

Condominio "Segesta" Piazza della Stazione Sestri Levante

Norme relative all'uso delle cose comuni e al decoro dell'edificio

FINALITA'

Il presente Regolamento di Condominio, forma parte integrante di tutti gli atti di acquisto. Esso è obbligatorio per tutti i Condomini nonché per i loro successori a titolo universale e particolare, nonché, per la parte che li riguarda, per tutti gli eventuali inquilini.

DESCRIZIONE

Il fabbricato è costituito da quattro piani e precisamente:

- ↓ al piano terra 2 uffici studi negozi
- ↓ al piano primo 3 studi medici e 6 alloggi
- ↓ al piano secondo 8 alloggi
- ↓ al piano terzo 9 alloggi
- ↓ Lastrico solare condominiale con relativi impianti (fotovoltaico e pannelli solari).

Le aree esterne:

Portici dell'edificio (gravati da servitù di passo pubblica)

LA PROPRIETA' COMUNE E INDIVISIBILI DEL FABBRICATO

Sono oggetto di proprietà e uso comune di tutti i condomini, se il contrario non risulta dal titolo, quanto segue:

Per il fabbricato, costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini, le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- ↓ L'area su cui sorge la costruzione, i muri maestri, il tetto i cornicioni;
- ↓ La centralina termica del fabbricato con relativo impianto di alimentazione pannelli solari e fotovoltaico;
- ↓ La rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque delle materie di rifiuto, nonché i tubi e le canalette delle acque piovane, escluse quante di pertinenza di ciascun appartamento;
- ↓ Le colonne montanti dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas fino ai punti di diramazione ai locali; di proprietà dei singoli condomini;

- ✦ Gli androni, i portici e tutti i corridoi, i portici e cavedi/pozzi luce;
- ✦ Gli impianti degli ascensori, i locali macchine degli ascensori;
- ✦ I vani scala, le scale ed i loro ripiani, i ballatoi di accesso agli appartamenti,
- ✦ Lastrico solare con impianto fotovoltaico, pannelli solari e locali tecnici

VALORE DELLE QUOTE

Per gli effetti indicati dagli art. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano spettante in esclusiva ai singoli condomini, espresso in millesimi a norma dell'art. 68 disp. att. C.C., è riportato nella tabella allegata al presente regolamento, denominata "TABELLA GENERALE".

I valori di cui sopra, potranno essere riveduti o modificati anche nell'interesse di un solo condomino nei seguenti casi:

- ✦ Quando è conseguenza di un errore;
- ✦ Quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, e notevolmente alterato il rapporto degli stessi.

USO DEGLI IMPIANTI E LOCALI COMUNI

Uso dell'ascensore

Il condomino risponde dell'osservanza delle norme di uso e funzionamento dell'ascensore personalmente e per i suoi familiari, visitatori e fornitori.

Per la manovra devono essere osservate le apposite disposizioni contenute nel regolamento affisso nella cabina.

In particolare è vietato:

- ✦ L'uso dell'ascensore ai bambini;
- ✦ L'introduzione nella cabina di animali pericolosi, bagagli e merci pesanti in genere.

Ogni guasto dipendente da qualsiasi inosservanza delle disposizioni suddette sarà riparato, se accertato, a spese del condomino alla cui famiglia o cerchia di relazioni appartiene colui che ha causato il danno.

L'ascensore è proprietà esclusiva dei condomini facente parte della palazzina e precisamente:

- ✦ al piano terra 2 uffici studi negozi
- ✦ al piano primo 3 studi medici e 6 alloggi

- ✚ al piano secondo 8 alloggi
- ✚ al piano terzo 9 alloggi

L'accesso ai box sotterranei tramite l'ascensore del fabbricato può avvenire soltanto dai condomini sopra elencati. (I proprietari dei box che non fanno parte della palazzina non hanno diritto all'utilizzo e non partecipano alle spese).

Inoltre ogni condomino è tenuto:

- ✚ A chiudere le porte di accesso;
- ✚ A non arrecare danni alla pavimentazione ed alle pareti delle parti comuni.

DIVIETI SULLE PARTI COMUNI

- ✚ E' vietato occupare, anche temporaneamente, con qualsiasi cosa, gli spazi di proprietà e uso comune. Eventuali autorizzazioni, possono essere concesse solo dall'amministratore, previo esplicita richiesta, il quale potrà accordarla per il solo deposito di materiali e attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi da parte dei richiedenti (o per le operazioni di carico e scarico), limitatamente allo spazio necessario e per la durata minima indispensabile di tempo e sempre che non sia impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.
- ✚ E' vietato depositare moto, bici negli spazi comuni.
- ✚ E' vietato stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e delle finestre; è consentito stendere all'interno dei balconi.
- ✚ E' vietato collocare vasi da fiore sui davanzali e sui balconi, sempre che gli stessi non siano convenientemente ancorati, e posti entro recipienti atti ad impedire lo stillicidio, molestie e danni d'ogni genere.
- ✚ E' vietato esporre insegne, targhe e similari nelle parti comuni dell'edificio (pareti esterne, androne, scale, ecc.), che non siano conformi a quanto deliberato dall'assemblea condominiale.
- ✚ Sono consentiti, entro le proprietà private, i soli animali domestici (e cioè cani, gatti e uccelli), sempre che non arrechino disturbo o danno agli altri condomini o alle parti comuni. E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenerli al guinzaglio e con museruola nelle parti comuni e di evitare che rechino disturbo specialmente di notte.
- ✚ E' vietato manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, del gas, dell'antenna centralizzata tv, delle colonne verticali di scarico, ecc.; ogni intervento che si rendesse necessario su dette parti dovrà essere previamente autorizzato dall'amministratore.

- ✚ E' vietato accedere sul tetto, a chiunque non sia stato previamente autorizzato dall'amministratore.
- ✚ E' vietato parcheggiare cicli, motocicli e automezzi nelle aree condominiali al di fuori degli spazi appositamente indicati di proprietà.
- ✚ E' vietato accedere motocicli e automezzi nelle aree condominiali al di fuori della strada carrabile (asfaltata).

DIVIETI SULLE PARTI PRIVATE

- ✚ E' vietato destinare gli immobili a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contraria all'igiene o al decoro dell'edificio. In particolare, gli appartamenti debbono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazioni civili o di ufficio o di studio professionale o ambulatorio medico; mentre per tutte indistintamente le unità immobiliari viene espressamente vietata la destinazione a gabinetto di cura per malattie infettive e contagiose, sedi di partito o sindacali o di associazioni, circoli, ritrovi, scuole in genere (e in particolare di musica, canto, ballo), e a qualsiasi uso che produca rumori molesti o emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli o nocive, nonché a qualsiasi altra destinazione contraria ai regolamenti comunali di igiene, di piano regolatore, di polizia urbana e dei vigili del fuoco.
- ✚ E' vietato ai condomini fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni
- ✚ Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'assemblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente, e che abbia dato tempestiva comunicazione all'amministratore
- ✚ E' vietato installare tendaggi e doppi infissi esterni alle finestre e balconi, senza il preventivo parere vincolante dell'assemblea sul tipo, colore e caratteristiche in genere.
- ✚ E' vietato eseguire scavi di qualsiasi genere nel sottosuolo in corrispondenza sia delle proprietà esclusive che comuni.
- ✚ E' vietato battere tappeti ecc. dalle finestre o dai balconi, prima delle ore 9.00 e dopo le ore 22.00, ciò sarà sempre da escludersi in qualsiasi orario, all'interno del vano scale e nell'androne.
- ✚ E' vietato tenere nei locali materie infiammabili o esplosive o che emanino esalazioni sgradevoli o dannose alle persone e alle cose.
- ✚ E' vietato suonare, ballare, cantare e tenere la radio, la televisione, impianti di diffusione sonora in genere a volume troppo alto soprattutto prima delle ore 9.00, nonché dalle ore 14.00 alle 16.00 e dopo le ore 22.00.

DOVERI DEI CONDOMINI

- ✚ Ogni condomino deve consentire, a richiesta dell'amministratore, che nei locali di sua proprietà si provveda alle ispezioni e ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle cose e dei servizi comuni. Il rifiuto o l'impossibilità del proprietario (o del suo inquilino) a consentire l'ingresso nell'appartamento ai fini di cui sopra, ancorché motivato, lo renderà comunque responsabile di ogni eventuale danno conseguente.
- ✚ Ogni condomino è obbligato a comunicare immediatamente all'amministratore la presenza di qualunque guasto entro la proprietà privata, che possa arrecare danno alle parti comuni o alle altre proprietà private; i maggiori danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia, saranno posti a carico dell'inadempiente.
- ✚ Ogni condomino è tenuto a eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni delle cose e dei servizi privati, la cui omissione possa danneggiare le parti comuni e le altre proprietà private.
- ✚ Ogni condomino ha l'obbligo di notificare all'amministratore (a mezzo di lettera raccomandata) il proprio domicilio e le eventuali variazioni in difetto di che, si intenderà domiciliato presso il condominio o all'ultimo domicilio conosciuto.
- ✚ In caso di trasferimento di proprietà, il condomino uscente ha l'obbligo di far conoscere al subentrante i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato e accettato dal nuovo proprietario nell'atto di acquisto sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni. Entrambi, hanno l'obbligo di rendere edotto l'amministratore dell'avvenuto passaggio nonché delle generalità e domicilio del nuovo proprietario. Il condomino subentrante è obbligato solidalmente col predecessore al pagamento dei contributi relativamente all'anno in corso e a quello precedente. I contraenti, provvederanno fra loro a ogni operazione di conguaglio relativamente ai contributi versati dal venditore nel fondo comune e nel fondo di riserva: gli stessi, non sono ripetibili. Quanto sopra, nelle parti applicabili, ha valore anche nei casi di costituzione di usufrutto da parte del condomino.
- ✚ In caso di locazione, il condomino locatore ha l'obbligo di far conoscere al conduttore i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato e accettato dall'inquilino nel contratto di locazione, sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni. L'amministratore ha rapporti unicamente con i condomini, i quali non possono servirsi della sua opera per l'eventuale

riscossione dei contributi dai conduttori, e rispondono di quanto eventualmente da questi dovuto.

- ✚ Nei casi di frazionamento dell'unità immobiliare, gli interessati dovranno procedere a propria cura e spese alla divisione dei millesimi attribuiti a tale proprietà, nonché alla ripartizione dei contributi versati nel fondo comune e nel fondo di riserva, e rendere edotto l'amministratore di tali elaborati, sottoscritti per accettazione dalle parti interessate.
- ✚ I singoli proprietari esclusivi, sono tenuti a provvedere alle tinteggiature dei serramenti delle finestre e dei balconi, a propria cura e spese, contestualmente alle opere di restauro delle facciate interessate e deliberate dall'assemblea, conformemente alle indicazioni del Comune (o quanto meno dell'assemblea) in merito alla scelta del colore, della tonalità e d'ogni altra eventuale caratteristica imposta.

ASSICURAZIONI

Il fabbricato deve essere assicurato con polizza del tipo "Globale fabbricati", comprendente i rischi della Responsabilità civile e contro i danni derivanti dal fuoco, scoppio del gas e fulmini e tutte le altre garanzie solitamente accessorie. (Guasti idraulici elettrici e ricerca guasti).

NORME RELATIVE ALLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

PREMESSA

Ai fini della corretta applicazione del presente regolamento, si precisa sulla base della costante interpretazione giurisprudenziale in merito alla identificazione delle parti comuni dell'edificio, che sono stati tenuti in costante evidenza i principi della presunzione sulla "comproprietà totale" e sulla "comproprietà parziale", a seconda cioè che le parti, impianti e servizi comuni del complesso immobiliare siano obiettivamente destinati al servizio di tutte o di solo talune proprietà esclusive. Quanto precede, alla base essenzialmente della compartecipazione alle singole spese da parte dei condomini (ciò sempre che, ovviamente, il contrario non risulti dal titolo).

RISCALDAMENTO

Le spese per la normale manutenzione e per la riparazione dell'impianto di riscaldamento comune, nonché le spese di esercizio e consumo del riscaldamento medesimo, sono ripartite tra i vari condomini partecipanti al medesimo impianto, secondo il metodo UNI, dividono in 2 parti:

- ✚ La prima viene ripartita sulla base dei consumi termici di ogni singolo alloggio ricavati dai ripartitori di calore. 70%
- ✚ La seconda invece comprende le spese fisse sulla base delle quote millesimali della volumetria degli alloggi. 30%

Tali criteri e percentuali possono essere modificate dall'assemblea dei condomini.

ACQUA CALDA

La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua calda, avviene in base alla lettura dei contatori divisionali installati per ciascuna proprietà esclusiva.

PULIZIA - SERVIZI PARTICOLARI ED AUSILIARI

La gestione dei servizi di pulizia delle parti comuni e dei servizi particolari ed ausiliari conduzione impianto di riscaldamento, ecc. è curata, su preciso mandato dell'Assemblea dei condomini, all'Amministratore, il quale può, a suo giudizio e secondo gli opportuni criteri di convenienza, affidare i servizi in appalto ditte specializzate; a privati con contratto di locazione d'opera; al personale di custodia o di vigilanza secondo le norme dettate in materia dagli usi o da eventuali disposizioni dell'assemblea.

Per quanto riguarda il servizio dell'ascensore, l'Amministratore provvederà in particolare, oltre che al pagamento dei canoni di manutenzione ed accessori:

- ❖ Ad assicurare il regolare svolgimento del servizio per quanto riguarda gli obblighi contrattuali a carico della ditta manutentrice;
- ❖ A provvedere direttamente o a mezzo della ditta incaricata della manutenzione degli impianti, all'assicurazione contro i rischi della responsabilità civile verso i terzi.

OBBLIGO DI CONTRIBUZIONE

Tutti i condomini sono tenuti a contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni regolarmente deliberate dall'assemblea dei condomini, in ragion dell'interesse di ognuno, e secondo le disposizioni che seguono. Nei casi in cui la proprietà esclusiva appartenga a più comproprietari pro-indiviso, l'obbligo della partecipazione alle spese è solidale fra tutti gli stessi. Nessun condomino può, rinunciando al diritto sulle cose comuni,

sottrarsi alle relative contribuzioni. Le unità immobiliari sfitte o comunque non abitate per tutto o parte dell'anno non danno luogo a esonero delle spese tutte condominiali. Ai fini del riparto delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione o ricostruzione delle parti comuni, interessanti tutti o parte dei condomini, non assume alcuna rilevanza il fatto che le singole unità esclusive siano o non siano in vicinanza delle parti interessate ai lavori.

PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI

Il preventivo delle spese, nonché l'ammontare dei contributi, il numero e l'importo delle quote, loro scadenza e modalità di versamento sono stabiliti dall'assemblea all'inizio di ogni esercizio amministrativo; la stessa, stabilisce la data di inizio e di chiusura dell'esercizio. In difetto di quanto sopra e limitatamente alle spese relative alla gestione amministrativa ordinaria, l'amministratore provvederà a propria discrezione, tenuto conto sia delle esigenze di cassa del corso dell'anno sia dell'effettiva interessenza dei condomini sulle singole spese. Le somme risultanti a debito dei singoli condomini in sede di chiusura contabile, dovranno essere versate entro 16 gg. dalla comunicazione dell'amministratore. Il condominio, essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore, può rivolgersi solo ai condomini per il rimborso delle spese condominiali. Nel caso di ritardo del pagamento dei contributi rispetto alla data di scadenza stabilite il condomino sarà tenuto al versamento degli interessi al tasso legale maggiorato di 3 punti percentuali; l'amministratore nel contempo, dovrà procedere alla riscossione dei contributi mediante richiesta di decreto ingiuntivo immediatamente, con facoltà di procedere previamente con sollecito formale. In ogni caso, sono addebitati al condomino inadempiente le spese e gli onorari relativi sia ai solleciti, sia all'azione legale, nonché il risarcimento di ogni eventuale danno derivante dallo stato di morosità.

SPESE RELATIVE ALLE PROPRIETA' COMUNI INDIVISIBILI

Sono poste a carico di tutti indistintamente i condomini, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà le spese relative all'uso, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ricostruzione attinenti alle parti comuni indivisibili e non suscettibili di utilizzazione separata, quali: fondazioni, muri maestri (compreso cornici, cornicioni, intonaci, tinteggiature, rinforzi ecc.), pilastri, architravi fognature tetti e pertinenze (grondaie, docce, converse ecc.) giardini e pertinenze (impianto irrigazione, recinzione, illuminazione, flora, ecc.); aree comuni e in genere, le altre pertinenze costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune: nonché le spese relative

all'amministrazione dello stabile, all'assicurazione, alle imposte e tasse di carattere generale.

ACQUA POTABILE

La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile, avviene in base alla lettura dei contatori divisionali installati per ciascuna proprietà esclusiva.

FOGNATURE

Le spese di pulizia, manutenzione, riparazione e ricostruzione relative alle parti della rete fognaria di uso comune a tutti i condomini, saranno poste a carico degli stessi e ripartite in proporzione alle quote millesimali di proprietà. Le stesse spese, relative alle parti della rete fognaria destinate all'uso di un solo gruppo di condomini (es. colonne verticali di scarico), saranno poste a esclusivo carico di questi ultimi, e ripartite in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà, qualunque sia il punto di intervento. Le stesse spese relative alle parti di rete fognaria, dal punto di derivazione delle stesse con le proprietà esclusive, sono poste a carico di queste ultime (es. imbraghi). Gli stessi criteri, saranno adottati ai fini del riparto delle spese sostenute per il risarcimento dei danni che la rete fognaria abbia causato alle parti comuni o private a seguito di guasti.

SOFFITTI, SOLAI E MURI DIVISORI

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Analogamente, le spese per la manutenzione e ricostruzione dei muri divisori di appartamenti sono poste a carico dei proprietari confinanti in parti uguali fra gli stessi. Gli stessi criteri saranno adottati per quanto riguarda gli isolamenti termici e acustici interposti a dette strutture.

SCALE ASCENSORE

Le spese per la manutenzione e ricostruzione scale e ascensore vengano ripartite tra i condomini nel seguente modo:

- ✦ 50% utilizzando la tabella "Scala/Ascensore" allegata
- ✦ 50% a carico dell'interno 1-2-9 al piano primo (studio medico), in relazione al maggior uso dell'ascensore.

Nel caso di cambio di destinazione da studio ad abitazione la ripartizione spese avverrà al 100% utilizzando la tabella "Scala/Ascensore"

FINESTRE E BALCONI

Le spese relative alla manutenzione ordinaria e ricostruzione delle finestre (tapparelle e persiane, serramenti, bancali o davanzali, architravi, ecc.) sono poste a esclusivo carico delle rispettive proprietà; quando dette spese si riferiscono alle finestre del vano scale, esse vanno poste a carico dei condomini utenti e ripartite in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà. Analogamente, le spese relative alla manutenzione o ricostruzione dei balconi, sono poste esclusivamente a carico delle rispettive proprietà; o dei condomini o gruppi di condomini che ne trae utilità, e ripartite in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei frontalini dei terrazzi, avendo anche finalità di decoro e facendo parte della facciata del condominio, saranno poste a carico di tutti i condomini.

Norme relative all'amministrazione

ASSEMBLEA

L'assemblea è l'organo decisionale del condominio; essa delibera su tutti gli aspetti della gestione. Della medesima, fanno parte indistintamente tutti i condomini.

Nel caso di trasferimento di proprietà, per condomino va inteso l'ultimo proprietario.

L'avviso di convocazione dovrà essere comunicato in forma scritta e inoltrato a mezzo di lettera raccomandata postale o a mano con raccolta di firme, ovvero con qualsiasi altro mezzo idoneo ad assicurare la tempestiva informazione degli argomenti da trattare, quali fax, posta elettronica o altri mezzi similari.

L'avviso va notificato con preavviso di almeno 5 giorni liberi rispetto alla data prevista per l'assemblea.

L'avviso di convocazione, deve indicare il luogo, la data, l'ora e l'oggetto dell'assemblea, nonché l'indicazione se trattasi di 1° ovvero di 2° convocazione: entrambe le convocazioni possono tuttavia essere previste nello stesso avviso di convocazione. Il luogo, che deve risultare agevolmente raggiungibile ma non necessariamente nel comune in cui sorge il condominio, deve essere idoneo, per

ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento della discussione.

Lo svolgimento dell'assemblea ordinaria, dovrà avvenire entro 4 mesi dal termine della gestione o entro 6 mesi nel caso in cui lo richiedano particolari esigenze, onde consentire all'amministratore la redazione del rendiconto e il riparto delle spese. L'ordine del giorno deve essere dettagliato e completo, comprensivo degli argomenti che anche un solo condomino avesse richiesto (in forma scritta).

L'assemblea straordinaria, può essere convocata dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente 10 gg. dalla richiesta, i condomini richiedenti possono provvedere direttamente alla convocazione. Va precisato, a norma dell'Art. L.27/7/1978 n° 392 (equo canone), che il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, nelle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. A tal fine, l'obbligo di avvertire i locatori in merito incombe esclusivamente alle singole proprietà interessate; l'amministratore è esonerato da tale incombenza.

ATTRIBUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea ordinaria delibera sulla nomina o revoca o conferma dell'amministratore e relativa retribuzione, sull'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; sull'approvazione del rendiconto annuale; sulle spese di manutenzione straordinaria, costituendo se occorre, un fondo speciale; sulla eventuale revisione del regolamento di condominio; a promuovere liti, a resistere a domandare; a decidere su ricorsi contro i provvedimenti presi dall'amministratore, ecc.. Nei casi d'urgenza tuttavia, l'amministratore può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

VALIDITA' DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea di 1° convocazione, è validamente costituita quando siano presenti tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio e i 2/3 dei partecipanti al condominio.

L'assemblea di 2° convocazione, è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini quanti siano sufficienti (per numero e per valore), per raggiungere nella votazione le maggioranze valide per l'approvazione di una deliberazione. Per deliberare pertanto in materia d'ordinaria amministrazione, è sufficiente la presenza di 1/3 del valore dell'intero edificio, e di 1/3 dei partecipanti al condominio. Per deliberare in merito ad argomenti per i quali siano richieste maggioranze particolari (Art. 1136 c.c. commi 4° e 5°), l'assemblea è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini, quanti siano sufficienti (per numero e per valore), a raggiungere la validità per dette deliberazioni.

Ciascun condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante di propria fiducia: tale circostanza, va riportata sul verbale d'assemblea. La delega non è frazionabile e deve essere attribuita in forma scritta e sottoscritta di pugno dal condomino. La delega non è "girabile" ad un terzo, il delegato può votare solo per gli argomenti iscritti all'ordine del giorno. Nei casi di proprietà indivisa di una quota condominiale, essa ha diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati o in difetto per estrazione a sorte da parte del presidente dell'assemblea. L'allontanamento dei condomini o loro delegati, dopo la costituzione dell'assemblea, non incide sulla determinazione del "quorum" costitutivo, dovendosi aver riguardato a tal fine unicamente al momento iniziale della riunione.

IL PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea, prima di iniziare i lavori, e decorsi 15 minuti dall'orario previsto per l'incontro, nomina un presidente, a semplice maggioranza numerica fra i condomini presenti. Il presidente, nomina un segretario fra i condomini presenti. Al presidente, spetta il compito di dichiarare deserta o valida la costituzione dell'assemblea; di garantire lo svolgimento della discussione sui vari argomenti posti all'ordine del giorno, e porre in votazione (per appello nominale) e verificare la validità delle delibere, coadiuvato in ciò dal segretario; nonché a proporre il rinvio della discussione su alcuni argomenti ad altra assemblea; egli inoltre detterà al segretario, affinché siano posti a verbale, il resoconto delle verifiche e delle delibere, oltre ovviamente a quanto altro possa essere richiesto dai singoli condomini o che riterrà opportuno inserirvi di quanto emerso nel corso della discussione.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Il verbale va redatto contestualmente allo svolgimento dell'assemblea. La stesura dello stesso deve essere completa e chiara, dovendo consentire ogni controllo in merito al regolare svolgimento e alla regolarità delle delibere. Pertanto, esso deve

contenere l'indicazione del giorno, ora e luogo della discussione, nonché se trattasi di 1° o 2° convocazione; ripetere per intero l'ordine del giorno di cui al regolare avviso di convocazione; l'elenco nominativo dei condomini presenti e il nome dei loro eventuali delegati e le rispettive quote di comproprietà; la nomina del presidente e del segretario; la dichiarazione della validità o meno dell'assemblea. Per quanto attiene alle delibere sui vari argomenti, debbono essere indicati nominalmente i condomini favorevoli, o quantomeno quelli contrari e quelli astenuti; al termine, dovrà essere riportato l'orario di chiusura dell'assemblea e, previa lettura e approvazione del verbale, il medesimo va sottoscritto dal presidente e dal segretario. Il voto, e quindi i millesimi dell'astenuto non possono essere compresi nel calcolo del quorum necessario per l'approvazione delle delibere. Copia del verbale, va trasmesso a cura dell'amministrazione a tutti i condomini, curando l'inoltro a mezzo di lettera raccomandata postale nei confronti dei condomini assenti.

IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE

Le delibere dell'assemblea, assunte nelle forme di legge nell'ambito delle proprie attribuzioni, sono vincolanti per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente (o astenuto) può fare ricorso all'autorità giudiziaria, sotto pena di decadenza, entro 30 gg. che decorrono dalla data delle deliberazioni per i dissenzienti (o astenuti), e dalla data di comunicazione per gli assenti.

DISSENSO RISPETTO ALLE LITI

Qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato a mezzo di Ufficiale giudiziario entro 30 gg. da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

L'AMMINISTRATORE

L'amministratore viene nominato dall'assemblea fra persone anche estranee al condominio, con deliberazione approvata (2° convocazione) da 1/3 più 1 di tutti i condomini, che rappresentino almeno 500 millesimi. L'amministratore, è esonerato

dall'incombenza di estendere l'invito di convocazione ai locatari, allorquando si debba deliberare in merito agli argomenti di cui all'Art. 10 L. 27/7/1978 n° 392 (equo canone); tale obbligo incombe esclusivamente alle singole proprietà interessate. A tal fine, le convocazioni di assemblee in cui siano previste tali deliberazioni, dovranno essere inviate ai condomini con almeno 15 gg. interi sulla data prevista per l'assemblea, onde consentire ai condomini stessi di poter comunicare ai propri inquilini la copia dell'avviso di convocazione rispettando il termine minimo legale di 5 gg. interi sulla data prevista per l'assemblea. L'amministratore dura in carica un anno ed è retribuito. Egli può essere revocato in qualsiasi momento, ovvero esso può dimettersi anticipatamente: in tal caso, gli saranno riconosciuti tanti dodicesimi del compenso annuo, quante sono le mensilità trascorse. Nei periodi di carica "ad interim", la base annua del compenso resta invariata. Per il compenso pattuito, è fatto obbligo all'amministratore di indire almeno una assemblea all'anno, e comunque quella ordinaria di fine anno per rendere conto della sua gestione: ogni assemblea straordinaria che egli reputi necessaria, o perché richiesta dai condomini nelle forme di legge, sarà deliberato di anno in anno un apposito compenso. Eventuali incarichi speciali a esso conferiti, estranei alle sue attribuzioni in qualità di amministratore, saranno retribuiti su base tariffaria professionale o in base a compenso da concordarsi previamente di volta in volta in sede di assemblea. In tutti i casi, l'amministratore ha diritto al completo rimborso delle spese sostenute per l'esplicazione del mandato ricevuto. L'amministratore dovrà conservare presso di sé; l'indirizzario completo dei condomini; il regolamento del condominio, le tabelle millesimali di proprietà e per il riparto delle spese (Tabella generale), atti, contratti (ascensore, assicurazioni, luce, ecc.), convenzioni, registro dei verbali di assemblea e quant'altro possa essere utile acquisire e conservare agli atti (licenze edilizie, documenti fiscali, progetti dell'edificio e degli impianti di fognatura, acqua, ecc.).

ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

Le funzioni dell'amministratore sono disciplinate dal codice civile, in particolare, l'amministratore deve:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio, con la diligenza del buon padre di famiglia;
- rappresentare il condominio in giudizio (con potere autonomo), quando occorra far osservare da parte dei singoli condomini o anche da parte di terzi, le norme, di qualsiasi specie, contenute nel regolamento di condominio, purché dettate nell'interesse comune;

- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento e la migliore utilizzazione a tutti i condomini, esercitando a tal fine la vigilanza sulla regolarità dei servizi comuni, eseguendo verifiche e impartendo le necessarie provvidenze intese a mantenere integra la parità del godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini;
- compilare e presentare, in sede di assemblea ordinaria, un preventivo delle spese per la gestione annuale e il progetto di ripartizione delle stesse in conformità del presente regolamento, affinché sia sottoposto all'approvazione;
- riscuotere i contributi dovuti dai condomini in base allo stato di ripartizione - quando il preventivo sia stato approvato dall'assemblea - valendosi anche del procedimento giudiziario, compreso quello ingiuntivo, altresì nei confronti di chi, subentrato ad altro condomino, è tenuto al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e all'anno precedente;
- erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- stipulare i contratti che occorrono per provvedere, nei limiti per la spesa approvata dall'assemblea, sia all'ordinaria manutenzione e all'uso normale delle cose comuni, sia alla prestazione dei servizi comuni;
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
- ordinare lavori di manutenzione straordinaria, purché esista il requisito dell'urgenza, con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea;
- rendere annualmente il conto della gestione nei confronti dell'assemblea, entro i termini previsti dal presente regolamento. I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti presi dall'amministratore, è ammesso ricorso all'Autorità giudiziaria. Nei limiti delle attribuzioni conferitegli dal presente regolamento, l'amministratore ha la rappresentanza dei condomini e può agire in giudizio sia contro i condomini che contro terzi. Egli può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini; l'amministratore che non adempie a questo obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Il Consiglio di condominio è l'organo di controllo amministrativo, tecnico e contabile della gestione; coadiuva l'opera dell'amministratore quando richiesto, e lo sostituisce nei casi di temporanea assenza. Esso può essere delegato di volta in volta dall'assemblea ad altre particolari mansioni. Il Consiglio di condominio decide a maggioranza; dura in carica un anno, e relaziona l'attività svolta in sede di assemblea. Esso è composto da membri eletti fra i condomini a maggioranza semplice; la funzione dei membri è gratuita, salvo il rimborso delle spese vive necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Norme transitorie e finali

INFRAZIONI DEL REGOLAMENTO

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento, l'amministratore, previa base testimoniale scritta, invierà formali diffide, le cui spese vive e gli onorari di competenza propri e di legali o altri professionisti cui dovesse far ricorso, saranno poste a carico dell'inadempiente, senza pregiudizio per le maggiori, diverse responsabilità civili e penali dei trasgressori a termini di legge. I condomini o i loro conduttori rispondono per le persone conviventi o a loro servizio.

REVISIONE DEL REGOLAMENTO

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la revisione del presente regolamento; le modifiche "legittime" assumono validità se approvate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal 2° comma dell'Art. 1136c.c.

VALORE GIURIDICO

Il presente regolamento è stato predisposto dal costruttore dell'edificio e viene accettato dagli acquirenti con il rogito notarile. Esso è pertanto obbligatorio per tutti i comproprietari, loro eredi e aventi causa per qualsiasi titolo e, nella parte cui spetti, per tutti i locatori. L'approvazione del rendiconto in sede assembleare rappresenta fatto impeditivo all'esercizio di ulteriori criteri di controllo, da parte del singolo condomino.

NOMINA AMMINISTRATORE

Viene nominato quale amministratore condominiale il Sig. Ettore Geom. Gogioso con studio in Sestri Levante via E. Fico 30B tel 0185459030 studiogogioso@libero.it

Condominio " SEGESTA "

TABELLA "A" Proprietà generali

TABELLA "B" Proprietà ascensore scale

PIANO	Unità	Superficie	Superficie Virtuale	Millesimi	Millesimi	
				Generali	Scala/ascensore	
PIANO TERRA	Negozio-Farmacia	135,60	168,93	99,09	20,37	
	Negozio-Studio Medico	255,75	314,69	184,59	37,94	
	Studi Medici 1-2-9	154,70	155,94	91,47	92,54	
PIANO PRIMO	Alloggio 3	66,60	50,45	29,59	28,59	
	Alloggio 4	51,35	38,78	22,75	21,97	
	Alloggio 5	61,65	47,25	27,72	26,77	
	Alloggio 6	53,95	41,99	24,63	23,79	
	Alloggio 7	61,40	49,98	29,32	28,32	
	Alloggio 8	44,15	35,25	20,68	19,97	
	Alloggio 1	46,65	36,16	21,21	28,22	
	Alloggio 2	73,70	59,07	34,65	46,10	
PIANO SECONDO	Alloggio 3	66,60	50,70	29,74	39,57	
	Alloggio 4	51,35	40,93	24,01	31,95	
	Alloggio 5	61,65	49,87	29,25	38,92	
	Alloggio 6	53,95	44,33	26,00	34,60	
	Alloggio 7	61,40	52,75	30,94	41,17	
	Alloggio 8	79,05	64,11	37,60	50,04	
	Alloggio 1	46,65	38,10	22,35	36,73	
	Alloggio 2	73,70	62,18	36,47	59,94	
PIANO TERZO	Alloggio 3	66,60	53,38	31,31	51,46	
	Alloggio 4	51,35	43,08	25,27	41,53	
	Alloggio 5	61,65	52,50	30,79	50,61	
	Alloggio 6	54,90	36,85	21,62	35,53	
	Alloggio 7	62,60	45,95	26,95	44,30	
	Alloggio 8	44,15	39,17	22,98	37,76	
	Alloggio 9	34,40	32,44	19,03	31,27	
					1000,00	1000,00

