

rifiuti di qualsiasi genere.

T) Di aprire accessi alle singole proprietà od eseguire qualsiasi rottura di manufatti per attacchi od imbocchi, senza autorizzazione dell'Amministrazione del Condominio.

U) E' fatto obbligo a ciascun condomino :

- a) di denunciare immediatamente al condominio danni da lui arrecati alle opere condominiali: alla riparazione provvederà il condominio a spese del condomino responsabile;
- b) di segnalare all'Amministrazione eventuali difetti, danni, guasti rilevati nelle opere e nei servizi del Condominio.

ARTICOLO 7 : MANUTENZIONE. VERIFICHE A LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' PARTICOLARE : ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio.

Egli, a richiesta dell'Amministratore, deve altresì consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alla verifica e ai lavori necessari nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni.

Si dà pertanto ampio mandato ed incarico al rappre-

sentante (o amministratore) del condominio a voler provvedere alla demolizione in danno del condòmino che avesse eseguito opere senza autorizzazione di tutte quelle opere eseguite senza la sopradetta autorizzazione del Condominio. I condomini non possono eseguire lavori di alcun genere.

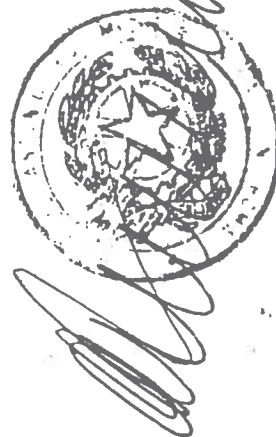
In ogni caso i condomini prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di qualsiasi opera o lavoro che possa interessare la stabilità o anche l'aspetto esterno dell'edificio e delle cose comuni o comunque incidere nei comuni interessi, devono darne notizia all'Amministratore fermo restando il disposto dell'art. 1122 del Codice Civile.

L'Amministratore, prima di dare l'autorizzazione dovrà richiedere l'autorizzazione delle preposte autorità.

ARTICOLO 7 BIS - LAVORI : Nessun lavoro anche interno alle abitazioni è consentito senza autorizzazione specifica dell'amministratore del Consorzio (o condòmino) che come appresso descritto nell'art. 30 è indicato nella Soc. EDILCONSULT TRE o suo fiduciario.

Animali : è vietato categoricamente tenere animali da cortile, come galline ecc.

Rumori : i condomini sono tenuti al rispetto della tranquillità e della privacy altrui, evitando rumo-



ri molesti e manifestazioni che possano in qualche modo ledere il comune senso del decoro.

ARTICOLO 8 : CONTRIBUTO ALLE SPESE : tutti i condomini devono obbligatoriamente contribuire alle spese necessarie:

- per conservare e mantenere, anche nei riguardi della comunione e del decoro, le cose comuni elencate negli articoli del presente regolamento;
- per le opere di innovazione riguardanti le stesse cose o deliberate a norma dell'art. 1123 del Cod.civ.
- per le opere di manutenzione delle strade,
- per le assicurazioni e R.Civile,
- per l'amministrazione in proporzione al valore delle rispettive quote espresso in millesimi, salvo quanto disposto nei successivi articoli.

ARTICOLO 9 - Ciascun condomino dovrà sostenere le seguenti spese pro quota : Le spese generali dell'eventuale portierato, assicurazione portiere, di manutenzione ordinaria dei locali assegnati al portiere, di manutenzione dei giardini comuni, la illuminazione stradale, le spese di manutenzione e riparazione dei giardini comuni, le spese per la manutenzione dei depuratori del sistema fognante, per lo svuotamento e manutenzione del vascone di raccolta acque luride del pozzo, la spesa per l'assicurazione degli edifici o responsabilità civile, le spese per l'amministrazione; tutte queste spese saranno ripartite tra i condomini u

tenti per parti millesimali secondo le tabelle allegate.

11

ARTICOLO 10 : CRITERI DI RIPARTIZIONE DEI COSTI CON-

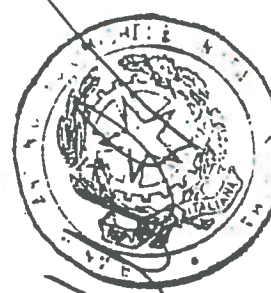
DOMINIALI: nella determinazione dei millesimi di contribuzione ci si dovrà basare sulle norme e parametri di cui alla tabella da istituire come detto in premessa.

ARTICOLO 11 : ASSICURAZIONI. La polizza di assicurazione contro gli incendi obbligatoria perchè dovuta quale patto della condizione di mutui costituiti a carico del comprensorio, sia perchè fatto proprio dai comproprietari in sede di rogito delle singole porzioni, sia nell'interesse comune. Aggiunte integrazioni di valore e rinnovi dovranno essere decise dall'Assemblea dei condomini, sempre - in caso di variazione della compagnia di assicurazione - con il consenso dell'istituto mutuante.

Il condominio dovrà stipulare idonea assicurazione contro i rischi da responsabilità civile verso i terzi e per gli infortuni sul lavoro dei portieri e ogni eventuale dipendente.

ARTICOLO 12 : ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE. Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono :

- l'amministratore;





- l'assemblea.

ARTICOLO 13 : NOMINA DELL'AMMINISTRATORE : L'amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche tra estranei al condominio.

L'Amministratore può essere coadiuvato da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio.

L'incarico di amministrare è retribuito con un compenso che verrà stabilito dall'Assemblea dei condomini.

ARTICOLO 14 : FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE : L'amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e di illuminazione delle proprietà comuni, ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi e cose comuni, nonché la piccola manutenzione delle parti comuni.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione e di rateazione in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale preventivo è sottoposto alla approvazione della Assemblea dei condomini e diviene operativo ai sensi dei successivi articoli di questo regolamento.

La scadenza delle rate come sopra approvata viene comunicata ai condomini a norma dell'art. 2 ed entro

quindici giorni dalla scadenza stessa, come notifica-  
to, ciascun condomino deve versare la quota di contri-  
buto che gli fa carico per le spese di ordinaria ge-  
stione, nonchè per quelle di straordinaria gestione.  
Analogamente l'Amministratore deve compilare, e sot-  
toporre all'assemblea per l'approvazione, il progetto  
di ripartizione delle spese e delle somme necessarie  
per integrare il fondo comune di cui all'art. 18 in  
conseguenza di deliberazioni adottate nel corso dell'  
esercizio o di spese obbligatorie. La quota di con-  
tributo risultante a debito di ciascun condominio de-  
ve essere versata nel termine di cui al comma prece-  
dente.

13



ARTICOLO 15 : COMPITI DELL'AMMINISTRATORE. L'Admini-  
stratore inoltre provvede :

a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assem-  
blea, alle loro comunicazioni ai condomini nei casi  
previsti dalla legge, nonchè d'assicurare la osservan-  
za dei regolamenti;

b) alla riscossione dei contributi, delle rendite,  
delle indennità di assicurazione, ed al pagamento  
delle spese alle rispettive scadenze;

c) all'assunzione ed al licenziamento dei portieri,  
previa approvazione del Consiglio dei condomini nonchè  
alla sorveglianza dei portieri stessi e alla risolu-



zione delle eventuali vertenze tra questi e i condomini;

d) ai preventivi per le spese e forniture per le quali occorre la deliberazione dell'Assemblea;

e) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni necessarie di denuncia di nuova opera o di danno temuto;

f) l'amministratore può ordinare riparazioni straordinarie, fermo restando, altresì, l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per riferire in merito.

ARTICOLO 16 : ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO. L'Amministratore deve tenere:

a) il registro dei verbali delle assemblee;

b) i libri contabili;

c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio o della residenza qualora non abbiano dimora abituale nell'edificio;

d) gli estremi dei titoli di proprietà per ogni condomino;

e) un tipo planimetrico dei piani dell'immobile;

f) un inventario delle cose comuni di proprietà comune;

ARTICOLO 17 : RENDICONTO. L'Amministratore, alla fi-

ne di ogni esercizio, deve rendere il conto della sua gestione all'Assemblea.

15

Tale compito gli compete anche in caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio, e deve essere eseguito entro quindici giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

L'obbligo medesimo compete agli eredi in caso di morte dell'amministratore.

Insieme al rendiconto, l'Amministratore - in caso di cessazione dalla carica - deve entro dieci giorni consegnare al successore o, in sua mancanza, al Consiglio dei Condomini, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso con il condominio.

ARTICOLO 18 : FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA. Per

provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui al 5° comma dell'articolo 14.

Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria,

l'accantonamento dell'indennità di licenziamento portiere ed altre esigenze ed imprevisti, può essere costituito un fondo di riserva sotto la forma di supplemento ai contributi ordinari non eccedenti il terzo del contributo ordinario.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





Per il primo esercizio l'assemblea stabilirà un versamento da parte dei condomini, salvo successiva richiesta da parte dell'Amministratore in relazione ad una più meditata previsione di spese.

ARTICOLO 19 : CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO.

LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE. L'esercizio finanziario si chiude il 31 ottobre di ogni anno.

La quota risultante a carico dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro quindici giorni dalla comunicazione dell'approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea.

ARTICOLO 20 : MORISITA' E SANZIONI. Trascorso il termine di quindici giorni dalla scadenza della rata dovuta dal condomino questo è costituito in mora per il solo fatto del mancato pagamento senza bisogno di previa intimazione.

Ogni versamento, anche se arretrato, non può essere imputato che alla rata più antica.

Ad ogni rata scaduta da quanto disposto dall'art.63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile sarà applicata a carico del proprietario una indennità di mora in ragione dei vigenti tassi attivi bancari, come minimo del 3% sulla somma dovuta.

ARTICOLO 21 : RAPPRESENTANZA LEGALE: L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma

7

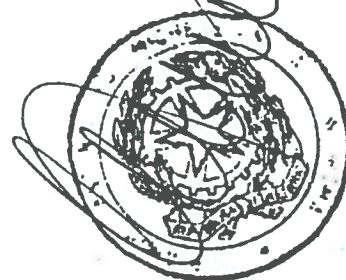
dell'art. 1131 del cod.civ.



17

ARTICOLO 22 : ASSEMBLEA - CONVOCAZIONE : l'assemblea  
si riunisce in via ordinaria non oltre sessanta giorni  
dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e  
l'approvazione del rendiconto del bilancio ed annesso  
progetto di ripartizione di cui all'art. 17 ed in  
via straordinaria quando l'amministratore la reputi  
necessaria \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ovvero su richiesta scritta e motivata da almeno  
dieci condomini.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore  
mediante avviso individuale inviato almeno dieci giorni  
prima della data fissata, salvo i casi di urgenza;  
L'invito all'assemblea ordinaria deve essere accompagnato  
dalla copia del bilancio preventivo e di quello  
consuntivo, dal progetto del riparto spese e dagli  
atti relativi. L'avviso deve essere diretto a tutti



i condomini, contenente l'indicazione del luogo dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, il tutto a norma dell'art. 1135 del Codice Civile. In caso di mancata convocazione della assemblea da parte dell'amministratore si provvede a norma dell'art. 1136 del Codice Civile.

ARTICOLO 23 : FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA.

I presenti all'assemblea ordinaria e straordinaria eleggono di volta in volta un Presidente ed un Segretario. Il primo non potrà essere scelto nella persona dell'amministratore.

La validità della costituzione dell'Assemblea si accerterà al principio dell'adunanza.

ARTICOLO 24 : DIRITTO AL VOTO E DI DELEGA. Ogni condomino proprietario di unità immobiliare del comprensorio oggetto del presente regolamento, a norma dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona purchè faccia parte del Condominio, che non sia l'amministratore, con delega scritta anche in calce dell'avviso di convocazione.

ARTICOLO 25. Delle deliberazioni dell'assemblea si redigono processi verbali i quali devono contenere:

a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorn

19

no;

b) il cognome ed il nome dei condomini intervenuti o rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;

c) la scelta del Presidente e del Segretario;

d) la constatazione della regolarità dell'assemblea;

e) un sommario resoconto della discussione con il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta, da ciascuna;

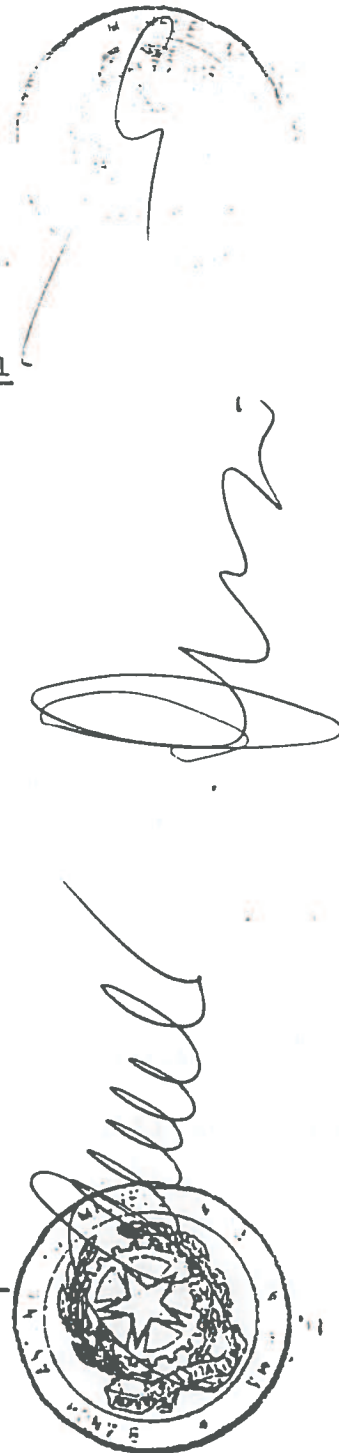
f) qualunque dichiarazione in forma autentica di cui si chiede l'inserzione;

g) la designazione \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ dell'Amministratore di cui all'art. 13 ogni qualvolta essi vengono eletti dalla assemblea.

Il verbale deve essere scritto in apposito registro contestualmente ed all'atto della chiusura deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario, dove rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministrazione nei successivi quindici giorni trascorsi i quali - in mancanza di reclamo davanti alla Autorità Giudiziaria - esso si riterrà validamente approvato.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dal-





l'Amministratore del Condominio a chi ne faccia richiesta e ne paghi le spese entro cinque giorni dalla richiesta stessa.

ARTICOLO 26 : la comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti prescritta dall'art. 1137 Codice Civile nonché quella dell'avviso di convocazione della Assemblea prescritta dall'art. 166 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile e quelle di cui agli artt. 14 e 15 di questo regolamento deve farsi a cura dell'Amministratore al domicilio del condominio a norma del precedente articolo 22, il domicilio deve essere presso il Consorzio "LE MACERE", mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano contro rilascio di ricevuta.

ARTICOLO 27 : ATTRIBUZIONE DELL'ASSEMBLEA. L'Assemblea ordinaria delibera :

a) sulle eventuali modifiche del regolamento del Condominio osservate le disposizioni dell'art. 1138 del Codice Civile;

b) sulla nomina ————— dell'Amministratore, sull'eventuale retribuzione e sulla revoca di questo ultimo;

c) sul rendiconto della gestione dell'anno precedente sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione e delle spese, sul bilancio preventivo, sul

progetto di ratilizzazione ai sensi dell'art.14 e sul;  
la amministrazione dei fondi di cui all'art. 18.

21

d) sulle spese di carattere straordinario e sulla  
costituzione del fondo di riserva per la medesima e  
sui prelevamenti dal fondo stesso;

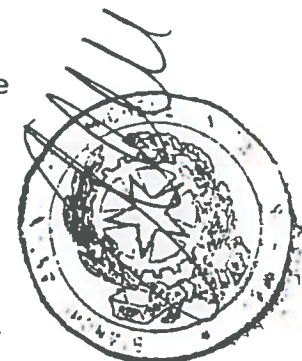
f) 'sulle norme alle quali tutti i condomini devono  
attenersi a tutela della reciproca tranquillità del  
buono stato delle cose comuni e del decoro degli  
edifici.

Spetta inoltre, all'assemblea di deliberare su ogni  
altro eventuale argomento riguardante l'amministra-  
zione la conservazione ed il godimento delle cose  
comuni.

I libri ed i documenti giustificativi del rendicon-  
to della gestione e del bilancio preventivo e con-  
suntivo devono essere posti a disposizione dei con-  
domini per ogni controllo nei cinque giorni prece-  
denti alla assemblea ordinaria.

ARTICOLO 28 : SANZIONI. Per le infrazioni alle norme  
del presente regolamento e a quelle deliberate dal-  
l'assemblea può essere stabilita dalla stessa as-  
semblea una sanzione provvisoria salvo la responsa-  
bilità del trasgressore a termini di legge.

ARTICOLO 29. La Soc. EDILCONSULT/TRE a r.l., terrà  
a mezzo di suo fiduciario l'amministrazione quale



mandatario dei suoi aventi causa fino all'atto della costituzione della prima assemblea dei condomini che verrà indetta subito dopo la stipula dei rogiti relativi alla maggioranza semplice delle proprietà individuali.

Verrà posta in tale sede quale primo argomento all'ordine del giorno la nomina dell'amministratore.

ARTICOLO 30 : I condomini accettano il presente regolamento e partecipando alla comunione e/o condominio rinunciano a richiedere la applicabilità dell'articolo 61 delle disposizioni di attuazione del codice civile relativo alla costituzione di condominio separato.

ARTICOLO 31 - Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, di conservazione e di godimento delle porzioni comuni e condominiali sono indicate nella tabella condominiale.