

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO STABILE SITO IN FIRENZE VIA DELLA SCALA

INDICE

PARTE I - GENERALITÀ

Art. 1 Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare oggetto del presente regolamento

Art. 2 Obbligatorietà del regolamento e disposizioni richiamate

Art. 3 Consistenza e destinazione del condominio

Art. 4 Assicurazioni

PARTE II - DISCIPLINA DEI RAPPORTI CONDOMINIALI

Art. 5 Proprietà comuni

Art. 6 Diritti ed obblighi verso terzi

Art. 7 Prescrizioni particolari

Art. 8 Rappresentanza ed amministrazione

Art. 9 Dell'amministratore

Art. 10 Attribuzioni dell'amministratore

Art. 11 Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote

Art. 12 Consiglio dei Condomini

Art. 13 Assemblea - Convocazione

Art. 14 Diritto di voto e di delega

Art. 15 Svolgimento dell'Assemblea e redazione del verbale

Art. 16 Comunicazioni delle deliberazioni ai Condomini

Art. 17 Ripartizione delle spese

Art. 18 Rinvio alle norme di legge

PARTE III- NORME TRANSITORIE

Art. 19 Avvio all'Amministrazione condominiale

Art. 20 Riserva di facoltà

*Lele M. A.
Gine quelen*



PARTE I - GENERALITA'

Art. 1- Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare oggetto del presente regolamento.

Gli appartamenti di cui all'edificio in oggetto, fanno parte di un complesso immobiliare di antica costruzione, pervenuto all'attuale proprietà nel 1947; da allora ha perso la destinazione abitativa per assumere l'attuale promiscua di uffici - ad uso dell'Istituto proprietario ricavati nelle zone degli appartamenti signorili - ed abitativa - ricavata sostanzialmente negli ex appartamenti della servitù.

Il complesso è costituito da due corpi di fabbrica collegati fra loro da un porticato; il corpo principale del palazzo e un corpo secondario interno, serviti da due ampi cortili, uno interno e l'altro posto in fregio a via degli Orti Oricellari.

Il compendio è realizzato in muratura tradizionale, tetti con manto di copertura in laterizio.

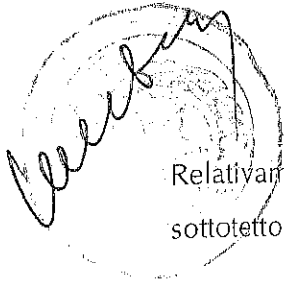
Il complesso si trova in normale stato di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate e le parti comuni. L'Inail ha realizzato recentemente il restauro della parte ad ufficio interessando anche porzioni di facciate e cortili.

L'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- idrico di distribuzione dell'acqua;
- elettrico, con conduttori incassati con quadri di distribuzione e contatori;
- gas metano per uso domestico, e per riscaldamento;
- televisivo, telefonico, citofonico;
- fognario.
- Gli appartamenti salvo quelli oggetto di lavori di ristrutturazione, pur nel diverso grado di ordinaria manutenzione hanno finiture ed impianti di vecchia realizzazione.

Art. 2 - Obbligatorietà del regolamento e disposizioni richiamate

All'osservanza del regolamento sono e saranno tenuti tutti i proprietari e, per quanto possa riguardarli, gli usufruttuari od aventi altro qualsivoglia titolo di uso e godimento - anche locativo- delle unità immobiliari comprese nel condominio oggetto del presente regolamento, concessionari delle suddette unità immobiliari, ai quali i rispettivi proprietari dovranno imporre, per la parte che li riguarda, l'obbligo dell'osservanza del presente regolamento nel titolo "di cessione di locazione, contratto di comodato, cessione di uso o godimento, ecc.", rispondendo in solido con i detti rispettivi proprietari delle violazioni del presente regolamento.



Relativamente al fabbricato principale, il vano scala a servizio degli alloggi del piano sottotetto e dell'altana, è privo di impianto di ascensore.

Gli alloggi hanno caratteristiche molto diverse sia per ubicazione, disposizione e distribuzione degli spazi che per lo stato manutentivo; si tratta di otto unità immobiliari di pezzatura variabile fra 55 e 194 mq così come di seguito ubicati.

Fabbricato principale part. 271:

- al piano terra n. 1 unità immobiliare con accesso sia da via della Scala al civico 54, che dal cortile interno;
- al piano mezzanino n. 1 unità immobiliare con accesso esclusivo dal cortile interno;
- al piano secondo (sottotetto) n. 3 unità immobiliari con accesso da scala a comune del cortile interno;
- piano terzo (altana) n. 1 unità immobiliare con accesso dalla stessa scala degli alloggi di cui al punto precedente.

insiste tra l'altro nella particella 271 un locale deposito (al piano mezzanino), individuato col sub 501(cat.C/2) e di proprietà esclusiva Inail.

Fabbricato secondario part. 273:

- al primo piano n. 1 unità immobiliare con affaccio sul cortile, di quasi tutti i vani;
- al piano secondo n. 1 unità immobiliare con terrazza (al piano terzo) ad uso comune con l'appartamento di cui al piano primo.

Fabbricato Uffici Inail: part. 272.

Art. 4 - Assicurazioni

Il fabbricato dovrà essere assicurato in tutto il suo complesso, a cura dell' amministratore, contro i danni derivanti dal fuoco, da fulmini, da guasti o rotture accidentali e spese di ricerca e ripristino, scoppio del gas o apparecchi a vapore e contro la responsabilità civile per danni a terzi. A tale obbligo nessun condomino, per alcun motivo, potrà sottrarsi. Il maggior premio richiesto e dovuto per il maggior rischio conseguente a speciali destinazioni date ad una o più unità immobiliari rimane totalmente a carico dei rispettivi proprietari di quelle unità.

PARTE II - DISCIPLINA DEI RAPPORTI CONDOMINIALI

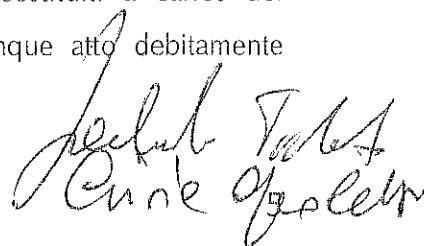
Art. 5 - Proprietà comuni

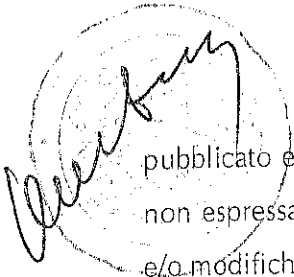
Sono comuni, indivisibili ed inalienabili fra tutti i Condomini in misura proporzionale alle carature di comproprietà espresse in millesimi nel quadro riassuntivo delle tabelle millesimali allegate al presente regolamento:

- le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali, le facciate e le intercapedini;
- le coperture con relativi cornicioni, discese pluviali, ringhiere, parapetti e pertinenze varie;
- i vani scala con i rispettivi pianerottoli, ripiani, serramenti e reti illuminanti;
- la rete elettrica di distribuzione ed illuminazione esterna ed interna;
- le canne di esalazione, di ventilazione e di aerazione forzata dei servizi, gli sfiati e simili;
- le tubazioni delle acque bianche e nere fino al raccordo ai condotti municipali;
- le condutture dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica e telefonica, fino al punto di diramazione nei locali di proprietà esclusiva e che comunque non siano di proprietà degli enti erogatori;
- la cantina distinta al catasto urbano dal sub 503 part. 273;
- le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento dei beni comuni e quanto altro previsto dal codice civile.
- il cortile antistante il fabbricato sul quale tra l'altro insistono una serie di aperture che consentono l'accesso a porzioni di fabbricato di proprietà Inail e precisamente:
 1. la scala di accesso ad un locale interrato adibito ad archivi e locali tecnici (ex centrale termica);
 2. l'accesso ad un locale tecnico ove è posto il quadro elettrico generale e i contatori Enel;
 3. un gruppo di refrigerazione ad uso esclusivo della proprietà Inail.

Art. 6 - Diritti ed obblighi verso terzi

Tutti i Condomini sono tenuti alla tutela ed al mantenimento dei diritti generali acquisiti all'edificio nei confronti di altri o terzi ed all'osservanza degli obblighi assunti verso altri o terzi. Con l'accettazione del presente regolamento tutti gli aventi causa dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro (I.N.A.I.L.) nella proprietà delle unità immobiliari oggetto del regolamento stesso, dichiarano di accettare incondizionatamente e di fare propri - per sé e per i loro successori - tutti gli oneri, servitù e gravami di qualunque genere che risultano comunque costituiti a carico del condominio oggetto del presente regolamento, nonché qualunque atto debitamente



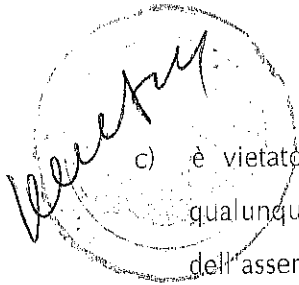


pubblicato e trascritto anteriormente al deposito del presente regolamento, anche se qui non espressamente citato o richiamato. Sono vietate al singolo condomino innovazioni e/o modifiche delle cose comuni non preventivamente autorizzate dall'assemblea.

Art. 7 Prescrizioni particolari.

Poichè il condominio nel suo complesso deve conservare in linea generale un livello civile e decoroso, è d'obbligo che ogni attività la quale, anche se da un punto di vista immediato riguardante proprietà esclusive, abbia un riflesso od interesse condominiale, dovrà sempre essere disposta ed autorizzata dall'assemblea ed attuata a cura e sotto la sorveglianza dell'amministratore; rientra come caso particolare ad esemplificazione non tassativa, di questa fattispecie, la tinteggiatura di qualsiasi parte esterna del condominio che, al fine di mantenere al medesimo un aspetto ordinato e dignitoso, dovrà sempre essere attuata nei modi di cui sopra. Di conseguenza è d'obbligo anche che, oltre alle norme di legge e di qualsiasi altra pubblica normativa, tutti i Condomini e loro aventi causa specificati all' art. 2, sono tenuti ad osservare - oltre il presente regolamento - i seguenti Obblighi:

- a) consentire che all'interno delle proprietà private si proceda a constatazione e controlli occorrenti per la manutenzione di parti comuni del condominio e dei relativi impianti e servizi e qualora sia necessario: procedere all'interno delle proprietà private, all'esecuzione dei conseguenti lavori; consentire nelle dette proprietà l'introduzione e la apposizione di scale, ponteggi e simili, nonché il transito all'interno delle proprietà stesse del personale adibito ai lavori, per il tempo strettamente indispensabile;
- b) procedere tempestivamente alle manutenzioni necessarie nelle proprietà esclusive e di spettanza delle stesse, specie se riguardanti gli impianti riconoscendo in caso contrario il diritto al condominio di sostituirsi agli onerati in tale esecuzione, fornendo i dovuti consensi per tutti gli interventi di cui alla precedente lettera a), nonché se del caso, in relazione alla prima parte della presente lettera b), per quelli su parti private che ne abbisognassero, il tutto salvo rivalsa sugli onerati;
- c) dare notizia all'Amministratore prima di intraprendere l'esecuzione di opere e lavori nei locali di proprietà esclusiva, al fine di consentire gli opportuni controlli circa la stabilità od il decoro del condominio, o di parte di esso, o degli impianti comuni, sottoponendosi poi, per la relativa esecuzione, alle prescrizioni dello stesso amministratore, specie per quanto concerne il passaggio di esecutori e di materiali nelle parti comuni;



- c) è vietato realizzare sia all'interno che all'esterno di singole unità immobiliari qualunque modifica agli impianti di uso generale, senza l'autorizzazione dell'assemblea dei Condomini;
- d) è vietato mantenere od allevare nelle unità immobiliari condominiali animali di bassa corte; inoltre la presenza nelle unità immobiliari stesse di animali domestici dovrà essere rigorosamente conformata alle vigenti prescrizioni di legge e dei regolamenti comunali in materia veterinaria e di igiene e sanità. I proprietari di detti animali dovranno curare scrupolosamente che i medesimi non imbrattino o danneggino le parti comuni e comunque non infastiscano od arrechino turbamento alcuno ai vicini ed agli altri residenti nel condominio. Per quanto concerne i cani, i proprietari dovranno curare che non abbaino e che, quando transitano nelle parti comuni, siano muniti di museruola e guinzaglio;
- e) è vietata l'apposizione di targhe all'esterno, nell'androne e nelle scale - tranne, in quest'ultima, delle targhette nominative sui portoncini d'ingresso delle abitazioni - senza l'autorizzazione dell'assemblea; per le targhe od insegne esterne, fermo il diritto al mantenimento di quelle esistenti alla data di deposito del presente regolamento, resta stabilito che in futuro qualunque installazione, variazione od integrazione potrà essere consentita subordinatamente all'ottenimento da parte degli interessati, delle prescritte autorizzazioni comunali, che dovranno essere esibite all'amministratore del condominio;
- f) è vietato l'uso degli ascensori ai minori di anni 12 se non accompagnati da persona di età superiore, nonché l'uso per il trasporto di cose e materiali;
- g) è vietato occupare, anche temporaneamente, luoghi e spazi comuni con mobilio, masserizie, scatolame, cartonaggi, attrezzature di qualunque genere ed altro qualsivoglia materiale; in caso di infrazione a questo divieto e d'inadempienza all'invito di immediata rimozione che fosse rivolto dall'amministratore, quest'ultimo vi provvederà a spese dell'inadempiente; è ammessa la collocazione di piante ornamentali in vasi di dimensioni ragionevoli, nei luoghi e con le modalità stabiliti dall'assemblea;
- h) è vietato negli alloggi l'impianto di uffici professionali e l'esercizio di industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, pensioni e affittacamere. E' consentito il lavoro a domicilio, secondo le modalità previste in materia dalle leggi e regolamenti vigenti;

- i) è vietato scuotere e battere dai balconi e nei pianerottoli delle scale, tappeti, tovaglie, stuoie, coperte, lenzuola, oggetti di vestiario; è vietato installare stenditoi fuori dai balconi ed ingombrare la facciata con panni stesi;
- l) è vietato recare disturbo con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura, specialmente dalle ore 14,00 alle ore 15,00 e dalle 22,00 alle 8,00 del mattino;
- m) è vietato l'esercizio di attività di gioco e ricreative rumorose e/o pericolose per l'incolumità delle persone e delle cose, nei corridoi del piano interrato, negli spazi verdi, negli androni e nei cortili;
- n) è vietato pulire i balconi con getti d'acqua o comunque con acqua corrente che possa creare gocciolamento; com'è vietato l'innaffiatura delle piante che possa causare analogo inconveniente;

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa rinvio alle norme del Codice Civile ed ai regolamenti comunali in materia edilizia, igiene e decoro pubblico.

Art. 8 - Rappresentanza ed Amministrazione

Gli Organi di rappresentanza ed Amministrazione del condominio sono:

- l'Amministratore;
- il Consiglio dei Condomini;
- l'Assemblea.

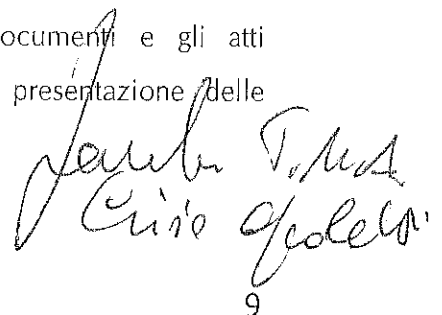
Gli incarichi di amministratore e consigliere devono intendersi gratuiti, a meno che l'Assemblea preventivamente non abbia fissato un emolumento.

Art. 9 - Dell'Amministratore

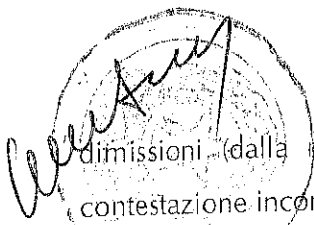
L'Amministratore dura incarica un anno, senza possibilità di rinnovo automatico, ma rimarrà in funzione per le pratiche di ordinaria amministrazione fino a quando il nuovo amministratore non prenderà possesso della carica.

L'accettazione dell'incarico da parte della persona nominata, equivale a prova dell'acquisita conoscenza del presente regolamento ed impegno a rispettarlo anche in quelle norme che personalmente riguardano l'Amministratore.

L'Amministratore dimissionario, revocato o cessante ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso, consegnare al successore e, in sua mancanza, al Consiglio dei Condomini, che ne faccia richiesta, tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro e non oltre quindici giorni dalla presentazione delle



Carlo T. Rossi



dimissioni (dalla revoca o dalla cessazione), indipendentemente da ogni eventuale contestazione incorsa con il Condominio.

Art. 10 - Attribuzioni dell'Amministratore

L'Amministratore deve compilare il rendiconto annuale con lo stato di riparto, dal quale risulta la rimanenza a credito e a debito di ciascun condomino; rendiconto e stato di riparto saranno egualmente sottoposti all'Assemblea per l'approvazione, conseguita la quale, i singoli condomini saranno tenuti a versare immediatamente le somme ancora dovute; le rimanenze a credito saranno portate a nuovo nell'esercizio successivo a diminuzione delle quote di anticipo.

L'Amministratore compila pure il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale progetto è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condomini subito ciascun condomino è legalmente tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa e salvo disposizioni da essa adottate.

Art. 11 - Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote

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

Somme risultanti a debito dei singoli condomini non versate entro 15 giorni dall'approvazione dell'Assemblea per gli intervenuti o dal ricevimento della comunicazione dell'amministratore per gli assenti saranno aumentate di una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni mese di ritardo nel pagamento.

Il ricavato dalla applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo per le spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione.

Art. 12 - Consiglio dei Condomini

Il Consiglio dei Condomini è composto da tre o più proprietari, o loro parenti ed affini di primo grado, eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà almeno ogni sei mesi. Il Consiglio dei Condomini deve anche esercitare il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del condominio e riferirne motivatamente all'assemblea. Laddove il presente regolamento richiede il parere preventivo del Consiglio dei condomini, o quando l'assemblea abbia demandato alcuna sua specifica funzione ad una commissione all'uopo nominata, saranno validi i pareri o la decisione della maggioranza dei componenti.

Art.13 - Assemblea -Convocazione

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

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso da inviare individualmente a ciascuno dei condomini (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art. 67 Disp. Att. Cod. Civ.) a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'indirizzo di cui al precedente art. 7, dariceversi almeno sette giorni prima della data fissata per la prima convocazione, con l'osservanza dello stesso termine deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano, restando a carico dell'amministratore l'onere della relativa prova.

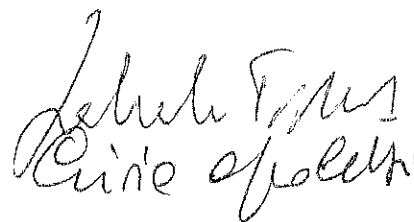
Nel caso che l'unità appartenga a più persone pro quota indivisa, l'avviso è validamente comunicato ad una qualunque di esse, qualora queste non abbiano provveduto a indicare preventivamente all'amministratore a chi di esse, in rappresentanza di tutti, l'avviso deve essere inviato.

L'avviso è del pari validamente notificato al precedente proprietario di una unità immobiliare , ove questo non abbia ottemperato al disposto dell'art. 7 (notifica mutamento del proprio domicilio), oppure quando l'acquirente dell'unità non abbia comunicato, sempre a mezzo di lettera raccomandata con AR, all'amministrazione di essere il nuovo proprietario indicando altresì la sua residenza o domicilio e gli estremi dello strumento notarile di compravendita.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza in prima convocazione, dell'ordine del giorno delle materie da discutersi, del luogo giorno ed ora in cui si troveranno depositati per la visione degli interessati il rendiconto, il riparto spese, il preventivo ed il progetto di riparto, le pezze giustificative, nonché della data della adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 1136 c.c.

In mancanza dell'Amministratore, l'Assemblea può essere convocata direttamente dal Consiglio eletto dei condomini e/o da un condomino che ne faccia specifica richiesta avendone un valido motivo.

Art.14 - Diritto di voto e di delega

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Silvio F. Rossi' with a stylized flourish underneath.

A handwritten signature in dark ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number.

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, sia pure esterna al condominio possibilmente con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

La delega è valida unicamente per la rappresentanza nell'Assemblea alla quale si riferisce e per la trattazione delle sole pratiche portate al relativo ordine del giorno.

Quando l'oggetto della deliberazione da adottarsi riguardi soltanto ed esclusivamente l'interesse di una parte di condomini e sempre nel caso essa non possa pregiudicare i diritti degli altri, si potrà far luogo alla convocazione di assemblee parziali della cui convocazione peraltro dovrà essere data comunicazione a tutti i condomini.

Sia per le assemblee generali che per quelle parziali, la validità delle convocazioni e delle deliberazioni dovranno essere riferite alla totalità dei soli condomini interessati e cioè di quelli soli, tenuti alla contribuzione della spesa in discussione.

Qualora l'Assemblea debba deliberare sulla modificazione dei servizi comuni, i conduttori potranno intervenire, esprimendo i suggerimenti ed osservazioni senza diritto di voto che resta riservato ai condomini.

Per l'esazione di eventuali contributi, non corrisposti dai conduttori, l'amministratore potrà agire in giudizio anche contro questi ultimi.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a votazioni relative a deliberazioni aventi per oggetto cose o servizi a cui non abbiano interesse, e che riguardino rapporti di fornitura o lavoro tra essi ed il condominio.

La validità della costituzione dell'assemblea è accertata dal principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, senza che possa annettersi alcuna influenza o conseguenza alla circostanza che alcuno dei condomini presenti al momento della costituzione, successivamente si sia venuto ad assentare.

Art.15 - Svolgimento dell'assemblea e redazione del verbale

L'assemblea sceglie tra i presenti (condomini o loro delegati) una persona alla quale conferire le funzioni di Presidente e altra che funga da Segretario.

Il Presidente dirige con imparzialità, senno a tatto, lo svolgimento della discussione, ma non può e non deve prendere alcun provvedimento, cosa riservata sempre ed esclusivamente all'Assemblea.

Il segretario cura, unitamente al Presidente, la trascrizione del verbale nell'apposito registro e lo sottopone alla firma di tutti i presenti, o alle persone che l'Assemblea avesse delegato per la firma.

Le funzioni del Presidente e di Segretario, tranne che per quanto riguarda la stesura del verbale, si esauriscono con la chiusura dell'Assemblea.

Il verbale deve contenere:

l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
il numero dei presenti di fatto o per delega raffrontato al numero totale dei partecipanti al condominio; le generalità delle persone delegate; cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà; l'indicazione del Presidente, del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea; un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna; qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Art.16 - Comunicazione delle deliberazioni ai condomini

A tutti gli effetti l'Amministratore provvederà ad inviare a mezzo di lettera raccomandata ai condomini assenti, entro 10 giorni dalla data dell'Assemblea, copia od un estratto del verbale, dal quale ultimo emerga la sostanza delle deliberazioni adottate.

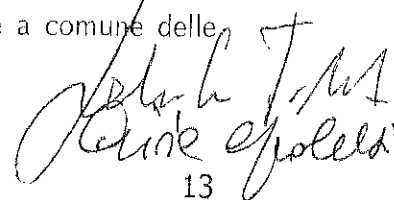
Tale comunicazione, come tutte le altre da effettuarsi ai condomini assenti a norma del presente regolamento o delle disposizioni di legge, sarà effettuata a spese esclusive di costoro.

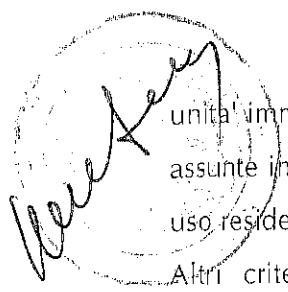
A carico dei condomini assenti saranno poste le spese che si dovessero incontrare per la convocazione di un'altra assemblea resasi necessaria per la diserzione di assemblea precedente.

Art. 17 - Ripartizione delle spese

Posto che non è mai consentita in nessun caso e per qualunque motivo la rinuncia ai servizi condominiali e che comunque la mancata utilizzazione di essi, attuata per iniziativa unilaterale, non comporta il sollievo delle relative contribuzioni, per la ripartizione delle spese di gestione del condominio valgono in via generale le norme del codice civile ed in particolare la seguente applicazione delle tabelle millesimali allegate al regolamento, ferma restando la separazione al fine delle reperibilità nei confronti dei conduttori e/o locatari, delle sole spese di pulizia, illuminazione e manutenzione ordinaria di impianti comuni.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del resede interno avente unico accesso pedonale e carrabile dal civico 58 di Via della scala, e individuato al catasto terreni foglio 156, particella 272, sub 1, quale resede condominiale a comune delle



A handwritten signature in dark ink is written over a circular stamp. The stamp appears to be a professional seal, possibly of a notary or legal representative, though the details are not clearly legible.

unità immobiliari identificate dalle particelle 271 e 273, destinato a parcheggio, saranno assunte integralmente dai condomini degli appartamenti di civile abitazione destinati ad uso residenziale in ragione dell'utilizzo pro-quota.

Altri criteri di ripartizione in ordine a spese qui non previste saranno stabiliti dall'Assemblea, su proposta dell'amministratore, sentito il parere dei consiglieri.

Le quote dovute dai condomini per le spese di cui al presente articolo sono suddivise – salvo diversa determinazione – in 4 trimestralità anticipate a partire dall'inizio dell'esercizio finanziario e debbono essere corrisposte entro 10 giorni dall'inizio di ciascun trimestre costituente data di scadenza, o dall'altra diversa data stabilita.

Art.18 - Rinvio alle norme di legge

Per quanto non disposto dal presente regolamento si rinvia alle disposizioni di legge.

PARTE III-NORME TRANSITORIE

Art. 19 - Avvio dell'amministrazione condominiale

Fino alla nomina di un amministratore esterno e salvo anticipata rinuncia, l'amministrazione del condominio è conferita all'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro (I.N.A.I.L.) che condurrà direttamente a mezzo società o persona di propria fiducia, che si riserva designare effettuandone tempestiva comunicazione a tutti i Condomini, anche mediante semplice affisso nell'androne condominiale e verso equo compenso, quale mandataria comune di tutti i condomini. Questi con l'accettazione del presente regolamento conferiscono all'uopo, nonché ai sensi del comma successivo, allo stesso Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul lavoro (I.N.A.I.L.) ampio mandato fiduciario ed irrevocabile anche nell'interesse del mandatario e promessa di rato et valido ai sensi dell'art. 1723 C.C.

In tale esercizio competeranno all'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul lavoro (I.N.A.I.L.) la determinazione preventiva, il riparto ed il richiamo delle quote di concorso spese della gestione del condominio che, debitamente notificate a tutti i Condomini, sortiranno effetti di un preventivo riparto assemblearmente approvato, salvo conguaglio in sede di rendiconto.

Art. 20 - Riserva di facoltà

a) Fin tanto che non sarà portata a termine la vendita di tutte le unità immobiliari del condominio, l'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro (I.N.A.I.L.) avrà il diritto di eseguire direttamente varianti alla conformazione, all'uso ed alla destinazione dei beni o parte di essi e relativi impianti di cui sia ancora proprietaria.

L'esercizio di tale diritto non potrà mai dare luogo a corrispettivo alcuno in favore di chicchessia e sarà svolto nei limiti consentiti dalle vigenti leggi in materia;

b) Sino al termine anzidetto l'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni "sul Lavoro (I.N.A.I.L.) potrà depositare atti modificativi e/o esplicativi e/o di rettifica del presente regolamento e delle tabelle di caratura ad esso allegate che si rendessero necessari in dipendenza dell'attuazione del comma precedente o per esigenze che l'esperienza dei primi periodi di gestione condominiale rendesse palese. Resta inteso che questa facoltà non potrà in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli condomini.

*Luca T.M.A.
Cune Spoleto*

scala oneri acc. 2001.xls