

A tutti gli effetti degli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del C.C. ed in ottemperanza alle norme dell'art. 68 delle "Disposizioni di attuazione e transitorie", l'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condominio è espressa in millesimi come dalla Tabella A contenuta nel successivo art. 56.

Art. 4

Formano oggetto di proprietà ed uso comune in modo indivisibile ed inalienabile a favore di tutti i condomini ed in proporzione ai millesimi di cui alla Tab. A, il suolo su cui sorge il fabbricato, tutte le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni e i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio come indicato nell'art. 1117 C.C. ed in particolare:

- a) le strutture portanti;
- b) i muri perimetrali del fabbricato, le facciate dell'edificio con tutte le opere decorative di carattere generale esterno, gli intonaci ed i rivestimenti esterni;
- c) rete fognante, acque nere e bianche;
- d) gli impianti dell'acqua, le antenne centralizzate, le colonne montanti e qualsiasi allaccio necessario ai servizi del condominio se ed in quanto di uso comune a tutto il Condominio ;
- e) zone contatori e ingresso

Art. 5

Formano oggetto di proprietà ad uso comune in modo indivisibile ed inalienabile a favore degli Uffici e degli Appartamenti ed in proporzione ai millesimi di cui alla tabella B contenuta nel successivo Art. 56;

- a) l'ingresso scala
- b) porta ingresso scala
- c) l'impianto citofono

Art. 6

Formano oggetto di proprietà ad uso comune in modo indivisibile ed inalienabile a favore degli Uffici, Appartamenti, Box e Magazzini ed in proporzione ai millesimi di cui alla tabella C contenuta nel successivo Art. 56;

- a) la scala
- b) l'ascensore
- c) l'impianto elettrico di illuminazione scala e dell'ascensore
- d) la sede dell'ascensore e suo locale tecnico.
- e)

Art. 7

Formano oggetto di proprietà ad uso comune in modo indivisibile ed inalienabile a favore dei Box; ed in proporzione ai millesimi di cui alla tabella D contenuta nel successivo Art. 56;

- a) la rampa di accesso
- b) l'impianto elettrico di illuminazione
- c) il cancello di ingresso
- d) la zona manovra

Art. 8

Formano oggetto di proprietà ad uso comune in modo indivisibile ed inalienabile a favore delle Cantine; ed in proporzione ai millesimi di cui alla tabella E contenuta nel successivo Art. 56;

- a) il sub 215
- b) l'impianto elettrico di illuminazione;

Art. 9

Formano oggetto di proprietà ad uso comune in modo indivisibile ed alienabile a favore degli Uffici, degli Appartamenti e dei Posti auto scoperti; ed in proporzione ai millesimi di cui alla tabella F contenuta nel successivo Art. 56.

- a) zone manovra
- b) l'impianto idrico
- c) zone verdi

Art. 10

I muri interni che dividono gli appartamenti ed i locali sono di proprietà comune dei proprietari delle unità immobiliari interessate.

I balconi ed i lastrici solari di proprietà esclusiva con i relativi parapetti nonché le persiane delle finestre, il portoncino d'ingresso degli appartamenti sono di proprietà dei singoli condomini con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità estetica e di consistenza.

Art. 11

I valori espressi nella tabella millesimale hanno efficacia soltanto nei casi in cui si fa ad essi richiamo nelle disposizioni del presente Regolamento e possono essere modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei casi previsti dall'art. 69 delle disposizioni di attuazione e transitorie del c.c. o col consenso di tutti i partecipanti al Condominio o con sentenza dell'Autorità Giudiziaria passata in giudicato.

CAPO II

- Diritti e doveri dei Condomini sulle cose comuni

Art. 12

I condomini non possono apportare innovazioni né modifiche alle cose comuni anche se dirette al miglioramento ed all'uso più comodo ed al maggiore rendimento di esse, se non previa deliberazione dell'Assemblea dei condomini approvata con numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio, ai sensi del 5° comma dell'art. 1136 del c.c.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate, salvo il risarcimento dei danni.

Art. 13

E' vietato occupare, anche temporaneamente la corte di accesso ai posti auto, i pianerottoli, e in genere tutti gli spazi di proprietà ed uso comune, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie o collocare oggetti di notevole peso che possono compromettere la stabilità delle strutture o le pavimentazioni o che comunque possono arrecare pregiudizio al pieno esercizio del diritto di proprietà degli altri condomini.

L'occupazione delle anzidette parti comuni può essere autorizzata dall'Amministrazione solo per deposito di materiali ed attrezzature e inerenti ai lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva dei condomini e sempre che tali occupazioni siano limitate, come spazio e come durata, al minimo indispensabile e non impediscano e/o rendano disagevole l'uso delle parti comuni agli altri condomini.

E' vietato installare antenne di qualsiasi tipo, oltre quelle centralizzate.

Art. 14

E' vietato stendere biancheria od altro al di fuori dei balconi, davanzi delle finestre o sui parapetti dei balconi.

E' vietato gettare immondizie, rifiuti o qualsiasi altro oggetto dalle finestre, insudiciare la rampa o qualsiasi altra parte degli spazi comuni.

Rimane comunque tassativamente stabilito che i rifiuti solidi dovranno essere depositati esclusivamente nei contenitori predisposti dal Comune.

Art. 15

E' vietato tenere in qualsiasi locale o spazio comune o non comune, abitato dal condomino o dai suoi inquilini, animali di qualsiasi specie ad eccezione di pesci, uccelli, cani e gatti purché non arrechino danni o disturbo agli altri condomini.

Ai detentori di cani è fatto obbligo di tenerli al guinzaglio quando escono dall'appartamento ed all'interno del compendio immobiliare, curando che non insudicino gli spazi condominiali.

Art. 16

E' fatto divieto di occupare con autovetture, motociclette, motocicli o carrozzine gli spazi condominiali.

Art. 17

In occasione del trasporto di mobili ed altro, da o in un appartamento, anche se eseguito da un inquilino le spese necessarie per la pulizia straordinaria e per la riparazione delle parti condominiali, saranno a carico del Condomino responsabile.

Art. 18

L'edificio deve essere assicurato contro i danni del fulmine, dal fuoco, dello scoppio degli apparecchi a gas, a vapore o elettrici, per la caduta della totalità o di parte dell'edificio qualunque sia la causa che abbia determinato il sinistro, compresi i casi di dolo e R.C.T.

Nella polizza di assicurazione deve essere tenuto distinto il valore delle cose comuni da quello delle cose di proprietà particolare. Però, ciascun condomino ha facoltà di assicurare le cose proprie mediante contratto integrativo che non ritenga coperte dal contratto principale.

L'assemblea, con la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 cc determinerà il capitale da assicurare.

L'indennità relativa alle cose comuni deve essere reimpiegata nella ricostruzione; a tale fine, il pagamento di essa deve essere vincolato a favore del Condominio nella persona dell'Amministratore.

CAPO III

- Diritti e doveri dei condomini per le parti o cose di proprietà esclusiva.

Art. 19

E' vietato destinare gli alloggi dell'edificio a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o che sia contrario all'igiene, alla morale ed al decoro dell'edificio.

Il condominio od un singolo condomino non possono opporsi alla destinazione degli appartamenti ad uso ufficio o studio professionale, qualora non vi sia esplicito divieto da parte delle autorità competenti.

Art. 20

Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio ed alterarne il decoro architettonico. Egli, a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche od ai lavori che si dovessero eseguire nelle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa per danni comprovati.

Il condomino che avrà la necessità di installare le tende da sole, dovrà realizzarle come da campionatura in possesso dell'Amministratore Condominiale. Per necessità inerenti le grate in ferro, queste dovranno essere realizzate come da foto allegata al presente regolamento.

I condomini proprietari di terrazzi al piano terra, in caso di rottura delle fioriere, debbono obbligatoriamente sostituire le stesse con altre uguali nella forma e nel colore.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che comunque possono interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso o gli impianti comuni, devono darne notizia all'amministratore, fermo restando in ogni caso il disposto dell'art. 1122 cod. civ.

Art. 21

E' vietato:

- sovraccaricare i pavimenti degli appartamenti spaccare legna o altro per evitare eventuali danni ai solai ed ai soffitti sottostanti;
- far ristagnare acqua od altri liquidi sui pavimenti;
- gettare cose o sostanze ingombranti o corrosive nelle tubazioni di scarico.

Art. 22

Il Condomino deve comunicare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, ad ogni effetto, nei locali di sua proprietà.

In caso di vendita, il Condomino dovrà comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario.

In caso di trasferimento della proprietà per successione, per vendita giudiziarla o per altra causa, l'onere di cui sopra spetterà al subentrante.

Il Condomino subentrante nella proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63 - comma 2° - delle disposizioni per l'attuazione del cod. civ., è tenuto solidamente col predecessore al pagamento dei contributi per l'anno in corso e per quelli precedenti.

Il condomino è tenuto a comunicare all'Amministratore le generalità dell'inquilino.

Art. 23

In caso di affitto o di trasferimento della proprietà il condomino dovrà far conoscere all'affittuario o al nuovo proprietario il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere richiamato nel contratto di affitto o nell'atto di trasferimento.

L'affittuario o il nuovo proprietario dovranno uniformarsi a tutte le norme del presente Regolamento di condominio. Il condomino locatore risponderà in proprio degli

eventuali danni provocati dall'affittuario e delle quote per spese condominiali da questi non pagate.

CAPO IV

- Spese condominiali.

Art. 24

Tutti i condomini debbono contribuire alle spese sia ordinarie sia straordinarie necessarie per conservare e mantenere in condizioni di comodità e decoro tutte le cose comuni, nonché quelle per i servizi comuni, parti cose ed impianti elencate nei precedenti art. 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 e infine alle spese necessarie alle opere di innovazione riguardanti le dette cose e deliberate dall'Assemblea a norma dell'art. 1120 c.c. ed a quelle dell'assicurazione dell'edificio come previsto dall'art. 18 del presente Regolamento.

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento delle spese cui sopra abbandonando o rinunciando alla comproprietà delle cose suddette.

Art. 25

Tutte le spese generali di amministrazione, quelle relative al pagamento di tasse e contributi, energia elettrica, acqua per servizio condominiale, premi per assicurazione contro i danni derivanti dall'incendio, dal fulmine, dallo scoppio da gas o da qualsiasi altra causa, per l'assicurazione per la responsabilità civile verso terzi ed infine ogni altra eventuale spesa sia ordinaria sia straordinaria riferenti a cose e servizi in proprietà o in uso anche se potenziale e non effettivo a tutti i condomini come descritto all'art. 4, saranno ripartite in proporzione alla caratura millesimale espressa nella Tab. A riportata all'art. 56

Art. 26

Tutte le spese relative ad opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro di riparazione o di rinnovamento, per l'energia elettrica, come descritto all'art. 5 saranno ripartite in proporzione alla caratura millesimale espressa nella Tab. B riportata all'art. 56.

Art. 27

Tutte le spese relative ad opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro di riparazione o di rinnovamento, per l'energia elettrica, come descritto all'art. 6 saranno ripartite in proporzione alla caratura millesimale espressa nella Tab. C riportata all'art. 56.

Art. 28

Tutte le spese relative ad opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di riparazione o di rinnovamento, per l'energia elettrica, come descritto all'art. 7, saranno ripartite in proporzione alla caratura millesimale espressa nella Tab. D riportata all' art. 56.

Art. 29

Tutte le spese relative ad opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di riparazione o di rinnovamento, per l'energia elettrica, come descritto all'art. 8, saranno ripartite in proporzione alla caratura millesimale espressa nella Tab. E riportata all' art. 56.

Art. 30

Tutte le spese relative ad opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di riparazione o di rinnovamento, per l'energia elettrica, per l'impianto idrico come descritto all'art. 9, saranno ripartite in proporzione alla caratura millesimale espressa nella Tab. F riportata all' art. 56.

Art. 31

Tutte le spese relative ad opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di riparazione o di rinnovamento, relative alle antenne centralizzate, saranno ripartite in parte uguali fra tutte le unità collegate alla stessa.

CAPO V

FONDI CONDOMINIALI E VERSAMENTI CONTRIBUTI

Art. 32

Fondo di Riserva è quello destinato a provvedere alle spese fatte per esigenze speciali, prevedibili ed imprevedibili. Tale fondo sarà costituito mediante versamenti di supplementi di contributi ordinari in misura forfetaria.

I versamenti dovranno essere effettuati nelle mani dell'Amministratore, da tutti i proprietari delle unità immobiliari costituenti il Condominio.

L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune di gestione. I fondi di riserva devono essere raccolti dall'Amministratore alla fine della prima Assemblea Condominiale e versati sul suo conto bancario condominiale.

Art. 33

I contributi dovuti dai Condomini secondo il riparto approvato dall'Assemblea sono richiesti dall'Amministratore secondo le rate indicate dalla medesima od in un'unica soluzione con avviso inviato personalmente ai Condomini.

Il pagamento deve essere effettuato nel termine indicato e se si tratta di pagamenti rateali, entro cinque giorni dalla scadenza.

Art. 34

In caso di morosità oltre i venti giorni dalle scadenze indicate, sarà applicata una penale del 10% (dieci per cento) annuo della somma dovuta salvo la corresponsione degli interessi legali.

CAPO VI

ORGANI DI RAPPRESENTANZA ED AMMINISTRAZIONE

Art. 35

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- a) l'amministratore,
- b) il consiglio di amministrazione
- c) l'assemblea.

Art. 36

L'amministratore è nominato dall'assemblea e può anche essere scelto fra estranei al condominio.

Egli deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) diploma di scuola media superiore
- b) esperienza nell'amministrazione di edifici condominiali
- c) conoscenza degli art. del c.c. che regolano la materia.

L'amministratore dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque momento dall'assemblea per gravi motivi da specificarsi in verbale.

L'amministratore, nello svolgimento delle sue mansioni, può farsi coadiuvare da persone di sua fiducia sotto la sua responsabilità.

Art. 37

L'amministratore provvede alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi e per la manutenzione ordinaria della parti comuni del Condominio.

L'amministratore, per quanto innanzi, compilerà il preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio ed il prospetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Detto prospetto, approvato dall'assemblea dei condomini, diventerà esecutivo ed obbligherà tutti i condomini anche se dissenzienti.

Art. 38

L'amministratore, oltre a quanto sopra, ha il compito di:

- a) dare esecuzione alle deliberazioni dell'assemblea, e assicurare l'osservanza del regolamento;
- b) riscuotere i contributi, le rendite le indennità di assicurazione e pagare le spese alle

rispettive scadenze;
c) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni degli edifici condominiali, fermo restando l'obbligo di darne notizie a più presto all'assemblea dei condomini.

L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente ed improrogabile.

Art. 39

Le disposizioni impartite dall'amministrazione nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'assemblea da parte del condomino che si ritenga leso nei suoi diritti.

Tutti i reclami riferenti all'uso ed alla disciplina delle cose comuni devono essere dirette all'amministratore per scritto.

Art. 40

L'amministratore deve tenere e custodire:

- a) il libro dei verbali delle riunioni del Consiglio di Condominio e dell'assemblea;
- b) l'elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio o della residenza, qualora non abbiano dimora abituale nel complesso;
- c) gli estremi del titolo di acquisto di ogni condomino;
- d) un tipo planimetrico del complesso.

L'amministratore è responsabile civilmente e penalmente per l'adempimento dei propri obblighi che gli derivano dalle attribuzioni a lui conferite dalle leggi, dal presente regolamento e dalle deliberazioni adottate dall'assemblea dei condomini.

Art. 41

L'amministratore, alla fine di ciascun esercizio, deve rendere conto della sua gestione all'assemblea.

Tale obbligo compete anche nel caso di revoca o di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito nel termine di quindici giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

Art. 42

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condomino a norma dell'art. 1131 cod. civ.

Art. 43

Il Consiglio di Amministrazione è composto da due rappresentanti del condominio eletti dall'assemblea e dura in carica un anno.

Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convoca almeno ogni tre mesi.

Il Consiglio di Amministrazione deve anche esercitare il controllo amministrativo e tecnico sulla gestione del condominio e riferire all'assemblea.

Esso sostituisce l'amministratore in caso di sua assenza temporanea.

Art. 44

L'assemblea ordinaria è convocata dall'amministratore non oltre novanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto dell'esercizio scaduto e per l'approvazione del preventivo di spesa per nuovo esercizio, nonché dei relativi stati di riparto.

L'assemblea straordinaria è convocata ogni qualvolta l'amministratore lo riterrà utile o ne è fatta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore degli edifici.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione insieme con il prospetto del consuntivo e del preventivo di spesa.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e della ora della riunione, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data della riunione in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 1136 cod. civ.

Art. 45

I partecipanti all'assemblea, sia ordinaria sia straordinaria, trascorsi venti minuti dall'ora fissata, nomineranno, di volta in volta, fra gli intervenuti un presidente ed un segretario.

Art. 46

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altre persone anche estranee al Condominio, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che riguardino rapporti di fornitura, lavori od interessi di qualsiasi genere tra essi ed il Condominio.

Art. 47

L'assemblea delibera:

- a) sulle eventuali modifiche al regolamento a norma di legge;
- b) sulla nomina dell'amministratore, sulla retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;
- c) sul consuntivo di spesa dell'esercizio scaduto e sul preventivo di spesa del nuovo esercizio e sui relativi stati di riparto;
- d) sull'entità del fondo condominiale e sulla costituzione di eventuali fondi di riserva per future opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- e) sulle spese di carattere straordinario e sulla determinazione delle quote dei fondi necessari per sopperire alle spese stesse;
- f) sulle norme alle quali i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro del Complesso;
- g) su ogni altro eventuale oggetto riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni.

L'assemblea, tanto in prima che in seconda convocazione, si costituisce e delibera ai sensi dell'art. 1136 cod. civ.

Art. 48

La validità della costituzione dell'assemblea è accertata all'inizio della riunione e resta efficace per tutta la durata, anche se, nel frattempo, qualche partecipante si sia allontanato dalla riunione stessa.

Art. 49

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige, seduta stante, processo verbale il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data e l'ora della riunione, nonché l'ordine del giorno;
- b) il nome ed il cognome dei condomini intervenuti o rappresentanti con l'indicazione del valore delle rispettive quote di partecipazione alla proprietà comune (millesimi di proprietà);
- c) la nomina del presidente e del segretario e la constatazione della regolare costituzione dell'assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni adottate con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna di esse;
- e) qualunque dichiarazione; in forma sintetica, di cui si chiede l'inserimento.

Il verbale, alla conclusione dell'assemblea, deve essere firmato dal presidente, dal segretario e da almeno un condomino.

Art. 50

La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti, prescritta dall'art. 1137 cod. civ., nonché l'avviso di convocazione dell'assemblea, prescritto dall'art. 66 delle disposiz. attuaz. cod. civ. deve essere fatta a cura dell'amministratore, per lettera raccomandata, al domicilio dichiarato. E' consentita, in casi d'urgenza, la comunicazione mediante lettera a mano con dichiarazione di ricevuta su apposita distinta.

Art. 51

Se l'assemblea non riesca a costituirsi, né in prima né in seconda convocazione, o se, pur essendosi regolarmente costituita, non riesca a raggiungere le maggioranze necessarie per deliberare, così come prescritte dall'art. 1136 cod. civ. si applicherà la disposizione dell'art. 1105 cod. civ. che autorizza ciascun partecipante all'assemblea a ricorrere all'autorità giudiziaria affinché provveda sull'argomento in camera di consiglio.

Art. 52

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 (trentuno) dicembre. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro quindici giorni dalla comunicazione dell'amministratore.

Art. 53

I documenti giustificativi del consuntivo delle spese devono essere posti a disposizione dei condomini presso l'amministratore, per ogni più opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria.

Art. 54

Per quanto altro non previsto nel presente regolamento, si applicano le norme del codice civile e le leggi speciali in materia.

Art. 55

L'ENEL ha costituito sulla cabina (sub 261), realizzata dalla Pegaso 90, una servitù di elettrodotto, la quale gli darà il diritto di collocare, mantenere ed esercitare tutte le apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia elettrica.

L'ENEL avrà inoltre il diritto di passaggio delle condutture elettriche di media e bassa tensione dalla predetta cabina sino al perimetro dello stabile.

La proprietà della cabina attualmente della Pegaso 90 verrà da quest'ultima, non appena costituito, ceduta al condominio che ne curerà la manutenzione straordinaria.

La manutenzione dell'interno della cabina delle condutture elettriche, delle apparecchiature e di tutti gli accessori mediante i quali l'ENEL eserciterà la servitù, saranno invece a suo carico.