

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

ASSEMBLEARE

CARTA DEI DIRITTI ED OBBLIGHI DEGLI UTENTI

DELL'EDIFICIO DENOMINATO "CONDOMINIO GARIBALDI"

SITO IN Perugia via Cacciatori delle Alpi n. 11 e 21

C. F. 94118330540

REGOLAMENTO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE "GARIBALDI"
sito in Perugia via Cacciatori delle Alpi n. 11 e 21 C. F. 94118330540

Elenco degli articoli del regolamento

Art. 1. <i>La proprietà delle parti comuni</i>	Art.27. <i>Parcheggi</i>
Art. 2. <i>Uso dei beni e degli impianti comuni</i>	Art.28. <i>L'utilizzazione dei giardini e dei cortili di proprietà esclusiva</i>
Art. 3. <i>Lavori ordinari e innovazioni</i>	Art.29. <i>Modificazioni alla cosa comune ed innovazioni per iniziativa dei singoli</i>
Art. 4. <i>Destinazione ed uso delle proprietà individuali</i>	Art.30. <i>Responsabilità del condominio per danni causati alla cosa comune</i>
Art. 5. <i>Nomina e revoca dell'amministratore</i>	Art.31. <i>Accesso ai locali di proprietà esclusiva al fine di eseguire lavori sulla cosa comune</i>
Art. 6. <i>Doveri e poteri dell'amministratore</i>	Art.32. <i>Lavori nelle proprietà esclusive Sopraelevazioni</i>
Art. 7. <i>Termini di pagamento dei contributi condominiali</i>	Art.33. <i>L'obbligo della contribuzione. La svalutazione della moneta. Irripetibilità dei contributi</i>
Art. 8. <i>Consiglieri condominiali</i>	Art.34. <i>L'obbligo del condomino e dei locatari, di comunicare la loro qualifica ed il loro domicilio all'amministratore</i>
Art. 9. <i>Assemblea</i>	Art.35. <i>Fondo comune e fondo di riserva Morosità</i>
Art. 10. <i>Poteri dell'assemblea - Cause legali</i>	Art.36. <i>Penalità e Sanzioni</i>
Art. 11. <i>Ripartizione delle spese comuni</i>	Art.37. <i>Reclami e segnalazioni</i>
Art. 12. <i>Impianto di riscaldamento</i>	Art.38. <i>Norme da applicare in caso di perimento dell'edificio e per la ricostruzione</i>
Art. 13. <i>Ascensore e scale</i>	Art.39. <i>Registrazione</i>
Art. 14. <i>Portierato</i>	Art. 40. <i>La composizione del condominio. Caratteristica assembleare (o contrattuale) del presente regolamento. Elenco di eventuali norme contrattuali</i>
Art. 15. <i>Locazione delle proprietà individuali</i>	Art.41. <i>Le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese e per la ripartizione del valore di realizzo in caso di perimento dell'edificio</i>
Art. 16. <i>Vendita di proprietà individuali</i>	Art.42. <i>Le tabelle millesimali</i>
Art. 17. <i>Frazionamento di unità immobiliari</i>	Art.43. <i>Elenco degli allegati</i>
Art. 18. <i>Accesso alle proprietà individuali</i>	
Art. 19. <i>Riparazione delle terrazze a livello</i>	
Art. 20. <i>Spesa di riparazione dei balconi di proprietà esclusiva</i>	
Art. 21. <i>Assicurazione</i>	
Art. 22. <i>Conciliazione stragiudiziale delle controversie</i>	
Art. 23. <i>Inquinamento acustico e ambientale</i>	
Art. 24. <i>Abbattimento delle barriere architettoniche</i>	
Art. 25. <i>Opere e interventi nelle singole unità</i>	
Art. 26. <i>Adeguamento alle normative di sicurezza impianti</i>	

REGOLAMENTO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE E CARTA DEI DIRITTI ED OBBLIGHI DEGLI UTENTI

Premessa:

Il presente regolamento di condominio si riferisce al CONDOMINIO GARIBALDI sito in Perugia via Cacciatori delle Alpi n. 11 e 21 C. F. 94118330540.

Art. 1 - La proprietà delle parti comuni

Sono oggetto di proprietà comune a tutti i condomini, e in quanto tali indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino o del venditore. L'uso delle parti comuni deve essere attribuito a tutti i condomini, purché non si tratti di parti destinate, funzionalmente, al godimento di una parte delle proprietà esclusive (quali scale, ascensori passaggi, terrazze, ecc.).

In particolare sono comuni:

- L'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, giardini/cortili, aree, il sottosuolo, le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, pilastri e archi travi necessari alla statica dell'edificio nonché tutti i muri d'ambito perimetrali, quelli dei vani scala e ascensore; il tetto e il lastrico solare;

- l'androne, le scale, gli anditi, i passaggi alle cantine, nonché le finestre, le opere decorative, gli infissi, impianti e serramenti che si trovano in tali parti.

- i locali di deposito e i vani per il deposito di immondizie, i locali occupati dagli impianti di ascensore e riscaldamento;

- è altresì bene comune dei condomini anche il decoro estetico e architettonico delle facciate, sia verso la strada che verso il cortile, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle, tende parasole, ecc.

- altre eventuali parti o impianti comuni in relazione anche alla loro destinazione originaria.

La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino è in proporzione al valore della sua porzione di piano, espressa in millesimi come riportata nella tabella allegata «A».

Le parti comuni non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere disagio nell'uso di quanto comune a ciascun condomino.

Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

Art 2 - Uso dei beni e degli impianti comuni

Nell'uso dei beni e degli impianti comuni i condomini dovranno osservare le seguenti regole;

Sono stabiliti i seguenti divieti:

1. Occupare gli spazi comuni in modo permanente o temporaneo. Analogamente, è vietato soggiornare, o lasciare liberi bambini o ragazzi, negli spazi comuni; ciò è consentito soltanto per gli spazi comuni che, per loro conformazione, abbiano questo scopo. La sosta nel cortile di automezzi non autorizzati, è consentita limitatamente alle operazioni di carico e scarico.

2. Stendere panni fuori dai balconi o nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio o comunque senza rispetto dei regolamenti comunali.

3. Tenere animali negli spazi comuni. I cani dovranno essere tenuti al guinzaglio e con la museruola. I gatti e gli altri animali dovranno essere trasportati in apposita scatola.

4. Fare lavori nelle proprietà individuali che alterino o coinvolgano in via diretta o indiretta le parti comuni (demolizioni, costruzioni di canne e varie, apertura di porte o finestre e simili, modifiche alle tubazioni), specialmente se toccano il decoro architettonico o se riguardano anche, in qualsiasi modo, la stabilità dell'edificio, senza preventivo avviso all'amministratore da effettuarsi almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori. L'amministratore con sollecitudine e, possibilmente, prima dell'inizio dei lavori, dovrà intimare - solo per la parte che riguarda le parti comuni - la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere.

5. Eseguire riparazioni delle parti e impianti comuni, ad iniziativa dei singoli condomini, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In questa ipotesi si dovrà notificare gli estremi dell'opera, intervento o riparazione all'amministratore; ogni diritto all'eventuale rimborso di quanto anticipato sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea.

6. Il lavaggio di automezzi nel cortile. Ciascun condomino ha la facoltà di parcheggiare un solo automezzo nel cortile col diritto di chi arriva prima. Sono da considerare in sosta perenne, e da allontanare, gli automezzi che non siano movimentati/utilizzati almeno una volta al giorno.

7. Per i condomini proprietari delle cantine, o di altri locali posti al piano terra e seminterrato,

effettuare scavi di qualunque genere, depositare materiali comunque pericolosi, infiammabili, nocivi e inquinanti o adibire detti locali ad usi diversi da quello cui sono destinati (cantina, garage, deposito di negozio).

8. L'apposizione di targhe ed insegne sui muri perimetrali ed interni comuni, al di fuori degli spazi previsti per tali usi, secondo le modalità e le dimensioni stabilite dall'assemblea, fatto salvo il diritto di rendere note le attività non residenziali che si svolgono all'interno degli appartamenti.

9. La costruzione di tettoie, pensiline, verande e simili sui balconi e sui terrazzi.

10. Manomettere in qualsiasi modo le apparecchiature degli impianti. Piantare chiodi o rampini nei pilastri in cemento armato, nelle travi, nelle piattabande e nei travetti dei solai.

11. L'uso dell'ascensore è vietato ai ragazzi non accompagnati, di età inferiore ai 12 anni. L'uso dell'ascensore, protetto da assicurazione, è a rischio e pericolo di chi lo usa.

12. Usare l'ascensore per il trasporto di materiali durante i traslochi ed i lavori edilizi.

13. Modificare o sostituire qualsiasi oggetto comune (ad esempio, i pulsanti dei campanelli, lampadari, ecc. anche se allo scopo di migliorarne la qualità).

14. Far funzionare senza motivo la suoneria d'allarme antincendio ed antifurto se presenti nel condominio o negli appartamenti privati.

15. Collocare vasi con piante sui davanzali delle finestre, nei balconi e sulle balaustre delle terrazze, che non siano incassati in recipienti, che ne impediscano lo stillicidio verso il basso, e che non siano fermati da ringhiere di ferro.

16. Depositare sui balconi materiali da pulizia e vario che sia visibile dall'esterno.

17. Gettare dalle finestre oggetti di qualsiasi tipo.

18. Modificare l'aspetto estetico del proprio portoncino d'ingresso all'appartamento.

19. Tenere nei locali materiale pericoloso ai fini dell'incendio o maleodorante.

20. Installare casseforti, acquari od altri oggetti che gravino sui solai con un peso superiore ai 250 kg/mq.

21. Consentire assembramenti di persone nella propria casa di densità superiore ad una persona per metro quadrato libero da mobili e suppellettili.

22. Mantenere aperti, o con battenti accostati, i portoncini d'ingresso agli appartamenti.

23. Usare, nei propri appartamenti, le calzature rigide tale da procurare rumore al piano sottostante e spostare suppellettili strisciandole rumorosamente sul pavimento.

24. Suonare strumenti musicali nelle ore notturne e durante l'ora del riposo pomeridiano (dalle ore 22,00 alle 7,00 e dalle 14,00 alle 16,00).

25. Fare funzionare apparecchi radio, o similari, ad alto livello sonoro, durante le ore diurne; la voce di tali apparecchi non deve essere udibile neanche minimamente, durante le ore notturne.

26. Far funzionare elettrodomestici che producano fruscio, durante le ore notturne (dalle ore 22,00 alle 7,00).

27. Tenere nei locali cantinati non destinati ad autorimessa più di una motocicletta, della quale non è consentito accendere il motore all'interno del locale o del corridoio seminterrato; tenere nei locali suddetti scorte di carburante.

28. Aumentare la superficie radiante dei propri radiatori, senza l'assenso dell'Assemblea nel caso di impianti centralizzati.

29. Impiegare, per i propri impianti interni, apparecchiature in condizioni di scarsa sicurezza per obsolescenza o scarsa manutenzione.

30. La battitura dei tappeti potrà essere effettuata solo dalle ore 9.00 alle ore 13.

31. I lavori rumorosi di manutenzione sono vietati nei giorni festivi e prefestivi e consentiti nei giorni feriali dalle ore 9.00 alle 17.00.

I condomini, ed i loro aventi causa, hanno altresì i seguenti obblighi:

- lasciare gli impianti in condizioni di sicurezza quando sono fuori di casa;
- controllare l'attività dei bambini di età inferiore ai dodici anni e non lasciarli soli in casa;
- i condomini, nei periodi nei quali si allontanano dall'abitazione anche per la notte, devono lasciare gli impianti in condizioni di sicurezza ed in particolare con i rubinetti generali del gas in posizione di chiusura. Inoltre, avranno cura di lasciare il loro recapito all'amministratore affinché possano essere di facile reperimento.

Il condomino che intenda dare all'immobile una diversa destinazione (secondo i criteri stabiliti negli articoli n. 15 e 16) deve dare comunicazione all'amministratore, con un congruo anticipo, affinché possano essere regolate le eventuali questioni che possono sorgere col cambio di destinazione, delle quali anche l'assemblea deve essere informata.

Art. 3 - Lavori ordinari e innovazioni

I lavori ordinari hanno lo scopo di conservare, restaurare e ricostruire parti o impianti comuni; hanno lo scopo di mantenere la consistenza originaria della cosa comune; anche se gravosi, non è

consentito alla minoranza dissenziente di sottrarsi al contributo.

Si riportano i cinque commi degli art.li 1120 e 1121 del c.c. che riguardano le innovazioni.

1120 I° comma - I condomini con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

1120 II° comma - Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

1121 I° comma - Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere volontario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

1121 II° comma - Nel caso previsto dal suddetto comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

1121 III° comma - Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Art. 4 - Destinazione ed uso delle proprietà individuali

Gli appartamenti hanno la destinazione principale di civile abitazione. Per essi, può essere, consentita qualsiasi altra destinazione purché non comporti né immissioni, né minor decoro sociale, né disturbo o pericoli per alcun condomino, in confronto alla destinazione di civile abitazione. Sono vietati gli ambulatori di malattie in qualsiasi modo infettive e le case di piacere. Per le destinazioni, che comportino un maggiore traffico di persone, il condominio deve essere indennizzato delle maggiori spese, da determinarsi in equa misura, per i maggiori oneri di manutenzione e d'esercizio dovuti al maggior uso della cosa comune. Se il condominio è privo di servizio di portineria, ovvero se il maggior traffico di persone si manifesta anche nei periodi in cui il servizio di portineria è sospeso, gli altri condomini devono essere indennizzati anche delle maggiori spese, oneri, e inconvenienti, che essi devono sostenere per una più attenta vigilanza personale degli appartamenti e per mezzi di chiusura più sicuri. Inoltre, deve essere reso noto l'orario nel quale si manifesta il maggior traffico di persone.

Sono vietati, per i locali commerciali, attività che possano comportare disturbi, molestie, inconvenienti o pericoli alle proprietà esclusive od alla cosa comune, in modo che il reddito o l'appetibilità commerciale degli immobili appartenenti al condominio ne siano apprezzabilmente diminuiti.

I negozi potranno essere adibiti a vendita al dettaglio, con divieto, comunque, di lavorazioni o attività notturne, oltre le ore 24; anche durante le ore diurne, sono vietate attività rumorose, moleste o maleodoranti. I locali al piano seminterrato, fermi restando gli elencati divieti, possono essere adibiti a magazzino o deposito di merci né maleodoranti e né nocive o pericolose, oppure possono essere destinati alla vendita al dettaglio, purché in perfetta regola riguardo la prevenzione incendi.

È tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, secondo i limiti di portata dei solai.

È vietato l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, particolarmente prima delle ore 8 e dopo le 22. I lavori rumorosi di manutenzione e ristrutturazione sono vietati nei giorni festivi e consentiti solo dalle ore 8,30 alle ore 18 nei giorni feriali.

Ciascun condominio deve effettuare nella sua proprietà tutte le riparazioni necessarie ad evitare danni agli altri condomini ed è responsabile anche per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'articolo 2049 Cod. civile

Le cantine e le soffitte sono locali di sgombero a servizio degli appartamenti e non costituiscono spazio abitabile. Qualora, con le necessarie trasformazioni, questi locali siano in grado di ottenere il certificato di abitabilità, il cambiamento di destinazione è consentito, restando a carico del condomino, che ha eseguito la trasformazione, le spese relative al calcolo dei nuovi coefficienti millesimali di proprietà, oltre ad una congrua indennità da versare al condominio per il maggior uso dei servizi comuni determinato dalla nuova destinazione. Il progetto relativo alle opere di trasformazione deve essere sottoposto, con sufficiente anticipo, prima dell'inizio dei lavori, all'esame dell'Assemblea, affinché questa possa esprimere le osservazioni necessarie ad evitare danni ed inconvenienti alla cosa comune ed alle altre proprietà esclusive.

Per le autorimesse sono consentiti i cambiamenti di destinazione che non comportino diversità di uso degli spazi comuni, né maggiori pericoli d'incendio, né maggiore traffico di veicoli o persone, né immissioni od altri inconvenienti. Se le autorimesse si aprono su spazio pubblico, sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con la destinazione residenziale degli appartamenti. Nessun

cambiamento di destinazione delle proprietà esclusive deve comportare, anche per la cosa comune, un cambiamento di destinazione.

Nelle cantine, soffitte ed autorimesse non è consentita alcuna attività stabile dalla quale possano derivare immissioni di qualsiasi tipo negli appartamenti e negli spazi comuni.

I suddetti locali possono essere illuminati con lampade da 8 watt, traendo l'energia dall'impianto per l'illuminazione degli spazi comuni. È fatto obbligo ai condomini di mantenere accesa la luce per il periodo strettamente necessario per il deposito ed il ritiro degli oggetti, nelle cantine e nelle soffitte, e per il movimento dei veicoli, nelle autorimesse. Il singolo condomino può installare, nei suddetti locali, un contatore elettrico indipendente.

Art. 5 - Nomina e revoca dell'amministratore

L'amministratore del condominio viene nominato o revocato dall'assemblea con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Il mandato ad amministrare può essere concesso oltre che a persona fisica anche a società abilitata a tale scopo.

L'amministratore dura in carica un anno, normalmente da un'assemblea ordinaria alla successiva. Può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea. L'amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia, sotto sua responsabilità. All'amministratore spetta un compenso che è stabilito dall'assemblea all'atto della nomina e che viene prelevato dal fondo comune che è formato dai contributi di tutti i condomini, erogati in proporzione ai millesimi di proprietà. Il compenso per l'amministratore revocato, per danni conseguenti alla revoca, è fissato in un dodicesimo in più della retribuzione spettantegli, ma il compenso totale non può essere superiore a quanto gli sarebbe spettato fino al completamento del mandato.

L'amministratore, anche dopo la scadenza del mandato, prevista obbligatoriamente in un anno dall'art. 1129 C.C., continua ad esercitare i suoi poteri per un periodo variabile, **fino alla nomina del nuovo amministratore**. Ma, trascorso un anno, ha l'obbligo di convocare l'assemblea per la nomina.

Art. 6 - Doveri e poteri dell'amministratore

L'amministratore deve:

- agire nel rispetto delle regole della qualità e trasparenza nel rispetto della Legge 241/90 (*norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*);
- eseguire le delibere dei condomini;
- curare l'osservanza del regolamento del condominio, con ampi poteri di decidere tutte le azioni anche giudiziarie che si rendessero necessarie per ottenere tale osservanza;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, col fine di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini;
- compiere tutti gli atti conservativi nei diritti inerenti le parti comuni;
- rappresentare il condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni e il rispetto del godimento, sia nei confronti dei terzi che nei confronti dei singoli condomini (art. 1131 C.C.).
- ordinare i lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di convocare l'assemblea per la ratifica;
- provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro cassa, del libro paga portieri, delle copie dei titoli d'acquisto dei singoli condomini, al pagamento delle imposte e alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia, anche in rapporto al ruolo di sostituto di imposta rivestito dal condominio;
- predisporre per ogni gestione annuale - *che ha inizio al primo gennaio di ogni anno* - un preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dallo stato di ripartizione delle quote facenti carico ad ogni singolo condominio;
- detto preventivo dovrà essere approvato dall'assemblea; tale approvazione darà titolo all'amministratore per riscuotere i contributi secondo la ripartizione deliberata dall'assemblea e per agire, senza specifica autorizzazione della assemblea, nei confronti dei condomini morosi, eventualmente applicando la sanzione di cui al 3° comma dell'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Cod. civ.;
- presentare all'assemblea per l'approvazione, entro sessanta giorni dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata; ogni esercizio si chiude al 31 dicembre di ogni anno;
- tenere a disposizione la contabilità e i documenti per almeno 15 gg giorni prima della data di

convocazione dell'assemblea;

- eseguire quanto dovuto in base alle norme di legge sugli edifici e relativi impianti, previa approvazione dell'assemblea ove siano necessarie spese rilevanti;

- la mediazione tra i condomini, per dirimere le eventuali divergenze applicando le norme del regolamento;

- la tutela dei diritti del condominio verso illeciti commessi dai condomini stessi o da terzi;

- pagare l' I.C.I. per gli eventuali immobili di proprietà condominiale e ad espletare tutti gli adempimenti di legge.

Si elencano gli atti contabili e grafici che riguardano il condominio:

1) il registro dei verbali dell'assemblea;

2) il libro cassa e mastro;

3) il libro delle partite dei singoli condomini;

4) un elenco di proprietari con le loro generalità, e l'indicazione del domicilio e residenza;

5) gli estremi del titolo di acquisto di ogni condomino;

6) una planimetria per ogni piano dello stabile e, possibilmente, anche i prospetti dell'edificio;

7) un inventario delle cose mobili di proprietà comune;

8) una cartella di documenti relativi ai rapporti verso terzi.

L'obbligo della resa dei conti compete all'amministratore anche in caso di revoca o di dimissioni, e deve essere espletato entro quindici giorni della sospensione del mandato. Il suddetto obbligo compete anche agli eredi dell'amministratore in caso di morte improvvisa.

L'amministratore decaduto deve consegnare, entro il periodo di giorni 30, il rendiconto completo e tutti i documenti al nuovo amministratore, ritirandone ricevuta, indipendentemente da ogni contestazione in atto col condominio. Inoltre, dovrà dare al nuovo amministratore tutte le informazioni necessarie ad assicurare la continuità dell'amministrazione.

Art. 7 - Termini di pagamento dei contributi condominiali

L'assemblea delibera le modalità di rateizzazione dei pagamenti delle quote condominiali.

L'amministratore procede all'invio degli avvisi di scadenza ed i condomini debbono provvedere al pagamento entro i termini di scadenza: in caso di ritardo di oltre 20 giorni, l'amministratore dovrà agire nei modi previsti dall'articolo 63 1° e 3° comma delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile contro i condomini inadempienti, assumendosi ogni responsabilità in caso di omissione.

Art. 8 - Consiglieri condominiali

Il consiglio di condominio è composto di 3 membri ed ha il compito di assistere l'amministratore nelle sue funzioni e decisioni e di tentare di dirimere eventuali controversie fra condomini. I consiglieri vengono eletti dall'assemblea ordinaria annuale e devono essere scelti esclusivamente fra i proprietari delle unità immobiliari. Delle decisioni del consiglio di condominio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni o delle eventuali risposte per corrispondenza, viene redatto un processo verbale (*con eventuale copia della corrispondenza*) in apposito libro. Il consiglio può nominare tra i suoi componenti un consigliere col ruolo di garante della qualità ambientale dell'edificio col compito di recepire reclami e segnalazioni su azioni e comportamenti dei singoli utenti che creano pericolo e danni alla qualità ambientale dell'abitare e alla sicurezza.

Il consiglio può, in presenza di gravi e urgenti motivi, chiedere la convocazione all'amministratore, che è tenuto a provvedere ai sensi art. 66 comma 1° delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

L'istituzione del Consiglio del Condominio trova validità nel presente articolo del regolamento. La sua funzione è di rappresentanza e di elaborazione di suggerimenti e consigli è informale e **non limita il potere dell'amministratore.**

Per incentivare l'attività del Consiglio dei Condomini, si stabilisce per esso un compenso onnicomprensivo, a titolo di rimborso spese, pari a Il compenso sarà erogato dopo l'approvazione del consuntivo, a discrezione dell'assemblea, dopo aver valutato il corretto funzionamento del Consiglio, in base alle verbalizzazioni delle attività svolte.

Art. 9 - Assemblea

L'assemblea è composta dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà, non può intervenire in assemblea, *qualunque altro sia il diritto in base al quale eventualmente occupi un'unità dell'immobile*, fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama l'art. 67 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 9 e 10 della legge 27/7/1978 n. 392 ovvero altre

normative riguardanti il diritto degli inquilini a partecipare all'assemblea.

Qualora condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso ha diritto di intervenire con diritto di voto in assemblea **un'unica persona designata per iscritto dagli altri comproprietari pro-indiviso**. *Gli altri comproprietari possono assistere e presenziare senza diritto di voto.*

Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea altra persona. **Non è consentita la delega a terzi da parte del delegato**. La delega deve essere in ogni caso scritta in calce alla comunicazione di invito di invito ed è valida unicamente per l'assemblea a cui quell'invito si riferisce. **I condomini non possono conferire più di tre deleghe alla stessa persona. Non è consentita la delega all'amministratore.**

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 60 giorni dal termine della gestione, mentre, *qualora se ne presenti la necessità*, l'amministratore, di sua iniziativa o dietro richiesta di almeno due condomini *che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio*, dovrà convocare l'assemblea straordinaria.

Presupposto dalla valida costituzione dell'assemblea è l'avvenuto invito di tutti i condomini mediante lettera raccomandata A/R. L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con il dettaglio, degli argomenti da discutere. Nell'ordine del giorno può essere inclusa la voce «varie ed eventuali» ma gli argomenti trattati nell'ambito di tale punto non possono essere oggetto di deliberazioni.

L'invito deve pervenire al domicilio di ciascun condominio almeno **cinque giorni prima** della data fissata per l'assemblea.

Non può inficiare la validità dell'assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il condominio non abbia notificato con raccomandata il cambiamento di domicilio - almeno 10 giorni prima dell'assemblea - all'amministratore. **In ogni caso in mancanza di diversa comunicazione scritta, ogni condomino si intende domiciliato nell'edificio condominiale.**

I libri, ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale e del bilancio preventivo, devono essere posti a disposizione dei condomini - e del Consiglio di Condominio - nei cinque giorni precedenti alla data della assemblea, presso l'amministratore o in locale di proprietà condominiale, in orari prefissati.

In mancanza dell'amministratore (regolarmente eletto, oppure in prolungamento dell'incarico), l'assemblea può essere convocata da ciascun condomino.

Ogni volta, l'assemblea elegge un presidente, che ha il compito di verificare la regolare e tempestiva ricezione delle convocazioni, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e di disciplinare e coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il presidente chiama uno dei presenti a fungergli da segretario, con il compito di redigere il verbale.

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei condomini, che rappresentino anche almeno la metà del valore dell'edificio.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.

In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Fanno eccezione:

a) le delibere concernenti: la nomina e revoca dell'amministrazione; le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore; la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie ivi compresi i restauri o rifacimenti e verniciatura di ogni parte delle facciate, che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio;

b) le delibere concernenti: le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o' il miglior rendimento delle cose e degli impianti o servizi comuni; la costruzione di nuovi impianti e l'attivazione di nuovi servizi comuni; che devono essere approvate con la maggioranza dei condomini e di almeno due terzi del valore dell'edificio;

c) le delibere concernenti modifiche del presente regolamento che devono essere adottate con l'unanimità del consenso di tutti i condomini, e per atto scritto da registrare e trascrivere;

d) le delibere su argomenti per i quali leggi speciali dispongono maggioranze diverse da quelle sopraindicate.

Le deliberazioni concernenti il servizio dell'ascensore andranno in ogni caso prese a maggioranza degli intervenuti e del valore rappresentato in assemblea, calcolato in base alla speciale tabella di tale impianto.

L'assemblea non può deliberare in violazione delle leggi; non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno, non può dettare divieti nell'uso delle proprietà esclusive, che non siano previsti nel presente regolamento.

Le discussioni riferite alla voce «varie ed eventuali» e similari hanno esclusivamente finalità consultive e di approfondimento dei temi senza assunzione di deliberazioni che per essere validamente prese presuppongono una specifica previsione nell'ordine del giorno di convocazione previamente inviato ai condomini.

Il verbale della riunione assembleare deve riportare i seguenti dati: 1) il luogo, la data e l'ora dell'adunanza e l'ordine del giorno; 2) i nominativi dei condomini intervenuti e dei condomini

rappresentati, unitamente ai nominativi dei rappresentanti, con l'indicazione del valore delle rispettive quote condominiali; 3) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione dell'avvenuto accertamento della validità dell'assemblea e delle deleghe; 4) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni, con l'indicazione delle maggioranze d'approvazione; 5) qualunque dichiarazione, espressa in forma sintetica, di cui sia stata chiesta la lettura in assemblea e l'inserzione nel verbale.

Il verbale dovrà essere letto al termine dell'assemblea, annotando in esso le eventuali osservazioni finali dei condomini, e sarà sottoscritto dal presidente e dal segretario. Copia conforme del verbale deve essere inviata dall'amministratore ai condomini assenti mediante lettera raccomandata, ed ai condomini presenti o rappresentati, mediante recapito manuale, entro dieci giorni dall'assemblea.

Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti, i dissenzienti risultati in minoranza nelle votazioni per l'assunzione della deliberazione.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento e comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino, assente o che abbia espresso in assemblea voto contrario, può fare ricorso alla Autorità giudiziaria.

Art. 10 - Poteri dell'assemblea - Cause legali

La competenza dell'assemblea riguarda l'amministrazione, gestione, conservazione, manutenzione, riparazione, ricostruzione delle parti e impianti comuni dell'edificio.

In particolare, ha i seguenti compiti:

- 1) la nomina, conferma, revoca e l'eventuale retribuzione dell'amministratore;
- 2) l'approvazione del rendiconto consuntivo della gestione annuale e dei conti preventivi;
- 3) la determinazione dell'ammontare delle rate per il pagamento dei contributi e la loro scadenza;
- 4) l'approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria e delle innovazioni;
- 5) l'impiego dei fondi residui della gestione precedente e la costituzione di fondi cassa per spese previste;
- 6) la gestione dei beni in comunione;
- 7) la tutela della cosa comune;
- 8) la determinazione della condotta del condominio nelle vertenze.

Le deliberazioni assunte dall'Assemblea nei limiti dei suoi poteri sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti. Il diritto di opposizione alle delibere annullabili è soggetto a prescrizione con le modalità di cui all'art. 1137 c.c.; invece, per le delibere radicalmente nulle, l'opposizione può essere esercitata in ogni tempo, salvo gli effetti dell'usucapione. Il ricorso - sotto pena di decadenza - deve essere dai presenti dissenzienti proposto entro trenta giorni dalla data della delibera e, dagli assenti, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

Quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese e alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza. Tale volontà va notificata con atto di significazione a mezzo ufficiale giudiziario all'amministratore del condominio entro 30 giorni dalla data in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Se la causa ha esito favorevole al condominio, e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi concorre, pro quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

Art. 11 - Ripartizione delle spese comuni

Per i criteri di ripartizione delle spese, vedere le tabelle relative ai singoli impianti e servizi, redatte secondo nel rispetto degli articoli 1123 e seguenti del c.c.

Le spese per:

- amministrazione;
- acqua potabile (salvo i consumi delle proprietà esclusive, indicati dai contatori) luce comune, fognatura;
- sistemazione e mantenimento del tetto, o lastrico solare (quando i lavori interessino l'intera superficie coperta) del cortile (giardino) e dei passaggi comuni di accesso all'edificio;
- restauro, pulizia, tinteggiatura facciate dell'edificio, ivi comprese le verniciature delle imposte, tapparelle, ringhiere e balconi, anche di proprietà esclusiva;
- imposte, tasse ed assicurazioni riguardanti l'edificio nel suo complesso e in genere tutte le spese per la conservazione, le innovazioni (salvo quanto indicato all'art. 3) e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e impianti comuni dell'edificio, fatta eccezione per il riscaldamento, l'ascensore, le scale e il portierato;

vengono ripartite tra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della

proprietà di ciascuno, indicati nella tabella allegata «A»,

Nessun condomino può sottrarsi al contributo per le spese sopraindicate, in proporzione alla sua quota millesimale, nemmeno nel caso che non ne tragga diretto vantaggio o beneficio o non sia interessato per qualsivoglia motivo alle spese stesse, accettandosi il principio della solidarietà condominiale. È tuttavia ammesso che l'assemblea, nell'approvare una spesa che non sia quella del restauro o tinteggiatura delle facciate, e che interessi solo un gruppo di condomini, determini contemporaneamente come tale spesa vada, eccezionalmente e per quella volta, ripartita fra i soli condomini interessati in proporzione alle rispettive quote millesimali, essendo i condomini stessi consenzienti.

Art. 12 - Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento, *quando presente*, è cosa comune ed appartiene a tutti i condomini indiviso, ad eccezione delle derivazioni e di quelle parti di impianto che si trovano all'interno delle proprietà: l'impianto comune ha termine con le derivazioni, restando la connessione tra tubo comune e tubo privato di proprietà comune.

Le spese per nuove apparecchiature imposte dalla normativa e per la sicurezza dei locali debbono essere comunque ripartite in base ai coefficienti millesimali dei condomini interessati.

Art. 13 - Ascensore e scale

L'impianto degli ascensori è cosa comune che è in uso dei piani superiori/inferiori a quello terra o rialzato (*indicato come piano zero*); di conseguenza le spese di esercizio e di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ricostruzione vanno suddivise fra tali comproprietari, *con totale esonero degli altri condomini del piano zero*, in base alla tabella allegata «C1 e C2».

Nessuno dei comproprietari dell'impianto, può, nemmeno con definitiva rinuncia all'uso, sottrarsi alla contribuzione delle spese per l'ascensore. L'immediata ripartizione dei guasti e l'adempimento delle eventuali prescrizioni della pubblica autorità, anche se comporta sostituzione di parte dell'impianto, è obbligatoria per tutti i comproprietari interessati, qualunque sia l'entità della spesa.

Art. 14 - Portierato

Nel caso si proceda alla istituzione del portierato la spesa del servizio di portiere, salario, contributi e indennità al portiere, attrezzi pulizia e quanto altro inerente alla custodia e pulizia delle parti comuni dell'edificio (*compreso telefono portineria*) è ripartita fra tutti i condomini in ragione delle quote millesimali di comproprietà di ciascuno (tabella allegata «A»).

Art. 15 - Locazione delle proprietà individuali

Il condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale è tenuto a inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale, **e sarà responsabile in solido con il suo conduttore** di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc. provocati dal conduttore stesso.

Il condomino locatore è tenuto a dare avviso all'amministratore, anche ai fini degli adempimenti riguardanti la convocazione dell'assemblea e gli eventuali adempimenti riguardanti ripartizioni delle quote per oneri accessori a carico del conduttore.

Art. 16 - Vendita di proprietà individuali

Quando un condomino venda la sua proprietà o costituisca su di essa un diritto di usufrutto è tenuto a dare immediato avviso per lettera raccomandata A.R. all'amministratore e a consegnargli, poi, appena possibile, copia degli atti in base ai quali è avvenuto il trasferimento dei diritti sulla porzione di immobile, con comunicazione del nome e domicilio del subentrante.

L'omissione della suddetta comunicazione e consegna rende responsabile ad ogni effetto il condomino venditore nei confronti sia del condominio, sia del condomino subentrante, per qualsivoglia conseguenza che da tale omissione dovesse derivare, anche in materia di pagamento delle spese condominiali.

Art. 17 - Frazionamento di unità immobiliari

In caso di frazionamento mediante divisione materiale di un'unità immobiliare, che sia legittima e autorizzata, i condomini interessati dovranno determinare la corrispondente divisione dell'unica quota millesimale anteriore, comunicandola all'amministratore.

Art. 18 - Accesso alle proprietà individuali

Ciascun condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale da parte dell'amministratore, *con un congruo e motivato preavviso*, né può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti **lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio**, salvo il risarcimento dei danni conseguenti alle opere, e con esclusione del risarcimento per limitazione temporanea e parziale del godimento delle proprietà esclusive se non nella misura in cui sia dovuto all'eventuale conduttore del condomino, a norma dell'articolo 1584 Cod. civ ..

Art. 19 - Riparazione delle terrazze a livello (LASTRICO SOLARE IN USO ESCLUSIVO)

Coloro che hanno l'uso esclusivo del lastrico devono pagare il terzo della spesa per le riparazioni e le ricostruzioni, mentre gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini siti ai piani sottostanti, in proporzione alla superficie servita ed ai valori dei piani.

Art. 20 - Spesa di riparazione dei balconi di proprietà esclusiva

Come indicato nell'art. 1 di questo regolamento il decoro delle facciate è considerato bene di interesse comune; come indicato nell'art. 9, punto «a», l'assemblea ha il potere di deliberare, con speciale maggioranza, il restauro e verniciatura della facciata e degli infissi e sportelli in essa compresi; come indicato nell'art. 11 tali spese sono ripartite fra tutti i condomini, in ragione della quota millesimale, anche se riguardano parti di proprietà esclusiva. Tutto ciò concerne il decoro e l'estetica complessiva dell'edificio.

Art. 21 - Assicurazione

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi o da azione degli agenti atmosferici, infortunio e per responsabilità civile, mediante assicurazione di tipo **«globale fabbricati»**.

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio e dovrà essere modificato al verificarsi delle variazioni di valore dell'edificio. Dal capitale da assicurare contro gli incendi, va escluso il valore dell'area e delle fondazioni.

La spesa va ripartita fra tutti i condomini in base alle rispettive quote millesimali di proprietà.

Art. 22 - Conciliazione stragiudiziale delle controversie

Ciascun condomino e l'amministratore si impegnano a tentare la conciliazione delle vertenze e controversie che dovessero sorgere tra lo stesso e gli altri condomini o utenti o con l'amministratore, utilizzando tutte le modalità previste dalla legge.

Art. 23 - Inquinamento acustico e ambientale

È vietato secondo quanto disposto dalla legge 30/10/1995 n. 447 l'introduzione di rumore, esalazioni, radiazioni ed ogni altra nociva immissione nell'ambiente abitativo o in quello esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo e alle attività, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi. Ciascun condomino o l'amministratore può attivare la procedura di cui al precedente articolo 22 al fine di concordare una soluzione della controversia e modalità di comportamento non lesive del diritto dei singoli alla tranquillità e al pacifico godimento.

Art. 24 - Abbattimento delle barriere architettoniche

In adempimento di quanto previsto dalla legge 9/1/1989 n. 13, il presente regolamento intende favorire nell'ambito del condominio ogni azione e intervento volto al superamento e all'abbattimento delle barriere architettoniche. A tal fine l'amministratore, su richiesta di un condomino che sia portatore di handicap o che ospiti nel suo nucleo familiare un portatore di handicap, è tenuto a convocare un'assemblea straordinaria al fine di assumere le specifiche deliberazioni volte a realizzare opere e interventi atti a rimuovere eventuali barriere architettoniche.

Art. 25 - Opere e interventi nelle singole unità

Sono vietate le opere e gli interventi di singoli condomini, nell'ambito della rispettiva proprietà esclusiva, che sono suscettibili di arrecare danno e pregiudizio:

- alla stabilità dell'edificio e alla sicurezza e funzionalità degli impianti;
- alla sicurezza e qualità igienica e ambientale dell'edificio in ogni sua parte e nelle unità immobiliari di cui consiste;
- al decoro architettonico e alla regolarità urbanistico-progettuale.

La norma suddetta deve essere interpretata ai sensi dell'art. 1102 del c.c.

Art. 26 - Adeguamento alle normative di sicurezza impianti

L'amministratore e gli organi del condominio sono tenuti, ciascuno nelle sfere di rispettiva competenza, a dare attuazione alle normative locali, nazionali e comunitarie che introducono principi e discipline di adeguamento degli impianti e delle dotazioni condominiali e a redigere e conservare la documentazione prevista ai fini della certificazione degli impianti, dotazioni e quant'altro attenga ai beni comuni.

Art. 27 - Parcheggi

Non è consentito l'uso del cortile e dell'area verde condominiale quale parcheggio.

I posti auto del cortile sono lasciati al libero parcheggio dei condomini, col diritto di chi arriva prima.

Art. 28 - L'utilizzazione dei giardini e dei cortili di proprietà esclusiva

I condomini proprietari di aree a cortile (alberato o non) o di aree a giardino sono soggetti ai seguenti divieti:

- non possono modificare la struttura e le dimensioni delle recinzioni, alterando il decoro architettonico dell'edificio; ogni opera relativa alle recinzioni deve essere comunicata con sufficiente anticipo all'amministratore;
- non possono piantare alberi d'alto fusto, che possano ridurre l'illuminazione e l'insolazione degli appartamenti.
- non possono modificare la destinazione dell'area in modo che ne risulti alterato il decoro architettonico dell'edificio rispetto all'originaria destinazione: non possono svolgere nelle aree suddette attività che generino immissioni negli appartamenti sovrastanti.

Le aree suddette devono essere mantenute, a cura dei proprietari, in normali condizioni di pulizia e di manutenzione.

Sono consentite opere di modesta importanza che, non generando spazio chiuso, siano tese a migliorare la funzione ricreativa e l'amenità delle zone suddette.

Art. 29 - Modificazioni alla cosa comune ed innovazioni per iniziativa dei singoli

Le modificazioni e le innovazioni sono consentite nei limiti degli articoli 1102, 1120 e 1122 c.c. I condomini, prima di intraprendere lavori che apportino modifiche alla cosa comune, devono darne notizia all'amministratore con un congruo anticipo, affinché questo, se lo ritiene opportuno, possa informare l'Assemblea e raccogliere le osservazioni da portare a conoscenza del condomino che intende eseguire la modifica.

Art. 30 - Responsabilità del condominio per danni causati alla cosa comune

Ogni condomino è responsabile, a norma dell'art. 2043 e seguenti del c.c., dei danni alle cose comuni causati da lui, o da persona, animali o cose dei quali debba rispondere.

Art. 31 - Accesso ai locali di proprietà esclusiva al fine di eseguire lavori sulla cosa comune

Ogni condomino, a richiesta e previo avviso dell'amministratore, deve consentire che, all'interno dei locali di sua proprietà, si proceda, con i dovuti riguardi, ad eseguire le verifiche ed i lavori sulle parti comuni, necessari all'interesse della comunione o dei singoli condomini, fatto salvo il diritto di rivalsa del condomino degli eventuali danni debitamente comprovati derivati dall'esecuzione delle verifiche e dei lavori.

Art. 32 - Lavori nelle proprietà esclusive - Sopraelevazioni

Ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare le proprietà esclusive degli altri condomini, ovvero le parti comuni, o il decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso, il singolo condomino, prima di intraprendere nei locali di sua proprietà lavori che possano comunque interessare la stabilità o il decoro architettonico dell'edificio, e di parti di esso, o danneggiare impianti comuni, deve dare notizia scritta all'amministratore, fermo restando, in ogni caso, il disposto dell'art. 1122 c.c..

L'amministratore, se lo ritiene opportuno, può invitare il condomino a non iniziare i lavori prima della formulazione delle osservazioni da parte dell'Assemblea.

I proprietari del lastrico solare, per sopraelevare, devono aver ottenuta la relativa autorizzazione edilizia comunale. Se i lavori per la sopraelevazione vengono iniziati prima del nullaosta dell'Assemblea condominiale, questa ha il diritto di sospendere i lavori qualora sussistano delle perplessità sulla possibilità che le nuove opere sovraccarichino la struttura portante dell'edificio e le fondazioni o che apportino un'alterazione non trascurabile al decoro architettonico dell'edificio. Successivamente alla sospensione, i lavori potranno essere ripresi dopo il compimento degli accertamenti necessari.

Art. 33 - L'obbligo della contribuzione. La svalutazione della moneta. Irripetibilità dei contributi

Non è consentita la rinuncia alla comproprietà delle parti comuni dell'edificio, al fine di sottrarsi al contributo per le spese relative alla loro conservazione. Le parti comuni devono essere conservate in stato di normale efficienza e regolare manutenzione. Le spese per la manutenzione delle parti comuni e dei servizi saranno ripartite secondo i criteri e le tabelle allegate al regolamento, compilate a norma del c.c., oppure secondo clausole contrattuali.

I contributi, versati dai condomini nel fondo comune o nel fondo speciale non possono essere restituiti se nella proprietà dell'immobile (o nell'usufrutto) subentra altro titolare. Questo, ed il precedente proprietario, dovranno regolare tra essi stessi la questione.

L'assemblea deve procedere all'aggiornamento degli importi relativi alle penali ed al compenso dell'amministratore ogni tre anni, tenendo conto della intercorsa svalutazione monetaria.

I contributi, versati dai condomini nel fondo comune o nel fondo speciale non possono essere restituiti se nella proprietà dell'immobile (o nell'usufrutto) subentra altro titolare. Questo, ed il precedente proprietario, dovranno regolare la questione tra loro.

Art. 34 - L'obbligo del condomino e dei locatari, di comunicare la loro qualifica ed il loro domicilio all'amministratore

Ogni condomino deve mantenere informato l'amministratore delle proprie variazioni di domicilio; in difetto, il condomino s'intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà e, se questi sono chiusi o disabitati, nella portineria dell'edificio. Qualsiasi spesa documentata che l'amministratore dovesse sostenere per reperire un recapito del condomino assente, sarà a carico di quest'ultimo.

Il condomino subentrante nella proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni per l'Attuazione del C.C., relativamente alla responsabilità solidale col predecessore nel pagamento dei contributi per l'anno in corso e per il precedente, è tenuto a comunicare

all'amministratore le proprie generalità e domicilio, non appena ha assunto la proprietà della sua quota.

Art. 35 - Fondo comune e fondo di riserva - Morosità

Per provvedere alle spese di gestione annuale ordinaria deve essere costituito un **fondo comune** mediante il contributo previsto nel bilancio preventivo.

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, all'accantonamento delle indennità per esigenze speciali, prevedibili ed imprevedibili, deve essere costituito un **fondo di riserva** sotto forma di supplemento al contributo ordinario dell'anno in corso.

L'amministrazione del **fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune**. I capitali accantonati nei predetti fondi devono essere depositati su libretti o conti correnti intestati al condominio presso un istituto di credito. I prelevamenti dai fondi saranno fatti dall'amministratore del condominio.

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

Resta stabilito il termine utile per il pagamento delle rate condominiali in **20 giorni a decorrere dalla data di ricevimento del relativo avviso** recapitato dall'amministratore a ciascun condomino brevi manu (con rilascio di ricevuta) o per lettera raccomandata presso il domicilio di cui all'art. 13. Se sia stata prefissata dall'assemblea una scadenza periodica per il versamento delle quote di pertinenza, entro tale termine i condomini tutti dovranno perentoriamente versare l'importo dovuto.

Il pagamento delle rate condominiali dovrà avvenire per mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato al condominio.

Il condomino è considerato moroso per effetto del mancato pagamento della quota condominiale di pertinenza alla scadenza del predetto termine utile stabilito per il suo versamento. In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria pari al 2% della somma dovuta, per ogni mese di ritardo, indipendentemente dalla procedura di ingiunzione di cui all'art. 63 disp. Att. Cod. civ. Se il ritardo è inferiore ad un mese, ed avviene dopo tre mesi di pagamenti regolari, la sanzione è condonata.

Il ricavo dell'applicazione della comminatoria è devoluto al fondo di riserva per le spese straordinarie ed, in mancanza, al fondo comune.

In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore potrà sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che siano suscettibili di godimento separato.

Art. 36 - Penalità e Sanzioni

Per le infrazioni non gravi alle norme del regolamento circa l'uso delle cose comuni e delle cose di proprietà esclusiva, l'amministratore, indipendentemente dalle responsabilità civili e penali del trasgressore, a termini di legge, eseguirà il richiamo verbale o scritto, indicando, eventualmente il valore del danno apportato nella trasgressione. Dopo il secondo richiamo, per ogni successiva infrazione, l'amministratore dovrà applicare la sanzione pecuniaria d'importo non superiore ad una rata condominiale media, da devolversi al fondo comune.

L'assemblea potrà ridurre la sanzione pecuniaria ma non oltre il 50 per cento. I danni devono essere risarciti per intero.

Art. 37 - Reclami e segnalazioni

I condomini devono indirizzare tutti i reclami, di qualsiasi natura, per iscritto all'amministrazione (salvo le segnalazioni di scarso rilievo). L'amministratore provvede nei limiti delle proprie attribuzioni oppure, per le questioni che esulano dalla sua competenza, ne riferisce all'Assemblea.

Art. 38 - Norme da applicare in caso di perimento dell'edificio e per la ricostruzione

In caso di perimento dell'edificio si devono applicare le norme sull'argomento vigenti al momento del perimento stesso e della ricostruzione. Presentemente tali norme sono contenute nell'art. 1128 c.c. che deve essere interpretato secondo la giurisprudenza. Si aggiungono le seguenti norme operative: nel caso del perimento dell'edificio per meno di tre quarti del suo valore, i condomini devono comunicare le proprie intenzioni di ricostruire e, di vendere la propria quota agli altri condomini, nel corso della prima assemblea successiva; in caso di disaccordo sui valori di vendita, sarà richiesta al Presidente del Tribunale del luogo la nomina di un collegio di tre periti; la stipulazione degli atti di vendita dovrà avvenire non oltre trenta giorni dopo l'accettazione delle valutazioni dei periti, se le quote sono acquistate dagli altri condomini, e non oltre i 60 giorni se le quote sono vendute a terzi.

Art. 39 - Registrazione

Il presente regolamento viene custodito a cura dell'amministratore tra gli atti del condominio.

Art. 40 - La composizione del condominio. Caratteristica assembleare del presente regolamento.

Il condominio risulta *composto* come segue:

appartamenti (n. 9); negozi (4); uffici (2); cantine (n. 4); soffitte (n. 19); autorimesse (n. 6).

Gli spazi comuni, sono così *composti*:

androne (n. 2); scala (n. 2); portico e terrazzo al piano rialzato; cortile e scala esterna (circa 100 mq.); centrale termica (circa mq. 80); altre dotazioni preesistenti nel condominio.

Il regolamento è stato compilato secondo le norme del codice civile e le altre norme di legge vigenti in materia. Le norme regolamentari devono essere interpretate secondo le norme di legge vigenti.

Il regolamento è obbligatorio per tutti i condomini, per i loro eredi ed aventi causa, nonché per gli eventuali locatari, nella parte che li riguarda. Il regolamento di condominio può essere modificato con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 del c.c., per quanto riguarda le norme che non comportino innovazioni, e con la maggioranza qualificata di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c. per le norme che comportino innovazioni.

Il nuovo regolamento di condominio può essere impugnato a norma degli artt. 1107 e 1137 cod. civ., ovvero ciascuno dei partecipanti all'assemblea condominiale, se dissenziente, può impugnare davanti all'autorità giudiziaria il regolamento della comunione entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione.

Le clausole modificate del regolamento, che comunque non devono invadere la sfera della proprietà di ciascun condomino, dovranno essere trascritte nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129 del c.c.

Per **approvare le tabelle millesimali**, anche di un regolamento assembleare, è necessaria la convergenza di tutti i condomini.

Si precisa che, anche per i regolamenti assembleari, **la revisione delle tabelle millesimali** richiede il consenso della totalità dei condomini.

Art. 41 - Le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese e per la ripartizione del valore di realizzo in caso di perimento dell'edificio

I criteri per la ripartizione delle spese sono contenuti nel codice civile dall'art. 1123 all'art. 1126.

In applicazione di tali criteri sono state compilate le tabelle allegate di cui si dà cenno negli articoli seguenti.

La necessità delle numerose tabelle che seguono è dovuta alla presenza, nel condominio, di alcune parti comuni ad uso differenziato; anche i servizi di ascensore, scale e pulizia sono ad uso differenziato.

Art. 42 - Le tabelle millesimali

Tabella «A»: Millesimi di proprietà GENERALE

I millesimi della Tab. «A» indicano la quota di comproprietà dei condomini in riferimento ai seguenti elementi.

- 1) Gli appartamenti con ingresso dalla scala o dall'androne;
- 2) L'appartamento con ingresso diretto dalla corsia garage;
- 3) Le autorimesse (ed altri locali) siti nel corpo dell'edificio basso;
- 4) Le attività commerciali site nel corpo dell'edificio e con ingresso diretto;
- 5) Gli altri locali con accesso dal cortile condominiale.

(Nel condominio non sono presenti giardini (o cortili) di proprietà esclusiva ammessi agli appartamenti.)

Con i millesimi di proprietà della tab. A oltre che far fronte a TUTTE le spese di carattere GENERALE dell'edificio per delle parti comuni a tutti i condomini ed alla ripartizione della quota scale per l'accesso alle coperture, in caso di perimento dell'edificio e vendita dell'immobile, si ripartisce tra i condomini la somma realizzata (che è pari al valore dell'area aumentato del valore dei materiali risultanti dalla demolizione e diminuito delle spese della demolizione).

Tabella «A.1»: Millesimi di proprietà **PARZIALE** delle unità imm.ri che sono **UBICATE SULLA PROIEZIONE DEL LASTRICO** corpo basso

I millesimi indicano la quota di comproprietà dei condomini con riferimento ai seguenti elementi.

- 1) Gli appartamenti **compresi nella proiezione della copertura dell'EDIFICIO identificato come corpo basso;**
- 2) Le autorimesse (ed altri locali) e corsia garage **ricadente nella proiezione della copertura dell'EDIFICIO identificato come corpo basso;**

Con i millesimi di proprietà **PARZIALE** della Tab. **A.1**, si ripartisce tra i condomini la spesa attinente ad interventi di **riparazione ordinaria e straordinaria che dovesse riguardare solamente il LASTRICO SOLARE che funge da copertura delle unità immobiliari ricadenti nella proiezione dello stesso da cielo a terra.**

Tabella «A.2»: Millesimi di proprietà **PARZIALE n. 2** delle unità imm.ri che sono **UBICATE SULLA PROIEZIONE DELLA COPERTURA A TETTO** corpo alto

I millesimi indicano la quota di comproprietà dei condomini con riferimento ai seguenti elementi.

- 1) Gli appartamenti **compresi nella proiezione della copertura dell'EDIFICIO identificato come corpo alto;**
- 2) I negozi (ed altri locali) **ricadente nella proiezione della copertura dell'EDIFICIO identificato come corpo alto;**

Con i millesimi di proprietà **PARZIALE** della Tab. **A.2**, si ripartisce tra i condomini la spesa attinente ad interventi di **riparazione ordinaria e straordinaria che dovesse riguardare solamente il TETTO che funge da copertura delle unità immobiliari ricadenti nella proiezione dello stesso da cielo a terra.**

Tabella «B.1.»: Millesimi di proprietà dell'edificio per la ripartizione delle spese di manutenzione di parti comuni ad uso dei proprietari degli appartamenti aventi ingresso dalla scala civico 11.

In base a questi millesimi sono ripartite le spese per gli elementi decorativi della scala (suppellettili, lampadari, tappeti, piante, statue, ecc.).
I millesimi di questa tabella sono impiegati anche per il calcolo della tabella «B.1h.» di cui appresso.

Tabella «B.1h»: Millesimi degli appartamenti aventi l'ingresso **dalla scala civico 11**, in proporzione all'altezza dal suolo e al loro valore.
Millesimi di ripartizione delle spese di manutenzione della scala (dal piano terreno all'ultimo piano abitabile).

I millesimi «B.1h.» di questa tabella sono calcolati per 500 millesimi in base alla Tab. B1 e per 500 millesimi con la seguente formula (ove $h_1, h_2, h_3, \dots, h_n$ sono le altezze dei piani dal suolo del primo, del secondo, del terzo, fino all'ultimo piano ed i coefficienti B sono i coefficienti millesimali tratti dalla tabella «B.1.» di cui sopra):

$$B.1h_1 = \frac{h_1 B_1}{h_1 B_1 + h_2 B_2 + \dots + h_n B_n} \qquad B.1h_n = \frac{h_n B_n}{h_1 B_1 + h_2 B_2 + \dots + h_n B_n}$$

In linea generale la scala assolve le seguenti funzioni:

- 1) Passaggio per accedere agli appartamenti;
- 2) Passaggio per accedere alla copertura ed alle altre strutture del palazzo di proprietà comune.

Si assegnano pertanto, *alle suddette funzioni*, le seguenti incidenze sulle spese per la scala:

- 97% Passaggio per accedere agli appartamenti;
- 3% Passaggio per accedere alla copertura ed alle altre strutture del palazzo di proprietà comune.

La quota del **97%** deve essere ripartita, secondo la norma del codice civile, *art. 1124*, utilizzando la Tab. «B.1h»;
la quota del **3%** in base alla tabella di proprietà «A».

In base a questa ripartizione **sono ripartite le spese per:**

- la pulizia normale e straordinaria;
- le eventuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della scala e relativi accessori.

Tabella «B.2»: Millesimi di proprietà dell'edificio per la ripartizione delle spese di manutenzione di parti comuni ad uso degli appartamenti aventi ingresso dalla scala civico 21.

In base a questi millesimi sono ripartite le spese per gli elementi decorativi della scala (suppellettili, lampadari, tappeti, piante, statue, ecc.).
I millesimi di questa tabella sono impiegati anche per il calcolo della tabella «B.2h.» di cui appresso.

Tabella «B.2h»: Millesimi degli appartamenti aventi l'ingresso **dalla scala civico 21**, in proporzione all'altezza dal suolo e al loro valore.

Millesimi di ripartizione delle spese di manutenzione della scala (dal piano terreno all'ultimo piano abitabile).

I millesimi «B.2h» di questa tabella sono calcolati per 500 millesimi in base alla Tab. B2 e per 500 millesimi con la seguente formula (ove $h_1, h_2, h_3, \dots, h_n$ sono le altezze dei piani dal suolo del primo, del secondo, del terzo, fino all'ultimo piano ed i coefficienti B sono i coefficienti millesimali tratti dalla tabella «B.2.» di cui sopra):

$$B.2h_1 = \frac{h_1 B_1}{h_1 B_1 + h_2 B_2 + \dots + h_n B_n} \qquad B.2h_n = \frac{h_n B_n}{h_1 B_1 + h_2 B_2 + \dots + h_n B_n}$$

In linea generale la scala assolve le seguenti funzioni:

- 1) Passaggio per accedere agli appartamenti;
- 2) Passaggio per accedere alla copertura ed alle altre strutture del palazzo di proprietà comune.

Si assegnano pertanto, *alle suddette funzioni*, le seguenti incidenze sulle spese per la scala:

- 97%** Passaggio per accedere agli appartamenti;
- 3%** Passaggio per accedere alla copertura ed alle altre strutture del palazzo di proprietà comune.

La quota del **97%** deve essere ripartita, secondo la norma del codice civile, *art. 112*, utilizzando la Tab. «B.2h»;
la quota del **3%** in base alla tabella di proprietà «A».

In base a questa ripartizione **sono ripartite le spese per:**

- la pulizia normale e straordinaria;
- le eventuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della scala e relativi accessori.

Tabella «C.1»: Millesimi di proprietà degli appartamenti aventi l'ingresso **dalla scala civico 11** per la ripartizione delle spese di manutenzione STRAORDINARIA dell'ascensore ad uso dei proprietari aventi ingresso dalla scala civico 11.

In base a questi millesimi sono ripartite le spese per la MANUTENZIONE STRAORDINARIA dell'ascensore sito nella scala del civico 11.

I millesimi di questa tabella sono impiegati anche per il calcolo della tabella «C.1h.» di cui appresso.

Tabella «C.1h»: Millesimi degli appartamenti aventi l'ingresso **dalla scala civico 11**, in proporzione all'altezza dal suolo e al loro valore per la ripartizione delle spese di manutenzione ORDINARIA dell'ASCENSORE (dal piano -1 all'ultimo piano abitabile).

I millesimi «C.1h.» di questa tabella sono calcolati per **500 millesimi in base alla Tab. C1** e per 500 millesimi con la seguente formula (ove $h_1, h_2, h_3, \dots, h_n$ sono le altezze dei piani dal suolo del primo, del secondo, del terzo, fino all'ultimo piano ed i coefficienti B sono i coefficienti millesimali tratti dalla tabella «C.1.» di cui sopra):

$$C.1h_1 = \frac{h_1 B_1}{h_1 B_1 + h_2 B_2 + \dots + h_n B_n} \qquad C.1h_n = \frac{h_n B_n}{h_1 B_1 + h_2 B_2 + \dots + h_n B_n}$$

Tabella «C.2»: Millesimi di proprietà degli appartamenti aventi l'ingresso **dalla scala civico 21** per la ripartizione delle spese di manutenzione STRAORDINARIA dell'ascensore ad uso dei proprietari aventi ingresso dalla **scala civico 21**.

In base a questi millesimi sono ripartite le spese per la MANUTENZIONE STRAORDINARIA dell'ascensore sito nella scala del civico 21.

I millesimi di questa tabella sono impiegati anche per il calcolo della tabella «C.2h.» di cui appresso.

Tabella «C.2h»: Millesimi degli appartamenti aventi l'ingresso **dalla scala civico 21**, in proporzione all'altezza dal suolo e al loro valore per la ripartizione delle spese di manutenzione ORDINARIA dell'ASCENSORE (dal piano -1 all'ultimo piano abitabile).

I millesimi «C.2h.» di questa tabella sono calcolati per 500 millesimi in base alla Tab. C2 e per 500 millesimi con la seguente formula (ove $h_1, h_2, h_3, \dots, h_n$ sono le altezze dei piani dal suolo del primo, del secondo, del terzo, fino all'ultimo piano ed i coefficienti B sono i coefficienti millesimali tratti dalla tabella «C.1.» di cui sopra):

$$C.2h_1 = \frac{h_1 B_1}{h_1 B_1 + h_2 B_2 + \dots + h_n B_n} \qquad C.2h_n = \frac{h_n B_n}{h_1 B_1 + h_2 B_2 + \dots + h_n B_n}$$

Tabella «D.1»: Millesimi delle unità immobiliari che usufruiscono del disimpegno di **accesso alle soffitte**.

I millesimi «D.1» di questa tabella sono calcolati in base alle quote di spettanza delle unità immobiliari che effettivamente usufruiscono del disimpegno di accesso alle soffitte rapportate a mille millesimi.

Con tale tabella si ripartiscono tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti beni comuni a questa parte di unità immobiliari.

TABELLA "A" (proprietà generale)

	Descrizione	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi A generali
1	residenza custode	Sub 19	Scip-Inail	Piano interrato -2	26,79	8,33
2	garage	Sub 20	Scip-Inail	Piano interrato -2	18,12	5,63
3	garage	Sub 21	Scip-Inail	Piano interrato -2	17,25	5,36
4	garage	Sub 22	Scip-Inail	Piano interrato -2	15,16	4,71
5	garage	Sub 23	Scip-Inail	Piano interrato -2	17,30	5,38
6	garage	Sub 24	Scip-Inail	Piano interrato -2	8,37	2,60
7	garage	Sub 25	Scip-Inail	Piano interrato -2	8,40	2,61
8	rimessa e magazzino	Sub 53	Scip-Inail	Piano interrato -2	67,10	20,86
9	magazzino	Sub 39	Scip-Inail	Piano interrato -1	25,07	7,79
10	magazzino	Sub 40	Scip-Inail	Piano interrato -1	20,63	6,41
11	magazzino	Sub 42	Scip-Inail	Piano interrato -1	15,64	4,86
12	Negoziò	Sub 41	Ba.Pa.	Piano terreno	90,48	28,12
13	Negoziò	Sub 43	Scip-Inail	Piano terreno	123,24	38,31
14	Negoziò	Sub 44	Garbini	Piano terreno	75,50	23,47
15	Negoziò	Sub 45	Brecchia	Piano terreno	51,46	16,00
16	Ufficio	Sub 46	Scip-Inail	Primo piano	623,89	193,92
17	Appartamento	Sub 33	Santancini	Secondo piano	63,45	19,72
18	Appartamento	Sub 47	Scip-Inail	Secondo piano	231,23	71,87
19	Appartamento	Sub 48	Scip-Inail	Secondo piano	224,60	69,81
20	Appartamento	Sub 11	Di Lorenzo	Terzo piano	67,16	20,87
21	Appartamento	Sub 17	Scip-Inail	Terzo piano	108,06	33,59
22	Appartamento	Sub 18	Rossetti	Terzo piano	104,42	32,46
23	Appartamento	Sub 49	Scip-Inail	Terzo piano	102,75	31,94
24	Appartamento	Sub 50	Pedicini	Terzo piano	103,99	32,32
25	Uffici	Sub 38	Maggio Immobiliare	Primo piano	1.007,20	313,06
					3.217,26	1.000,00

TABELLA "A1" (Lastricato corpo basso)

	Descrizione	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi A1 generali
1	residenza custode	Sub 19	Scip-Inail	Piano interrato -2	26,79	28,40
2	garage	Sub 20	Scip-Inail	Piano interrato -2	18,12	19,22
3	garage	Sub 21	Scip-Inail	Piano interrato -2	17,25	18,29
4	garage	Sub 22	Scip-Inail	Piano interrato -2	15,16	16,08
5	garage	Sub 23	Scip-Inail	Piano interrato -2	17,30	18,35
6	garage	Sub 24	Scip-Inail	Piano interrato -2	8,37	8,88
7	garage	Sub 25	Scip-Inail	Piano interrato -2	8,40	8,91
8	rimessa e magazzino	Sub 53	Scip-Inail	Piano interrato -2	67,10	71,16
42	Ufficio Sub 38 (parziale)	Sub 38	Maggio Immobiliare	Primo piano	764,45	810,71
					942,94	1.000,00

TABELLA "A2" (Tetto corpo alto)

	Descrizione	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi A2 generali
9	magazzino	Sub 39	Scip-Inail	Piano interrato -1	25,07	11,42
10	magazzino	Sub 40	Scip-Inail	Piano interrato -1	20,63	9,40
11	magazzino	Sub 42	Scip-Inail	Piano interrato -1	15,64	7,12
12	Negoziò	Sub 41	Ba.Pa.	Piano terreno	90,48	41,19
13	Negoziò	Sub 43	Scip-Inail	Piano terreno	123,24	56,10
14	Negoziò	Sub 44	Garbini	Piano terreno	75,50	34,37
15	Negoziò	Sub 45	Brecchia	Piano terreno	51,46	23,43
16	Ufficio	Sub 46	Scip-Inail	Primo piano	623,89	284,01
17	Appartamento	Sub 33	Santancini	Secondo piano	63,45	28,88
18	Appartamento	Sub 47	Scip-Inail	Secondo piano	231,23	105,26
19	Appartamento	Sub 48	Scip-Inail	Secondo piano	224,60	102,24
20	Appartamento	Sub 11	Di Lorenzo	Terzo piano	67,16	30,57
21	Appartamento	Sub 17	Scip-Inail	Terzo piano	108,06	49,19
22	Appartamento	Sub 18	Rossetti	Terzo piano	104,42	47,54
23	Appartamento	Sub 49	Scip-Inail	Terzo piano	102,75	46,77
24	Appartamento	Sub 50	Pedicini	Terzo piano	103,99	47,34
43	Ufficio Sub 38 (parziale)	Sub 38	Maggio Immobiliare	Primo piano	165,12	75,17
					2.196,69	1.000,00

TABELLA "B1" (Scala civico 11)

	Descrizione	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi B1 generali	Millesimi B1 generali
30	App. Sub. 48 (no Soffitte)	Sub 48	Scip-Inail	Secondo piano	215,92	197,53	205,54
31	App. Sub. 48 (Soffitte)	Sub 48	Scip-Inail	Quarto piano	8,76	8,01	
34	App. Sub. 17 (no soffitte)	Sub 17	Scip-Inail	Terzo piano	105,91	96,89	98,88
35	App. Sub. 17 (Soffitte)	Sub 17	Scip-Inail	Quarto piano	2,18	1,99	
36	App. Sub.18 (no soffitte)	Sub 18	Rossetti	Terzo piano	101,99	93,30	95,54
37	App. Sub. 18 (Soffitte)	Sub 18	Rossetti	Quarto piano	2,45	2,24	
40	App. Sub.50 (no soffitte)	Sub 50	Pedicini	Terzo piano	98,58	90,18	95,15
41	App. Sub.50 (Soffitta)	Sub 50	Pedicini	Quarto piano	5,43	4,97	
45	App. Sub 47 scala 11	Sub 47	Scip-Inail	Secondo piano	104,25	95,37	106,22
50	Soff. App. Sub 47 civ. 11	Sub 47	Scip-Inail	Quarto piano	11,86	10,85	
47	Uff. Sub. 46 scala 11	Sub 46	Scip-Inail	Primo piano	429,97	393,33	398,67
48	Soff. Uff. Sub.46 civ.11	Sub 46	Scip-Inail	Quarto piano	5,84	5,34	
					1.093,14	1.000,00	1.000,00

TABELLA "B1h" (Scala civico 11)

	Descrizione	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Tab. B1	Millesimi altezza	Millesimi B1h generali	Millesimi B1h generali
30	App. Sub 48 (no Soffitte)	Sub 48	Scip-Inail	Secondo piano	215,92	197,53	134,88	166,20	218,17
31	App. Sub 48 (Soffitte)	Sub 48	Scip-Inail	Quarto piano	8,76	8,01	95,95	51,97	
34	App. Sub 17 (no soffitte)	Sub 17	Scip-Inail	Terzo piano	105,91	96,89	103,67	100,27	113,20
35	App. Sub 17 (Soffitte)	Sub 17	Scip-Inail	Quarto piano	2,18	1,99	23,88	12,93	
36	App. Sub.18 (no soffitte)	Sub 18	Rossetti	Terzo piano	101,99	93,30	99,83	96,57	111,11
37	App. Sub 18 (Soffitte)	Sub 18	Rossetti	Quarto piano	2,45	2,24	26,83	14,54	
40	App. Sub.50 (no soffitte)	Sub 50	Pedicini	Terzo piano	98,58	90,18	96,50	93,34	125,56
41	App. Sub.50 (Soffitta)	Sub 50	Pedicini	Quarto piano	5,43	4,97	59,47	32,22	
45	App. Sub. 47 scala 11 (parziale)	Sub 47	Scip-Inail	Secondo piano	104,25	95,37	65,12	80,25	150,63
50	App. Sub. 47 scala 11 (soffitte)	Sub 47	Scip-Inail	Quarto piano	11,86	10,85	129,90	70,38	
47	Uff. Sub. 46 scala 11 (parziale)	Sub 46	Scip-Inail	Primo piano	429,97	393,33	100,00	246,67	281,33
48	Uff. Sub. 46 scala 11 (Soffitte)	Sub 46	Scip-Inail	Quarto piano	5,84	5,34	63,97	34,66	
					1.093,14			1.000,00	1.000,00

TABELLA "B2" (Scala civico 21)

	Descrizione	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi B2 generali	Millesimi B2 generali
1	residenza custode	Sub 19	Scip-Inail	Piano interrato -2	26,79	36,27	36,27
2	garage	Sub 20	Scip-Inail	Piano interrato -2	18,12	24,54	24,54
3	garage	Sub 21	Scip-Inail	Piano interrato -2	17,25	23,36	23,36
4	garage	Sub 22	Scip-Inail	Piano interrato -2	15,16	20,53	20,53
5	garage	Sub 23	Scip-Inail	Piano interrato -2	17,30	23,43	23,43
6	garage	Sub 24	Scip-Inail	Piano interrato -2	8,37	11,33	11,33
7	garage	Sub 25	Scip-Inail	Piano interrato -2	8,40	11,38	11,38
8	rimessa e magazzino	Sub 53	Scip-Inail	Piano interrato -2	67,10	90,87	90,87
17	Appartamento	Sub 33	Santancini	Secondo piano	63,45	85,93	85,93
32	App. Sub 11 (no Soffitte)	Sub 11	Di Lorenzo	Terzo piano	64,68	87,59	90,99
33	App. Sub 11 (Soffitte)	Sub 11	Di Lorenzo	Quarto piano	2,51	3,40	
38	App. Sub.49 (no soffitte)	Sub 49	Scip-Inail	Terzo piano	99,83	135,19	139,16
39	App. Sub.49 (Soffitte)	Sub 49	Scip-Inail	Quarto piano	2,93	3,97	
44	App. Sub 47 scala 21 (parziale)	Sub 47	Scip-Inail	Secondo piano	112,86	152,84	159,83
51	App. Sub 47 civ. 21 (Soffitta)	Sub 47	Scip-Inail	Quarto piano	5,16	6,99	
46	Uff. Sub. 46 scala 21 (parziale)	Sub 46	Scip-Inail	Primo piano	203,83	276,03	282,38
49	Uff. Sub.46 civ 21 (Soffitta)	Sub 46	Scip-Inail	Quarto piano	4,69	6,35	
					738,43	1.000,00	1.000,00

TABELLA "B2h" (Scala civico 21)

	Descrizione	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Tab. B2	Millesimi altezza	Millesimi B2h generali	Millesimi B2h generali
1	residenza custode	Sub 19	Scip-Inail	Piano interrato -2	26,79	36,27	25,01	30,64	30,64
2	garage	Sub 20	Scip-Inail	Piano interrato -2	18,12	24,54	16,91	20,72	20,72
3	garage	Sub 21	Scip-Inail	Piano interrato -2	17,25	23,36	16,11	19,73	19,73
4	garage	Sub 22	Scip-Inail	Piano interrato -2	15,16	20,53	14,16	17,34	17,34
5	garage	Sub 23	Scip-Inail	Piano interrato -2	17,30	23,43	16,15	19,78	19,78
6	garage	Sub 24	Scip-Inail	Piano interrato -2	8,37	11,33	7,82	9,58	9,58
7	garage	Sub 25	Scip-Inail	Piano interrato -2	8,40	11,38	7,84	9,61	9,61
8	rimessa e magazzino	Sub 53	Scip-Inail	Piano interrato -2	67,10	90,87	62,66	76,77	76,77
17	Appartamento	Sub 33	Santancini	Secondo piano	63,45	85,93	59,98	72,96	72,96
32	App. Sub 11 (no Soffitte)	Sub 11	Di Lorenzo	Terzo piano	64,68	87,59	98,29	92,94	122,00
33	App. Sub 11 (Soffitte)	Sub 11	Di Lorenzo	Quarto piano	2,51	3,40	54,72	29,06	
38	App. Sub.49 (no soffitte)	Sub 49	Scip-Inail	Terzo piano	99,83	135,19	151,71	143,45	177,38
39	App. Sub.49 (Soffitte)	Sub 49	Scip-Inail	Quarto piano	2,93	3,97	63,88	33,93	
44	App. Sub 47 scala 21 (parziale)	Sub 47	Scip-Inail	Secondo piano	112,86	152,84	106,69	129,77	189,51
51	App. Sub 47 civ. 21 (Soffitte)	Sub 47	Scip-Inail	Quarto piano	5,16	6,99	112,49	59,74	
46	Uff. Sub. 46 scala 21 (parziale)	Sub 46	Scip-Inail	Primo piano	203,83	276,03	83,33	179,68	233,98
49	Uff. Sub.46 civ 21 (Soffitte)	Sub 46	Scip-Inail	Quarto piano	4,69	6,35	102,25	54,30	
					738,43			1.000,00	1.000,00

TABELLA "C1" (Ascensore civico 11)

	Descrizione	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi C1 generali	Millesimi C1 generali
11	magazzino	Sub 42	Scip-Inail	Piano interrato -1	15,64	13,38	13,38
30	App. Sub 48 (no Soffitte)	Sub 48	Scip-Inail	Secondo piano	215,92	184,60	192,09
52	App. Sub 48 (Soffitte) 3p	Sub 48	Scip-Inail	Terzo piano	8,76	7,49	
34	App. Sub 17 (no soffitte)	Sub 17	Scip-Inail	Terzo piano	105,91	90,54	92,40
54	App. Sub 17 (Soffitte) 3p	Sub 17	Scip-Inail	Terzo piano	2,18	1,86	
36	App. Sub 18 (no soffitte)	Sub 18	Rossetti	Terzo piano	101,99	87,19	89,28
55	App. Sub 18 (Soffitte) 3p	Sub 18	Rossetti	Terzo piano	2,45	2,09	
40	App. Sub.50 (no soffitte)	Sub 50	Pedicini	Terzo piano	98,58	84,28	88,92
57	App. Sub 50 (Soffitta) 3p	Sub 50	Pedicini	Terzo piano	5,43	4,64	
45	App. Sub 47 scala 11 (parziale)	Sub 47	Scip-Inail	Secondo piano	104,25	89,13	99,27
60	App. Sub 47 civ11 (Soffitte) 3p	Sub 47	Scip-Inail	Terzo piano	11,86	10,14	
47	Uff. Sub. 46 scala 11 (parziale)	Sub 46	Scip-Inail	Primo piano	429,97	367,59	372,58
58	Uff. Sub.46 civ11 (Soffitte) 3p	Sub 46	Scip-Inail	Terzo piano	5,84	4,99	
62	Negozio sub 43 (interrato)	Sub 43	Scip-Inail	Piano interrato -1	60,92	52,08	52,08
					1.169,70	1.000,00	1.000,00

TABELLA "C1h" (Ascensore civico 11)

	Descrizione	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Tab. C1	Millesimi altezza	Millesimi C1h generali	Millesimi C1h generali
11	magazzino	Sub 42	Scip-Inail	Piano interrato -1	15,64	13,38	29,19	21,27	21,27
30	App. Sub 48 (no Soffitte)	Sub 48	Scip-Inail	Secondo piano	215,92	184,60	192,69	188,63	197,85
52	App. Sub 48 (Soffitte) 3p	Sub 48	Scip-Inail	Terzo piano	8,76	7,49	10,95	9,22	
34	App. Sub 17 (no soffitte)	Sub 17	Scip-Inail	Terzo piano	105,91	90,54	132,33	111,44	113,73
54	App. Sub 17 (Soffitte) 3p	Sub 17	Scip-Inail	Terzo piano	2,18	1,86	2,72	2,29	
36	App. Sub.18 (no soffitte)	Sub 18	Rossetti	Terzo piano	101,99	87,19	127,43	107,31	109,89
55	App. Sub 18 (Soffitte) 3p	Sub 18	Rossetti	Terzo piano	2,45	2,09	3,06	2,58	
40	App. Sub.50 (no soffitte)	Sub 50	Pedicini	Terzo piano	98,58	84,28	123,17	103,73	109,44
57	App. Sub 50 (Soffitta) 3p	Sub 50	Pedicini	Terzo piano	5,43	4,64	6,78	5,71	
45	App. Sub 47 scala 11 (parziale)	Sub 47	Scip-Inail	Secondo piano	104,25	89,13	93,03	91,08	103,56
60	App. Sub 47 civ11 (Soffitte) 3p	Sub 47	Scip-Inail	Terzo piano	11,86	10,14	14,82	12,48	
47	Uff. Sub. 46 scala 11 (parziale)	Sub 46	Scip-Inail	Primo piano	429,97	367,59	142,86	255,23	261,38
58	Uff. Sub.46 civ11 (Soffitte) 3p	Sub 46	Scip-Inail	Terzo piano	5,84	4,99	7,30	6,15	
62	Negozio sub 43 (interrato)	Sub 43	Scip-Inail	Piano interrato -1	60,92	52,08	113,67	82,88	82,88
					1.169,70			1.000,00	1.000,00

TABELLA "C2" (Ascensore civico 21)

	Descrizione	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi C2 generali	Millesimi C2 general
1	residenza custode	Sub 19	Scip-Inail	Piano interrato -2	26,79	36,27	36,27
2	garage	Sub 20	Scip-Inail	Piano interrato -2	18,12	24,54	24,54
3	garage	Sub 21	Scip-Inail	Piano interrato -2	17,25	23,36	23,36
4	garage	Sub 22	Scip-Inail	Piano interrato -2	15,16	20,53	20,53
5	garage	Sub 23	Scip-Inail	Piano interrato -2	17,30	23,43	23,43
6	garage	Sub 24	Scip-Inail	Piano interrato -2	8,37	11,33	11,33
7	garage	Sub 25	Scip-Inail	Piano interrato -2	8,40	11,38	11,38
8	rimessa e magazzino	Sub 53	Scip-Inail	Piano interrato -2	67,10	90,87	90,87
17	Appartamento	Sub 33	Santancini	Secondo piano	63,45	85,93	85,93
32	App. Sub 11 (no Soffitte)	Sub 11	Di Lorenzo	Terzo piano	64,68	87,59	90,99
53	App. Sub 11 3p (Soffitte)	Sub 11	Di Lorenzo	Terzo piano	2,51	3,40	
38	App. Sub.49 (no soffitte)	Sub 49	Scip-Inail	Terzo piano	99,83	135,19	139,16
56	App. Sub 49 3p (Soffitte)	Sub 49	Scip-Inail	Terzo piano	2,93	3,97	
44	App. Sub 47 scala 21 (parziale)	Sub 47	Scip-Inail	Secondo piano	112,86	152,84	159,83
61	App. Sub 47 civ21 (Soffitte) 3p	Sub 47	Scip-Inail	Terzo piano	5,16	6,99	
46	Uff. Sub. 46 scala 21 (parziale)	Sub 46	Scip-Inail	Primo piano	203,83	276,03	282,38
59	Uff. Sub.46 civ21 (Soffitte) 3p	Sub 46	Scip-Inail	Terzo piano	4,69	6,35	
					738,43	1.000,00	1.000,00

TABELLA "C2h" (Ascensore civico 21)

	Descrizione	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Tab. C2	Millesimi altezza	Millesimi C2h generali	Millesimi C2h generali
1	residenza custode	Sub 19	Scip-Inail	Piano interrato -2	26,79	36,27	37,53	36,89	36,89
2	garage	Sub 20	Scip-Inail	Piano interrato -2	18,12	24,54	25,38	24,95	24,95
3	garage	Sub 21	Scip-Inail	Piano interrato -2	17,25	23,36	24,16	23,75	23,75
4	garage	Sub 22	Scip-Inail	Piano interrato -2	15,16	20,53	21,23	20,87	20,87
5	garage	Sub 23	Scip-Inail	Piano interrato -2	17,30	23,43	24,23	23,83	23,83
6	garage	Sub 24	Scip-Inail	Piano interrato -2	8,37	11,33	11,72	11,53	11,53
7	garage	Sub 25	Scip-Inail	Piano interrato -2	8,40	11,38	11,77	11,58	11,58
8	rimessa e magazzino	Sub 53	Scip-Inail	Piano interrato -2	67,10	90,87	93,98	92,43	92,43
17	Appartamento	Sub 33	Santancini	Secondo piano	63,45	85,93	89,97	87,95	87,95
32	App. Sub 11 (no Soffitte)	Sub 11	Di Lorenzo	Terzo piano	64,68	87,59	134,90	111,25	115,57
53	Soffitte App. Sub 11 3p	Sub 11	Di Lorenzo	Terzo piano	2,51	3,40	5,24	4,32	
38	App. Sub.49 (no soffitte)	Sub 49	Scip-Inail	Terzo piano	99,83	135,19	208,21	171,70	176,74
56	App. Sub 49 (Soffitte) 3p	Sub 49	Scip-Inail	Terzo piano	2,93	3,97	6,11	5,04	
44	App. Sub 47 scala 21 (parziale)	Sub 47	Scip-Inail	Secondo piano	112,86	152,84	160,03	156,44	165,32
61	App. Sub 47 civ21 (Soffitte) 3p	Sub 47	Scip-Inail	Terzo piano	5,16	6,99	10,76	8,88	
46	Uff. Sub. 46 scala 21 (parziale)	Sub 46	Scip-Inail	Primo piano	203,83	276,03	125,00	200,52	208,59
59	Uff. Sub.46 civ21 (Soffitte) 3p	Sub 46	Scip-Inail	Terzo piano	4,69	6,35	9,78	8,07	
					738,43			1.000,00	1.000,00