

P R E M E S S E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il presente "Regolamento di Condominio" riguarda il caseggiato adibito principalmente ad abitazioni civili sito in Genova, Via Aureliano Galeazzo numero civico 2 e numero civico 10.

Detto caseggiato, consta di n. 6 piani fuori terra oltre a due piani sotterranei rispetto al livello di Via A. Galeazzo. Ha struttura portante in cemento armato, fondazioni a plinti con travi di collegamento, murature interne ed esterne in laterizi, coperture a terrazzo.

L'immobile è adibito ad abitazioni tranne due negozi ubicati al piano terreno di Via Galeazzo contraddistinti rispettivamente con i civici 4, 6 e 8 della stessa Via.

Al primo piano seminterrato sono ubicate numero 9 cantine con accesso sia dal vano scale civ. 2 sia da quello civ. 10. Al secondo piano seminterrato sono dislocati i locali tecnici (contatori Enel e quadri comuni, caldaia, autoclave, cisterna ecc.) e numero una cantina.

Il terrazzo di copertura, al quale si accede attraverso i due corpi scala è condominiale non calpestabile e l'accesso è limitato per il tempo delle operazioni di manutenzione delle apparecchiature (ascensore, T.V. ecc.) ivi installate. Ne è vietato ogni e qualsiasi utilizzo diverso da parte dei singoli condomini.

Al termine del presente "Regolamento di Condominio" è allegata una tabella nella quale le quote di proprietà ed il relativo coefficiente di contribuzione alle spese di gestione di ciascuna unità immobiliare, nei confronti del Condominio, sono chiaramente distinte, ed espresse in millesimi. La tabella di cui sopra è suddivisa nelle seguenti colonne:

- a) quote di proprietà;
- b) spese di riscaldamento;
- c) spese ascensore;
- d) spese di pulizia e manutenzione scale e spese di illuminazione parti condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DISPOSIZIONI GENERALI SUI DIRITTI E OBBLIGHI DEI CONDOMINI



TITOLO I



COSE COMUNI E LORO USO

Art. 1 - Cose di proprietà comune al Condominio

- a) l'area su cui sorge la costruzione, compreso i distacchi (tra cui il tratto di terreno esistente tra Via della Rovere e i giardini di proprietà degli appartamenti posti al 2° piano sottostrada - ved. planimetria all.ta tinta rossa), i muri di sostegno del terreno, le fondazioni, la struttura portante, i muri perimetrali e divisori fra appartamenti e scale, il cornicione di gronda;
- b) la cisterna e l'autoclave per l'acqua potabile, loro locali e accessori ed apparecchiature;
- c) la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico e le cunette delle acque piovane, escluso quanto è di pertinenza di ciascun appartamento, in particolare si precisa che è comune la fognatura (ivi inclusi i relativi pozzetti ubicati sia nei giardini, sia nella Via Privata della Rovere) di scarico dell'edificio, che collega l'edificio alla fognatura comunale ubicata in Via Donghi, attraverso il percorso di Via Privata delle Rovare.
Peraltro nel prosieguo potrà essere determinata anche una quota diversa di contribuzione alle spese alla luce dell'effettivo numero di scarichi che ciascuno riversa nel condotto fognario e/o in funzione di ulteriori allacci che dovessero essere avvenuti. Tale diversa ripartizione dovrà essere sottoposta all'assemblea;
- d) l'intero impianto di riscaldamento a termosifoni e di produzione acqua calda, compresa la centrale termica con relativa cisterna per il contenimento del gasolio, tutte le attrezzature, le caldaie con bruciatore relativo, le pompe, le tubazioni e quant'altro;



- e le colonne montanti dell'acqua potabile, per le colonne di appartamenti che servono; tutte le tubazioni di distribuzione e quant'altro fa parte dell'impianto comune;
- f sono di proprietà comune e indivisibile del solo civ. n. 2 il relativo portico d'ingresso, la relativa scala, il relativo ascensore con inerenti impianti e locale macchine ascensore, l'impianto relativo di citofono - portiere elettrico; sono di proprietà comune e indivisibile del solo civ. n. 10 il relativo portico d'ingresso, la relativa scala, il relativo ascensore con inerenti impianti e locale macchine ascensore, l'impianto relativo di citofono - portiere elettrico;
- g i distacchi del caseggiato e la porzione antistante i due portoni del caseggiato stesso, lato via Galeazzo, della larghezza di mt. 3,78 dal filo del fabbricato (ved. planim. all. ta tinta gialla);
- h infine dev'essere considerata "cosa comune" tutte quelle parti dell'edificio che per legge o consuetudine di piazza sono attribuite al Condominio nessuna esclusa.

Art. 2 - Occupazione di parti comuni

E' assolutamente vietato occupare in qualsiasi modo le pertinenze della casa che sono destinate al servizio dei Condomini per accedere alle singole unità immobiliari, ed in particolare è vietato agli abitanti della casa e ad estranei, di sostare nelle sopradette pertinenze della casa, atrii, scale, ascensori ecc., se non per il tempo strettamente necessario.

Art. 3 - Targhe, insegne, antenne T.V. e radio ecc.

Non è consentita l'apposizione di targhe, cartelli, insegne luminose o altro sulle facciate esterne, sulle terrazze e sul tetto del fabbricato, negli anditi, nelle scale, nei ripiani ed in qualsiasi altra parte del caseggiato senza preventiva autorizzazione dell'Amministratore.

* 3' vietato installare antenne radio, T.V. ecc., in qualsivoglia parte della casa senza il permesso dell'Amministratore, che l'interessato dovrà richiedere e che gli sarà dato per iscritto dall'Amministratore, con le relative modalità di installazione alle quali l'interessato sarà tenuto ad attenersi. Installazioni effettuate senza il permesso scritto dell'Amministratore dovranno essere immediatamente rimosse e l'Amministratore è fin d'ora autorizzato a farle rimuovere a spese dell'interessato.

Art. 4 - Decoro del fabbricato

Al fine di addivenire ad una pacifica convivenza, nel reciproco interesse di tutti gli abitanti, si elencano le principali norme alle quali occorre strettamente attenersi ed in particolare:

- 1) sostare nell'atrio;
- 2) depositare sui pianerottoli i recipienti della spazzatura, se non per il tempo strettamente necessario al ritiro e al deposito negli appositi contenitori;
- 3) cantare a voce alta, ballare e comunque fare rumori molesti dopo le ore consentite dai vigenti regolamenti. Radio, televisione, ecc. potranno funzionare dopo tale ora, ma riducendo al minimo il volume;
- 4) sciorinare la biancheria sulla facciata principale in ore non consentite dai vigenti regolamenti comunali;
- 5) sciorinare la biancheria o depositare vasi di fiori in condizioni tali da procurare stillicidio. La sciorinatura della biancheria dovrà essere fatta in modo che non oltrepassi il limite superiore delle sottostanti finestre;
- 6) collocare sui davanzali delle finestre o sui poggiali vasi di fiori che non siano convenientemente fissati stabilmente, onde evitare la loro accidentale caduta. I poggiali non possono essere utilizzati in modo da comprometterne la stabilità o danneggiare l'estetica della casa e impedire, sia pure in parte, la visuale altrui. Non possono essere occupati da mobili, armadi e in generale da oggetti che non siano strettamente legati al normale uso al quale il poggiale è destinato;
- 7) gettare nei giardini qualsiasi oggetto o materia di rifiuto;
- 8) battere i tappeti dalle finestre, od altro, in ore diverse da quelle indicate dai regolamenti comunali e comunque battere i tappeti sui pianerottoli e lungo le scale delle abitazioni;
- 9) depositare nell'atrio oggetti di qualsiasi specie, comprese le carrozzelle per bambini, biciclette ecc.;
- 10) lasciare i bambini nelle scale o negli ambiti. Le persone addette al servizio degli inquilini, non potranno sostare per le scale o negli ambiti se non per il tempo richiesto dalle loro faccende;
- 11) applicare tende solari ai poggiali della facciata principale sulla Via A. Galeazzo, che non siano tutte della stessa forma e colore, tende che devono comunque essere scelte di comune accordo con l'Amministratore del caseggiato;
- 12) trasportare sull'ascensore oggetti di volume ingombrante e peso sensibile e/o animali. E' permesso solo il trasporto di oggetti personali di limitato peso e volume;
- 13) servirsi dell'ascensore da parte dei minori di anni 12, se non accompagnanti da persone adulte e responsabili;
- 14) eseguire manovre dell'ascensore non ortodosse che possono danneggiare l'ascensore stesso. I trasgressori alle succitate

norme dovranno rifondere i danni che avranno procurato con le loro eventuali inadempienze;

- 15) aprire il portone d'ingresso al caseggiato a mezzo del citofono, senza prima essersi assicurati dell'identità di chi chiede l'apertura;
- 16) detenere animali negli appartamenti che rechino disturbo agli altri occupanti lo stabile ed inoltre gli animali stessi non devono essere lasciati liberi negli spazi condominiali;
- 17) utilizzare le unità immobiliari e/o i negozi ubicati al piano terra per attività particolarmente rumorose o fastidiose per chi abita nell'edificio;
- 18) infine, in generale, è fatto assoluto obbligo non compiere atti contrari al decoro ed alla moralità del Caseggiato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLO II



CONTRIBUTO DEI CONDOMINI ALLE SPESE ED AI SERVIZI COMUNI



Art. 5 - Quote dei partecipanti

Tutti i condòmini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni, validamente deliberate, nell'applicazione del disposto dell'art. 1120 del Cod. Civ.

Nessun condòmino, neppure rinunciando ai suoi diritti sulle cose comuni, nonchè all'uso dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle relative spese di manutenzione e di gestione.

Pertanto, a titolo esemplificativo, la chiusura, unilateralmente disposta o comunque attuata da un condominio, della porta di accesso alla rispettiva unità dall'atrio o dalle scale, non libera il condòmino stesso dall'obbligo di contribuire, totalmente, alle spese dell'atrio o delle scale, nella quota attribuita all'unità stessa.

Art. 6 - Valore delle quote di proprietà

I valori proporzionali alle singole proprietà costituenti il condominio sono indicati nella colonna (A) della tabella allegata.

Art. 7 - Spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione

Le spese tutte relative alle cose comuni a tutti i condòmini, tale per legge o per disposizioni del presente regolamento, nonchè le spese per l'amministrazione ed i premi per le assicurazioni, sono ripartite, con regola generale, (salvo solo le eccezioni che seguono), Condòmini tutti in proporzione del valore delle rispettive proprietà quali risultano essere in millesimi nella colonna (A) della tabella allegata.

La dizione "le spese tutte" di cui al comma che precede, adottata per brevità 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 a sensi di legge, e gli oneri tutti riguardanti le cose o impianti negli articoli stessi indicati.

Art. 8 - Spese per le scale e atrio

Le spese tutte relative 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 loro la luce diurna, alle ringhiere, passamani, ai gradini e montanti, ecc., in qualunque punto le opere siano eseguite, nonchè le spese per la loro pulizia, illuminazione notturna e diurna, sono ripartite fra i condomini in proporzione delle aliquote indicate nella colonna (D) della tabella allegata, redatta in conformità dell'art. 1124 c.c.

Le spese tutte relative all'atrio, ai muri che lo delimitano, ai soffitti e pavimenti, al portone, vetrate ed alla sua illuminazione ecc sono ripartite tra tutti i condòmini che ne fanno uso in proporzione dei valori delle rispettive proprietà espressi in millesimi nella colonna (A) della tabella allegata.

Art. 9 - Spese di ascensore

Le spese tutte relative all'impianto dell'ascensore sono ripartite tra i condòmini utenti in proporzione alle aliquote indicate nella colonna (C) della tabella allegata redatta in conformità dell'art. 1124 c.c. attesa l'analogia con le spese relative alle scale.

Art. 10 - Spese di fognatura

Le spese tutte relative alla rete orizzontale della fognatura nella parte di generale utilizzazione vengono ripartite tra tutti i condòmini in proporzione del numero delle bocche di immissione.

Le spese stesse relative alle condutture orizzontali di uso per gruppo e alle collettrici verticali a prescindere da ogni considerazione e relazione fra il punto ove l'opera viene eseguita e la ubicazione in altezza delle unità partecipanti, sono separatamente contabilizzate e poi divise fra i rispettivi utenti, con gli anzidetti criteri. Poichè i tubi che collegano i servizi situati nelle distinte unità immobiliari, alle collettrici verticali od orizzontali comuni di raccolta, sono di esclusiva e particolare proprietà dei diversi condòmini delle unità stesse, ogni e qualsiasi opera o lavoro che possa riguardare i tubi medesimi e le braghe di allaccio alle collettrici comuni è di spettanza ed onere di ciascuno dei diversi condòmini.

Art. 11 - Spese per intercapedini e griglie

Le spese relative alle intercapedini e relativi muri che le determinano, nonchè gli eventuali contributi comunali, sono ripartiti

fra tutti i condomini in proporzione delle aliquote di cui alla colonna (A) della tabella allegata; quelle inerenti alla copertura, quando essa sia compresa nei distacchi in proprietà od uso di singoli condomini sono ripartite coi criteri dettati dalla legge per le riparazioni e ricostruzioni dei lastrici solari.

Le spese e i contributi delle griglie con funzione di aerazione delle intercapedini, sono ripartite secondo le aliquote di cui alla colonna (A) della tabella di riparto.

Art. 12 - Spese di riscaldamento

Le spese tutte relative alla gestione del riscaldamento centrale sono ripartite per metà in ragione della superficie radiante goduta da ogni singolo utente e per l'altra metà in ragione del volume complessivo delle loro proprietà, quali indicati nella colonna B della tabella allegata. Le spese invece per la manutenzione straordinaria, ricostruzioni ed innovazioni si suddividono fra i condomini utenti proporzionalmente ai valori delle rispettive proprietà quali risultano dalla allegata tabella (A).

Qualora un'unità immobiliare, partecipante al servizio, rimanga sfitta e disabitata, libera e sgombra cioè di cose e di persone, per l'intero periodo di riscaldamento, il condòmino di essa potrà beneficiare di una riduzione del 50% sulla quota di spesa che all'unità stessa avrebbe dovuto essere attribuita.

Per conseguire la diminuzione il condòmino interessato, a pena di decadenza, dovrà comunicare all'Amministrazione l'avverarsi delle circostanze richieste, tempestivamente e comunque prima dell'accensione, in modo che senza intralci o disturbi, l'Amministrazione possa provvedere all'isolamento dell'impianto particolare.

La riduzione non potrà comunque essere limitata ad un parziale numero degli elementi ed il concorso delle circostanze dovrà permanere per l'intero periodo di accensione. In mancanza di anche una soltanto delle suddette condizioni il condòmino sarà tenuto a corrispondere la quota integrale o completa. Non è consentita la diminuzione delle superfici radianti ai fini di ottenere una riduzione nelle quote di spesa. E' consentito invece il loro aumento da approvarsi preventivamente dall'assemblea a condizione che sia accertato che la variazione è tecnicamente possibile.

In tal caso la quota a carico di ciascun utente per la parte calcolata proporzionalmente alla superficie radiante goduta, dovrà venire calcolata tenuto conto della superficie aggiunta rispetto a quella indicata nella tabella.

Art. 13 - Spese per lastrici solari

Le spese tutte relative ai lastrici solari sono ripartite ai sensi di legge con la specificazione che quelle relative alla travatura sorreggente il lastrico sono ripartite fra tutti i condòmini,

nessuno escluso, in proporzione dei valori risultanti per ciascuna unità nella colonna (A) della tabella di riparto.

Art. 14 - Spese di acqua potabile

Le spese per la fornitura dell'acqua potabile vengono ripartite tra i singoli condòmini in proporzione della quantità da ciascuno consumata e da rilevarsi dagli appositi contatori. Le spese relative all'impianto vanno ripartite fra i condòmini fruitori dell'acqua in base alle quote di valore risultanti dalla colonna (A) della tabella di riparto.

Art. 15 - Spese per l'impianto e l'erogazione dell'acqua calda

Le spese per la gestione del servizio dell'acqua calda sono ripartite fra i condòmini utenti in proporzione della quantità da ciascuno consumata e da rilevarsi dagli appositi contatori; le spese dell'impianto sono ripartite fra i condòmini utenti secondo le aliquote di cui alla colonna (A) della tabella di riparto.

L'assemblea, con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c., può introdurre un minimo obbligatorio di consumo ragionevolmente calcolato.

Art. 16 - Obbligo assicurazione

Il fabbricato dovrà essere assicurato, in tutto il suo complesso, a cura dell'Amministrazione, contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas od apparecchi a vapore e contro le responsabilità civili per danni a terzi. A tale obbligo nessun condòmino, per nessun motivo, potrà sottrarsi. Il maggior premio richiesto è dovuto per maggior rischio conseguente a speciali destinazioni date ad una o più unità immobiliari rimane totalmente a carico dei rispettivi proprietari di quelle unità.

TITOLO III



AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 17 - Obblighi particolari del condòmino

Il condòmino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che, si intenderà domiciliato, agli effetti tutti di legge o Regolamento in una delle unità di sua proprietà sita nel caseggiato. Ciascun condòmino ha l'obbligo per sè e per i suoi aventi causa, a titolo universale o particolare, di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche, facendo cenno di tale obbligo negli atti di alienazione delle unità; nonchè di imporre l'osservanza del regolamento stesso, delle 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.

Nell'interno delle unità immobiliari possono essere tenuti animali domestici nel tassativo rispetto delle norme dei vigenti regolamenti comunali e della legge.

Detti animali, comunque, non devono arrecare disturbo alla quiete e al pacifico godimento delle altre proprietà, nè cagionare il benchè minimo danno alla proprietà comune o particolare. La sosta di essi nelle scale o nell'atrio è assolutamente vietata; i cani durante il transito devono essere tenuti al guinzaglio e muniti di museruola e sorvegliati onde non abbiano a sporcare, e non potranno comunque essere portati in ascensore.

Lo sciorinamento della biancheria deve essere fatto nei luoghi, nei tempi e con le modalità eventualmente stabilite dal presente regolamento.

In caso di trasferimento di proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, 2° comma delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, il condòmino è tenuto:

- a) a comunicare a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, all'Amministrazione le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento;
- b) a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento vincolandolo alla sua osservanza;
- c) a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per le spese straordinarie, ammortamento degli impianti, ecc.;



- d a liquidare la propria posizione amministrativa nei confronti del condominio fino al giorno della vendita, tenuto conto a carico dell'alienante delle spese condominiali preventivate ed approvate, ultimate o in corso, ed anche da iniziarsi al momento della vendita, impregiudicato il vincolo legale di solidarietà ex art. 63 disp. Att. C.C.
- e in caso di frazionamento di una unità immobiliare, a determinare d'accordo con gli altri interessati le quote di valore e di contributi da assegnarsi a ciascuna frazione.

Solo al compimento delle suddette formalità il condòmino trasferente sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo (contributi compresi) in confronto dell'amministrazione per le unità alienate.

Non ottemperandosi al disposto della suddetta lettera e) a ciascuno degli aventi diritto sulle distinte parti di unità immobiliare frazionata potrà essere dall'amministrazione richiesto il pagamento dell'intera quota dovuta per l'unità stessa.

Art. 18 - Rappresentanza ed amministrazione

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

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

L'incarico di consigliere deve intendersi gratuito a meno che l'assemblea preventivamente e specificatamente non abbia fissato un emolumento.

Art. 19 - Dell'amministratore

L'Amministratore dura in carica un anno, ma rimarrà in funzione per le pratiche di ordinaria amministrazione fino a quanto il nuovo Amministratore non prenderà possesso della carica. L'accettazione dell'incarico da parte della persona nominata, equivale a prova dell'acquisita conoscenza del presente regolamento ed impegno a rispettarlo anche in quelle norme che personalmente riguardano l'Amministratore.

L'Amministratore dimissionario, revocato o cessante ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare al successore e, in sua mancanza, al Consiglio di Condòmini, che ne facciano richiesta, tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro quindici giorni dalla partecipazione delle dimissioni o dalla revoca o dalla cessazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col condominio.

Art. 20 - Attribuzioni dell'Amministratore

L'Amministratore deve provvedere:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare l'osservanza del Regolamento;
- b) a disciplinare l'uso delle cose comuni e lo svolgimento dei servizi stabilendone le norme, gli orari e i turni in armonia con le disposizioni di cui al presente Regolamento, sentito il parere del Consiglio dei Condomini;
- c) alla riscossione dei contributi, di indennizzi e proventi;
- d) all'erogazione delle spese per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni. A tale scopo egli compila il preventivo di tali spese ed il progetto di ripartizione tra i Consomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento;
- e) a dirimere, ove possibile, eventuali divergenze fra i Condomini;
- f) a compiere gli atti inerenti alla tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio;
- g) alle riparazioni straordinarie allorchè esse si presentino urgenti ed inderogabili e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei Condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per la ratifica allorchè le spese complessive annue eccedano, a tale titolo, il limite stabilito dall'assemblea;
- h) rendere il conto della sua gestione alla fine di ciascun anno.

Le norme dettate dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per tutti i Condomini, salvo il ricorso al Consiglio o all'Assemblea da parte del Condomino che si ritenga leso.

All'Amministratore debbono essere diretti tutti gli eventuali richiami inerenti all'uso delle cose comuni e ai servizi comuni.

Art. 21 - Attribuzioni dell'amministratore

L'Amministratore compila il rendiconto annuale con lo stato di riparto, dal quale risulta la rimanenza a credito e a debito di ciascun condòmino; rendiconto e stato di reparto saranno egualmente sottoposti all'Assemblea per l'approvazione, conseguita la quale, i singoli condòmini saranno tenuti a versare immediatamente le somme ancora dovute; le rimanenze a credito saranno portate a nuovo nell'esercizio successivo a diminuzione delle quote di anticipo.

L'Amministratore compila altresì il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condòmini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale progetto è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condòmini, e subito ciascun condòmino è legalmente tenuto a versare la

sua quota anticipata di contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa e salvo diverse disposizioni da essa adottate.

Art. 22 - Compenso dell'Amministratore

All'Amministratore spetta un compenso che viene stabilito annualmente dall'Assemblea. Tale compenso fa parte delle spese amministrative e verrà ripartito tra i Condomini in conformità della tabella millesimale (colonna A).

Art. 23 - Atti e documenti dell'Amministrazione del Condominio

L'Amministratore stesso deve tenere:

- a) il libro dei verbali dell'Assemblea;
- b) il libro di cassa e le altre scritture utili e sufficienti per una chiara contabilità;
- c) un elenco dei proprietari, con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano dimora abituale nell'edificio;
- d) gli estremi del titolo di acquisto della proprietà di ogni condominio;
- e) un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile;
- f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Art. 24 - Fondo di riserva e sua amministrazione

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva, alimentato da contributi straordinari, deliberati dall'Assemblea e contabilizzati in apposito conto.

Art. 25 - Disponibilità finanziarie

Le disponibilità finanziarie occorrenti nel Condominio saranno custodite in un conto corrente postale o in altro c/o bancario intestato al Condominio stesso sul quale i Condomini e l'Amministratore potrà effettuare i prelevamenti necessari alle spese tutte afferenti l'esercizio.

Art. 26 - Riparazioni necessarie: carenza dell'amministratore.

Qualora l'Amministratore rifiuti di eseguire, a richiesta di un condòmino, riparazioni ritenute da questi necessarie alle cose comuni o non vi provveda entro 20 giorni dalla richiesta, il condòmino può

chiedere la convocazione dell'Assemblea ed ottenere una decisione della maggioranza in merito all'esecuzione delle riparazioni. Se l'Assemblea non ravvisi la necessità delle riparazioni, il condòmino istante sarà tenuto a rifondere all'Amministratore le spese tutte incontrate per la convocazione dell'Assemblea.

Art. 27 - Ispezioni e lavori nella proprietà singola

Ciascun condòmino 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 cose comuni dell'edificio od alle cose particolari nell'interesse della comunione o dei singoli condòmini, salvo il diritto alla rifusione dei danni.

I condòmini, prima di intraprendere nelle loro proprietà l'esecuzione di opere e/o lavori, devono preavvertirne l'amministratore il quale, nel caso che dette opere e lavori potessero comunque comportare pregiudizio alle parti comuni dell'edificio, ovvero alle singole proprietà di altri condòmini, dovrà vietarne l'esecuzione, in attesa delle relative decisioni dell'assemblea che dovrà essere convocata non oltre i venti giorni dal ricevimento del preavviso.

Ciascun condòmino è tenuto ad eseguire nei locali ed alle cose di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condòmini o compromettere la stabilità, la uniformità esterna e il decoro dell'edificio.

I condòmini degli appartamenti situati al 2° piano sottostrada ove sono ubicati i giardini e/o distacchi, per l'esecuzione dei lavori che interessano le parti comuni o i singoli, sempre salvo il diritto al risarcimento del danno sono tenuti a concedere il deposito dei materiali occorrenti, e la installazione dei ponti di servizio per il loro afflusso ai piani superiori, o per il restauro dei muri perimetrali; a tutte le condizioni e con tutti i diritti dianzi accennati.

ART. 28 - Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 giugno.

Le somme risultanti a debito dei singoli condòmini non versate entro 15 giorni dall'approvazione dell'assemblea per gli intervenuti o dal ricevimento della comunicazione dell'Amministratore per gli assenti, potrà essere aumentata di una sanzione pecuniaria stabilita dall'Assemblea nell'ambito degli usi di piazza. Tale sanzione sarà dovuta per ogni periodo stabilito di ritardo nel pagamento.

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo per le spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione (art. 7).

In caso di ritardo nel pagamento dei contributi protrattosi per un bimestre, l'Amministrazione ha facoltà, trascorsi 15 giorni

dal inizio di un'ultima diffida a mezzo lettera raccomandata, di procedere nei modi consentiti meglio visti per il recupero delle somme morose.

Art. 29 - Consiglio dei condòmini

Il Consiglio dei condòmini è composto da tre o più proprietari, o loro parenti e affini in primo grado, eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno.

Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà quando necessario.

Il Consiglio dei condòmini deve anche esercitare il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del condominio e riferirne motivatamente all'Assemblea.

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

Laddove il presente regolamento richiede il parere preventivo del Consiglio dei Condòmini, 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.

Art. 30 - Assemblea - Convocazione

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 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 condòmini, che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso da inviarsi individualmente a ciascuno dei condòmini (o all'usufruttario nel caso previsto dall'art. 67 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile) a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'indirizzo di cui al precedente articolo 14, da ricevere **almeno cinque giorni prima della data fissata per la prima convocazione**, con l'osservanza dello stesso termine deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano, restando a carico dell'amministratore l'onere della relativa prova.

Nel caso che una unità appartenga indivisamente a più persone, l'avviso è validamente comunicato ad una qualunque di esse, ove tutte queste non abbiano provveduto ad indicare preventivamente all'Amministratore a chi di esse l'avviso deve essere inviato, in rappresentanza di tutti.

L'avviso è del pari validamente notificato al precedente proprietario di una unità immobiliare, ove questi non abbia ottemperato al disposto dell'articolo 14 lettera a), oppure quando il nuovo proprietario non abbia comunicato a mezzo sempre di lettera raccomandata con

avviso di ricevimento all'amministrazione di essersene reso acquirente, la sua residenza o domicilio o gli estremi dello strumento notarile di compravendita.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza in prima convocazione, dell'ordine del giorno delle materie da discutersi, del giorno ed ora in cui si troveranno depositati per visione degli interessati il rendiconto, il reparto spese, il preventivo ed il progetto di riparto, le pezze giustificative, nonché della data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 1136 Cod. Civ.

In mancanza dell'Amministratore, l'Assemblea può essere convocata:

- dal Consiglio eletto dai Condomini;
- su richiesta, dal Presidente dell'Ass.ne Provinciale della Proprietà Edilizia.

Art. 31 - Diritto di voto e di delega

Ogni condòmino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, sia pure estranea al condominio possibilmente con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

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

Quando l'oggetto della deliberazione da adottarsi riguardi soltanto ed esclusivamente l'interesse di una parte di condomini e semprechè essa non possa pregiudicare i diritti degli altri, si potrà far luogo alla convocazione di assemblee parziali della cui convocazione peraltro dovrà essere data regolare comunicazione a tutti i condòmini.

Sia per le assemblee generali, che per quelle parziali, la validità delle convocazioni come delle deliberazioni dovranno essere riferite alla totalità dei soli condòmini interessati e cioè di quei solo tenuti alla contribuzione della spesa in discussione.

Nel caso si debba deliberare in ordine alla gestione del riscaldamento, il conduttore, o suo delegato, ha il diritto di voto in luogo del proprietario.

Qualora l'assemblea debba deliberare sulla modificazione dei servizi comuni, i conduttori potranno intervenire, esprimendo i suggerimenti ed osservazioni senza diritto di voto che resta riservato ai condòmini.

Per l'esazione di eventuali contributi, non corrisposti dai conduttori, l'amministratore potrà agire in giudizio anche contro questi ultimi.

I singoli condomini devono astenersi pertanto dal partecipare a votazioni relative a deliberazioni aventi per oggetto cose o servizi a

cui non abbiano interesse, e che riguardino rapporti di fornitura o lavoro tra essi e il condominio.

La validità della costituzione dell'assemblea è accertata al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, senza che possa annettersi alcuna influenza o conseguenza alla circostanza che alcuno dei condòmini presenti al momento della costituzione, successivamente si sia venuto ad assentare.

Art. 32 - Svolgimento dell'assemblea redazione verbale

L'Assemblea sceglie tra i presenti (condòmini e loro delegati) una persona quale conferire le funzioni di Presidente e altra che funga da Segretario.

Il Presidente dirige con imparzialità, senno e tatto, lo svolgimento della discussione; non può e non deve prendere alcun provvedimento che resta sempre riservato all'Assemblea.

Il segretario cura la trascrizione del verbale nell'apposito registro e lo sottopone alla firma di tutti i presenti, oppure raccoglie tutti gli elementi indispensabili di cui infra allo scopo di poter successivamente compilare con esattezza ed agevolmente il verbale assieme al Presidente ed alle persone che l'Assemblea avesse eventualmente delegate per la firma.

Qualora in detta stesura successiva del verbale si delineasse tra tali persone un contrasto o dissenso, si darà atto nel verbale, che, come ogni altro non redatto "seduta stante" dovrà essere sottoposto discusso ed approvato come primo oggetto dell'Assemblea successiva.

Le funzioni del Presidente e di Segretario, tranne che per quanto riguarda la stesura del verbale, si esauriscono con la chiusura dell'Assemblea. Il verbale deve contenere:

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

Le deliberazioni concernenti il regolamento o le sue modifiche nonché la nomina o la cessione per qualunque causa dell'Amministratore dall'ufficio sono annotate nell'apposito registro tenuto presso l'Associazione della Proprietà Edilizia.

Art. 33 - Comunicazioni delle deliberazioni ai condomini

A tutti gli effetti l'Amministratore provvederà ad inviare a mezzo di lettera raccomandata ai condomini assenti, entro 10 giorni dalla data della Assemblea, copia od un estratto del verbale, dal quale ultimo emerge 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 costoro.

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

Art. 34 - Penalità

L'Amministrazione ha la facoltà di applicare ai condomini ed esigere dagli stessi l'importo delle penalità anche per le infrazioni commesse da familiari, dipendenti, conduttori ed occupanti delle loro proprietà immobiliari; ciò vale anche per risarcimento del danno.

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento l'Assemblea di volta in volta potrà applicare una penale secondo quanto stabilito dalla legge e/o dagli usi di piazza, salvo beninteso l'eventuale risarcimento del danno ed impregiudicato ogni diritto del condominio e dei singoli.

Il ricavato della penale sarà devoluto conformemente al disposto dell'art. 28, 3° comma del presente regolamento.

Art. 35 - Vertenze intervento dell'associazione sindacale

Insorgendo vertenze e disidi fra condomini, ovvero fra costoro e l'Amministratore, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi alla competente Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia per tentare un amichevole componimento prima di adire l'Autorità Giudiziarica.

Art. 36 - Foro

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente Regolamento, si riconosce la competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziarica di Genova.

T I T O L O I V

AMMINISTRAZIONE PROVVISORIA

Fino alla scadenza del 30 giugno 1997 l'Amministrazione sarà tenuta dalla Galeazzo Srl, proprietaria prima dell'intero stabile che cura l'avviamento. Durante l'amministrazione provvisoria la Galeazzo Srl avrà tutte le prerogative ed i poteri dell'Amministratore come se fosse stata eletta dall'Assemblea.

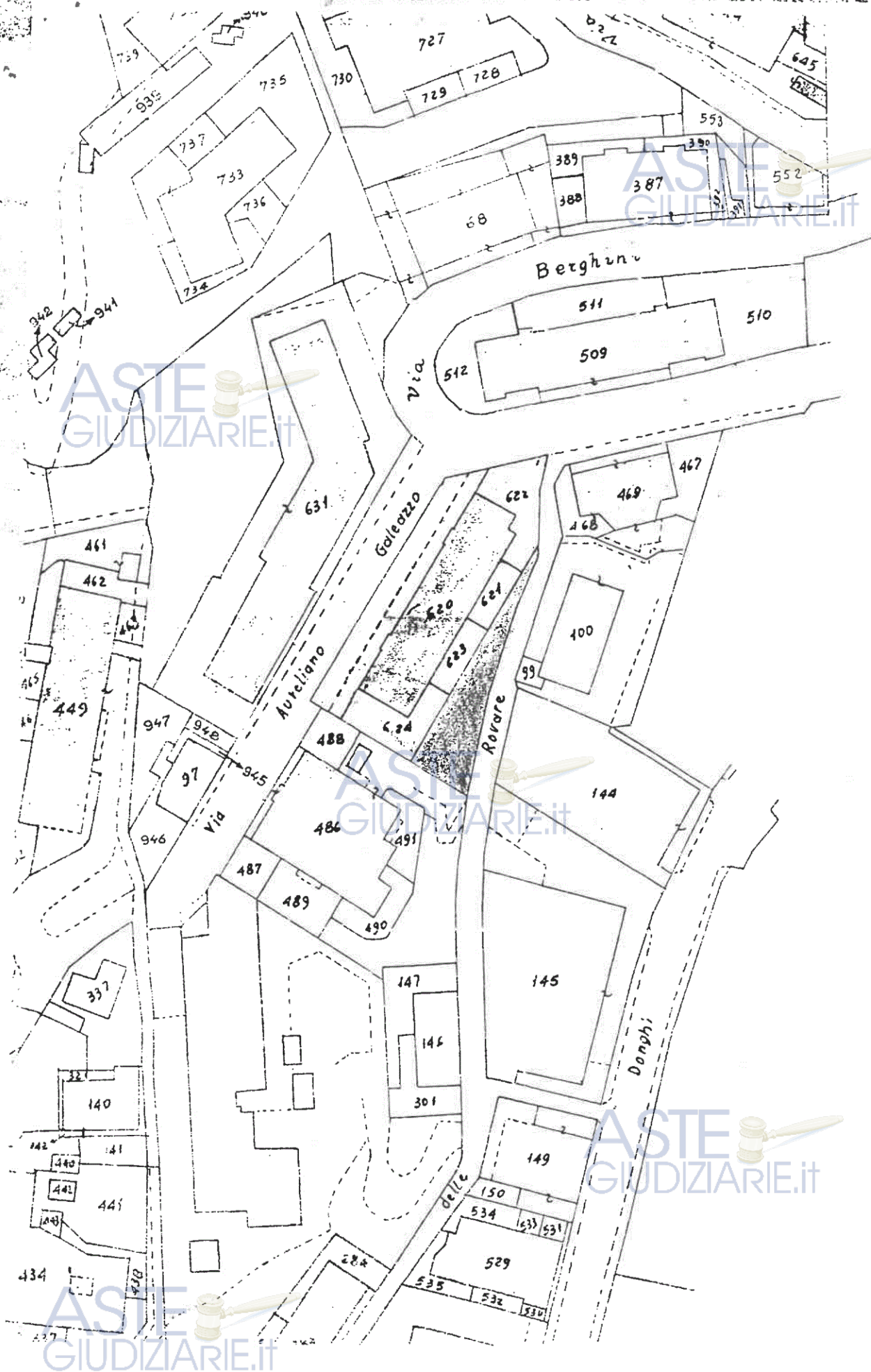
Peraltro se nel frattempo, anche in anticipo su quella data, si dovesse raggiungere il 70% delle vendite rispetto al totale degli alloggi, la Società si riserva la facoltà unilaterale di nominare un Amministratore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



F 0 9 1 1 0 5