

Allegato Lettera D
dell'atto Repertoriato
n. 4772 / 3433

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

SCALA A

COMPLESSO IMMOBILIARE

VICOLO DELLE PIETRARE SNC

TARQUINIA (VT)

Il Tecnico



DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il fabbricato sito in Tarquinia Vicolo delle Pietrre snc realizzato dalla [REDACTED] di seguito nominata per brevità "Costruttore" fa parte di un complesso edilizio sorgente dal corpo interrato costituito da un edificio denominato: Edificio A con n° 24 Appartamenti con le relative pertinenze identificate in n° 16 (A) posti auto posti al piano terra e n° 9 (A) al piano interrato, n° 19 (A) cantine, n° 1 locale per impianto idrico ed autoclave per acqua potabile, n° 1 locale impianto autoclave per raccolta acque piovane e n° 1 area in terrazza destinata alla localizzazione per il gruppo centralizzato di riscaldamento, condizionamento e sanitario, ed un locale caldaia condominiale posto in copertura; autorizzata con P.d.C. nr. 13/11 del 30/04/2011 – nr. 04/12 del 31/01/2012 – SCIA del 20/12/2012 – SCIA ed. A del 15/05/2014.

La Scala A, ubicata nel complesso edilizio che sarà realizzato a stralci, è ultimata, regolamentata e disciplinata dal seguente regolamento di Condominio Scala A di seguito denominato anche "Condominio" e del "Supercondominio" che sarà istituito tra le scale A – B – C ai sensi dell'Art. del C.C. 1117 bis che regolerà le parti comuni degli immobili autorizzati e riportati nel citato permesso a costruire, nelle SCIE così distinto: Edificio Scala A con n° 24 Appartamenti; Edificio Scala B con n° 24 Appartamenti ed Edificio Scala C con n° 20 Appartamenti con le relative pertinenze identificate in n° 70 posti auto posti al piano terra e piano interrato e n° 70 cantine, n° 3 locali autoclave per ogni scala e n.3 aree in terrazza per i gruppi centralizzati acqua sanitaria per riscaldamento e condizionamento posti in copertura, e locale per caldaia condominiale per ogni scala n° 1 locale impianto autoclave per raccolta acque piovane posto nella Scala A autorizzati con P.d.C. nr. 13/11 del 30/04/2011 – nr. 04/12 del 31/01/2012 – SCIA del 20/12/2012 e la SCIA ed. A del 15/05/2014 riferita alla scala A.

Capo I

PARTI, COSE ED IMPIANTI COMUNI E NON COMUNI

Art. 1

Le singole norme del presente regolamento hanno valore in quanto non siano in contrasto e non modifichino i diritti di ciascun condomino risultanti dagli atti di acquisto della proprietà delle singole unità immobiliari o dalle successive convenzioni aventi valore contrattuale.

Art. 2

Parti, cose e impianti di proprietà e uso comune ed indivisibile

a tutti i condomini, di proprietà esclusiva e pubblica

Sono di proprietà ad uso comune ed indivisibile a tutti i condomini: il suolo su cui sorge l'intero edificio; le opere di fondazione; tutti indistintamente i muri e le strutture portanti in c.a., i parcheggi, il lastrico solare, il cornicione e tutte le opere decorative esterne dell'edificio comprese quelle di rivestimento; le installazioni antincendio; l'intercapedine; l'impianto di acquedotto; del gas; di luce; la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere, e l'impianto di ricezione radiotelevisiva sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive.

Sono di proprietà esclusiva del costruttore con l'esclusione di quelli espressamente attribuiti in proprietà ai condomini con i singoli rogiti notarili e di quanto disposto dalla legge 122/89.

Sono adibite a l'uso comune le aree consistenti nei giardini, parcheggi, viabilità, marciapiedi e camminamenti di accesso agli edifici, le aree soggette a servitù degli impianti pubblici contraddistinti al Foglio 74 Part. 1526 con i sub 64-65-66-68-69-70-71-73-77 con protocollo accatastamento nr. VT0064182 del 11/06/2014 e Foglio 74 Part. 1527 Sub 1 – Part. 1528 Sub 1 – Part. 1529 Sub 1 Mappale nr. 28518 del 11/03/2014 per la scala A, e per il "Supercondominio" quelle nascenti per la scala B-C

accatastate in modo provvisorio al catasto urbano del Comune di Tarquinia Foglio 74 Part. 1527 Sub 1 – Part. 1528 Sub 1 – Part. 1529 Sub 1 Mappale nr. 28518 del 11/03/2014, oltre alla part.1526 sub. 65-66-68-71-73-77 e quelle riportate negli atti di acquisto, negli atti d'obbligo, nelle prescrizioni riportate nelle scritture private sottoscritte dal "Costruttore" con gli enti erogatori, e tutte quelle che saranno riportate in tutti i documenti rilasciati dal Comune nel completamento ed ultimazione dei lavori delle altre scale B e C del complesso edilizio.

Sarà obbligo del "Condominio" e del "Supercondominio" garantire tutte le servitù previste e in particolare la servitù di passaggio prevista nell'atto di acquisto del 01/04/2011 Rep. 4064 Racc 2881 del Notaio Massimo Martella, come da schema A – A1, e scritture privata a favore ENEL del 04/10/2011, come da schema B – B1, ed in tutti gli atti sottoscritti dalla ANTROS S.r.l. le tutte le prescrizioni riportate in tutti gli atti autorizzativi necessarie per alla edificazione del complesso edilizio edifici Scale A-B-C e tutte le prescrizioni riportati negli di atti acquisto degli acquirenti anche se non allegate al presente regolamento.

Sarà obbligo del "Condominio" e del "Supercondominio" l'obbligo al mantenimento in efficienza delle suddette aree.

Art. 3

Parti, cose e impianti di proprietà ed uso comune solo ad un gruppo di condomini

A favore di tutti i condomini degli appartamenti: il portone e l'androne con i relativi infissi di chiusura o di separazione, l'impianto di illuminazione e gli impianti relativi.

A favore dei condomini degli appartamenti tutte le parti comuni del pilotis e del piano terra dei marciapiedi, aiuole, strade, accessi, degli impianti compreso illuminazione condominiale o pubblica ove esista come prescrizione in sede di autorizzazione altri impianti tecnologici e quanto altro non di uso privato e delle parti esclusive.

A favore di tutti i condomini degli appartamenti, posti auto, o altri locali tutti i locali e spazi comuni relativi agli impianti e parti comuni.

A favore di tutti i condomini proprietari dei posti auto e delle cantine poste al piano interrato: gli spazi di manovra, le rampe e gli accessi, l'impianto di illuminazione e gli impianti.

Art. 4

Valori proporzionali delle quote dei partecipanti al condominio

A tutti gli effetti degli artt. 1123, 1124, 1126, 1136 del Codice Civile, l'entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino, espressa in millesimi e' stabilita come dalle Tabella di ripartizione millesimale "A" per il "Condominio" e "A" per il "Supercondominio".

Art. 5

Modifica del valore delle quote

I valori di cui all'art. 4 potranno essere modificati, anche a richiesta di un solo condomino:

- 1) se risulta che essi siano derivati da uno o più errori;
- 2) se si sono verificate delle modifiche nelle condizioni di una parte dell'edificio, per cui sia venuto notevolmente ad alterarsi il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o appartamenti.
- 3) il "Costruttore" fino alla fine della vendita degli immobile è già fin'ora autorizzato a modificare i valori delle tabelle del "Condominio" A delle quote derivate da errori o correzione particolari alle tabelle degli impianti e consumi nel caso di anomalie nelle ripartizione dei costi relativo ai consumi.
- 4) il "Costruttore" fino alla fine della vendita degli immobile è già fin'ora autorizzato alla a modificare i valori delle quote derivate da errori o correzione particolari alle tabelle per le parti comuni derivanti dalla istituzione del "Supercondominio" da attivare alla fine dei lavori per la realizzazione della Scale B-C.

Capo II

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

Art. 6

Obbligo di manutenzione

Ferma la competenza dell'Assemblea dei condomini ed i criteri di ripartizione delle spese, costituisce obbligo del "Condominio" effettuare previa verifica dello stato di fatto ogni sei mesi, le manutenzioni necessarie ordinarie e anche straordinarie delle parti comuni dell'edificio in particolare le parti pericolose e soggette alle intemperie, degli impianti al fine di preservare le loro caratteristiche tecnico costruttive e di funzionamento quando dai sopralluoghi emergano condizioni di pericolosità ed ammaloramenti delle parti o impianti visionati.

Le manutenzioni dovranno essere effettuate, con la periodicità richiesta dalla natura delle opere e degli impianti, tenuto conto delle relative schede tecniche del produttore, con l'impiego idonei materiali/prodotti idonei, da parte di imprese specializzate nel settore e munite delle necessarie autorizzazioni di legge e in conformità al Dlg 81/08 art.91 e art.38 DPR n. 207/2010 e relative UNI di riferimento

Le principali manutenzioni riguardano:

- a) facciate ed i rivestimenti esterni;
- b) copertine e pavimentazioni esterne;
- c) parti metalliche esterne;
- d) tutti gli altri elementi del fabbricato;
- e) ascensori: periodica da eseguire, mediante contratti di assistenza tecnica,
- f) autoclavi: periodica da eseguire, mediante contratti di assistenza tecnica,
- g) verifica funzionamento impianto fognario acque nere da eseguire, periodicamente almeno ogni 6 mesi con pulizia periodica ove necessaria anche con lavorazioni aggiuntive e prescrizione previsti dai regolamenti comunali e degli enti erogatori ovvero quanto è necessario;
- h) verifica funzionamento impianto fognario delle acque bianche da eseguire, periodicamente almeno ogni 6 mesi con pulizia periodica, e la pulizia periodica delle griglie da foglie e sporcizia necessaria anche con lavorazioni aggiuntive e prescrizione previsti dai regolamenti comunali e degli enti erogatori ovvero quanto è necessario;
- i) verifica da impianto antincendio: eseguire in conformità alla legge e comunque, e la verifica periodica dello stato di fatto e funzionamento degli impianti ed accessori riportati nella scia dei V.V.F.F. con società specializzate.

Art. 7

Lavori per innovazioni o modifiche delle cose comuni

Qualunque sia la natura delle opere da eseguirsi, il condomino che vuole intraprenderle, sia nell'interesse proprio che nell'interesse dell'intero "Condominio" deve ottenere la preventiva autorizzazione dell'assemblea, come prescritto dal primo comma dell'art. 1120 del Codice Civile.

Tuttavia, se 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 di urgenza oltre che risultare necessari, il condomino può eseguirle senza la preventiva autorizzazione, dandone comunicazione all'amministratore. In questo caso spetta al condomino il rimborso delle sole spese sostenute.

Se si tratta invece di lavori non necessari e di carattere voluttuario, eseguiti dal condomino senza preventiva autorizzazione dell'assemblea, non gli sarà dovuto nessun rimborso di spesa.

Se alle opere suddette già iniziate da un condomino, l'amministratore farà opposizione scritta, il condomino dovrà sospendere i lavori, conserverà tuttavia il diritto del rimborso delle spese sostenute,

anche di quelle derivate dalla sospensione, qualora risultasse lecita ed ammissibile l'esecuzione delle opere da lui eseguite e sempre che rientrino nei casi suddetti.

Il "Costruttore" è autorizzato a eseguire lavori straordinari ed ordinare senza autorizzazione dell'assemblea nelle parti comuni ed in quelle private di sua proprietà.

Distacco dall'impianto centralizzato. Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini con valutazione tecnica ed economica di un perito nominato dall'Assemblea a spese del richiedente il distacco. In tal caso se autorizzato il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma ma a tutte le spese per la modifica.

Impianti di energia da fonti rinnovabili esclusivi. Possibilità di installare impianti di energia da fonti rinnovabili ad uso esclusivo su lastrici tetti comuni con attività di solo controllo da parte dell'assemblea ma senza autorizzazione ove già non siano previsti ed installate apparati condominiali.

Lavori su parti esclusive. Prevista la preventiva comunicazione all'amministratore per interventi su parti di proprietà o uso individuale.

Antenne. Riconosciuto il diritto del singolo condomino alla ricezione radiotelevisiva con impianti individuali ove non siano previsti apparati condominiali già installati.

Art. 8

Divieti

E' vietato occupare, anche temporaneamente, gli anditi, l'androne, il cortile, il giardino, i lastrici solari od i terrazzi di proprietà comune, le scale, i pianerottoli, ecc. e cioè tutti i locali e gli spazi di proprietà o uso comune, con costruzioni o altro, anche se aventi carattere provvisorio; o collocare oggetti di notevole peso che possano compromettere la stabilità delle strutture murarie o le pavimentazioni o che possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini. L'occupazione delle parti comuni può essere autorizzata solo se trattasi di deposito di materiali e attrezzi inerenti lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva dei condomini e sempre se tali occupazioni siano limitate come spazio e come tempo. In ogni caso non potrà essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.

Se il cortile comune e' già destinato dal titolo a determinati usi nell'interesse dei condomini, e' vietato cambiarne la destinazione.

Resta vietato al proprietario del piano terreno di eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo dell'edificio, anche se essi non arrechino danni agli altri condomini o alle murature portanti dell'edificio stesso.

E' vietato collocare piante e vasi da fiori sui davanzali o sui balconi al di fuori degli appositi posti all'uopo predisposti, in ogni caso dovrà essere sempre evitato che le acque di innaffio o di infiltrazione possano dare molestie o sporcare i balconi, finestre o terrazzi dei piani sottostanti.

L'applicazione di targhe che ciascun condomino volesse applicare all'esterno del portone di ingresso, o a ridosso dei davanzali dei propri balconi, o tra gli stipiti delle proprie finestre o in qualsiasi altra parte esterna dello stabile, sia per indicare il proprio nome sia per diciture pubblicitarie, resta consentita solo rispettando le norme particolari che l'amministrazione avrà stabilito disciplinando le misure e le altre modalità, compatibili con la forma estetica ed architettonica dell'edificio.

E' vietata l'apposizione di targhe o altri segni indicatori nell'androne, nelle scale, nei vestiboli tranne che alle porte di ingresso dei rispettivi appartamenti, sarà invece consentita l'apposizione di un quadro indicatore generale con cassette destinate alla corrispondenza.

E' vietato stendere biancheria o altro su finestre o balconi prospicienti la via.

E' consentito battere tappeti, coperte ecc. dai loggiati verso il cortile, nelle sole ore stabilite dall'amministratore. Ciò sarà sempre tassativamente vietato all'interno del vano scala e nell'androne. Alle finestre interne e' consentito sciorinare panni purché non tolgano luce o diano molestia ai piani sottostanti.

E' vietato entrare e sostare anche temporaneamente nell'androne e nelle parti comuni qualsiasi tipo di

sosta è consentita una breve fermata con veicoli qualsiasi genere.

E' vietato tenere in qualsiasi locale o spazio comune e/o non, animali di qualsiasi genere ad eccezione di uccelli, cani e gatti, purché non arrechino danno o disturbo agli altri condomini. Ai proprietari dei cani e' fatto obbligo tenerli al guinzaglio quando escono dall'appartamento.

E' vietato gettare immondizie o altri oggetti dalle finestre o nel vano scala.

Il "Costruttore" si riserva, per sé o per eventuali aventi causa, eventuali cambi di destinazione d'uso e/o ampliamenti, montaggio di gazebi, serre climatiche, porta tende in legno o altro tipo di struttura in legno in conformità alla normativa di settore. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea di Condominio in quanto già autorizzata dal presente regolamento;

Il "Costruttore" si riserva, per sé o per eventuali aventi causa degli appartamenti 4° piano il diritto di installare barbecue sui balconi i cui comignoli per esalazioni fumi senza forare le coperture devono, comunque, devono essere posti in opera in conformità al DPR 412/93 e 551 e norme UNI 71/29 e successive modificazioni. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea di "Condominio" in quanto già autorizzata dal presente regolamento;

Il "Costruttore" si riserva, per sé o per eventuali aventi causa al piano terra, di effettuare, coperture in legno o altro materiale per coprire posti auto o in altri spazi comuni e privati di proprietà supporti per installare accessori per fornitura di energia alternativa in conformità alla normativa di settore ed autorizzabile o autorizzati dal Comune. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea di "Condominio" in quanto già autorizzata dal presente regolamento;

Il "Costruttore" si riserva, per sé o per eventuali aventi causa di tutti gli appartamenti ove presenti di chiudere le nicchie con porte in alluminio a scelta della D.L. in conformità alla normativa di settore ed autorizzabile o autorizzati dal Comune. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea di "Condominio" in quanto già autorizzata dal presente regolamento;

Il "Costruttore" si riserva, per sé o per eventuali aventi causa di tutti gli appartamenti di porte grate e tende del tipo e colore in conformità alla normativa al progetto redatto dal Direttore Lavori comunicato dall'Amministratore. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea di "Condominio" quanto già autorizzata dal presente regolamento;

Il "Costruttore" si riserva, per sé o per eventuali aventi causa di tutti gli appartamenti esporre cartelli e striscioni per la pubblicità necessaria alla vendita degli appartamenti, secondo le proprie esigenze. Tale diritto, gratuito, rimane all'Impresa "Costruttrice" fino alla fine delle vendite delle proprietà immobiliari. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea di "Condominio" quanto già autorizzata dal presente regolamento;

Il "Costruttore" si riserva, per sé o per eventuali aventi causa di tutti gli appartamenti di unificare appartamenti e balconi anche eliminando divisori esterni e tramezzi interni. Tale diritto, gratuito, rimane al "Costruttore" fino alla fine delle vendite delle proprietà immobiliari. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea di "Condominio" quanto già autorizzata dal presente regolamento

Art. 9

Diritto di sopraelevazione e modifiche ed ampliamenti edilizi

Essendo il fabbricato progettato ed eseguito per il numero di piani attuali, per non arrecare pregiudizio all'aspetto architettonico, per non diminuire aria e luce ai piani esistenti, per non creare danni alla statica dell'edificio stesso, resta vietata ogni sopraelevazione totale o parziale, a carattere provvisorio o duraturo, a qualsiasi uso fosse destinata e da chiunque voglia essere fatta.

Art. 10

Divieto di cessione del diritto di sopraelevazione e modifiche ed ampliamenti edilizi

Il diritto di sopraelevazione, visto il precedente art. 9, non può essere ceduto né a titolo oneroso e né a titolo gratuito senza il consenso dell'assemblea dei condomini, che dovrà decidere con la stessa maggioranza prevista dal quinto comma dell'art. 1136.

Art. 11

Opposizione alla sopraelevazione e modifiche ed ampliamenti edilizi

Ciascun condomino, visto il precedente art. 9, potrà fare motivata opposizione alla sopraelevazione solo nei casi in cui ricorrano gli estremi previsti dalla Legge (secondo comma art. 1120 e secondo e terzo comma art. 1127 del c.c.), tale opposizione dovrà essere fatta nel termine di mesi uno dalla data di visione del progetto di sopraelevazione.

Art. 12

Appartenenza parti d'uso comune della sopraelevazione, e modifiche ed ampliamenti edilizi

I muri maestri, le scale, le coperture, gli impianti e tutte le altre parti della sopraelevazione che l'art. 1117 comprende o che comunque servano all'uso comune, da chiunque fossero pagate e costruite, appena ultimate diverranno di proprietà comune e saranno quindi disciplinate come tutte le altre consimili dell'edificio preesistente.

Art. 13

Indennità dovuta per la sopraelevazione, e modifiche ed ampliamenti edilizi

Nei casi in cui la sopraelevazione e modifiche ed ampliamenti edilizi, chi la esegue dovrà corrispondere agli altri condomini una indennità pari alla differenza tra il valore attuale della quota di comproprietà del suolo di ciascuno di essi prima della sopraelevazione e l'analogo valore cui si è ridotta dopo la sopraelevazione stessa, per effetto dei nuovi diritti sul detto suolo che avranno i proprietari del nuovo piano. Ai valori delle quote del suolo possono essere aggiunti quelli relativi alle singole proprietà se, dopo la sopraelevazione, esse hanno subito danni economici apprezzabili, tali da giustificare il corrispondente aumento di indennizzo. Gli oneri e spese sono a carico di chi esegue la modifica.

Art. 14

Il "Costruttore" si riserva, per sé o per eventuali aventi causa in tutte le sue proprietà il diritto di modifiche edilizie, di sopraelevazione, di ampliamenti, modifiche delle parti comuni e quanto altro e quanto autorizzabile nel complesso edilizio oggetto riportato e regolamentato negli Art. 9-10-11-12-13-14 del presente regolamento e rimane ad esclusivo uso, disponibile e riservato al "Costruttore" previo rilascio tutte le autorizzazioni comunali. Questo diritto rimane al "Costruttore" degli immobili fino alla sua formale rinuncia. Sarà onere del "Costruttore" modificare le tabelle millesimali ove necessario. Tale diritto, è gratuito, rimane al "Costruttore" fino alla fine delle vendite delle proprietà immobiliari. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea del "Condominio" in quanto già autorizzata dal presente regolamento

Capo III

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI LORO ESCLUSIVA PROPRIETÀ

Art. 15

Limitazioni e divieti nella destinazione

Gli appartamenti dell'edificio potranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione o a

studi/uffici privati, ogni diverso uso dovrà essere consentito dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, secondo comma.

Resta comunque vietata tassativamente la destinazione d'uso degli appartamenti o dei locali ad usi contrari all'igiene, alla morale o al decoro dell'edificio.

Tutti i locali in genere, non potranno contenere apparecchi o macchine o impianti rumorosi o emananti esalazioni sgradevoli o nocive, e neppure laboratori con funzionamento notturno.

E' tassativamente vietato ai condomini fare qualsiasi modifica o innovazione alle cose comuni e in genere ogni lavoro o variante che possa in qualche modo avere attinenza con la struttura organica dell'edificio tanto da poterne menomare la statica, l'igiene o il suo aspetto architettonico sia interno che esterno, senza il consenso dell'assemblea che potrà autorizzare la modifica o l'innovazione. E' facoltà dell'assemblea richiedere parere tecnico prima della decisione che deve comunque essere comunicata all'interessato non oltre un mese dalla data della richiesta scritta.

E' vietato inoltre:

- sovraccaricare pavimenti di ambienti o terrazze,
- far ristagnare acque o altri liquidi sui pavimenti tanto da permettere la loro infiltrazione nei solai;
- suonare, cantare, tenere apparecchi radio o televisori a tonalità troppo alta, dopo le ore 22 o durante le normali ore di siesta;
- lasciare bambini per le scale, nei cortili e negli altri posti comuni;
- stendere i panni sopra i balconi;
- manomettere gli impianti comuni anche nei locali di proprietà esclusiva, senza il preventivo avviso e l'autorizzazione dell'amministratore.

Art. 16

Vendita o affitto dei propri locali

Ogni condomino, tanto se vende quanto se cede in affitto, in tutto o in parte i locali di sua proprietà, dovrà scegliere compratori o inquilini di ineccepibili qualità personali, i quali, a loro volta, dovranno conformarsi alle norme che disciplinano il presente regolamento di "Condominio", questo pertanto dovrà fare parte integrante dei relativi contratti di vendita o affitto. Sarà obbligo dei condomini proibire ai propri inquilini il subaffitto totale o parziale dei vani locati, sotto qualsiasi forma. Il condomino locatore risponderà in proprio dei danni e delle spese verso gli altri condomini.

Art. 17

Obblighi di ciascun condomino

Il cambiamento sostanziale di destinazione dei propri locali deve essere sempre, dall'interessato, notificato all'amministrazione.

All'amministrazione ogni condomino ha pure l'obbligo di comunicare:

- il proprio domicilio nel caso che egli non abiti nell'appartamento o nel condominio;
- le generalità del nuovo proprietario, nel caso che egli abbia alienato in tutto o in parte la sua quota;
- l'assicurazione di aver ceduto al nuovo proprietario anche la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per spese straordinarie ed ammortamento degli impianti comuni.

Ogni condomino deve mettere in condizione l'amministratore o suo delegato possa accedere, in caso di necessità nell'immobile.

Ogni condomino e' obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alle proprietà degli altri ed alle parti comuni. Egli, a richiesta dell'amministrazione e previo avviso, deve consentire l'accesso nei locali per opportune ispezioni sui lavori da eseguirsi. Il rifiuto, da parte del proprietario, a consentire l'ingresso, lo renderà passibile di penale determinata dall'assemblea.

Ogni condomino o inquilino e' tenuto a dare sollecita comunicazione di eventuali danni sia nelle parti di

proprietà sia nelle parti comuni. I danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia del guasto, saranno imputati al proprietario dell'appartamento stesso.

E' obbligo del condomino pulire e mantenere puliti gli impianti fognari, di raccolta acque bianche da foglie e sporcizia ovvero l'amministratore è già autorizzato ad intervenire in caso l'inadempienza del condomino se causi danni altri condomini ed al "Condominio" con addebito delle spese al condomino.

E' obbligo del condomino utilizzare l'isola Ecologica per la raccolta dei rifiuti domestici identificata e riportata nella SCIA del 15/05/2014 e tenerla pulita secondo i regolamenti del Comune o dell'ente o soc. delegata alla raccolta.

Il "Costruttore" si riserva, per sé il diritto di modifiche il sito o luogo ora ubicato in qualsiasi momento fino fine lavori di tutte le scale e senza autorizzazione dell'assemblea del condominio e del super condominio. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea di "Condominio" quanto già autorizzata dal presente regolamento.

Capo IV

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 18

Valori proporzionali delle unità

A tutti gli effetti, i valori proporzionali delle singole proprietà esclusive dei condomini espressi in millesimi, risultano dalle tabelle generali convenzionalmente distinte dalle lettere:

- "A" (Generale - Intero "Condominio SCALA A")
- "A1" (Proprietà singoli appartamenti Scala A)
- "A2" (Proprietà site al piano terra)
- "A3" (Proprietà site al piano interrato)
- "B" (Proprietà scala A)
- "C" (Proprietà ascensore scala A)
- "D" (Proprietà imp.centra scala A)
- "A" (Generale - Intero "Supercondominio" (SCALE A-B-C))

Art. 19

Spese per beni comuni all'intero condominio

Le spese relative ai beni ed impianti che interessano l'intero "Condominio", vengono ripartite attraverso l'applicazione della tabella "A" delle proprietà generali.

Le spese riguardanti questa tabella sono:

- Amministrative;
- Assicurazione dell'edificio (requisiti minimi: incendio, responsabilità civile, ricerca guasti, scoppio del gas);
- Manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria opere ed impianti comuni;
- Per quant'altro può essere preso in esame dall'amministratore o dall'assemblea.

Art. 20

Spese per servizi comuni ai condomini

Le spese relative ai servizi ed impianti che interessano i servizi del "Condominio", vengono ripartite attraverso l'applicazione delle tabelle "A- A1-A2-A3-D1 Tabelle Scala A

- Le spese riguardanti questa tabella sono:

- A :

. Generale "Condominio" per le parti comuni e tutte le scala A ;

- A1 :
 - . Manutenzione ordinaria e straordinaria della scala A;
 - . Manutenzione ordinaria e straordinaria opere ed impianti della scala A.
- A2 :
 - . Manutenzione ordinaria e straordinaria del Piano Terra;
 - . Manutenzione ordinaria e straordinaria opere ed impianti del Piano Terra.
- A3 :
 - . Manutenzione ordinaria e straordinaria del Piano Interrato;
 - . Manutenzione ordinaria e straordinaria opere ed impianti del Piano Interrato.
- D1 :
 - . Manutenzione ordinaria e straordinaria parti esclusive opere ed impianti riscaldamento e acqua sanitaria;

Tabella "Supercondominio" dove applicabile

- A :
 - . Generale "Supercondominio" per le parti comuni e tutte le scale A - B - C;

ACQUA CALDA CENTRALIZZATA

La ripartizione della spesa relativa al servizio di acqua calda centralizzata, avverrà in base alla lettura dei contatori divisionali installati in ogni singola proprietà esclusiva. Qualora non sia possibile definire l'ammontare della spesa relativa, l'assemblea delibererà, all'inizio di ciascun anno amministrativo, il prezzo unitario di vendita.

La ripartizione della spesa relativa al servizio di acqua calda centralizzata, avverrà in base alla tabella D1 di ogni singola proprietà esclusiva servita. Ove sia possibile definire l'ammontare della spesa relativa, l'assemblea delibererà, all'inizio di ciascun anno amministrativo, il prezzo unitario di vendita.

Indipendentemente dai consumi di acqua calda effettuati in concreto, viene addebitato a tutti i condomini serviti dall'impianto, una quota fissa corrispondente a un consumo minimo, il cui ammontare verrà deliberato dall'assemblea.

ACQUA POTABILE

La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile, avverrà in base alla lettura dei contatori divisionali installati in ogni singola proprietà esclusiva.

La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile, avverrà per quote millesimali di comproprietà fra tutti i condomini serviti dall'impianto.

La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile, avverrà in base al numero di abitanti di ogni singola proprietà esclusiva servita. All'inizio di ciascun servizio amministrativo, l'assemblea redigerà e approverà un elenco degli stessi, da servire come base di riparto, attribuendo valori virtuali per le unità destinate a uso diverso dall'abitazione.

AUTOCLAVE

La spesa per l'eventuale installazione di autoclave, che si rendesse indispensabile per sopperire alle momentanee carenze di acqua a seguito della insufficiente pressione della rete pubblica di erogazione, nonché le spese di esercizio, di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione dell'autoclave, sono ripartite in base alle quote millesimali di comproprietà fra tutti i condomini comproprietari dell'impianto idrico.

IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO ACQUE METEORICHE

Le spese ordinarie e straordinarie relative all'impianto di sollevamento acque meteoriche al piano interrato saranno ripartite in base alla Tabella A del "Condominio" fino alla costituzione degli altri "Condomini" e "Supercondomini".

RISCALDAMENTO E CENTRALE TERMICA (C.T.)

Le spese di esercizio (combustibile, manutenzione ordinaria, conduttore caldaia, forza motrice, ecc.) sono poste a carico di tutte le unità immobiliari esclusive che risultano comproprietarie per destinazione dell'impianto (sempre che non risulti diversamente dal titolo). Tali spese sono ripartite tra gli stessi secondo l'apposita tabella denominata "Tabella riscaldamento D1", che sarà allegata al presente regolamento, redatta in base:

- A. alla superficie radiante dei termosifoni posti nelle singole proprietà esclusive;
- B. al volume riscaldato delle singole proprietà esclusive;
- C. al criterio misto, rapportata in percentuale del 50% alla cubatura dei locali riscaldati, in percentuale del 50% alla superficie radiante dei termosifoni posti nelle singole proprietà esclusive.

Non è consentito ai singoli condomini di sottrarsi totalmente o parzialmente a dette spese, dichiarando di non voler usufruire in tutto o in parte di detto servizio. Tuttavia, al momento della deliberazione preventiva sulla gestione del servizio e sul relativo preventivo di spesa, e sempre che l'argomento sia stato previamente inserito all'ordine del giorno (e in ogni caso prima che il servizio sia stato effettivamente gestito in comune), l'assemblea con delibera a maggioranza qualificata (art. 1136, c.2 del c.c.) potrà riconoscere uno sconto percentuale sulle quote di spettanza del condomino che abbia formulato la richiesta. Ciò sempre che la stessa sia giustificata, sia relativa alla rinuncia totale del servizio per l'intero periodo dell'esercizio, e siano garantiti gli opportuni controlli secondo le modalità che stabilirà l'assemblea. Le spese di straordinaria manutenzione e ricostruzione dell'impianto (sostituzione caldaia, ricostruzione canna fumaria, rifacimento colonne montanti ecc.) sono poste a carico di tutte le proprietà esclusive che risultano comproprietarie per destinazione dell'impianto. Tali spese sono ripartite tra le stesse in proporzione ai millesimi di proprietà. Le spese relative alla trasformazione o conversione dell'impianto (che comportano sostituzione della caldaia e accessori in genere), nonché quelle relative alla regolarizzazione e automatizzazione del medesimo del medesimo, sia a seguito rispettivamente di deliberazione assunta a maggioranza qualificata dell'assemblea (art. 1136 c.2 del c.c.) per motivi di utilità economica, sia a seguito di leggi o regolamenti che le impongano, sono ripartite in proporzione ai millesimi generali di proprietà fra gli interessati. E' vietato ai singoli condomini ampliare la superficie radiante dei termosifoni. Tuttavia, al momento della deliberazione sulla preventiva gestione del servizio e sul preventivo di spesa, e sempre che l'argomento sia stato previamente inserito all'ordine del giorno (e in ogni caso prima che il servizio sia stato effettivamente gestito in comune), l'assemblea con delibera a maggioranza qualificata (art. 1136 c.2 del c.c.) potrà consentire al condomino che ne abbia fatta richiesta di ampliare la superficie radiante dei propri termosifoni, sempre che comunque ciò avvenga a spese dello stesso, ivi comprese in queste, quelle relative ai necessari rilievi tecnici e nuova redazione della "tabella riscaldamento". Restano a carico delle singole proprietà, le spese tutte relative alle parti di impianto dal punto di diramazione dalla condotta comune.

Art. 21

Spese per le scale

Le spese manutenzione e di esercizio delle scale (pulizia, illuminazione), sono ripartite tra i condomini, in proporzione ai millesimi contenuti nelle tabelle "B1".

Art. 22

Spese per gli ascensori

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore e del relativo impianto, quelle di consumo di esercizio, sono ripartite tra i condomini, in proporzione ai millesimi contenuti nelle tabelle "C1".

Art. 23

Spese per i balconi

Si intendono a totale carico dell'unità immobiliare da cui si accede al balcone, le spese per lavori diretti a preservare e conservare l'area di calpestio, mentre si intendono a carico dell'intero edificio i lavori relativi alla manutenzione e/o ricostruzione degli elementi che costituiscono la facciata. Sono ripartite tra i condomini, in proporzione ai millesimi contenuti nelle tabelle "A1".

Art. 24

Spese per la copertura

Le spese relative alla manutenzione e/o ricostruzione della copertura sono da intendersi a carico di tutti i condomini in proporzione ai millesimi contenuti nelle tabelle "A1".

Art. 25

Spese per il piano interrato

Le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria del piano interrato, nonché delle scale di emergenza e della rampa di accesso, sono da intendersi a carico dei condomini in proporzione ai millesimi contenuti nella tabella "A3".

Art. 26

Attribuzione delle Tabelle

Il "Condominio" è articolato con in una scala di accesso e relativo ascensore, con il corpo scala che arriva al piano interrato. I proprietari dei posti auto e cantine, possono usufruire sia delle scale di emergenza di quelle dell'edificio, della rampa o degli ascensori.

Non si è potuto attribuire la spesa degli ascensori alle unità poste al piano interrato, perché le proprietà possono usufruire dell'ingresso tramite l'area comune di manovra, scala esterna e rampa.

ART. 27

Esonero totale e parziale spese condominiali per il "Costruttore"

- 1) Il "Costruttore" per gli immobili di sua proprietà è esonerato totalmente dalle spese condominiali ordinarie e straordinarie e migliorie per i primi 24 mesi a partire dal 01/08/14 fatta esclusione dell'onere del compenso all'amministratore, in quota millesimale di proprietà;
- 2) Il "Costruttore" per gli immobili di sua proprietà è esonerato totalmente dalle spese condominiali ordinarie e straordinarie e migliorie per i successivi cinque anni a partire dal 01/08/16 fatta esclusione dell'onere del compenso all'amministratore ed rimborso pari del 10% delle spese condominiali previste nel bilancio consuntivo derivanti esclusivamente dalle Tab A - A1 - A2 - A3 - B1 - C1 escluso Tab D1 (riscaldamento), in quota parte millesimale di proprietà;
- 3) Ogni condomino escluso il "Costruttore" al momento della presa in possesso versa un fondo cassa per le spese ordinarie e straordinarie pari ad € 300,00 (trecento) in aggiunta a quello previsto per legge.
- 4) Il "Costruttore" si riserva di nominare l'amministratore per 4 anni dalla data del 01/08/14;
- 5) Il "Costruttore" si riserva il diritto di modificare le tabelle degli edifici in corso di costruzione relative alle scale B/C e quelle del "Supercondominio";
- 6) In caso di contratti di affitto per gli appartamenti di proprietà del "Costruttore" nel presente articolo non si applicano i commi 1) e 2).

Capo V

ASSICURAZIONE E RICOSTRUZIONE DELL' EDIFICIO

Art. 28

Assicurazioni

L'intero edificio dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da incendi, dal fulmine, dallo scoppio di gas. Oltre a quanto già stabilito in merito alla ripartizione delle spese, va precisato che l'assemblea potrà scegliere l'istituto assicuratore e l'entità del capitale da assicurare oltre all'eventuali variazioni. Un perito scelto dall'assemblea stabilirà l'eventuale danno subito dalle cose comuni e dalle parti di proprietà esclusiva, al fine di dividere proporzionalmente sia l'indennizzo che la somma di integrazione eventualmente occorrente al ripristino.

Art. 29

Perimento accidentale dell'edificio

Nel caso in cui l'edificio venga distrutto accidentalmente, sia applicheranno le norme di cui al primo comma dell'art. 1128 del c.c.

Nel caso di distruzione parziale il calcolo della parte distrutta, sarà fatto determinando il valore dell'edificio parzialmente distrutto e raffrontandolo con il valore dell'edificio prima della distruzione. Nella determinazione di questi valori non si terrà conto del valore del suolo. Questa ipotesi è valida qualora la parte distrutta sia uguale o maggiore dei tre quarti del fabbricato.

La vendita del suolo e dei materiali di risulta, potrà essere attraverso asta ovvero a trattativa privata o in altra forma che i condomini decideranno. La ripartizione delle somme sarà fatta in misura proporzionale alle quote dei valori di proprietà. In tal caso si avrà lo scioglimento automatico del "Condominio".

Qualora il perimento dell'edificio avvenga per una parte inferiore ai tre quarti l'assemblea delibererà la ricostruzione della parti comuni. Ciascun condomino dovrà partecipare in proporzione alle spese e sarà obbligato a ricostruire od a riparare la sua proprietà esclusiva.

I condomini che non intendono partecipare alla ricostruzione delle parti comuni o alla ricostruzione delle parti in proprietà esclusiva, dovranno cedere ad altri partecipanti le quote relative alla proprietà esclusiva previa valutazione del valore della cessione da parte di un perito nominato dall'assemblea.

L'assemblea delibererà come dal secondo comma dell'art. 1136 del c.c.

Capo VI

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 30

Nomina dell'amministrazione

L'assemblea con deliberazione approvata dalla maggioranza degli intervenuti, nominerà un amministratore che può essere scelto tra i partecipanti al "Condominio" o fra estranei con i requisiti previsti dal C.C. e dal D.L. 145/2013. La stessa assemblea nominerà un consiglio di tre membri con le funzioni previste dal presente regolamento.

Le funzioni dell'amministratore sono regolate dagli artt. 1129, 1130, 1131, 1133 del c.c. e dal D.L. 145/2013.

All'amministratore spetterà un compenso che sarà stabilito annualmente dall'assemblea quando si riunirà per il rendiconto annuale.

L'amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della gestione e deve consegnare al suo successore o al consiglio dei condomini, tutti gli atti ed i documenti relativi alla sua gestione entro gg. 15 dalla partecipazione di revoca o dalle dimissioni, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il "Condominio".

Il "Costruttore" si riserva di nominare l'amministratore per anni quattro senza diritto di revoca da parte del "Condominio" a partire dal 01/08/2014.

Art. 31

Consiglio dei condomini

Il consiglio dei condomini dura in carica un anno ed è composto da tre membri eletti dall'assemblea. È l'organo consultivo dell'amministratore e sarà convocato ogni tre mesi.

Il consiglio dei condomini deve esercitare il controllo amministrativo e contabile sulla gestione del "Condominio" e riferirne all'assemblea.

Sostituisce l'amministratore in caso di assenza temporanea del medesimo.

Art. 32

Compiti dell'amministratore

a)- L'amministratore provvede alle spese di custodia, di pulizia e di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

Compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Lo stesso preventivo e progetto deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei condomini ed entro venti giorni dalla sua approvazione, ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

b)- Per i compiti inerenti la conservazione e l'uso delle cose comuni è messo a disposizione dell'amministratore un fondo adeguato in denaro il cui importo e le modalità di corresponsione sono stabilite dall'assemblea all'atto dell'approvazione del preventivo di cui al secondo comma della lettera a).

c)- L'amministratore inoltre provvede:

- all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea ed a assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- a dirimere le eventuali divergenze fra condomini;
- agli affitti dei locali comuni, purché la durata non ecceda i due anni, su parere del consiglio dei condomini;
- agli atti che servano alla conservazione dei diritti comuni.

d)- L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che queste non abbiano carattere urgente e inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del consiglio dei condomini, fermo restando l'obbligo di convocare con urgenza l'assemblea per la ratifica delle spese. Egli alla fine di ciascun anno, deve rendere conto della sua gestione all'assemblea.

e)- L'amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni dei servizi comuni sentito il consiglio dei condomini. Le normative da lui impartite, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo ricorso da parte del condomino che si ritenga leso. Tutti i reclami riferiti all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'amministratore.

f)- L'amministratore deve tenere: il registro dei verbali, il libro cassa con entrate e uscite, un elenco dei proprietari con le loro generalità ed il recapito. Il verbale ed il registro di cassa devono essere vidimati in ogni foglio dal consiglio dei condomini.

Inoltre l'amministratore:

Ha obbligo di rendiconto di bilancio con redazione dello stato patrimoniale del condominio e relazione accompagnatoria. Conservazione decennale della documentazione e la possibilità di nominare un revisore.

Aprire un Conto Corrente Condominiale in cui tutti i flussi finanziari del "Condominio" (sia in entrata che in uscita) devono obbligatoriamente transitare attraverso un apposito c/c intestato al "Condominio".

Ha l'obbligo della tenuta dei registri dell'anagrafe condominiale, dei verbali, di nomina dell'amministratore e di contabilità.
Deve aprire il Sito web condominiale con esportazione dei dati contabili e dei verbali, su richiesta dell'assemblea.

Art. 33

Fondo di riserva per la manutenzione straordinaria

L'assemblea dovrà stabilire quali siano le opere di manutenzione straordinaria necessarie, provvedere alla loro realizzazione, fissarne l'importo e ripartirlo fra i condomini.

Sarà costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari al fine di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, imprevedibili o per altre esigenze speciali.

L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella degli altri fondi comuni. Detti fondi devono essere depositati su libretti intestati al condominio presso un istituto di credito scelto dall'assemblea.

I prelevamenti dal conto comune saranno fatti dall'amministratore.

I prelevamenti del fondo di riserva dovranno essere effettuati, salvo ratifica dell'assemblea con le firme congiunte dell'amministratore e di due membri del consiglio dei condomini.

Art. 34

Chiusura dell'esercizio finanziario

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

La somma risultante a debito dei singoli condomini deve essere versata entro giorni quindici dalla comunicazione dell'amministratore.

Dopo tale termine sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all' 1% della somma anzidetta per ogni giorno di ritardo di pagamento.

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà versato nel fondo di riserva di cui all'art. 31.

Art. 35

Rappresentanza legale

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del c.c. Il potere gli viene conferito limitatamente alla tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni, poiché per quanto riguarda le singole proprietà individuali ed i diritti ad esse inerenti, la loro rappresentanza spetta a ciascun partecipante.

Capo VII

ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Art. 36

Convocazione

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria entro i sessanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia fatto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore a mezzo lettera raccomandata postale o a mano almeno otto giorni prima della data fissata. Le modalità di convocazione oltre a quanto previste nel presente regolamento possono essere inviate tramite raccomandata, PEC, fax o consegna a mano. Annullabilità della delibera entro 30 gg. per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della riunione, l'ordine del giorno e la data fissata per la seconda convocazione che non può essere fissata oltre i dieci giorni dalla prima.

Se l'amministratore omette di convocare l'assemblea questa può essere convocata da ciascun condomino con le modalità di cui sopra.

Il disposto di cui al precedente comma si applica anche nel caso in cui l'amministratore non convochi l'assemblea dopo la richiesta fatta dai condomini a norma del primo comma del presente articolo. I convenuti, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata per l'assemblea, nomineranno un presidente ed un segretario, tra i condomini con esclusione dell'amministratore.

Art. 37

Diritto di voto e di delega

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al "Condominio" con l'esclusione dell'amministratore, con delega scritta anche in calce alla convocazione. Qualora una quota di "Condominio" appartenga, pro indiviso a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea.

I singoli condomini devono astenersi a partecipare a deliberazioni che non interessino le loro quote o per i quali esistano rapporti di forniture o lavoro con il "Condominio".

L'amministratore che sia anche condomino, deve astenersi a deliberazioni riguardanti la sua gestione. Questo regolamento prevede il diritto dei singoli condomini di accedere ai documenti del "Condominio" e ottenerne copia secondo un regolamento approvato dall'assemblea e comunque in conformità al C.C. e al D.L 145/2013.

Art. 38

Validità per costituzione dell'assemblea

L'assemblea e' regolarmente costituita se:

Quorum costitutivo. Abbassato il quorum costitutivo di prima convocazione alla maggioranza dei partecipanti per 2/3 del valore. Fissato chiaramente il quorum costitutivo in seconda seduta in 1/3 del valore dell'edificio e 1/3 dei partecipanti. ovvero in conformità al D.L n°145/2013.

Quorum deliberativo generico per seconda convocazione. Maggioranza degli intervenuti per almeno 1/3 del valore ovvero in conformità al D.L n°145/2013.

In mancanza del numero legale, si dovrà provvedere alla seconda convocazione che non potrà riunirsi oltre i dieci giorni successivi (art. 34) ovvero in conformità al D.L n°145/2013

L'assemblea in seconda convocazione sarà valida con la presenza di un terzo dei partecipanti al "Condominio" e rappresentanti di un terzo del valore dell'edificio intero.

L'assemblea non potrà deliberare se non risulti l'invito a tutti i condomini.

La validità dell'assemblea si verifica all'inizio della seduta ed e' efficace per tutta la durata, rimane perciò valida a deliberare anche se qualcuno dei condomini si assenta o si ritira.

La discussione dell'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo qualora sia stato previsto nella convocazione, previa verifica della validità dell'assemblea.

Nei cinque giorni precedenti l'assemblea, tutti i documenti contabili devono essere messi a disposizione dei condomini che ne volessero prendere visione.

In caso interpretazioni diverse è prioritaria le norme di leggi attuali riportate nel C.C. e nel D.L n° 145/2013.

Art. 39

Deliberazioni dell'assemblea

Le deliberazioni saranno valide se approvate con le maggioranze stabilite dalla legge in funzione dell'oggetto da deliberare.

a) Saranno approvate con la maggioranza normale le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

- rendiconto annuale dell'amministratore;
- impiego dei residui attivi della gestione;
- preventivo delle spese ordinarie occorrenti durante l'anno;

- ripartizione delle spese tra i vari condomini;
- preventivo di spese per opere di manutenzione straordinaria e costituzione del fondo speciale;
- uso diverso degli appartamenti e locali dei singoli condomini;
- quant'altro non compreso tra gli argomenti per cui occorra una maggioranza speciale.

b) Saranno approvate con maggioranza speciale le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

- approvazione del regolamento di "Condominio";
- modifiche al regolamento di "Condominio" (art. 1138);
- nomina, retribuzione, revoca dell'amministratore (art. 1136);
- nomina del consiglio dei condomini;
- liti attive o passive relative a materie che esorbitano i compiti dell'amministratore,
- riparazioni straordinarie di notevole entità (art. 1136);
- ricostruzione dell'edificio (artt. 1128 e 1136) qualora sia perito non oltre i tre quarti;
- scioglimento del "Condominio" nel caso di edificio che possa essere suddiviso in edifici autonomi.

c) Saranno deliberate con la presenza di non meno i due terzi del valore dell'edificio e dei due terzi dei partecipanti il "Condominio" le seguenti materie:

- innovazioni migliorative per le cose comuni (art. 1120);
- scioglimento del "Condominio" per attuare la divisione di un unico edificio in parti autonome con modifiche allo stato attuale dell'edificio stesso.

d) Saranno deliberate all'unanimità le seguenti materie:

- modifiche del presente regolamento che implicano variazioni nei diritti costitutivi o acquisiti sulle cose e sui servizi comuni, e del potere di disporre da parte dei singoli condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà;
- modifica del regolamento inerente i valori proporzionali delle varie quote (variazione delle tabelle millesimali);
- innovazioni che possano creare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato (art. 1120);
- innovazioni che portino ad un cambiamento della destinazione originaria dell'edificio;
- sopraelevazioni che possano pregiudicare le condizioni statiche o l'aspetto architettonico dell'edificio (art. 1127);
- ricostruzione dell'edificio qualora sia perito totalmente o per una parte superiore ai tre quarti (art. 1128).

Innovazioni. Il quorum deliberativo è ridotto alla maggioranza degli intervenuti + $\frac{1}{2}$ del valore per innovazioni di particolare interesse sociale: sicurezza, salubrità, barriere architettoniche, impianti di energie rinnovabili, parcheggi, impianti di ricezione radiotelevisivi e telematici centralizzati. Nuovo iter di convocazione specifico. Per le innovazioni ordinarie è richiesto il voto della maggioranza degli intervenuti per almeno $\frac{2}{3}$ del valore. Questo diritto è riservato al "Costruttore" fino all'ultimazione e fine lavoro delle tre scale. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea di "Condominio" e del "Supercondominio" di fatto quanto già autorizzata dal presente regolamento.

Destinazione d'uso parti comuni. Il nuovo art. 1117-ter prevede il cambio della destinazione d'uso delle parti comuni con il voto dei $\frac{4}{5}$ dei partecipanti e $\frac{4}{5}$ del valore, il tutto con un nuovo e preciso iter di convocazione assembleare. Questo diritto è riservato al "Costruttore" fino all'ultimazione e fine lavoro delle tre scale. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea di "Condominio" e del "Supercondominio" di fatto quanto già autorizzata dal presente regolamento.

Tabelle millesimali. Rettifica o modifica delle tabelle all'unanimità. Modifica o rettifica maggioranza nei casi di errore, alterazione per più di 1/5 anche di una sola u.i. per innovazioni o sopraelevazioni con spese a carico di chi ha dato luogo alla variazione. In caso di revisione giudiziaria non è previsto il litisconsorzio necessario. Estesi gli stessi principi anche alle tabelle convenzionali. Questo diritto è riservato al "Costruttore" fino all'ultimazione e fine lavi delle tre scale. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea di "Condominio" e del "Supercondominio" di fatto quanto già autorizzata dal presente regolamento

Art. 40

Assemblee parziali

Le deliberazioni inerenti a cose comuni in proprietà ad alcuni soltanto dei condomini, a condizione che tali deliberazioni non pregiudichino gli interessi degli altri partecipanti il "Condominio", possono essere prese con il solo intervento dei proprietari interessati con le stesse maggioranze sopra indicate per l'assemblea generale.

Art. 41

Incapacità dell'assemblea a deliberare

Se l'assemblea non riesce a costituirsi né in prima né in seconda convocazione ovvero seppure costituita non riesca a raggiungere le maggioranze necessarie, come prescritto nel precedente art. 37, si applicherà la disposizione dell'art. 1105 del c.c. che autorizza il ricorso all'autorità giudiziaria affinché provveda sull'argomento.

Art. 42

Verbale dell'assemblea

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale che deve contenere:

- a) il luogo, la data e l'ordine del giorno della riunione,
- b) il cognome e nome degli intervenuti o rappresentati con l'indicazione delle rispettive quote di "Condominio",
- c) la scelta del presidente e del segretario con la constatazione della regolare assemblea,
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta,
- e) qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e firmato dal presidente, dal segretario e da uno o più condomini delegati dall'assemblea.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'amministratore al condomino che ne faccia richiesta, entro cinque giorni dalla richiesta stessa.

Art. 43

Obbligatorietà delle deliberazioni

Le deliberazioni prese dell'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 del c.c.

È previsto il vincolo di solidarietà dei condòmini verso i terzi, sussidiario rispetto alla preventiva escussione dei morosi. Comunicazione dei morosi ai fornitori creditori. Obbligo di solidarietà nelle spese tra nudo proprietario e usufruttuario. Da questo vincolo "Costruttore" è esonerato il predetto esonero non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea di "Condominio" e del "Supercondominio" di fatto quanto già autorizzata dal presente regolamento

Art. 44

Condomini morosi

In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore è autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato. Tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti ai mancati o ritardati pagamenti.

Morosità e decreto ingiuntivo. Obbligo per l'amministratore di attivarsi per il decreto ingiuntivo entro sei mesi dal rendiconto da cui risulta la morosità, salvo dispensa assembleare.

Procedure concorsuali. I crediti del "Condominio", ove esigibili ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. 1° comma, sono ritenuti prededucibili e preferiti ai crediti privilegiati e chirografari durante le procedure concorsuali. Novità, questa, tra le più interessanti e poco divulgata.

Mediazione. Disciplinato il rito della media-conciliazione in materia di condominio, con relativi obblighi dell'amministratore.

Sanzioni previste dal regolamento. Incremento delle sanzioni fino a € 200 e fino a € 800 nei casi di recidiva previste dalla legge ovvero dall'assemblea del condominio.

In caso interpretazioni diverse è prioritaria le norme di leggi attuali riportate nel C.C e nel DI n° 145/2013

Art. 45

Separazione di responsabilità per la resistenza in giudizio

Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

Se dell'esito favorevole di una lite promossa dal "Condominio" derivino vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettategli, nella spesa della lite, che non sia stato possibile ripetere dall'avversario.

Art. 46

Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, trovano integrale applicazione le norme previste in materia dal Codice Civile.

Art. 47

Accettazione del presente regolamento

Gli oneri e gli obblighi derivanti dal presente Regolamento si intendono accettati da ciascun condomino senza eccezione alcuna e decorreranno dalla data delle loro approvazione, unitamente alle Tabelle millesimali riportate in calce al presente regolamento.

Il Tecnico



DOMINIO VICOLO DELLE PIETRARE SNC TARQUINIA

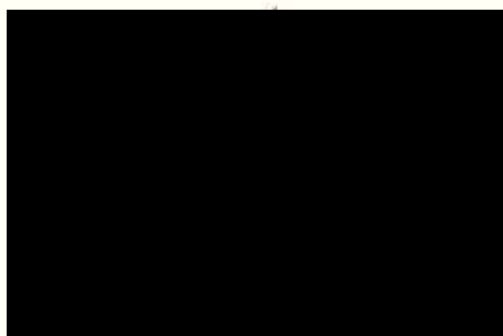
elle di proprietà generale, separata e differenziata

scala	Int.	Piano	Destinazione	Intestata	Sup.	Virt.	Tab. A	Tab. A1	Tab. A2	Tab. A3
scala A	1	Primo	Appartamento	...	24,248	21,423	26,473			
scala A	2	Primo	Appartamento	...	31,101	27,477	33,955			
scala A	3	Primo	Appartamento	...	47,325	41,811	51,668			
scala A	4	Primo	Appartamento	...	24,026	21,227	26,231			
scala A	5	Primo	Appartamento	...	45,264	39,990	49,418			
scala A	6	Primo	Appartamento	...	41,070	36,285	44,839			
scala A	7	Secondo	Appartamento	...	25,524	22,550	27,867			
scala A	8	Secondo	Appartamento	...	32,554	28,761	35,542			
scala A	9	Secondo	Appartamento	...	48,587	42,926	53,046			
scala A	10	Secondo	Appartamento	...	25,052	22,133	27,351			
scala A	11	Secondo	Appartamento	...	46,603	41,173	50,880			
scala A	12	Secondo	Appartamento	...	41,674	36,818	45,499			
scala A	13	Terzo	Appartamento	...	25,722	22,725	28,083			
scala A	14	Terzo	Appartamento	...	36,759	32,476	40,133			
scala A	15	Terzo	Appartamento	...	52,442	46,332	57,255			
scala A	16	Terzo	Appartamento	...	25,171	22,238	27,481			
scala A	17	Terzo	Appartamento	...	49,996	44,171	54,585			
scala A	18	Terzo	Appartamento	...	42,629	37,662	46,541			
scala A	19	Quarto	Appartamento	...	29,717	26,254	32,444			
scala A	20	Quarto	Appartamento	...	39,243	34,671	42,845			
scala A	21	Quarto	Appartamento	...	54,711	48,336	59,732			
scala A	22	Quarto	Appartamento	...	26,122	23,078	28,519			
scala A	23	Quarto	Appartamento	...	50,795	44,877	55,457			
scala A	24	Quarto	Appartamento	...	49,601	43,822	54,156			
scala A	25	Terreno	Posto auto	34	8,415	7,435			66,209	
scala A	26	Terreno	Posto auto	35	8,883	7,848			69,891	
scala A	27	Terreno	Posto auto	36	8,883	7,848			69,891	
scala A	28	Terreno	Posto auto	37	8,415	7,435			66,209	
scala A	29	Terreno	Posto auto	38	12,155	10,739			95,635	
scala A	30	Terreno	Posto auto	39	9,350	8,261			73,565	
scala A	31	Terreno	Posto auto	40	8,247	7,286			64,886	
scala A	32	Terreno	Posto auto	41	10,537	9,309			82,905	
scala A	33	Terreno	Posto auto	42	9,163	8,095			72,094	
scala A	34	Terreno	Posto auto	43	8,247	7,286			64,887	
scala A	35	Terreno	Posto auto	44	8,247	7,286			64,887	
scala A	36	Terreno	Posto auto	45	8,705	7,691			68,490	
scala A	37	Terreno	Posto auto	72	6,545	5,782			51,496	
scala A	38	Terreno	Posto auto	74	3,868	3,417			30,433	
scala A	39	Terreno	Posto auto	75	3,868	3,417			30,433	
scala A	40	Terreno	Posto auto	76	3,570	3,154			28,089	
scala A	41	Interrato	Posto auto	25	7,726	6,826				86,961
scala A	42	Interrato	Posto auto	26	5,473	4,835				61,596
scala A	43	Interrato	Posto auto	27	4,829	4,266				54,347
scala A	44	Interrato	Posto auto	28	6,439	5,689				72,476
scala A	45	Interrato	Posto auto	29	4,829	4,266				54,347
scala A	46	Interrato	Posto auto	30	4,507	3,982				50,729
scala A	47	Interrato	Posto auto	31	10,624	9,386				119,574
scala A	48	Interrato	Posto auto	32	8,692	7,679				97,828
scala A	49	Interrato	Posto auto	33	8,048	7,110				90,579
scala A	50	Interrato	Cantina	46	1,288	1,138				14,498
scala A	51	Interrato	Cantina	47	1,502	1,327				16,906
scala A	52	Interrato	Cantina	48	1,502	1,327				16,906
scala A	53	Interrato	Cantina	49	1,502	1,327				16,906
scala A	54	Interrato	Cantina	50	1,288	1,138				14,498
scala A	55	Interrato	Cantina	51	1,288	1,138				14,498
scala A	56	Interrato	Cantina	52	1,288	1,138				14,498
scala A	57	Interrato	Cantina	53	1,502	1,327				16,906

	58 Interrato	Cantina	54	1,502	1,327	16,906
A	59 Interrato	Cantina	55	0,858	0,758	9,657
A	60 Interrato	Cantina	56	0,858	0,758	9,657
A	61 Interrato	Cantina	57	1,288	1,138	14,498
A	62 Interrato	Cantina	58	1,073	0,948	12,077
ala A	63 Interrato	Cantina	59	1,073	0,948	12,077
ala A	64 Interrato	Cantina	60	1,073	0,948	12,077
ala A	65 Interrato	Cantina	61	0,858	0,758	9,657
ala A	66 Interrato	Cantina	62	0,858	0,758	9,657
ala A	67 Interrato	Cantina	63	1,073	0,948	12,077
ala A	68 Interrato	Cantina	67	6,009	5,307	67,609

1.000,000 1.000,000 1.000,000 1.000,000

IL TECNICO

CONDOMINIO VICOLO DELLE PIETRARE SNC TARQUINIA

TABELLA B SCALE

Scala	Int.	Piano	Destinazione	Intestatario	Sup. Virt.	Tab. B
scala A	1	Primo	Appartamento	.....	24,248	18,572
scala A	2	Primo	Appartamento	.....	31,101	23,821
scala A	3	Primo	Appartamento	.....	47,325	36,247
scala A	4	Primo	Appartamento	.....	24,026	18,403
scala A	5	Primo	Appartamento	.....	45,264	34,669
scala A	6	Primo	Appartamento	.....	41,070	31,457
scala A	7	Secondo	Appartamento	.....	25,524	25,414
scala A	8	Secondo	Appartamento	.....	32,554	32,415
scala A	9	Secondo	Appartamento	.....	48,587	48,379
scala A	10	Secondo	Appartamento	.....	25,052	24,945
scala A	11	Secondo	Appartamento	.....	46,603	46,403
scala A	12	Secondo	Appartamento	.....	41,674	41,495
scala A	13	Terzo	Appartamento	.....	25,722	30,735
scala A	14	Terzo	Appartamento	.....	36,759	43,924
scala A	15	Terzo	Appartamento	.....	52,442	62,664
scala A	16	Terzo	Appartamento	.....	25,171	30,078
scala A	17	Terzo	Appartamento	.....	49,996	59,741
scala A	18	Terzo	Appartamento	.....	42,629	50,939
scala A	19	Quarto	Appartamento	.....	29,717	40,349
scala A	20	Quarto	Appartamento	.....	39,243	53,283
scala A	21	Quarto	Appartamento	.....	54,711	74,285
scala A	22	Quarto	Appartamento	.....	26,122	35,468
scala A	23	Quarto	Appartamento	.....	50,795	68,968
scala A	24	Quarto	Appartamento	.....	49,601	67,346
					1.000,000	

IL TECNICO



CONDOMINIO VICOLO DELLE PIETRARE SNC TARQUINIA

TABELLA C ASCENSORE

Scala	Int.	Piano	Destinazione	Intestatario	Sup. Virt.	Tab. C
scala A	1	Primo	Appartamento	000.000	24,248	18,572
scala A	2	Primo	Appartamento	000.000	31,101	23,821
scala A	3	Primo	Appartamento	000.000	47,325	36,247
scala A	4	Primo	Appartamento	000.000	24,026	18,403
scala A	5	Primo	Appartamento	000.000	45,264	34,669
scala A	6	Primo	Appartamento	000.000	41,070	31,457
scala A	7	Secondo	Appartamento	000.000	25,524	25,414
scala A	8	Secondo	Appartamento	000.000	32,554	32,415
scala A	9	Secondo	Appartamento	000.000	48,587	48,379
scala A	10	Secondo	Appartamento	000.000	25,052	24,945
scala A	11	Secondo	Appartamento	000.000	46,603	46,403
scala A	12	Secondo	Appartamento	000.000	41,674	41,495
scala A	13	Terzo	Appartamento	000.000	25,722	30,735
scala A	14	Terzo	Appartamento	000.000	36,759	43,924
scala A	15	Terzo	Appartamento	000.000	52,442	62,664
scala A	16	Terzo	Appartamento	000.000	25,171	30,078
scala A	17	Terzo	Appartamento	000.000	49,996	59,741
scala A	18	Terzo	Appartamento	000.000	42,629	50,939
scala A	19	Quarto	Appartamento	000.000	29,717	40,349
scala A	20	Quarto	Appartamento	000.000	39,243	53,283
scala A	21	Quarto	Appartamento	000.000	54,711	74,285
scala A	22	Quarto	Appartamento	000.000	26,122	35,468
scala A	23	Quarto	Appartamento	000.000	50,795	68,968
scala A	24	Quarto	Appartamento	000.000	49,601	67,346
					1.000,000	

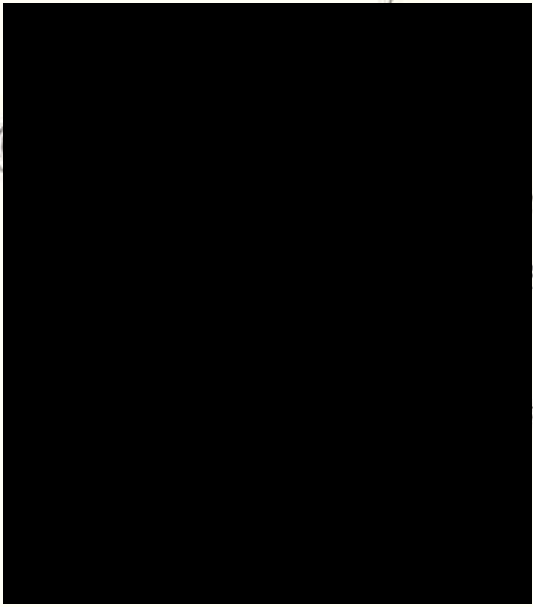
IL TECNICO

CONDOMINIO VICOLO DELLE PIETRARE SNC TARQUINIA

TABELLA RISCALDAMENTO

Scala	Int.	Piano	Destinazione	Intestatario	Sup. Virt.	Tab. D
scala A		1 Primo	Appartamento	...	24,248	30,982
scala A		2 Primo	Appartamento	...	31,101	41,470
scala A		3 Primo	Appartamento	...	47,325	50,571
scala A		4 Primo	Appartamento	...	24,026	24,639
scala A		5 Primo	Appartamento	...	45,264	46,468
scala A		6 Primo	Appartamento	...	41,070	51,413
scala A		7 Secondo	Appartamento	...	25,524	29,906
scala A		8 Secondo	Appartamento	...	32,554	40,125
scala A		9 Secondo	Appartamento	...	48,587	48,957
scala A		10 Secondo	Appartamento	...	25,052	23,832
scala A		11 Secondo	Appartamento	...	46,603	44,988
scala A		12 Secondo	Appartamento	...	41,674	49,594
scala A		13 Terzo	Appartamento	...	25,722	29,906
scala A		14 Terzo	Appartamento	...	36,759	40,125
scala A		15 Terzo	Appartamento	...	52,442	48,957
scala A		16 Terzo	Appartamento	...	25,171	23,832
scala A		17 Terzo	Appartamento	...	49,996	44,988
scala A		18 Terzo	Appartamento	...	42,629	49,758
scala A		19 Quarto	Appartamento	...	29,717	35,013
scala A		20 Quarto	Appartamento	...	39,243	47,609
scala A		21 Quarto	Appartamento	...	54,711	57,852
scala A		22 Quarto	Appartamento	...	26,122	28,023
scala A		23 Quarto	Appartamento	...	50,795	52,893
scala A		24 Quarto	Appartamento	...	49,601	58,099
					1.000.000	

IL TECNICO

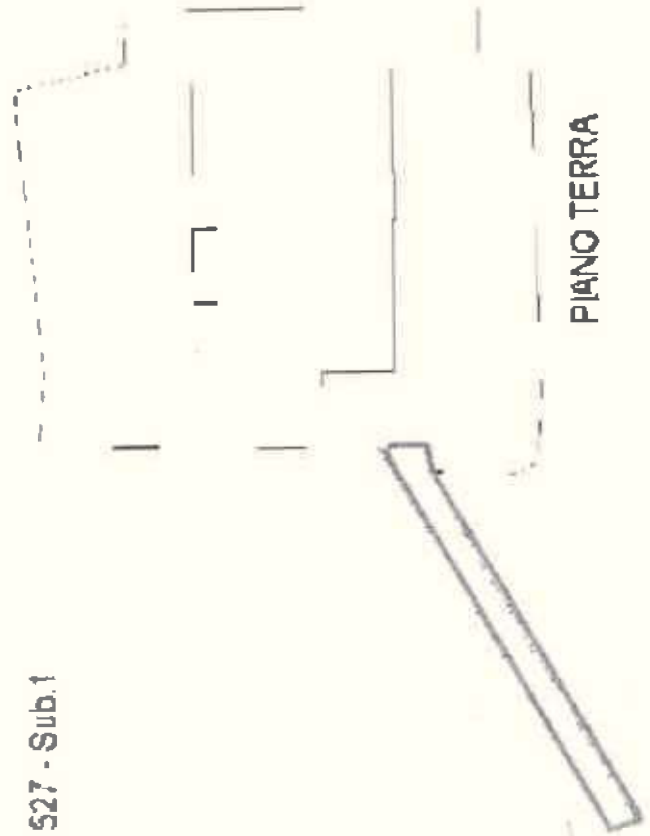


PART 1526



PIANO TERRA

PART 1527 - Sub. 1



PIANO TERRA

ALL A

Villarba - Territorio Servizi Cataotoli - Direttore ANDREA SUPERBO

ALL APT

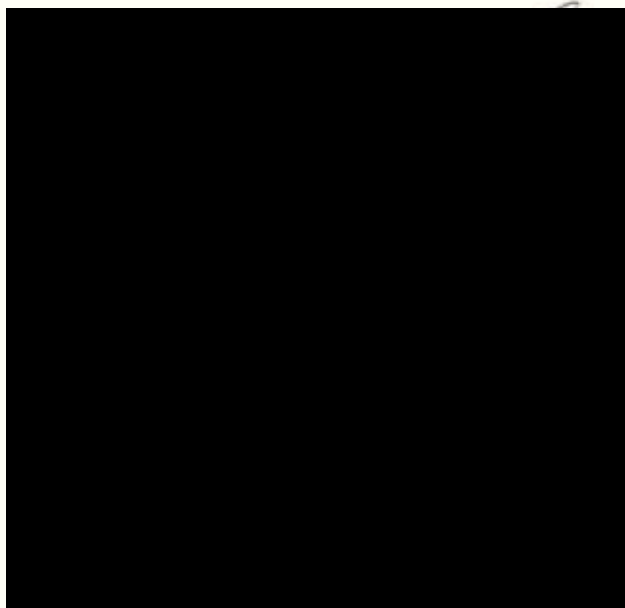
1997年，中国开始实施《国家中长期教育改革和发展规划纲要》，明确提出要“实施素质教育，促进学生全面发展”。这一政策导向为民办教育的发展提供了政策支持。同时，随着市场经济体制的完善，社会对民办教育的认可度逐渐提高，为民办教育的发展创造了良好的社会环境。

Copyright © 2000 John Wiley & Sons, Inc.

VINYL VINYL MONOMER

1944-1945

10/10/10

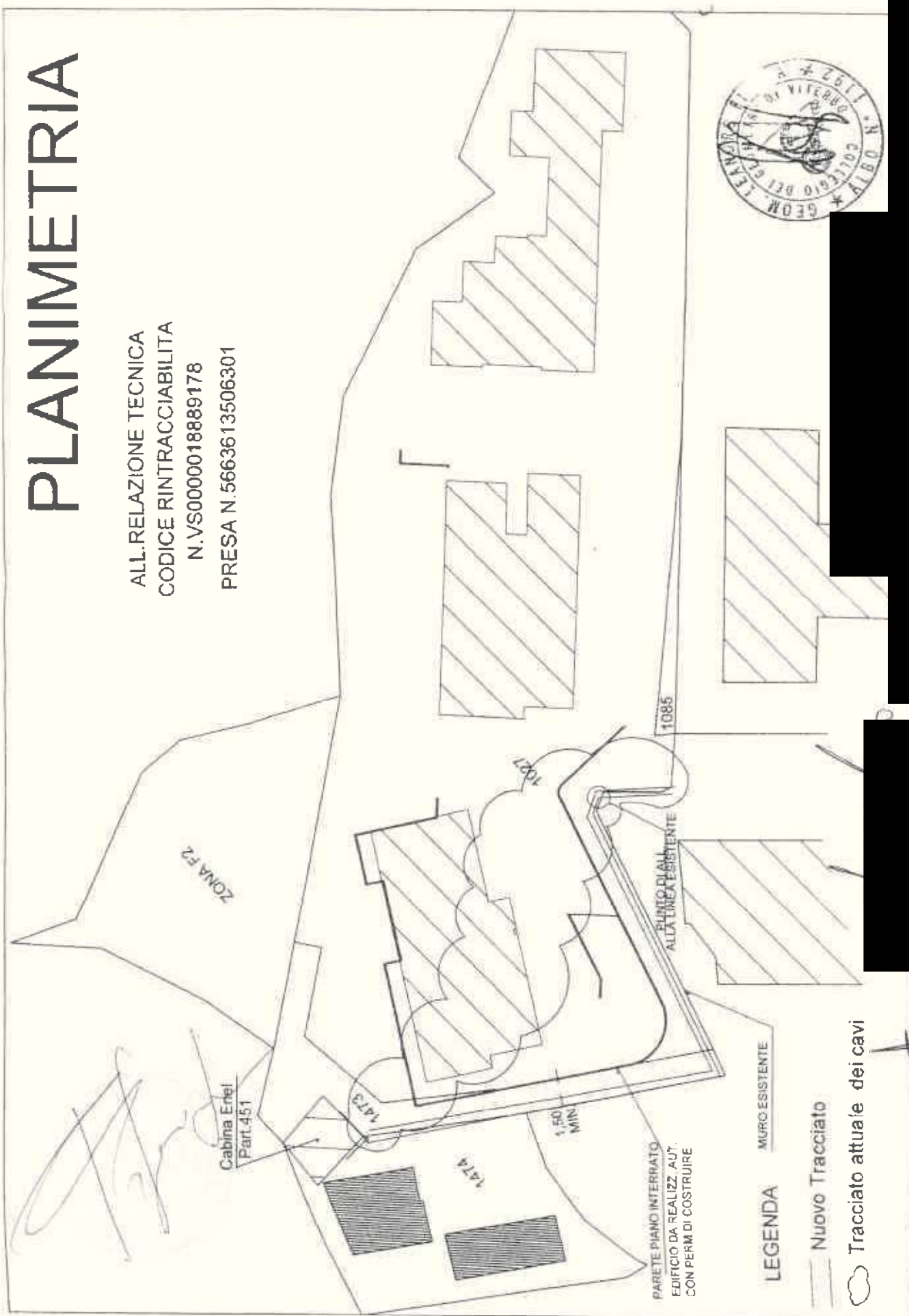


h
1



PLANIMETRIA

ALL.RELAZIONE TECNICA
CODICE RINTRACCIABILITA
N.VS0000018889178
PRESA N.5663613506301

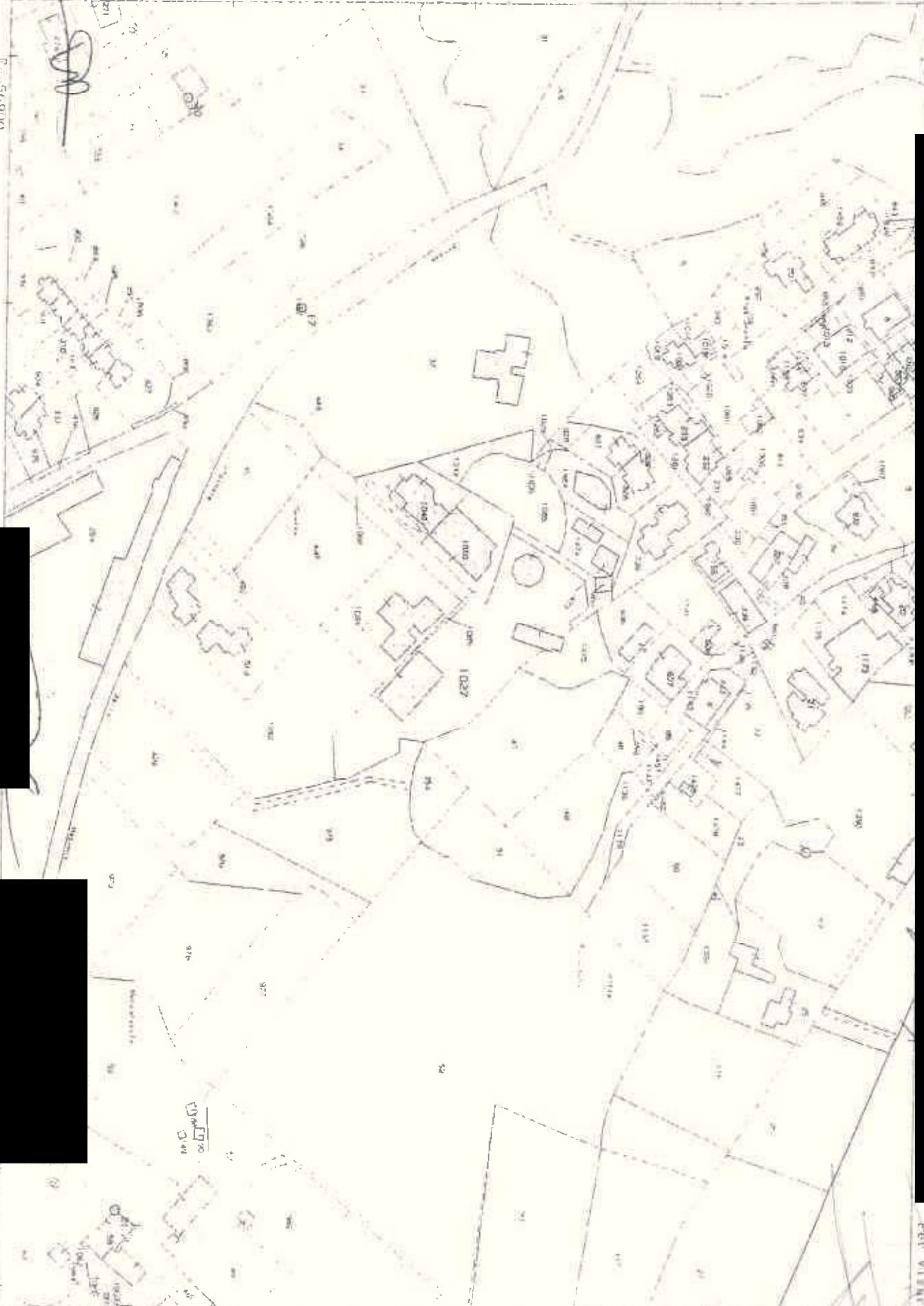


ALL B1

N-66100

000000 - 2

000000 - 2



Comune TARGUINIA
Foglio 14

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 524 000 x 370 000 metri

1 Lug. 2011 17:27
Prot. n. 7377B/9 2011

Per Vissini

Allegato Lettera
dell'atto Registrato
sotto numero
5712/3433

REGOLAMENTO DI SUPERCONDOMINIO

SCALE A-B-C

COMPLESSO IMMOBILIARE

VICOLO DELLE PIETRARE SNC

TARQUINIA (VT)



Il Tecnico

[Handwritten signature]

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

I tre fabbricati siti in Tarquinia Vicolo delle Pietrare snc sono in corso di realizzazione dalla [REDACTED] S.r.l. di seguito nominata per brevità "Costruttore" e fanno parte di un complesso edilizio autorizzati con P.d.C. nr. 13/11 del 30/04/2011 – nr. 04/12 del 31/01/2012 – SCIA del 20/12/2012 e la SCIA del 15/05/2014 riferita alla scala A sorgenti dal corpo interrato costituito da un edificio denominati : Edificio Scala A con n° 24 Appartamenti; Edificio Scala B con n° 24 Appartamenti ed Edificio Scala C con n° 20 Appartamenti con le relative pertinenze identificate in n° 70 posti auto posti al piano terra e piano interrato e n° 70 cantine, n° 1 locale autoclave per ogni scala e n° 1 area in terrazza per ogni scala, per i gruppi centralizzati, acqua sanitaria per riscaldamento e condizionamento posti in copertura, e locale per caldaia condominiale, per ogni scala n° 1 locale impianto autoclave per raccolta acque piovane posto nella Scala A autorizzati con P.d.C. nr. 13/11 del 30/04/2011 – nr. 04/12 del 31/01/2012 – SCIA del 20/12/2012 e la SCIA ed. A del 15/05/2014 riferita alla scala A . L'EDIFICIO scala A ultimato, mentre gli EDIFICI scala B-C sono in corso di ultimazione e saranno realizzati a stralci in conformità alle leggi e normative vigenti regolamentati e saranno inoltre disciplinati dal seguente regolamento di "Supercondominio SCALE A-B-C " nominato anche di seguito "Supercondominio" che sarà istituito tra le scale A – B – C ai sensi degli Art. del C.C 1117 bis – 1129 – 1136 che regolamenterà esclusivamente le parti comuni delle scale A – B – C, in vigore dopo la realizzazione e fine lavori del complesso edilizio.

Capo I

PARTI, COSE ED IMPIANTI COMUNI E NON COMUNI

Art. 1

Le singole norme del presente regolamento hanno valore in quanto non siano in contrasto e non modifichino i diritti di ciascun condomino risultanti dagli atti di acquisto della proprietà delle singole unità immobiliari o dalle successive convenzioni aventi valore contrattuale.

Art. 2

Parti, cose e impianti di proprietà e uso comune ed indivisibile a tutti i condomini, di proprietà esclusiva e pubblica

Sono di proprietà ad uso comune ed indivisibile a tutti i condomini: l'installazione antincendio; l'impianto di acquedotto; del gas; di luce; la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere, impianto di sollevamento acque piovane sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive, marciapiedi, viali, corsie e parti comuni al piano terra ed interrato.

Sono di proprietà esclusiva del "Costruttore" con l'esclusione di quelli espressamente attribuiti in proprietà ai condomini con i singoli rogiti notarili e di quanto disposto dalla legge 122/89.

Sono adibite a l'uso comune le aree consistenti nei giardini, parcheggi, viabilità, marciapiedi e camminamenti di accesso agli edifici, le aree soggette a servitù degli impianti pubblici contraddistinti al Foglio 74 Part. 1526 con i sub- 65-66-68-71-73-77 con protocollo accatastamento nr. VT0064182 del 11/06/2014 per la scala A e per il "Supercondominio" quelle nascenti per la scala B-C accatastate in modo provvisorio al catasto urbano del Comune di Tarquinia Foglio 74 Part. 1527 Sub 1 – Part. 1528 Sub 1 – Part. 1529 Sub 1 Mappale nr. 28518 del 11/03/2014, quelle riportate negli atti di acquisto, negli atti d'obbligo, nelle prescrizioni riportate nelle scritture private sottoscritte dal "Costruttore" con gli enti erogatori, e tutte quelle che saranno riportate i tutti i documenti rilasciati dal Comune nel completamento ed ultimazione dei lavori delle altre scale B e C del complesso edilizio.

Sarà obbligo del "Supercondominio" garantire tutte le servitù previste e in particolare la servitù di passaggio prevista nell'atto di acquisto del 01/04/2011 Rep. 4064 Racc 2881 del Notaio Massimo Martella come da schema allegato A - A1, e scrittura privata a favore ENEL del 04/10/201, come da schema allegato B - B1, ed in tutti gli atti sottoscritti dalla ANTROS S.r.l. tutte le prescrizioni riportate in tutti gli atti autorizzativi necessarie per la edificazione del complesso edilizio edifici Scale A-B-C e tutte le altre prescrizioni riportati negli di atti acquisto degli acquirenti anche se non allegate al presente regolamento.

Sarà obbligo del "Supercondominio" l'obbligo al mantenimento in efficienza delle suddette aree.

Art. 3

Valori proporzionali delle quote dei partecipanti al "Supercondominio"

A tutti gli effetti degli artt. 1123, 1129, 1136, 1119, 1117, 1118, 68 del Codice Civile, l'entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino, espressa in millesimi e' stabilita come dalla Tabella di ripartizione millesimale "A" per il "Supercondominio".

Art. 4

Modifica del valore delle quote

I valori di cui all'art. 3 potranno essere modificati, anche a richiesta di un solo condomino:

- 1) se risulta che essi siano derivati da uno o più errori;
- 2) se si sono verificate delle modifiche nelle condizioni di una parte dell'edificio, per cui sia venuto notevolmente ad alterarsi il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o appartamenti;
- 3) il "Costruttore" fino alla fine della vendita degli immobile è già fin'ora autorizzato a modificare i valori delle tabelle del "Supercondominio" "A" delle quote derivate da errori o correzione particolari alle tabelle degli impianti e consumi nel caso di anomalie nelle ripartizione dei costi relativo ai consumi;
- 4) il "Costruttore" fino alla fine della vendita degli immobile è già fin ora autorizzato a modificare i valori delle quote derivate da errori o correzione particolari alle tabelle per le parti comuni derivanti dalla istituzione del "Supercondominio" da attivare alla fine dei lavori per la realizzazione della Scale B-C.

Capo II

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

Art. 5

Obbligo di manutenzione

Ferma la competenza dell'Assemblea dei condomini ed i criteri di ripartizione delle spese, costituisce obbligo del "Supercondominio" effettuare previa verifica dello stato di fatto ogni sei mesi, le manutenzioni necessarie ordinarie e anche straordinarie delle parti comuni dell'edificio in particolare le parti pericolose e soggette alle intemperie, degli impianti al fine di preservare le loro caratteristiche tecnico costruttive e di funzionamento quando dai sopralluoghi emergano condizioni di pericolosità ed ammaloramenti delle parti o impianti visionati e in conformità al D.lgs. 81/08 Art. 91 e Art. 38 del Dpr 207/2010 e relative UNI di riferimento.

Le manutenzioni dovranno essere effettuate, con la periodicità richiesta dalla natura delle opere e degli impianti, tenuto conto delle relative schede tecniche del produttore, con l'impiego idonei materiali/prodotti idonei, da parte di imprese specializzate nel settore e munite delle necessarie autorizzazioni di legge e in conformità al D.lg. 81/08 art. 91 e art. 38 DPR n. 207/2010 e relative UNI di riferimento

Le principali manutenzioni riguardano:

- a) strade, marciapiedi, fioriere, aiuole situate nelle parti comuni identificate nel foglio 74 part. 1527 sub 1 - 1528 sub 1 - part. 1529 e Foglio 74 Part. 1526 con i sub 65-66-68-71-73-77 ;
- b) copertine e pavimentazioni esterne;

Ugo De Ues

- e) parti metalliche esterne;
- d) tutti gli altri elementi delle parti comuni;
- e) verifica funzionamento impianto fognario delle acque bianche e nere da eseguire, periodicamente almeno con pulizia periodica, pulizia periodica delle griglie da foglie e sporcizia necessaria anche con lavorazioni aggiuntive e prescrizione previsti dai regolamenti comunali e degli enti erogatori ovvero quanto è necessario;
- f) verifica da impianto antincendio: eseguire in conformità alla legge e comunque, la verifica periodica dello stato di fatto e funzionamento degli impianti ed accessori riportati nella sSCIA dei V.V.F.F. con società specializzate come il D.M. 10/03/98 (6 mesi).

Art. 6

Lavori per innovazioni o modifiche delle cose comuni

Qualunque sia la natura delle opere da eseguirsi, il condomino che vuole intraprenderle, sia nell'interesse proprio che nell'interesse dell'intero "Supercondominio" deve ottenere la preventiva autorizzazione dell'assemblea, come prescritto dal primo comma dell'art. 1120 del Codice Civile.

Il "Costruttore" è autorizzato a eseguire lavori straordinari ed ordinare senza autorizzazione dell'assemblea nelle parti comuni ed in quelle private di sua proprietà.

Il "Costruttore" si riserva, per sé o per eventuali aventi causa, eventuali cambi di destinazione d'uso e/o ampliamenti, montaggio di gazebo, sere climatiche, porta tende in legno o altro tipo di struttura in legno o altro materiali, impianti di energia alternativa e fonti rinnovabili, antenne televisive, lavori su parti comuni, cambi di destinazione d'uso per nelle parti comuni private e pubbliche ed in tutte le parti di proprietà richieste ed autorizzate in conformità alla normativa di settore. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delira autorizzativa dall'Assemblea del "Supercondominio" in quanto già autorizzata dal presente regolamento.

Art. 7

Divieti

E' vietato occupare, anche temporaneamente, tutte le aree e spazi comuni anche se aventi carattere provvisorio; o collocare oggetti di notevole peso che possano compromettere la stabilità delle strutture dei solai che possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini. L'occupazione delle parti comuni può essere autorizzata solo se trattasi di deposito di materiali e attrezzi inerenti lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva dei condomini e sempre se tali occupazioni siano limitate come spazio e come tempo. In ogni caso non potrà essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.

Resta vietato ai condomini di eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo dell'edificio e aree comuni, anche se essi non arrechino danni agli altri condomini o alle murature portanti dell'edificio stesso.

E' vietato applicare qualsiasi tipo di targhe o cartelli nei spazi e aree comuni.

E' vietato stendere biancheria negli spazi comuni.

E' vietato entrare e sostare anche temporaneamente nelle parti comuni qualsiasi tipo di sosta è consentita una breve fermata con veicoli qualsiasi genere.

E' vietato tenere nei spazi comuni, animali di qualsiasi genere. Ai proprietari dei cani e' fatto obbligo tenerli al guinzaglio quando escono dall'appartamento.

E' vietato gettare immondizie o altri oggetti

Art. 8

Diritto di modifiche ed ampliamenti edilizi

E' fatto divieto eseguire lavori di modifiche ed ampliamenti nelle parti comuni.

Art. 13

Il "Costruttore" si riserva, per sé o per eventuali aventi causa in tutte le sua proprietà il diritto di modifiche edilizie, di ampliamenti, modifiche delle parti comuni e quanto altro e quanto autorizzabile nel complesso edilizio oggetto riportato nel presente regolamento e rimane ad esclusivo uso, disponibile e riservato al "Costruttore" previo rilascio di tutte le autorizzazioni comunali. Questo diritto rimane al "Costruttore" sulle parti ed aree comuni degli immobili fino alla sua formale rinuncia. Sarà onere del "Costruttore" modificare le tabelle millesimali ove necessario. Tale diritto è gratuito e rimane al "Costruttore" fino alla fine delle vendite delle proprietà immobiliari. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea di "Condominio" e del "Supercondominio" di fatto quanto già autorizzata dal presente regolamento

Capo III

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI COMUNI

Art. 15

Obblighi di ciascun condomino

Ogni condomino deve mettere in condizione l'amministratore o suo delegato la possibilità di accedere, in caso di necessità, nell'immobile.

Ogni condomino e' obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alle proprietà degli altri ed alle parti comuni. Egli, a richiesta dell'amministrazione e previo avviso, deve consentire l'accesso nei locali per opportune ispezioni sui lavori da eseguirsi. Il rifiuto, da parte del proprietario a consentire l'ingresso, lo renderà passibile di penale determinata dall'assemblea.

Ogni condomino o inquilino e' tenuto a dare sollecita comunicazione di eventuali danni nelle parti comuni. I danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia del guasto, saranno imputati al proprietario dell'appartamento stesso.

E' obbligo del "Supercondominio" pulire e mantenere gli impianti fognari, di raccolta acque bianche sempre pulite da foglie e sporcizia.

E' obbligo del condomino utilizzare l'isola Ecologica per la raccolta dei rifiuti domestici identificata e riportata nella SCIA del 15/05/2014 e tenerla pulita secondo i regolamenti del Comune o dell'ente o soc. delegata alla raccolta.

Il "Costruttore" si riserva, per sé il diritto di modifiche il sito o luogo ora ubicato in qualsiasi momento fino alla fine lavori di tutte le scale. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea di "Condominio" e del "Supercondominio" di fatto quanto già autorizzata dal presente regolamento

Capo IV

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 16

Valori proporzionali delle unità (intero complesso)

A tutti gli effetti, i valori proporzionali delle singole proprietà esclusive dei condomini espressi in millesimi, risultano dalle tabelle generali convenzionalmente distinte dalle lettere:

"A" (Generale - "Supercondominio" SCALE A-B-C)

Art. 17

Spese per beni comuni del "Supercondominio"

Le spese relative ai beni ed impianti che interessano l'intero "Supercondominio", vengono ripartite attraverso l'applicazione della tabella "A" delle proprietà generali.

Le spese riguardanti questa tabella sono:

- Amministrative;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria opere ed impianti comuni;
- Per quant'altro può essere preso in esame dall'amministratore o dall'assemblea.

Art. 18

Esonero totale e parziale spese condominiali per il "Costruttore"

- 1) Il "Costruttore" per gli immobili di sua proprietà è esonerato totalmente dalle spese ordinarie e straordinarie e migliorie per i primi 24 mesi a partire dal 01/08/14 fatta esclusione dell'onere del compenso all'amministratore, in quota millesimale di proprietà;
- 2) Il "Costruttore" per gli immobili di sua proprietà è esonerato totalmente dalle spese condominiali ordinarie e straordinarie e migliorie per i successivi cinque anni a partire dal 01/08/16 fatta esclusione dell'onere del compenso all'amministratore ed rimborso pari del 10% delle spese condominiali previste nel bilancio consuntivo derivanti esclusivamente dalle Tab A, in quota parte millesimale di proprietà;
- 3) Il "Costruttore" si riserva di nominare l'amministratore per 4 anni dalla data del 01/08/14;
- 4) Il "Costruttore" si riserva il diritto di modificare la tabella A del "Supercondominio" dopo la fine lavori delle scala B-C.
- 5) In caso di contratti di affitto per gli appartamenti di proprietà del "Costruttore" nel presente articolo non si applicano i commi 1) e 2)

Capo V

ASSICURAZIONE PARTI COMUNI

Art. 19

Assicurazioni

Le parti comuni saranno assicurate dai singoli condomini.

Art. 20

Perimento accidentale delle parti comuni

Nel caso in cui le parti comuni vengano distrutte accidentalmente, si applicheranno le norme di cui al primo comma dell'art. 1128 del c.c.

Nel caso di distruzione parziale il calcolo della parte distrutta, sarà fatto determinando il valore delle parti comuni parzialmente distrutte e raffrontandolo con il valore iniziale prima della distruzione anche con un perito nominato dalle assemblee di condomini. Nella determinazione di questi valori non si terrà conto costo di ricostruzione delle opere comuni.

La ripartizione delle somme sarà fatta in misura proporzionale alle quote dei valori di proprietà e l'assemblea delibererà la ricostruzione della parti comuni. Ciascun condomino dovrà partecipare in proporzione alle spese e sarà obbligato a ricostruire.

In caso di interpretazioni diverse si applicano le norme del c.c. e del D.l 145/2013.

Capo VI

AMMINISTRAZIONE DEL SUPERCONDOMINIO

Art. 21

Nomina dell'amministrazione



L'assemblea con deliberazione approvata dalla maggioranza degli intervenuti, nominerà un amministratore che può essere scelto tra gli amministratori del condominio. La stessa assemblea nominerà un consiglio gli altri amministratori del complesso edilizio.

Le funzioni dell'amministratore sono regolate dagli artt. 1129, 1130, 1131, 1133 del c.c. e dal D.L. 145/2013.

All'amministratore spetterà un compenso che sarà stabilito annualmente dall'assemblea quando si riunirà per il rendiconto annuale.

L'amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della gestione e deve consegnare al suo successore o al consiglio dei condomini, tutti gli atti ed i documenti relativi alla sua gestione entro gg. 15 dalla partecipazione di revoca o dalle dimissioni, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il "Condominio".

Il "Costruttore" si riserva di nominare l'amministratore per anni quattro senza diritto di revoca da parte del "Super Condominio" a partire dalla data di istituzione dello stesso ovvero dalla data di fine lavori del complesso.

Art. 22

Compiti dell'amministratore

a)- L'amministratore provvede alle spese di custodia, di pulizia e di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

Compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Lo stesso preventivo e progetto deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei condomini ed entro venti giorni dalla sua approvazione, ciascun condomino e' tenuto a versare la sua quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

b)- Per i compiti inerenti la conservazione e l'uso delle cose comuni e' messo a disposizione dell'amministratore un fondo adeguato in denaro il cui importo e le modalità di corresponsione sono stabilite dall'assemblea all'atto dell'approvazione del preventivo di cui al secondo comma della lettera

a).

c)- L'amministratore inoltre provvede:

- all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea ed a assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- a dirimere le eventuali divergenze fra condomini;
- agli affitti dei locali comuni, purché la durata non ecceda i due anni, su parere del consiglio dei condomini;
- agli atti che servano alla conservazione dei diritti comuni.

d)- L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che queste non abbiano carattere urgente e inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del consiglio dei condomini, fermo restando l'obbligo di convocare con urgenza l'assemblea per la ratifica delle spese. Egli alla fine di ciascun anno, deve rendere conto della sua gestione all'assemblea.

e)- L'amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni dei servizi comuni sentito il consiglio dei condomini. Le normative da lui impartite, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo ricorso da parte del condomino che si ritenga leso. Tutti i reclami riferiti all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'amministratore.

f)- L'amministratore deve tenere il registro dei verbali, il libro cassa con entrate e uscite, un elenco dei proprietari con le loro generalità ed il recapito. Il verbale ed il registro di cassa devono essere vidimati in

ogni foglio dal consiglio dei condomini.

Inoltre l'amministratore ha l'obbligo di rendiconto di bilancio con redazione dello stato patrimoniale del condominio e relazione accompagnatoria. Conservazione decennale della documentazione e la possibilità di nominare un revisore.

Art. 23

Fondo di riserva per la manutenzione straordinaria

L'assemblea dovrà stabilire quali siano le opere di manutenzione straordinaria necessarie, provvedere alla loro realizzazione, fissarne l'importo e ripartirlo fra i condomini.

Sarà costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari al fine di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, imprevedibili o per altre esigenze speciali.

L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella degli altri fondi comuni. Detti fondi devono essere depositati su libretti intestati al condominio presso un istituto di credito scelto dall'assemblea.

I prelevamenti dal conto comune saranno fatti dall'amministratore.

I prelevamenti del fondo di riserva dovranno essere effettuati, salvo ratifica dell'assemblea con le firme congiunte dell'amministratore e di due membri del consiglio dei condomini.

Art. 24

Chiusura dell'esercizio finanziario

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

La somma risultante a debito dei singoli condomini deve essere versata entro giorni quindici dalla comunicazione dell'amministratore.

Dopo tale termine sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all' 1% della somma anzidetta per ogni giorno di ritardo di pagamento.

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà versato nel fondo di riserva di cui all'art. 24.

Art. 25

Rappresentanza legale

L'amministratore ha la rappresentanza legale del "Supercondominio" a norma dell'art. 1131 del c.c. Il potere gli viene conferito limitatamente alla tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni, poiché per quanto riguarda le singole proprietà individuali ed i diritti ad esse inerenti, la loro rappresentanza spetta a ciascun partecipante.

Capo VII

ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Art. 26

Convocazione

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria entro i sessanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia fatto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore a mezzo lettera raccomandata postale o a mano almeno otto giorni prima della data fissata.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della riunione, l'ordine del giorno e la data fissata per la seconda convocazione che non può essere fissata oltre i dieci giorni dalla prima.

Se l'amministratore omette di convocare l'assemblea questa può essere convocata da ciascun condomino con le modalità di cui sopra.

Il disposto di cui al precedente comma si applica anche nel caso in cui l'amministratore non convochi

l'assemblea dopo la richiesta fatta dai condomini a norma del primo comma del presente articolo.

I convenuti, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata per l'assemblea, nomineranno un presidente ed un segretario, tra i condomini con esclusione dell'amministratore.

Art. 27

Diritto di voto e di delega

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al "Supercondominio" con l'esclusione dell'amministratore, con delega scritta anche in calce alla convocazione.

L'amministratore che sia anche condomino, deve astenersi a deliberazioni riguardanti la sua gestione.

Accesso agli atti. Sancito il diritto dei singoli condomini di accedere ai documenti del "Supercondominio" e ottenerne copia.

Art. 28

Validità per costituzione dell'assemblea

L'assemblea è regolarmente costituita se, in prima convocazione, gli intervenuti rappresentino i due terzi dei partecipanti al "Supercondominio" ed i due terzi del valore dell'intero edificio.

Quorum costitutivo. Abbassato il quorum costitutivo di prima convocazione alla maggioranza dei partecipanti per 2/3 del valore. Fissato chiaramente il quorum costitutivo in seconda seduta in 1/3 del valore dell'edificio e 1/3 dei partecipanti.

Quorum deliberativo generico per seconda convocazione. Maggioranza degli intervenuti per almeno 1/3 del valore

In mancanza del numero legale, si dovrà provvedere alla seconda convocazione che non potrà riunirsi oltre i dieci giorni successivi

L'assemblea in seconda convocazione sarà valida con la presenza di un terzo dei partecipanti al "Supercondominio" e rappresentanti di un terzo del valore dell'edificio intero.

L'assemblea non potrà deliberare se non risulti l'invito a tutti i condomini.

La validità dell'assemblea si verifica all'inizio della seduta ed è efficace per tutta la durata, rimane perciò valida a deliberare anche se qualcuno dei condomini si assenta o si ritira.

La discussione dell'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo qualora sia stato previsto nella convocazione, previa verifica della validità dell'assemblea.

Nei cinque giorni precedenti l'assemblea, tutti i documenti contabili devono essere messi a disposizione dei condomini che ne volessero prendere visione.

Art. 29

Deliberazioni dell'assemblea

Le deliberazioni saranno valide se approvate con le maggioranze stabilite dalla legge in funzione dell'oggetto da deliberare.

a) Saranno approvate con la maggioranza normale le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

- rendiconto annuale dell'amministratore;
- impiego dei residui attivi della gestione;
- preventivo delle spese ordinarie occorrenti durante l'anno;
- ripartizione delle spese tra i vari condomini;
- preventivo di spese per opere di manutenzione straordinaria e costituzione del fondo speciale;
- uso diverso degli appartamenti e locali dei singoli condomini;
- quant'altro non compreso tra gli argomenti per cui occorra una maggioranza speciale.

b) Saranno approvate con maggioranza speciale le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

- approvazione del regolamento di "Supercondominio";
- modifiche al regolamento di "Supercondominio" (art. 1138);
- nomina, retribuzione, revoca dell'amministratore (art. 1136);
- nomina del consiglio dei condomini;
- liti attive o passive relative a materie che esorbitano i compiti dell'amministratore;
- riparazioni straordinarie di notevole entità (art. 1136);
- ricostruzione dell'edificio (artt. 1128 e 1136) qualora sia perito non oltre i tre/quarti;
- scioglimento del "Supercondominio" nel caso di edificio che possa essere suddiviso in edifici autonomi.

c) Saranno deliberate con la presenza di non meno i due terzi del valore dell'edificio e dei due terzi dei partecipanti il "Supercondominio" le seguenti materie:

- innovazioni migliorative per le cose comuni (art. 1120);
- scioglimento del "Supercondominio" per attuare la divisione di un unico edificio in parti autonome con modifiche allo stato attuale dell'edificio stesso.

d) Saranno deliberate all'unanimità le seguenti materie:

- modifiche del presente regolamento che implicano variazioni nei diritti costitutivi o acquisiti sulle cose e sui servizi comuni, e del potere di disporre da parte dei singoli condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà;
- modifica del regolamento inerente i valori proporzionali delle varie quote (variazione delle tabelle millesimali),
- innovazioni che possano creare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato (art. 1120);
- innovazioni che portino ad un cambiamento della destinazione originaria dell'edificio;
- sopraelevazioni che possano pregiudicare le condizioni statiche o l'aspetto architettonico dell'edificio (art. 1127);
- ricostruzione dell'edificio qualora sia perito totalmente o per una parte superiore ai tre quarti (art. 1128).

Innovazioni. Il quorum deliberativo è ridotto alla maggioranza degli intervenuti + $\frac{1}{2}$ del valore per innovazioni di particolare interesse sociale: sicurezza, salubrità, barriere architettoniche, impianti di energie rinnovabili, parcheggi, impianti di ricezione radiotelevisivi e telematici centralizzati. Nuovo l'iter di convocazione specifico. Per le innovazioni ordinarie è richiesto il voto della maggioranza degli intervenuti per almeno $\frac{2}{3}$ del valore. Questo diritto è riservato al "Costruttore" fino all'ultimazione e fine lavi delle tre scale. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea del "Supercondominio" di fatto quanto già autorizzata dal presente regolamento.

Destinazione d'uso parti comuni. Il nuovo art. 1117-ter prevede il cambio della destinazione d'uso delle parti comuni con il voto dei $\frac{4}{5}$ dei partecipanti e $\frac{4}{5}$ del valore, il tutto con un nuovo e preciso iter di convocazione assembleare. Questo diritto è riservato al "Costruttore" fino all'ultimazione e fine lavoro delle tre scale. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea del "Supercondominio" di fatto quanto già autorizzata dal presente regolamento.

Tabelle millesimali. Rettifica o modifica delle tabelle all'unanimità. Modifica o rettifica maggioranza nei casi di errore, alterazione per più di $\frac{1}{5}$ anche di una sola u.i. per innovazioni o sopraelevazioni con spese a carico di chi ha dato luogo alla variazione. In caso di revisione giudiziaria non è previsto il litisconsorzio necessario. Estesi gli stessi principi anche alle tabelle convenzionali. Questo diritto è riservato al "Costruttore" fino all'ultimazione e fine lavi delle tre scale. L'esercizio della predetta riserva non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea del "Supercondominio" di fatto quanto già autorizzata dal presente regolamento.

Art. 30

Assemblee parziali

Le deliberazioni inerenti a cose comuni in proprietà ad alcuni soltanto dei condomini, a condizione che tali deliberazioni non pregiudichino gli interessi degli altri partecipanti al "Supercondominio", possono essere prese con il solo intervento dei proprietari interessati con le stesse maggioranze sopra indicate per l'assemblea generale.

Art. 31

Incapacità dell'assemblea a deliberare

Se l'assemblea non riesce a costituirsi né in prima né in seconda convocazione ovvero seppure costituita non riesca a raggiungere le maggioranze necessarie, si applicherà la disposizione dell'art. 1105 del c.c. che autorizza il ricorso all'autorità giudiziaria affinché provveda sull'argomento.

Art. 32

Verbale dell'assemblea

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale che deve contenere:

- a) il luogo, la data e l'ordine del giorno della riunione;
- b) il cognome e nome degli intervenuti o rappresentati con l'indicazione delle rispettive quote di "Supercondominio";
- c) la scelta del presidente e del segretario con la constatazione della regolare assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta;
- e) qualunque dichiarazione di cui si chiedi l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e firmato dal presidente, dal segretario e da uno o più condomini delegati dall'assemblea.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'amministratore al condomino che ne faccia richiesta, entro cinque giorni dalla richiesta stessa.

Art. 33

Obbligatorietà delle deliberazioni

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 del c.c.

Solidarietà dei condòmini nelle spese. Vincolo di solidarietà dei condòmini verso i terzi, sussidiario rispetto alla preventiva escussione dei morosi. Comunicazione dei morosi ai fornitori creditori. Obbligo di solidarietà nelle spese tra nudo proprietario e usufruttuario. Questo vincolo "Costruttore" è esonerato il predetto esonero non comporta nessuna delibera autorizzativa dall'Assemblea e del "Supercondominio" di fatto quanto già autorizzata dal presente regolamento

Art. 34

Condomini morosi

In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore è autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato. Tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti ai mancati o ritardati pagamenti.

Morosità e decreto ingiuntivo. Obbligo per l'amministratore di attivarsi per il decreto ingiuntivo entro sei mesi dal rendiconto da cui risulta la morosità, salvo dispensa assembleare.

Procedure concorsuali. I crediti del "Supercondominio", ove esigibili ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. 1° comma, sono ritenuti prededucibili e preferiti ai crediti privilegiati e chirografari durante le

procedure concorsuali. Novità, questa, tra le più interessanti e poco divulgata.

Mediazione. Disciplinato il rito della media-conciliazione in materia di condominio, con relativi obblighi dell'amministratore.

Art. 35

Separazione di responsabilità per la resistenza in giudizio

Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

Se dell'esito favorevole di una lite promossa dal "Supercondominio" derivino vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettategli, nella spesa della lite, che non sia stato possibile ripetere dall'avversario.

Art. 36

Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, trovano integrale applicazione le norme previste in materia dal Codice Civile.

Art. 37

Accettazione del presente regolamento

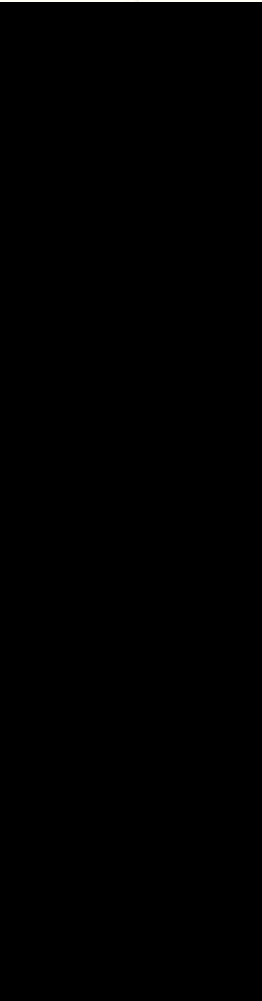
Gli oneri e gli obblighi derivanti dal presente Regolamento si intendono accettati da ciascun condomino senza eccezione alcuna e decorreranno dalla data delle loro approvazione, unitamente alle Tabelle millesimali riportate in calce al presente regolamento.



Il Tecnico

DOMINIO VICOLO DELLE PIETRARE SNC TARQUINIA

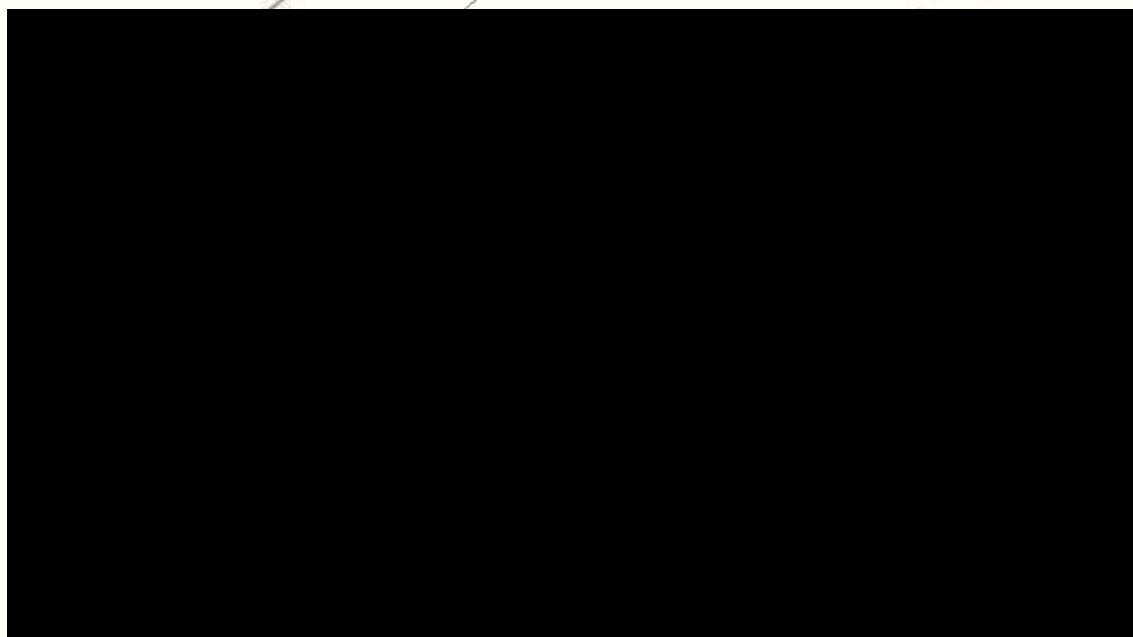
TABELLA GENERALE SUPERCONDOMINIO

Scala	Int.	Piano	Destinazione	Intestatario	Sup. Virt.	Tab. A
scala A		1 Primo	Appartamento	---	24,248	7,233
scala A		2 Primo	Appartamento	---	31,101	9,278
scala A		3 Primo	Appartamento	---	47,325	14,117
scala A		4 Primo	Appartamento	---	24,026	7,167
scala A		5 Primo	Appartamento	---	45,264	13,503
scala A		6 Primo	Appartamento	---	41,070	12,252
scala A		7 Secondo	Appartamento	---	25,524	7,614
scala A		8 Secondo	Appartamento	---	32,554	9,711
scala A		9 Secondo	Appartamento	---	48,587	14,494
scala A		10 Secondo	Appartamento		25,052	7,473
scala A		11 Secondo	Appartamento		46,603	13,902
scala A		12 Secondo	Appartamento		41,674	12,432
scala A		13 Terzo	Appartamento		25,722	7,673
scala A		14 Terzo	Appartamento		36,759	10,966
scala A		15 Terzo	Appartamento		52,442	15,644
scala A		16 Terzo	Appartamento		25,171	7,509
scala A		17 Terzo	Appartamento		49,996	14,914
scala A		18 Terzo	Appartamento		42,629	12,717
scala A		19 Quarto	Appartamento		29,717	8,865
scala A		20 Quarto	Appartamento		39,243	11,707
scala A		21 Quarto	Appartamento		54,711	16,321
scala A		22 Quarto	Appartamento		26,122	7,792
scala A		23 Quarto	Appartamento		50,795	15,153
scala A		24 Quarto	Appartamento		49,601	14,796
scala A		25 Terreno	Posto auto coperto		34	8,415
scala A		26 Terreno	Posto auto coperto		35	8,883
scala A		27 Terreno	Posto auto coperto		36	8,883
scala A		28 Terreno	Posto auto coperto		37	8,415
scala A		29 Terreno	Posto auto coperto		38	12,155
scala A		30 Terreno	Posto auto coperto		39	9,350
scala A		31 Terreno	Posto auto coperto		40	8,247
scala A		32 Terreno	Posto auto coperto		41	10,537
scala A		33 Terreno	Posto auto coperto		42	9,163
scala A		34 Terreno	Posto auto coperto		43	8,247
scala A		35 Terreno	Posto auto coperto		44	8,247
scala A		36 Terreno	Posto auto coperto		45	8,705
scala A		37 Terreno	Posto auto coperto		72	6,545
scala A		38 Terreno	Posto auto scoperto		74	3,868
scala A		39 Terreno	Posto auto scoperto		75	3,868
scala A		40 Terreno	Posto auto scoperto		76	3,570
scala A		41 Interrato	Posto auto coperto	sub 25	7,726	2,305
scala A		42 Interrato	Posto auto coperto	sub. 26	5,473	1,633
scala A		43 Interrato	Posto auto coperto	sub. 27	4,829	1,441
scala A		44 Interrato	Posto auto coperto	sub 28	6,439	1,921
scala A		45 Interrato	Posto auto coperto	sub.29	4,829	1,441
scala A		46 Interrato	Posto auto coperto	sub 30	4,507	1,344
scala A		47 Interrato	Posto auto coperto	sub 31	10,624	3,169
scala A		48 Interrato	Posto auto coperto	sub 32	8,692	2,593
scala A		49 Interrato	Posto auto coperto	sub 33	8,048	2,401
scala A		50 Interrato	Cantina	sub46	1,288	0,384
scala A		51 Interrato	Cantina	sub 47	1,502	0,448
scala A		52 Interrato	Cantina	sub 48	1,502	0,448
scala A		53 Interrato	Cantina	sub 49	1,502	0,448
scala A		54 Interrato	Cantina	sub 50	1,288	0,384
scala A		55 Interrato	Cantina	sub 51	1,288	0,384
scala A		56 Interrato	Cantina	sub 52	1,288	0,384
scala A		57 Interrato	Cantina	sub 53	1,502	0,448

	58	Interrato	Cantina	sub 54	1,502	0,448
	59	Interrato	Cantina	sub 55	0,858	0,256
	60	Interrato	Cantina	sub 56	0,858	0,256
	61	Interrato	Cantina	sub 57	1,288	0,384
	62	Interrato	Cantina	sub 58	1,073	0,320
	63	Interrato	Cantina	sub 59	1,073	0,320
	64	Interrato	Cantina	sub 60	1,073	0,320
	65	Interrato	Cantina	sub 61	0,858	0,256
	66	Interrato	Cantina	sub 62	0,858	0,256
	67	Interrato	Cantina	sub 63	1,073	0,320
	68	Interrato	Cantina	sub 67	6,009	1,793
Scala B	1	Primo	Appartamento		23,799	7,099
Scala B	2	Primo	Appartamento		36,025	10,747
Scala B	3	Primo	Appartamento		45,541	13,585
Scala B	4	Primo	Appartamento		40,788	12,167
Scala B	5	Primo	Appartamento		29,740	8,872
Scala B	6	Primo	Appartamento		18,490	5,516
Scala B	7	Secondo	Appartamento		25,265	7,537
Scala B	8	Secondo	Appartamento		38,184	11,391
Scala B	9	Secondo	Appartamento		47,937	14,300
Scala B	10	Secondo	Appartamento		46,578	13,895
Scala B	11	Secondo	Appartamento		31,307	9,339
Scala B	12	Secondo	Appartamento		18,511	5,522
Scala B	13	Terzo	Appartamento		28,456	8,489
Scala B	14	Terzo	Appartamento		43,443	12,959
Scala B	15	Terzo	Appartamento		55,602	16,587
Scala B	16	Terzo	Appartamento		55,100	16,437
Scala B	17	Terzo	Appartamento		35,384	10,555
Scala B	18	Terzo	Appartamento		21,149	6,309
Scala B	19	Quarto	Appartamento		28,792	8,589
Scala B	20	Quarto	Appartamento		45,018	13,429
Scala B	21	Quarto	Appartamento		57,569	17,173
Scala B	22	Quarto	Appartamento		56,672	16,906
Scala B	23	Quarto	Appartamento		36,719	10,954
Scala B	24	Quarto	Appartamento		21,537	6,425
Scala B	PT1	Terreno	Posto auto scoperto	PT1	3,273	0,976
Scala B	PT2	Terreno	Posto auto scoperto	PT2	3,273	0,976
Scala B	PT3	Terreno	Posto auto scoperto	PT3	3,273	0,976
Scala B	PT4	Terreno	Posto auto scoperto	PT4	3,273	0,976
Scala B	PT5	Terreno	Posto auto scoperto	PT5	3,273	0,976
Scala B	PC1	Terreno	Posto auto coperto	PC1	6,872	2,050
Scala B	PC2	Terreno	Posto auto coperto	PC2	6,414	1,913
Scala B	PC3	Terreno	Posto auto coperto	PC3	6,414	1,913
Scala B	PC4	Terreno	Posto auto coperto	PC4	8,705	2,597
Scala B	PC5	Terreno	Posto auto coperto	PC5	5,956	1,777
Scala B	PC6	Terreno	Posto auto coperto	PC6	6,414	1,913
Scala B	PC7	Terreno	Posto auto coperto	PC7	7,330	2,187
Scala B	PC8	Terreno	Posto auto coperto	PC8	11,454	3,417
Scala B	PC9	Terreno	Posto auto coperto	PC9	12,370	3,690
Scala B	PC10	Terreno	Posto auto coperto	PC10	11,454	3,417
Scala B	PC11	Terreno	Posto auto coperto	PC11	10,537	3,143
Scala B	P1	Interrato	Posto auto coperto	SP1	6,439	1,921
Scala B	P2	Interrato	Posto auto coperto	SP2	7,082	2,113
Scala B	P3	Interrato	Posto auto coperto	SP3	7,082	2,113
Scala B	P4	Interrato	Posto auto coperto	SP4	8,692	2,593
Scala B	P5	Interrato	Posto auto coperto	SP5	5,151	1,537
Scala B	P6	Interrato	Posto auto coperto	SP6	9,336	2,785
Scala B	P7	Interrato	Posto auto coperto	SP7	9,336	2,785
Scala B	P8	Interrato	Posto auto coperto	SP8	6,761	2,017
Scala B	P9	Interrato	Posto auto coperto	SP9	6,439	1,921
Scala B	P10	Interrato	Posto auto coperto	SP10	8,370	2,497
Scala B	S1B1	Interrato	Cantina	S1B1	0,858	0,256
Scala B	S1B2	Interrato	Cantina	S1B2	0,858	0,256

B	S1B3	Interrato	Cantina	S1B3	0,858	0,256
B	S1B4	Interrato	Cantina	S1B4	1,502	0,448
ia B	S1B5	Interrato	Cantina	S1B5	1,288	0,384
ala B	S1B6	Interrato	Cantina	S1B6	1,502	0,448
cala B	S1B7	Interrato	Cantina	S1B7	1,502	0,448
Scala B	S1B8	Interrato	Cantina	S1B8	1,288	0,384
Scala B	S1B9	Interrato	Cantina	S1B9	1,073	0,320
Scala B	S1B10	Interrato	Cantina	S1B10	1,073	0,320
Scala B	S1B11	Interrato	Cantina	S1B11	1,073	0,320
Scala B	S1B12	Interrato	Cantina	S1B12	1,717	0,512
Scala B	S1B13	Interrato	Cantina	S1B13	0,858	0,256
Scala B	S1B14	Interrato	Cantina	S1B14	0,858	0,256
Scala C	1	Primo	Appartamento		22,182	6,617
Scala C	2	Primo	Appartamento		41,278	12,314
Scala C	3	Primo	Appartamento		46,030	13,731
Scala C	4	Primo	Appartamento		46,485	13,867
Scala C	5	Secondo	Appartamento		23,349	6,965
Scala C	6	Secondo	Appartamento		43,252	12,902
Scala C	7	Secondo	Appartamento		52,324	15,609
Scala C	8	Secondo	Appartamento		51,394	15,331
Scala C	9	Secondo	Appartamento		56,330	16,804
Scala C	10	Terzo	Appartamento		23,349	6,965
Scala C	11	Terzo	Appartamento		43,451	12,962
Scala C	12	Terzo	Appartamento		48,124	14,356
Scala C	13	Terzo	Appartamento		51,077	15,237
Scala C	14	Terzo	Appartamento		52,178	15,565
Scala C	15	Quarto	Appartamento		27,553	8,219
Scala C	16	Quarto	Appartamento		50,332	15,014
Scala C	17	Quarto	Appartamento		61,596	18,375
Scala C	18	Quarto	Appartamento		58,129	17,340
Scala C	19	Quarto	Appartamento		58,408	17,424
Scala C	20	Quinto	Appartamento		62,830	18,743
Scala C	P1T	Terreno	Posto auto coperto	PA1T	7,330	2,187
Scala C	P2T	Terreno	Posto auto coperto	PA2T	6,872	2,050
Scala C	P3T	Terreno	Posto auto coperto	PA3T	7,789	2,324
Scala C	P4T	Terreno	Posto auto coperto	PA4T	7,789	2,324
Scala C	P5T	Terreno	Posto auto coperto	PA5T	7,330	2,187
Scala C	P6T	Terreno	Posto auto coperto	PA6T	7,330	2,187
Scala C	P7T	Terreno	Posto auto coperto	PA7T	6,872	2,050
Scala C	P8T	Terreno	Posto auto coperto	PA8T	8,705	2,597
Scala C	P9T	Terreno	Posto auto coperto	PA9T	6,872	2,050
Scala C	P10T	Terreno	Posto auto coperto	PA10T	6,872	2,050
Scala C	P11T	Terreno	Posto auto coperto	PA11T	6,872	2,042
Scala C	B20	Interrato	Posto auto coperto	PC20	7,598	2,267
Scala C	B21	Interrato	Posto auto coperto	PC21	11,300	3,371
Scala C	B22	Interrato	Posto auto coperto	PC22	10,527	3,140
Scala C	B23	Interrato	Posto auto coperto	PC23	8,982	2,679
Scala C	B24	Interrato	Posto auto coperto	PC24	9,175	2,737
Scala C	B25	Interrato	Posto auto coperto	PC25	4,829	1,441
Scala C	B26	Interrato	Posto auto coperto	PC26	5,376	1,604
Scala C	B27	Interrato	Posto auto coperto	PC27	7,919	2,362
Scala C	C61	Primo	Cantina	C61	1,520	0,453
Scala C	C62	Primo	Cantina	C62	1,900	0,567
Scala C	C63	Primo	Cantina	C63	1,900	0,567
Scala C	C64	Primo	Cantina	C64	1,900	0,567
Scala C	C65	Primo	Cantina	C65	2,660	0,794
Scala C	C66	Primo	Cantina	C66	2,660	0,794
Scala C	C67	Primo	Cantina	C67	3,040	0,907
Scala C	C68	Primo	Cantina	C68	3,040	0,907
Scala C	C69	Primo	Cantina	C69	3,040	0,907
Scala C	C51	Terreno	Cantina	C51	1,333	0,398
Scala C	C52	Terreno	Cantina	C52	1,333	0,398
Scala C	C53	Terreno	Cantina	C53	2,332	0,696

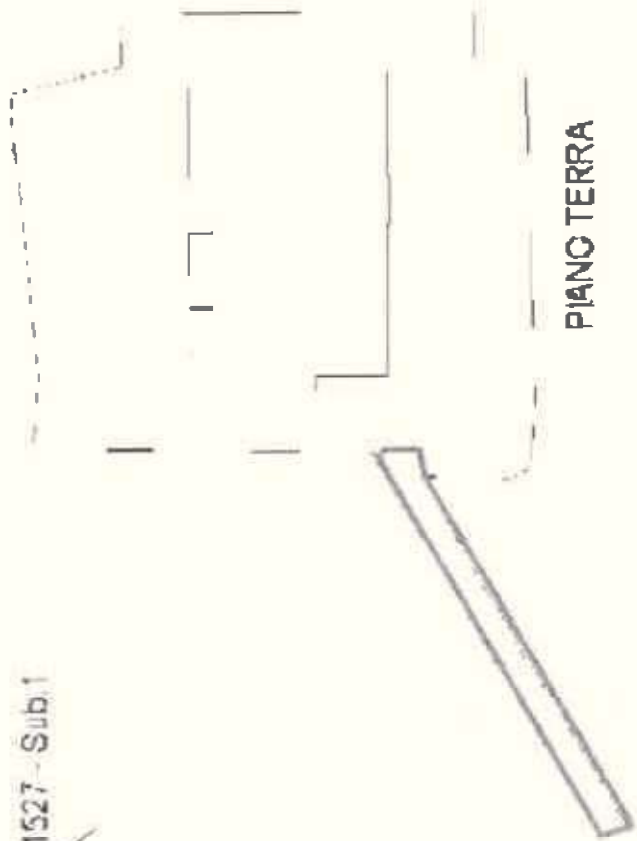
C	C54	Terreno	Cantina	C54	2,332	0,696
C	C55	Terreno	Cantina	C55	2,332	0,696
ja C	C56	Terreno	Cantina	C56	2,332	0,696
ala C	C57	Terreno	Cantina	C57	1,666	0,497
cala C	C58	Terreno	Cantina	C58	1,666	0,497
Scala C	C59	Terreno	Cantina	C59	2,332	0,696
Scala C	C60	Terreno	Cantina	C60	2,332	0,696
Scala C	C33	Interrato	Cantina	C33	2,919	0,871
Scala C	C34	Interrato	Cantina	C34	1,416	0,422
Scala C	C35	Interrato	Cantina	C35	1,406	0,419
Scala C	C36	Interrato	Cantina	C36	1,374	0,410
Scala C	C37	Interrato	Cantina	C37	1,481	0,442
Scala C	C38	Interrato	Cantina	C38	1,610	0,480
Scala C	C39	Interrato	Cantina	C39	1,213	0,362
Scala C	C40	Interrato	Cantina	C40	1,213	0,362
Scala C	C41	Interrato	Cantina	C41	1,223	0,365
Scala C	C42	Interrato	Cantina	C42	1,019	0,304
Scala C	C43	Interrato	Cantina	C43	0,987	0,294
Scala C	C44	Interrato	Cantina	C44	1,019	0,304
Scala C	C45	Interrato	Cantina	C45	1,019	0,304
Scala C	C46	Interrato	Cantina	C46	0,987	0,294
Scala C	C47	Interrato	Cantina	C47	1,019	0,304
Scala C	C48	Interrato	Cantina	C48	1,084	0,323
Scala C	C49	Interrato	Cantina	C49	1,099	0,328
Scala C	C50	Interrato	Cantina	C50	1,738	0,518
					1.000,000	



ALL A



1527 - Sub 1



Real



150004-28

[illegible]

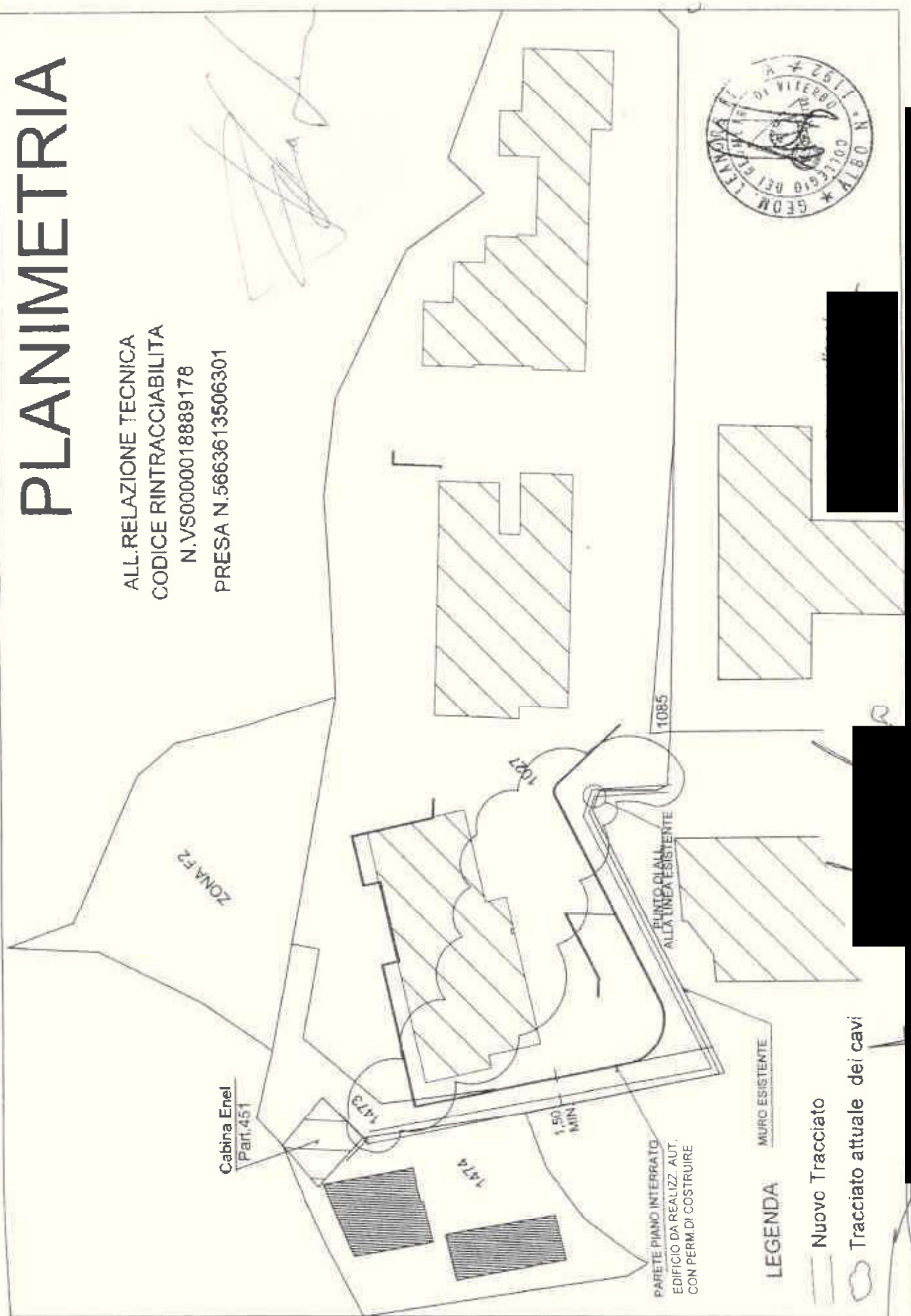
2000年12月
 2000年12月

Scala originale 1:2000
Dimensione cartella 776 000 x 552 000 metri

2011年11月4日 星期四
第1105期

PLANIMETRIA

ALL.RELAZIONE TECNICA
CODICE RINTRACCIABILITA
N.VS0000018889178
PRESA N.5663613506301



Ufficio Provinciale di Viterbo - Direttore DR EMILIO TOMASINI

ALL 81



Scala originale 1:2000
Divisione cartice 524 000 x 378 000 metri
Data 17/08/2011
Prov. di 1377939 2011

Comune TARDIGNA
Foglio 10

N 36100