

0836 -

h28101

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMATE

della palazzina " A/4 " del " RESIDENCE 80 "

sito in Maglie tra le vie Sticchi e Brenta.

## CAPO I°

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### DIRITTI E OBBLIGHI DEI CONDOMINI

##### Art. I. - Parti comuni. Impianti.-

Le singole norme del presente regolamento hanno valore in quanto non siano in contrasto e non modificchino i diritti di ciascun condomino risultanti dagli atti d'acquisto e non contrastino con quanto disposto dal C.C. - Sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile a tutti i condomini: il suolo su cui sorge l'intero edificio e il relativo sottosuolo; le opere di fondazione; tutti indivisamente i muri maestri; le strutture portanti in C.a.; le opere di decorazione esistenti sulle facciate (cornicione, ringhiere, rivestimenti ecc.); i canali di scolo e sca-

rico; le tubazioni dei termosifoni sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive a favore di tutti i condomini di tutti gli appartamenti; gli androni e i vani scala con i relativi infissi di chiusura e gli impianti di illuminazione; le scale dal piano interrato ai lastricati solari esistenti compresi tutti gli accessori come pianerottoli, dipinture, zoccolature, coperture dei vani scala, ringhiere, linee e apparecchi di illuminazione, ascensori con i macchinari e linee elettriche di alimentazione; impianto idrico; impianti di citofono e i lastricati solari; e quanto altro é oggetto di proprietà e di uso comune a tutti i condomini.-

Art. 2. - Valori proporzionali delle quote dei partecipanti al condominio.-

A tutti gli effetti degli articoli II23 - II24 - II26 - II36 del C.C. e in ottemperanza alle norme dell'articolo 68 delle "disposizioni di attuazione e transitorie" (R.D. 30 / 3/ 942 n° 318) l'entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino espressa in millesimi resta stabilita come dalle tabelle millesimali allegate.-

Art. 3. - Modifica al valore delle quote.-

I valori di cui all'articolo 2 potranno essere modificati , anche a richiesta di un solo condomino, se dovesse risultare che essi siano derivati da uno

o più errori o se si fossero verificate delle modifiche nelle condizione di una parte dell'edificio per cui fosse venuto notevolmente ad alterarsi il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o appartamenti.-

Art. 4. - Lavori per innovazioni o modifiche alle cose Comuni.-

Qualunque sia la natura delle opere da eseguirsi il condomino che vuole intraprenderle, sia nello interesse proprio che nell'interesse dell'intero condominio, deve ottenere la preventiva autorizzazione dell'Assemblea come prescritto dal I° comma dell'articolo II20 C.C. Se però il condomino, trattandosi di lavori utili e necessari, può dimostrare di averli eseguiti di sua sola iniziativa in buona fede avrà diritto al rimborso, da parte del condominio, delle spese sopportate. Se invece i lavori hanno carattere d'urgenza, oltre che a risultare necessari, il condomino può eseguirli anche senza l'anzidetta preventiva autorizzazione; egli ha però l'obbligo di darne subito comunicazione all'Amministratore. In questo caso spetta al condominio stesso il rimborso delle sole spese sostenute con l'esclusione di qualunque altra somma a titolo di compenso o di utile per l'opera da lui prestata. Se invece dovesse trattarsi di lavori a carattere voluttuario, cioè non necessari, eseguiti dal condomino senza la preventiva autorizzazione

dell'Assemblea, non gli sarà dovuto alcun rimborso di spesa. Se alle opere di cui innanzi, già iniziate dal condomino, l'Amministrazione farà opposizione scritta il condomino dovrà sospendere i lavori; egli però conserverà il diritto al rimborso delle spese sostenute ed anche a quelle derivanti dalla ordinata sospensione; quando risultasse lecita e di ammissibile l'esecuzione delle opere da lui eseguite e sempre quando rientrino nei casi anzidetti.-

Art. 5. - Manutenzione-verifiche e lavori nei locali di proprietà particolare .-

Ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle opere di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la staticità dell'edificio ed alterare il decoro architettonico. Egli, a richiesta dell'amministratore, previo avviso, deve altresì consentire che all'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, a verifiche di lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, ~~per~~ ~~maxdixintcapendore~~ salvo il diritto alla rivalsa dei danni. In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà dei lavori - che comunque possano interessare la stabilità e il decoro dell'edificio o di parte di esso - agli impianti comuni, devono darne notizia all'Amministrato-

re fermo restando il disposto dell'articolo II22 del C.C. -

## CAPO 2º

### Art. 6. - Riparto delle spese.-

Le spese per la conservazione delle cose comuni o destinate ad uso comune nonché quelle per i servizi comuni e ancora quelle spese eventuali di Amministrazione del condominio saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno come ~~da~~ allegata tabella millesimale n° I. Sono pure comprese in questo gruppo le spese riconosciute necessarie per innovazione alle cose comuni deliberate dalla assemblea con le norme dell'articolo II20 C.C. e quelle che, avendo carattere d'urgenza, sono rimborsabili al condomino che le ha anticipate (art. II34). Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo delle spese di cui innanzi abbandonando o rinunciando alla comproprietà delle cose anzidette.-

### Art. 7. - Spese per l'acqua potabile.-

Verranno ripartite in base ai singoli impegnativi denunziati e le eventuali eccedenze di ciascuno in base ai superi di impegnativo rilevati dai singoli contatori divisionali. L'onere per la manutenzione di detti contatori divisionali resta a carico di ciascun condomino.-

Art. 8. - Rinuncia di servizi.-

La rinuncia al servizio dell'ascensore non è ammessa.-

Art. 9. - Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, e delle volte, e dei solai, dei pavimenti e dei balconi.-  
La spesa per la manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai, dei pavimenti e balconi e dei lastricati solari sono ripartite a norma dell'articolo II25 e II26 del C.C.-

### CAPO 3°

Art. 10. - Divieti.-

E' vietato:

a) adibire i locali ad uso contrario alla legge, alla moralità e alla sanità; b) utilizzare i locali

per mestieri rumorosi e che compromettano la dignità del fabbricato ed il carattere civile dello stesso e gestire alberghi e simili; c) eseguire lavori alle cose comuni anche se nell'interesse del condominio e apportare qualsiasi modifica o innovazione, anche se temporanea, alle cose comuni del fabbricato senza la preventiva autorizzazione del condominio al quale compete il diritto di disporre per la direzione tecnica per la eventuale esecuzione delle opere; d) l'ingresso e deposito, anche se temporaneo, nell'androne, nei passaggi e nelle scale di motocicli, biciclette ecc. e) gettare acqua, rottami, rifiuti ed altro nelle parti comuni al fabbricato; f) ingombrare gli ambienti di godimento comune ed occupare i pianerottoli delle scale, l'androne e il terrazzo con materiale e oggetti di qualsiasi natura; g) sciorinare e spandere biancheria e indumenti dalle finestre balconi, dalle scale e in particolare sciorinare panni dai balconi e determinare stitlicidio ai piani sottostanti; h) costruire gabbie o gallinai sui balconi sia interni che esterni e sulle parti comuni del fabbricato; i) imbrattare con scritte e segni di qualunque genere le pareti delle scale, cortili, androne e portico; l) di fare all'interno della abitazione sui pianerottoli e nelle scale qualunque operazione che possa arrecare danno o disturbo; m) di tenere

materiali infiammabili e maleodoranti causa di danno o molestia; n) di tenere animali che possano arrecare danno alle parti comuni del fabbricato e molestia ai condomini e in particolare di fare circolare cani senza guinzaglio; o) di schiamazzare di giorno o di notte sia negli appartamenti che nelle scale; p) di manomettere le cose mobili ed immobili di proprietà comune; q) di manomettere e modificare le tubazioni di qualsiasi tipo e specialmente quelle esterne ed evitare di gettare rifiuti ingombranti che possano causare intasamenti nelle colonne di scarico; r) di fare tutto ciò che possa comunque produrre danno o fastidio ed infine contravvenire in genere alle disposizioni del regolamento di pulizia ed igiene nonché alle norme ed ordinanza delle autorità.-

Art. II. - Obblighi particolari del condomino.-

Il cambiamento sostanziale di destinazione dei propri locali deve sempre, dall'interessato, essere notificato all'Amministratore. All'Amministrazione stessa ogni condomino ha pure l'obbligo di comunicare:

- a) il proprio domicilio nel caso che egli non abiti nell'appartamento o in un locale facente parte del condominio; b) le generalità del nuovo proprietario e copia dell'atto di vendita nel caso che egli abbia alienata in tutto o in parte la sua quota; c) l'assicurazione di aver ceduto al nuovo proprietario anche la sua quota di comproprietà dei fondi di ri-

serva per spese straordinarie ed ammortamento degli impianti comuni.- L'intero "D" a piano terra può essere adibito ad uso ufficio.-

#### CAPO 4°

#### Art. 12. - Assicurazione e ricostruzione dell'edificio.-

L'intero edificio può essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas o degli apparecchi a vapore per il capitale che stabilirà l'Assemblea. Tale importo sarà ripartito con la tabella dei valori. Ciascun condomino ha facoltà di assicurare le cose proprie mediante contratto integrativo per quel valore che ritenga opportuno. L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere reimpiegata salvo quanto stabilito in seguito. Qualora l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione tutti i condomini dovranno concorrere, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle parti danneggiate.-

#### Art. 13. - Perimento accidentale dell'edificio.-

Nel caso che l'edificio venga accidentalmente distrutto si applicheranno le norme del 1° comma dell'articolo 1128 C.C.-

a) Nel caso di distruzione parziale il calcolo della parte distrutta, per vedere se essa costituisca o meno i  $\frac{3}{4}$  del fabbricato, sarà fatto determinando il valore attuale dell'edificio parzialmente distrutto e raffrontando tale risultato con l'analogo valore che l'edificio stasso aveva prima della distruzione. Nella detrmnazione di questi due valori non si terrà conto del valore del suolo. La vendita all'asta del suolo e dei materiali di risulta (ad esclusione di quelli chiaramente appartenenti a proprietari esclusivi) potrà essere sostituita con quella a trattativa privata o con altra forma che tutti i condomini, di accordo, decideranno al riguardo. La ripartizione delle somme ottenute di tale vendita sarà fatta in misura proporzionale ai valori delle singole quote che i condomini avevano prima che si verificasse il perimento dell'edificio. In questo caso si avrà lo scioglimento del condominio. b) Nel caso che il perimento dell'edificio avvenga per una parte minore dei  $\frac{3}{4}$  del suo valore l'Assemblea delibererà sulla ricostruzione delle parti comuni. Ciò porta che ciascun condomino oltre a partecipare a tale ricostruzione in proporzione ai suoi diritti sulle parti co-

tutti stesse, sarà obbligato a ricostruire o riparare anche la sua proprietà esclusiva almeno in quanto occorra a permettere l'anzidetta ricostruzione delle parti comuni. I condomini che non intendono partecipare alla ricostruzione di tali parti comuni o si rifiutino di ricostruire il proprio piano o appartamento devono cedere agli altri partecipanti i loro diritti anche sulle parti di loro proprietà esclusiva (dando la preferenza a quei condomini che abbiano subito il maggior danno) facendo stabilire il corrispettivo della cessione da un perito nominato dall'Assemblea. L'Assemblea delibererà con la maggioranza degli intervenuti ed almeno metà del valore dell'edificio (2° comma articolo 1136 C.C.). Se invece di semplice ricostruzione l'Assemblea vuol deliberare con varianti e modifiche occorrerà la maggioranza dei partecipanti e i 2/3 del valore dell'edificio.-

## TITOLO II - AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA.-

Art. 14. - Organi di rappresentanza e di Amministrazione.-

Gli organi di Amministrazione e di rappresen-

tanza del Condominio sono: l'Amministratore, l'Assemblea ed il Consiglio dei condomini.-

Art. 15. - Amministratore - Nomina.-

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto tra i condomini o tra estranei al condominio. Egli dura in carica un anno solare ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea anche se non sia compiuto l'anno; egli decade nella prima Assemblea ordinaria successiva al primo anno della sua nomina. L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio.-

Art. 16. - Funzione dell'Amministratore.-

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie e di custodia e dell'illuminazione dell'edificio in genere, alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti dell'edificio. All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal regolamento. Tale progetto, è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condomini ed entro venti giorni dall'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 della stessa

Assemblea. Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'Assemblea per l'approvazione il progetto di ripartizione delle spese per opere di carattere straordinario deliberato dall'Assemblea 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 alla comma precedente.-

Art. 17. - Compiti dell'Amministratore.-

L'Amministratore inoltre provvede: a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, la comunicazione ai condomini assenti e al sindacato dei proprietari nei casi previsti dalla legge nonché ad assicurare l'osservanza dei regolamenti; b) alla riscossione dei contributi, delle rendite delle indennità di assicurazione e al pagamento delle spese alle rispettive scadenze; c) a determinare, se possibile, le eventuali divergenze tra i condomini; d) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti alle parti comuni comprese le azioni possessorie e di denuncia di danno temuto. L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che queste non abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei condomini fermo

restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per riferire in merito.-

art. 18. - Disciplina dei servizi comuni.-

L'Amministratore stabilirà le norme, gli organi e i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento di condominio sentito il Consiglio del condominio, salvo il ricorso all'Assemblea del condominio che si ritenga lesa. Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.-

Art. 19. - Atti e documenti per l'amministratore del condominio.-

L'Amministratore deve tenere sempre aggiornato:

a) il registro dei verbali; b) il libro di cassa di entrata e uscita; c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza qualora non abbia la dimora abituale nell'edificio; d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino; e) un tipo planimetrico del piano dell'immobile; f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune; I libri di cui alle lettere a/b/c devono essere vidimati in ogni pagina da un membro del Consiglio dei condomini e devono essere controllabili da ciascun condomino nel luogo che l'Amministratore stabilirà.-

Art. 20.- Rendiconto.-

L'Amministratore alla fine di ogni esercizio de-

Art. 91 bis

In caso di aumenti imprevisti di spese ed in presenza di nuove spese non previste sia ordinarie che straordinarie di importo non superiore a € 1.000,00, l'amministratore è legittimato a chiedere ai condomini la differenza fra il preventivo approvato e la nuova realtà e la spesa supplementare che ne scaturisce. Essa deve essere versata dai condomini a richiesta dell'amministratore stesso, anche se non preventivamente approvata dall'Assemblea.

71

ve rendere conto della sua gestione all'Assemblea. Tale obbligo gli compete anche in caso di revoca oppure di dimissione in corso di esercizio e deve essere eseguito entro 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 dieci giorni, consegnare al successore ex in mancanza al Consiglio dei condomini, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti e i valori dell'Amministrazione indipendente da eventuali contestazioni in corso? Nessuna azione potrà essere esperita verso il condominio da parte dell'Amministratore uscente o dai suoi eredi fino a quando essi non avranno interamente ottemperato agli obblighi di cui al presente titolo.-

Art. 21. - Fondo comune e fondo di riserva.-

Per provvedere alle spese di gestione annuale deve essere costituito un fondo comune mediante contributo per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria ed altre esigenze speciali e imprevedibili; può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari non eccedenti il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.-

Art. 22. - Amministrazione dei fondi.-

L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distintamente da quella del fondo comune. I capitali accantonati nei fondi suddetti devono esse-

re depositati in libretti intestati al condominio presso un istituto di credito scelto dall'Assemblea. I prelievi del fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con la firma dell'Amministratore e di due membri del Consiglio dei condomini salvo sempre la ratifica dell'Assemblea.-

Art. 21. - Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote.-

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 settembre. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro quindici giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.-

Art. 22. - Morosità e sanzioni.-

Il conduttore è costituito in mora senza necessità di intimazione per il solo fatto del mancato pagamento della somma stabilita. Ogni versamento accettato non può essere imputato che alla rata più antica. In caso di morosità protratta per un semestre l'Amministratore, sentito il Consiglio dei condomini, può iniziare gli atti legali.-

Art. 23. - L'Assemblea.-

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre sessanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi o ne abbia avuta richiesta motivata da almeno tre condomini. L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi

con copia del rendiconto e del progetto del riparto delle spese almeno sette giorni prima. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, dell'ora dell'adunanza, del giorno, delle materie da sottoporre alle deliberazioni dell'Assemblea, della data di adunanza di seconda convocazione fissata a norma dell'articolo 1135 C.C. - In mancanza tanto dell'Amministratore tanto del Consiglio dei condomini l'Assemblea può essere

Il di-

posto del presente comma si applica anche nel caso in cui l'Amministratore non provvede alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro sette giorni dalla richiesta di cui al primo comma di questo articolo. L'Assemblea generale ordinaria è valida anche quando manca il preventivo avviso di convocazione e si sia avuta però la presenza di tutti indistintamente i condomini e i medesimi siano rappresentati ai sensi di legge.-

Art. 26. - Nomina segretario e presidente dell'Assemblea.-

I convocati all'Assemblea ordinaria generale e straordinaria trascorsi quindici minuti dall'ora fissata nomineranno di volta in volta un presidente e un segretario scegliendoli tra i partecipanti al condominio escluso l'Amministratore.-

**Art. 27. - Diritto a farsi rappresentare con delega.-**

Ogni condomino ha il diritto a farsi rappresentare all'Assemblea da altra persona anche estranea al condominio che non sia l'Amministratore con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Quando una quota di condominio appartenga in più proprietà indivisa a più persone queste hanno il diritto ad un solo rappresentante che sarà assegnato dagli intervenuti; in difetto di ciò vi provvederà per soprappiù il presidente. Il condomino che sia stato, o che sia, Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione e da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.-

**Art. 28. - Deliberazioni dell'Assemblea - Costituzione.-**

L'Assemblea di 1<sup>a</sup> convocazione è regolarmente costituita quando ai sensi dell'articolo 1136 C.C. siano presenti tanti condomini che rappresentino  $\frac{2}{3}$  dell'edificio comune ed almeno  $\frac{2}{3}$  dei partecipanti al condominio. Le sue deliberazioni sono valide quando sono prese con la decisione della maggioranza degli intervenuti e con numero di voti che rappresentino almeno poco più della metà del valore dell'edificio comune.

L'Assemblea di 2<sup>a</sup> convocazione è regolarmente costituita quando intervengono almeno tanti soci che rappresentino  $\frac{1}{3}$  del valore dell'edificio. La vali-

dità della costituzione dell'Assemblea si accerta al principio della adunanza ma se la discussione della materia posta all'ordine del giorno non si esaurisce in una sola seduta la continuazione può rinviarsi a data ulteriore, cioè al giorno successivo, purché tale prosecuzione sia comunicata verbalmente agli interessati dal presidente dell'Assemblea e di tale avviso sia stato dato verbale?-

Art. 29. - Deliberazioni dell'Assemblea.-

Il processo verbale deve contenere: a) il luogo, la data e <sup>l'ordine</sup> del giorno; b) il nome dei condomini intervenuti e rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di condominio; c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea; d) sommario resoconto e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna. Qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione. Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro tre giorni, deve essere firmato dal presidente, dal segretario e da uno dei condomini a tale scopo delegato dall'Assemblea e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministrazione nei quindici giorni successivi trascorsi i quali in mancanza di reclamo davanti l'autorità giudiziaria si terrà approvato. Copia conforme del verbale deve essere rilasciata

dall'Amministrazione ai condomini entro trenta giorni dalla data di convocazione. Le deleghe scritte dovranno essere consegnate dai singoli rappresentanti al presidente stesso o al segretario allegandole al verbale.-

Art. 30. - Deliberazioni Assemblea ordinaria.-

L'Assemblea ordinaria delibera: a) sulle eventuali modifiche del regolamento; b) sulla nomina del Consiglio dei condomini e dell'Amministratore, sulla eventuale retribuzione e sulla revoca di questo ultimo; 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 per la medesima; d) sull'erogazione dei sovravanzi della gestione; e) sulle opere di manutenzione straordinaria.

Spetta inoltre all'Assemblea deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'Amministrazione, la convocazione e il godimento delle cose comuni. I libri giustificativi e i documenti del rendiconto della gestione e del bilancio preventivo debbono essere posti a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo nei sette giorni precedenti l'Assemblea ordinaria presso l'Amministratore.-

Art. 31. - Rispetto delle deliberazioni dell'Assemblea.-

Tutte le deliberazioni prese dall'Assemblea e

divenute definitive a norma degli articoli precedenti debbono essere obbligatorie anche per le minoranze dissenzianti e per gli assenti a cui devono essere notificate mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno entro trenta giorni dalla data delle deliberazioni. Ai dissenzianti e agli assenti è fatto salvo il diritto di opposizione del caso ai sensi dell'art. 1337 del C.C. -

Art. 32. - Azioni giudiziarie attive e passive.-

Nelle azioni giudiziarie attive e passive il cui contenuto esorbiti dalle attribuzioni ordinarie conferite con gli art. precedenti all'Amministratore, l'Assemblea delibera se promuovere lite o resistere in giudizio oppure conciliare la vertenza e sugli altri provvedimenti da adottare nell'interesse comune dando le opportune direttive all'Amministratore. Quando l'Assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere la lite o resistere in giudizio i condomini dissenzianti non possono separare la responsabilità in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenza. Tutto quanto non espressamente contemplato si intende regolato dalla legge.-

Art. 33. - Consiglio dei Condomini.-

Il Consiglio dei condomini è composto da tre membri eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno. Egli è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà almeno ogni quattro mesi. Il Consiglio dei condomini deve esercitare il controllo amministrativo,

tecnico e contabile sulla gestione del condominio  
e riferire all'Assemblea con motivata relazione. Es-  
so sostituisce l'Amministratore in caso di assenza  
temporanea.-

Art. 34. - Spese in misura non annuale.-

Imbianchimento e lavori alle parti esterne fra  
tutti i condomini in proporzione alla tabella valori.-

✓ 1226 (21111)

Tabella n° 8

...ita dei valori per la constatazione della validità della  
...e per la ripartizione delle spese di manutenzione  
...ca o non dello stabile.

| Interno |  | lesimi o/oo                           |
|---------|--|---------------------------------------|
| Abate   |  | 37,34 <i>solinger</i>                 |
| Bach    |  | 35,18 <i>inquinato RANCO Marcella</i> |
| Claude  |  | 75,72 <i>+ 16,51 = 102,23</i>         |
| D APP   |  | 73,40 <i>inquinato</i>                |
| E u     |  | 75,59 <i>75,59</i>                    |
| F i     |  | 92,13 <i>2,99</i>                     |
| G a     |  | 75,64 <i>+ 3,36</i>                   |
| H u     |  | 64,02                                 |
| I u     |  | 57,90 <i>2,9</i>                      |
| L u     |  | 53,41                                 |
| M u     |  | 60,67 <i>inquinato Populif</i>        |
| N u     |  | 71,06 <i>inquinato RANCO Marcella</i> |
| O u     |  | 77,80 <i>+ 4</i>                      |
| P - a   |  | 79,91 <i>+ 4,17</i>                   |
| I       |  | 26,51 <i>OK</i>                       |
| 2       |  | 4,17 <i>- V</i>                       |
| 3       |  | 4,17                                  |
| 4       |  | 2,99                                  |
| 5       |  | 3,36 <i>- OK</i>                      |
| 6       |  | 2,80 <i>- OK</i>                      |
| 7       |  | 4,32 <i>- OK</i>                      |
| 8       |  | 5,01                                  |
| 9       |  | 5,43                                  |
| IO      |  | 10,01 <i>+</i>                        |
| II      |  | 1,46                                  |

sommano 1000 o/oo

*ASSICURAZIONE  
- 100.000 -  
- 100.000 -*

Tabella n° 2

serve per la ripartizione delle spese di pulizia e luce del portone e delle scale. Per la prima metà delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e dell'ascensore. Ne fanno parte tutti i condomini che ne fanno uso in relazione al Valore condominiale.

| <u>piano</u> | <u>Intern</u>  | <u>illesimi o/oo</u> |                 |
|--------------|----------------|----------------------|-----------------|
| Rialzato     | D              | X 93,92              | 14,23 56,57 ✓   |
| Primo        | E              | X 96,72              | 50,77 73,74 ✓   |
| "            | F              | X 117,88             | 61,88 89,88 ✓   |
| "            | G              | X 96,78              | 50,81 73,79 ✓   |
| Secondo      | H              | 81,92                | 88,69 85,30 ✓   |
| "            | I              | 74,09                | 80,21 77,15 ✓   |
| "            | L              | 68,34                | 73,48 71,16 ✓   |
| "            | M              | 77,53                | 84,04 80,83 ✓   |
| Terzo        | N              | 90,92                | 52,32 121,62-65 |
| "            | O <del>8</del> | 99,55                | 66,77 133,16    |
| "            | P              | 102,25               | 171,30 136,77   |
| sommano      |                | 1000 o/oo            | 944,97          |

100% PULIZIA ED EN: 2 SCALE

Tabella n° ③

Scrive per la ripartizione delle spese di esercizio dell'ascensore e per la seconda metà delle spese relative alle scale e all'ascensore. Ne fanno parte tutti i condomini che usano tali beni in relazione all'altezza.

| <u>Piano</u> | <u>Interr</u> | <u>Millesimi ‰</u>       |
|--------------|---------------|--------------------------|
| Rialzato     | D             | 19,23 ✓ <i>Anche</i>     |
| Primo        | E             | 50,77 ✓                  |
| "            | F             | 61,88 ✓                  |
| "            | G             | 50,81 ✓                  |
| Secondo      | H G           | 88,69 ✓                  |
| "            | I F           | 80,21 ✓                  |
| "            | L             | 73,98 ✓                  |
| "            | M             | 84,04 ✓                  |
| Terzo        | N             | 152,32 ✓ <i>Rapale</i>   |
| "            | O             | 166,77 ✓ <i>De Bon.</i>  |
| "            | P             | 171,30 ✓ <i>Croco A.</i> |
| sommano      |               | 1090 ‰                   |

100% RANVT. ASCENSORI

Tabella n° 4

Serve per la ripartizione del 25% delle spese di esercizio dell'impianto di riscaldamento. Partecipano tutti i condomini che ne fanno uso in relazione alla cubatura ed alla superficie radiante di ciascuna unità immobiliare. Il restante 75% delle spese di esercizio va diviso proporzionalmente a quanto indicato dai contatori di consumo, la cui lettura viene effettuata dall'amministratore.

| <u>piano</u> | <u>Interno</u> | <u>Millesimi ‰</u> |
|--------------|----------------|--------------------|
| Terra        | A              | 45,09              |
| "            | B              | 43,75              |
| Alzato       | D              | 99,20              |
| Primo        | E              | 82,88              |
| "            | F              | 98,35              |
| "            | G              | 81,56              |
| Secondo      | H              | 66,77              |
| "            | I              | 61,08              |
| "            | L              | 57,08              |
| "            | M              | 67,30              |
| Terzo        | N              | 91,11              |
| "            | O              | 103,36             |
| "            | P              | 102,47             |
| sommano      |                | 1000 ‰             |

110  
Tabella n° 5

Serve per la ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione dell'impianto di riscaldamento.  
Partecipano tutti i condomini che ne fanno uso in relazione al valore condominiale.

| <u>Piano</u> | <u>Interni</u> | <u>llesimi o/oo</u> |
|--------------|----------------|---------------------|
| Terra        | A              | 43,72               |
| "            | B              | 41,19               |
| Rialzato     | D              | 85,94               |
| Primo        | E              | 88,51               |
| "            | F              | 107,87              |
| "            | G              | 88,57               |
| Secondo      | H              | 74,96               |
| "            | I              | 67,79               |
| "            | L              | 62,54               |
| "            | M              | 71,04               |
| Terzo        | N              | 83,20               |
| "            | O              | 91,10               |
| "            | P              | 93,57               |

=====

sommano 1000 o/oo

Tabella n° 6

Serve per la ripartizione del 90% delle spese di manutenzione, ricostruzione e pulizia della rampa di discesa allo scantinato ed inoltre per la ripartizione del 90% delle spese di luce e pulizia del disimpegno condominiale al piano interrato. Partecipano solo i condomini del piano interrato, in proporzione al valore condominiale.

Il restante 10% della spesa va diviso fra tutti i condomini dello stabile in proporzione al valore condominiale indicato nella tabella valori. tab. n° I.

| <u>Piano Interno</u> |    | <u>llesimi °/°°</u> |
|----------------------|----|---------------------|
| Cantina              | I  | 377,47              |
| "                    | 2  | 59,38               |
| "                    | 3  | 59,38               |
| "                    | 4  | 42,57               |
| "                    | 5  | 47,84               |
| "                    | 6  | 39,87               |
| "                    | 7  | 61,51               |
| "                    | 8  | 71,34               |
| "                    | 9  | 77,32               |
| "                    | IO | 142,53              |
| "                    | II | 20,79               |
| sommano              |    | 1000 °/°°           |

Tabella n° 8

serve per la ripartizione delle spese di esercizio, manutenzione e ricostruzione dell'autoclave; per la ripartizione delle spese di esercizio di fognatura, nonché per le spese di manutenzione e ricostruzione degli scarichi fognanti.

Ne fanno parte tutti i condomini che ne fanno uso, in relazione al valore condominiale.

Per scarichi fognanti si intendono i " tratti orizzontali " di proprietà comune fino alla condotta stradale, poiché le spese per i " tratti verticali o colonne montanti ", saranno a carico dei soli condomini a cui la colonna montante serve e ciò in relazione al valore condominiale.

| <u>Piano</u> | <u>Interno</u> | <u>lesini o/oo</u>         |
|--------------|----------------|----------------------------|
| Terra        | A              | 40,16 <i>Solo m. primo</i> |
| "            | B              | 37,84                      |
| "            | C              | 81,44 <i>M. 03 Loc. C.</i> |
| Rialzato     | D              | 78,94 ✓                    |
| Primo        | E              | 81,30                      |
| "            | F              | 99,09                      |
| "            | G              | 81,35                      |
| Secondo      | H              | 68,86 <i>Ch.</i>           |
| "            | I              | 62,27 <i>Franco</i>        |
| "            | L              | 57,44                      |
| "            | M              | 65,25                      |
| Terzo        | N              | 76,43 <i>Ref.</i>          |
| "            | O              | 83,68 <i>po Bon.</i>       |
| "            | P              | 85,95 <i>lucro A.</i>      |

=====

sommano 1000 o/oo - 81,44