti attive in materia che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono le riparazioni straordinarie e di notevole entità e le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 Codice Civile, devono essere sempre prese con la maggioranza del valore dell'edificio calcolato in millesimi.

L'usufruttuario generale di una porzione dell'edificio esercita il diritto di voto solo sugli affari che attengono la ordinaria amministrazione ed il semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle deliberazioni che riguardino innovazioni, ricostruzioni ed opere di manutenzione straordinaria nelle parti comuni dell'edificio, il diritto di voto spetta al proprietario.

Le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti.

Il presente regolamento e le norme in esso contenute sono obbligatorie per tutti i condomini e per i loro successori a titolo universale e particolare.

Le deliberazioni prese dall'assemblea devono essere notificate ai condomini assenti.

ARTICOLO 13
RECLAMI

I reclami, di qualsiasi genere essi siano, devono essere rivolti all'amministratore per iscritto.

ARTICOLO 14

Per quanto non fosse stato previsto nel presente regolamento, si richiamano le disposizioni del Codice Civile e delle leggi speciali in materia.

AUTOSILO MAROTTO - GENOVA MULTEDO VIALE VILLA GAVOTTI 10

MILLESIMI DI PROPRIETA'

DESTINAZIONE	PIANO	INT N°	SUB.	MILLESIMI PROPRIETA'
BOX	TERRA	1	2	14,225
BOX	TERRA	2	3	13,751
BOX	TERRA	3	4	14,700
BOX	TERRA	4	5	14,700
BOX	TERRA	5	6	14,700
BOX	TERRA	6	7	14,700
BOX	TERRA	7	8	14,700
BOX	TERRA	8	9	14,700
BOX	TERRA	9	10	14,700
BOX	TERRA	10	11	14,700
BOX	TERRA	11	12	14,700
BOX	TERRA	12	13	14,700
BOX	TERRA	13	14	14,700
BOX	TERRA	14	15	14,700
BOX	TERRA	15	16	14,700
BOX	TERRA	16	17	13,751
BOX	TERRA	17	18	14,700
CANTINA	TERRA	C	19	1,565
BOX	TERRA	65	20	15,174
BOX	TERRA	64	21	14,700
BOX	TERRA	63	22	14,700
BOX	TERRA	62	23	14,700
BOX	TERRA	61	24	14,700
BOX	TERRA	60	25	14,700
BOX	TERRA	59	26	14,700
BOX	TERRA	58	27	14,700
BOX	TERRA	57	28	15,174
BOX	TERRA	56	29	14,700
BOX	TERRA	55	30	14,700
BOX	TERRA	54	31	15,174
BOX	TERRA	53	32	14,700
BOX	TERRA	52	33	14,700
BOX	TERRA	51	34	15,174
BOX	TERRA	50	35	14,700
BOX	TERRA	49	36	15,174
BOX	TERRA	48	37	15,174
BOX	TERRA	47	38	14,700
BOX	TERRA	46	39	15,174
BOX	TERRA	45	40	15,648
BOX	TERRA	44	41	15,174
BOX	TERRA	43	42	14,700
BOX	TERRA	42	43	14,700
BOX	TERRA	41	44	14,700
BOX	TERRA	40	45	15,174
BOX	TERRA	39	46	14,700
BOX	TERRA	38	47	14,700
BOX	TERRA	37	48	15,174
BOX	TERRA	36	49	15,174
BOX	TERRA	35	50	14,700
BOX	TERRA	34	51	14,700
BOX	TERRA	33	52	14,700
BOX	TERRA	32	53	14,225
BOX	TERRA	31	54	14,225
BOX	TERRA	18A	55	15,174
BOX	TERRA	18B	56	13,751
BOX	TERRA	18	57	14,700
BOX	TERRA	19	58	14,700
BOX	TERRA	20	59	14,700
BOX	TERRA	21	60	14,700

AUTOSILO MAROTTO - GENOVA MULTEDO VIALE VILLA GAVOTTI 10

MILLESIMI DI PROPRIETA'

DESTINAZIONE	PIANO	INT N°	SUB.	MILLESIMI PROPRIETA'
BOX	TERRA	22	61	14,700
BOX	TERRA	23	62	14,700
BOX	TERRA	24	63	14,700
BOX	TERRA	25	64	21,803
BOX	TERRA	27	65	21,803
BOX	TERRA	28	66	14,700
BOX	TERRA	29	67	14,700
BOX	TERRA	30	68	15,174
CANTINA	TERRA	B	69	0,285
POSTO AUTO	TERRA	A	70	10,906
TOTALE				1000,000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it