

Regolamento contrattuale di Condominio

“RESIDENCE GIARDINI”

Via Sernaglia – Farra di Soligo (TV)

RESIDENCE GIARDINI

COMUNE DI FARRA DI SOLIGO

Via Sernaglia - (Sez. B - Fog.9° - m.n. 1132)

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il presente Regolamento, da considerare parte integrante e di completamento del rogito notarile, interessa il complesso residenziale denominato "RESIDENCE GIARDINI" sito in via Sernaglia in Comune di Farra di Soligo (TV).

Il complesso residenziale è costituito da un unico corpo di fabbrica, planimetricamente disposto ad elle, articolato parte in due e parte tre piani fuori terra, con uno completamente interrato, al proprio interno vi sono sette unità ad uso residenziale e sette garages esclusivi.

Il fabbricato è stato realizzato in modo unitario, con unico permesso di costruire. Alcune parti ed impianti sono comuni a tutte le unità immobiliari, mentre altre si riferiscono alle singole unità.

Si precisa inoltre che le aree scoperte di proprietà esclusiva, sono gravate da servitù inerenti i vari sottoservizi condominiali (enel, telecom, ascopiave, fognatura bianca, fognatura nera ed acquedotto), pertanto qualsiasi intervento di manutenzione e/o riparazione all'interno della proprietà privata, dovrà obbligatoriamente essere concesso salvo adeguato preavviso. Con l'accettazione del presente regolamento, il condomino assume ogni responsabilità inerente l'eventuale piantumazione di essenze e piante di varia natura, che col tempo possano danneggiare le condotte interrate esistenti.

Art. 1

VALIDITA'

Il presente regolamento è contrattuale, ovvero parte integrante dei contratti di compravendita relativi ad ogni subalterno, e disciplina tutte le unità immobiliari che hanno parti comuni nell'intero complesso residenziale.

Con l'atto di acquisto ciascun condomino dichiara di prendere atto delle norme del presente regolamento e quindi si obbliga, sia in via effettiva che in via personale, tanto per sé quanto per successori ed aventi causa nonché per eventuali inquilini, ad osservare e far osservare il presente regolamento. Ogni sua rettifica dovrà essere deliberata dall'unanimità dei partecipanti al condominio, corrispondente a 1000 millesimi di valore.

Art. 2

PARTI CONDOMINIALI E SUB-CONDOMINIALI DEL COMPLESSO

- 1- Sono parti comuni dell'edificio, quanto previsto all'art. 1117 del Codice Civile e precisamente: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le strutture portanti, i muri di tamponamento delle facciate, comprese le opere decorative e le tinteggiature, il tetto e i cornicioni, l'ingresso, i corridoi ed il vano scala, le grondaie, i pluviali, e relativi collettori e condotte, i tubi di scarico delle acque piovane e gli scarichi fognari fino al loro collegamento con le condotte comuni all'intero complesso, le tubazioni a partire dalle condotte principali comuni all'intero complesso fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini; gli impianti principali ed

in genere tutte le parti costitutive, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso comune dell'edificio. Allo scopo sono state redatte le seguenti tabelle millesimali

- Tab. A di proprietà generale, relativa all'intero complesso residenziale;
- Tab. A1 di proprietà, relativa alla strada di accesso ed all'area di manovra-cortile esterna Sub.1-2;
- Tab. A2 di proprietà, relativa alla rampa ed all'area di manovra coperta – Sub.3;
- Tab. A3 di proprietà, relativa al percorso pedonale ed al vano scala – Sub.4-5;
- Tab. A4 di proprietà, relativa al percorso pedonale ed al portico – Sub.6;
- Tab. A5 di proprietà, relativa al vano scala – Sub.7;
- Tab. B1 ripartizione spese di manutenzione e ricostruzione del vano scala – Sub.5;
- Tab. B2 ripartizione spese di manutenzione e ricostruzione del vano scala – Sub.7.-

Sono stabiliti i seguenti criteri di ripartizione delle spese:

- A) *Spese relative allo scoperto comune identificato con i Sub.1-2*
Le spese di conservazione e manutenzione ordinaria dello scoperto di uso comune (strada di accesso - area di manovra e cortile) sono sostenute da tutti i proprietari delle unità immobiliari, nelle proporzioni indicate nella Tab.A1;
- B) *Scale ed ingressi comuni.*
Le spese per la pulizia, illuminazione e per la manutenzione ordinaria e straordinaria della scala e degli ingressi comuni, sono sostenute dai condomini interessati nelle proporzioni indicate nelle Tabelle B1-B2;
- C) *Impianto citofonico*
Le spese per la conservazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria di detto impianto sono sostenute in parti uguali dai condomini interessati;
- D) *Canne fumarie*
Le spese per la manutenzione di ciascuna canna fumaria o di sfiato delle caldaie vengono ripartite in parti uguali tra gli utenti di quella specifica canna;
- E) *Condotte interrate*
Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le condotte di servizio comuni saranno ripartite nelle proporzioni indicate nella rispettiva Tab.A;
- F) *Spese relative al tetto, grondaie, pluviali* sono sostenute dai condomini proprietari nelle proporzioni stabilite dalla rispettiva Tab.A;
- G) *Spese relative alla pulizia e manutenzione della rampa, dell'area di manovra comune del piano sottostrada e della relativa impiantistica*, saranno ripartite nelle proporzioni indicate nella rispettiva Tab.A2.-

Art. 3

QUOTE DI PROPRIETA'

Il diritto di proprietà di ciascun condomino sulle parti comuni dell'edificio e del complesso edilizio risulta dalle tabelle allegate di proprietà espresse in millesimi e costituenti parte integrante del presente Regolamento ai sensi e per gli effetti degli artt. 1123-1124-1126-1136 del C.C.

Art. 4

MODIFICHE ALLE COSE COMUNI

Sono vietate le modifiche nonché le innovazioni delle parti comuni di cui all'art. 2 del presente Regolamento ed all'art. 1102 del C.C., se non preventivamente consentite dalla rispettiva Assemblea con la maggioranza stabilita all'art. 1108 del C.C.. L'inosservanza di questo articolo comporterà l'obbligo della rimessa in pristino delle parti modificate, a cura e spese del condomino o del gruppo di condomini che hanno apportato le suddette modifiche e/o innovazioni nonché il risarcimento dei danni agli aventi diritto.

Art. 5

DESTINAZIONE DELLE PROPRIETA' INDIVIDUALI

Nelle unità immobiliari sono vietate tutte quelle attività che comprometterebbero la tranquillità, il decoro e l'igiene del complesso. Pertanto dette unità possono essere destinate solo a civile abitazione oppure a studio professionale o similare.

Art. 6

DIVIETI, CONCESSIONI E OBBLIGHI PER L'USO DELLE COSE COMUNI

Tutti i condomini sono tenuti a comportarsi osservando le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e rispetto, evitando ogni motivo di molestia o di disturbo a terzi. Ove sorga motivo di reclamo, i condomini - inquilini dovranno sempre ed esclusivamente rivolgersi all'Amministrazione. I reclami dovranno essere fatti a mezzo lettera.

Ogni condomino dovrà rispettare quanto segue:

- A) E' vietato occupare, anche temporaneamente, con qualsiasi tipo di materiale lo scoperto condominiale e tutte quelle parti di uso comune. L'occupazione delle suddette parti può essere autorizzata dall'assemblea dei condomini e comunque dette occupazioni devono essere di carattere provvisorio e per spazio contenuto. L'Amministrazione potrà autorizzare l'occupazione delle suddette parti solo ed esclusivamente per depositi di materiale e di attrezzi inerenti ad eventuali lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà comune.
- B) E' permesso collocare piante e vasi di fiori, muniti di sottovaso, sui davanzali delle finestre purché in posizione non pericolosa e protetta al fine di evitarne la caduta. Per l'innaffiamento essi dovranno essere rimossi dal davanzale e potranno essere riposti nella medesima collocazione dopo il tempo necessario per evitare la caduta dell'acqua. L'assemblea di condominio, a proprie spese, potrà autorizzare l'Amministrazione a far collocare piante decorative e da fiore in apposite fioriere.
- C) E' vietato stendere biancheria, tappeti e quant'altro sulle ringhiere e sulle finestre o comunque in modo visibile dall'esterno. Il lavaggio di indumenti e quant'altro è consentita esclusivamente all'interno delle proprie unità immobiliari mentre l'asciugatura è consentita esclusivamente all'interno degli appartamenti o all'interno dei poggiali al di sotto del davanzale e non dovrà comunque essere visibile dall'esterno. La battitura di tappeti, coperte e quant'altro è consentita esclusivamente all'interno dei poggiali o delle proprie unità immobiliari e potrà avvenire dalle ore 09.00 alle ore 12.00 e dalle ore 16.00 alle ore 19.30.
- D) L'applicazione di targhe, insegne e quant'altro sulle parti comuni deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione.
- E) E' vietato infiggere ferri o simili nei muri esterni e stendere fili nonché modificare i parapetti con elementi anche se di protezione, ad apportare varianti all'estetica del fabbricato.
- F) E' vietato installare antenne per ponti telefonici, sulle facciate, cornicioni e poggiali.

- G) L'applicazione di tende frangisole, a lamelle, in plastica, o in altro materiale verrà regolata di volta in volta dall'assemblea dei condomini per quanto riguarda la forma, il colore, il materiale da utilizzare e le dimensioni.
- H) E' vietato tenere nelle parti comuni animali di qualsiasi genere, sono consentiti, entro le proprietà private i soli animali domestici (cani, gatti e uccelli), sempre che non arrechino disturbo o danno agli altri condomini o alle parti comuni. E' fatto d'obbligo ai detentori di cani di tenerli al guinzaglio e con museruola nelle parti comuni e di evitare che sporchino o rechino disturbo specialmente di notte;
- I) E' vietato lasciare, sulle parti comuni del condominio, biciclette, carrozzine, passeggini, giocattoli ed ogni altro oggetto.
- J) E' vietato sovraccaricare i pavimenti e farvi ristagnare acqua o altri liquidi.
- K) E' vietato parcheggiare qualsiasi mezzo, anche temporaneamente, al di fuori delle aree adibite a parcheggio.
- L) E' vietato correre con pattini a rotelle su pavimenti sia di proprietà che comuni;
- M) E' vietato tenere sostanze esplosive, infiammabili o comunque pericolose.
- N) E' vietato suonare strumenti musicali che arrechino disturbo.
- O) E' vietato gettare cose e/o rifiuti dalle finestre o dai balconi.
- P) E' vietato gettare cose o sostanze ingombranti nei water e nei lavandini, le eventuali spese per pulizia e/o svuotamento pozzetti e linee fognarie, verranno addebitate ai singoli condomini che hanno commesso violazione, se individuabili, oppure a tutti i condomini interessati.
- Q) E' vietato disturbare la quiete condominiale con uso di elettrodomestici o quant'altro nelle ore comprese tra le 12.00 e le 16.00 e tra le ore 22.30 e le 09.00.
- R) E' vietato lavare veicoli nello scoperto condominiale.
- S) E' fatto divieto assoluto sostare autoveicoli o qualsiasi altro mezzo nelle corsie di manovra del piano interrato di ciascun edificio.
- T) Le unità immobiliari potranno essere messe in comunicazione fra di loro a condizione che le opere non pregiudichino la struttura dell'edificio.
- U) E' vietato eseguire innovazioni e/o modifiche anche su parti di proprietà esclusiva, che alterino il decoro architettonico del condominio.
- V) Ogni condomino ha l'obbligo di far eseguire riparazioni alle parti comuni solo nel caso di assoluta urgenza al fine di contenere eventuali danni a cose e/o persone. Successivamente ha l'obbligo di avvisare l'Amministrazione.
- Z) E' vietato eseguire scavi di qualunque genere, chiudere i balconi con verande, salvo che quest'ultima opera sia autorizzata dall'assemblea dei condomini.

La violazione e l'inosservanza dei suddetti divieti e obblighi, o contenute in quelle aggiuntive deliberate in seguito dall'Assemblea Condominiale comporterà l'applicazione delle penalità previste nell'art. 28 del presente Regolamento. I costi relativi a richiami o diffide verranno addebitati al singolo condomino diffidato o richiamato.

Art. 7

OBBLIGHI DEI CONDOMINI

Ogni condomino ha l'obbligo di comunicare all'Amministrazione mediante comunicazione scritta quanto segue:

- a) Il proprio domicilio e residenza qualora non abbia dimora abituale nell'edificio.
- b) Le generalità del nuovo condomino - inquilino indicando la data dell' avvenuta vendita e se ha ceduto al nuovo proprietario anche la propria quota, se esistente, del fondo di riserva.
- c) L'indirizzo della persona che custodisce le chiavi dell'unità immobiliare in caso di assenza continuata superiore a tre giorni.

Eventuali danni dovuti all'inosservanza di questo articolo saranno a carico del condomino inadempiente.

- d) La distribuzione dei millesimi iniziali delle proprietà nonché la ripartizione dell'eventuale fondo di riserva a seguito di frazionamento della proprietà.

Ogni condomino risponde di tutti gli obblighi derivanti dalla sua partecipazione al condominio fino al momento in cui viene comunicato e documentato all'amministrazione l'avvenuto trasferimento della proprietà e la relativa trascrizione con l'assunzione da parte del suo avente causa di tutti i suddetti obblighi.

Il condomino che non comunica con lettera raccomandata A.R. all'Amministrazione il proprio domicilio s'intenderà domiciliato, a ogni effetto di legge, nei locali di sua proprietà.

Art. 8

ASSICURAZIONE DELL' EDIFICIO

Le parti comuni del complesso residenziale dovranno essere assicurate, da primaria compagnia di assicurazioni, contro i danni provocati da incendio, responsabilità civile o altro; il premio di assicurazione sarà ripartito nelle proporzioni stabilite dalle rispettive quote di proprietà indicate nella "TABELLA A". L'Assicurazione potrà essere estesa anche alle singole unità immobiliari, "Globale Fabbricati" sentito il parere dell'Assemblea.

L'indennità liquidata in caso di sinistro deve venire reimpiegata nel riparare i danni salvo il caso di perimento totale o di una parte che rappresenti i $\frac{3}{4}$ del valore dell'intero edificio.

Qualora l'indennità riscossa sia superiore o inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione o il ripristino dell'immobile, l'integrazione o la suddivisione della maggior somma liquidata verrà effettuata con le proporzioni indicate nella "TABELLA A".

Un perito scelto dall'assemblea stabilirà l'entità del danno subito dai vari condomini.

Determinazione delle parti distrutte

Agli effetti dell'art. 1128 del C.C. nel caso di distruzione parziale, per determinare se la parte distrutta costituisce più o meno i $\frac{3}{4}$ del valore dell'intero edificio, si valuterà:

- 1) il valore dell'edificio nella sua interezza al momento della parziale distruzione;
- 2) il valore del fabbricato parzialmente distrutto sempre al momento della parziale distruzione e si raffronteranno fra loro questi due valori, senza tener conto del valore del suolo.

Perimento totale o parziale dell'edificio

In caso di perimento totale o parziale dell'edificio vale il disposto dell'art. 1128 del C.C..

Per quanto non espressamente previsto ed indicato nel presente regolamento, valgono le disposizioni del C.C. e norme vigenti in materia.

L'assicurazione può essere stipulata autonomamente da ogni condomino, in questo caso l'amministratore è sollevato da qualsiasi tipo di responsabilità.

Art. 9

MANUTENZIONE, ISPEZIONE E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETÀ

Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose in proprietà esclusiva la cui omissione potrebbe danneggiare anche se parzialmente le proprietà di altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio o alterarne il decoro architettonico, sotto pena di risarcimento dei danni.

Ogni condomino, su richiesta dell'Amministrazione, deve acconsentire che nell'interno dei propri locali si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche e ai lavori che fosse necessario eseguire nell'interesse comune o dei singoli condomini, salvo il diritto alla riparazione dei danni conseguiti alle cose di sua proprietà.

In ogni caso i condomini prima di intraprendere nei locali di proprietà l'esecuzione di opere e lavori che comunque potrebbero interessare la stabilità e il decoro dell'edificio o di parte di esso o gli impianti comuni devono preventivamente informare l'Amministrazione, fermo restando in ogni caso il disposto dell'art. 1102 del Codice Civile e dell'art. 4 del presente.

Art. 10

DIVIETO DI SOPRAELEVAZIONE

In deroga a quanto disposto dall'art. 1127 del Codice Civile e salvo il caso di diritto di acquisto la sopraelevazione dell'edificio in condominio è vietata.

Art. 11

CONTRIBUTO ALLE SPESE

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche riguardo alla comodità e al decoro, le cose comuni elencate nell'art. 2 del presente regolamento; alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti le dette cose se deliberate dall'Assemblea di condominio a norma dell'art. 1120; alle spese per l'illuminazione, la manutenzione delle aree verdi, la pulizia di eventuali locali e spazi comuni, per l'acqua di uso comune, per l'Amministrazione e l'assicurazione, ecc. in proporzione delle rispettive quote risultanti dalle allegate tabelle millesimali. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 1118 del Codice Civile il condomino non può, anche rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

Art. 12

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio e per la prestazione di servizi nell'interesse comune nonché per le innovazioni deliberate dalla maggioranza vengono ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese saranno ripartite in proporzione dell'uso che ciascun condomino può farne. Eventuali eccezioni dovranno essere deliberate dall'Assemblea, la quale dovrà anche stabilire le modalità di ripartizione in deroga a quanto disposto dal presente regolamento nonché dal Codice Civile.

Art. 13

ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario inizia il 01.01 e termina con il 31.12 di ogni anno, salvo altre disposizioni. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministrazione.

Art. 14

VERSAMENTO DELLE QUOTE

Il contributo annuale di ogni singolo condomino deve essere ripartito *in due rate semestrali anticipate*, con eccezione del primo anno per il quale dovrà essere seguita la ripartizione inviata dall'Amministrazione.

I condomini devono versare le quote di pertinenza, nel conto corrente bancario intestato al condominio, in base allo stato di ripartizione approvato dall'Assemblea Condominiale. In caso di ritardato pagamento verranno addebitati gli interessi passivi calcolati con il tasso applicato dalla banca alla quale il condominio è appoggiato.

Decorsi giorni 60 dalla scadenza per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea l'Amministrazione, senza previa autorizzazione da parte dell'assemblea, può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione c.p.c. 642.

Al condomino moroso faranno carico tutte le spese, comprese quelle dell'Amministrazione atte alla recupero del credito, nonché i danni che da detto inadempimento potessero derivare.

In caso di ritardata approvazione, da parte dell'assemblea, del bilancio a preventivo i condomini dovranno versare i contributi riferendosi al bilancio a preventivo e relativa ripartizione approvato dall'assemblea nell'anno precedente.

Art. 15

COSTITUZIONE DEL FONDO DI RISERVA

La costituzione del fondo di riserva, per sostenere eventuali spese di straordinaria manutenzione o quant'altro, è facoltativa. I capitali accantonati nel suddetto fondo devono essere depositati su libretti intestati al condominio presso un istituto bancario scelto dall'assemblea o dall'Amministratore, salvo diversa forma di investimento da deliberarsi con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136 del Codice Civile.

I contributi supplementari destinati, annualmente, al fondo di riserva non possono eccedere il terzo dei contributi ordinari dell'anno in corso. I prelevamenti dal suddetto fondo saranno fatti, previa autorizzazione dell'Assemblea, dall'Amministrazione.

L'assemblea, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136, potrà sospendere i versamenti destinati al fondo di riserva. L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta dal fondo comune.

Art. 16

AMMINISTRAZIONE

L'Amministratore, che dovrà essere amministratore professionista, viene nominato dall'assemblea e rimane in carica per un anno e può essere revocato in ogni tempo. Se l'assemblea non provvede la nomina è fatta dall' autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini.

Le funzioni dell'Amministratore sono regolate dagli art.1130, 1131, 1133, del Codice Civile e dal presente regolamento.

L'Amministratore revocato o dimissionario deve rendere conto della propria gestione ai condomini ed ha l'obbligo di consegnare tutti i documenti relativi il condominio, gli atti della sua gestione e quant'altro inerente al condominio al suo successore entro un periodo massimo di 60 giorni fatto salvo l'eventuale diritto di ritenzione dei documenti condominiali al fine di salvaguardare i propri diritti. Detto diritto deve essere preventivamente approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal 2° comma dell'art. 1136 del Codice Civile.

L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la propria responsabilità.

Art. 17

RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministrazione ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del Codice Civile e dei maggiori poteri conferitigli dal presente regolamento o successivamente dall'assemblea

condominiale. L'assemblea per conferire maggiori poteri all'Amministratore dovrà deliberare con la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 del C. Civile.

Art. 18

COMPITI E OBBLIGHI DELL' AMMINISTRATORE

L'Amministratore deve riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, pertanto egli compilerà, un bilancio a preventivo con relativo riparto di spesa all'inizio di ogni anno. Il suddetto bilancio a preventivo con relativo riparto deve essere approvato dall'assemblea di condominio.

L'Amministratore deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio, disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Egli alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

L'Amministratore deve aprire un c/c bancario intestato al condominio presso un istituto bancario di propria fiducia. L'Amministratore deve intendersi investito di tutti i necessari poteri e di essere semplice mandatario del Condominio per l'espletamento degli incarichi affidatigli. Resta inteso che gli eventuali obblighi di restituzione di somme riconosciute al condominio da istituti bancari a titolo di finanziamento o eventuale scopertura di conto, fanno capo esclusivamente ai partecipanti al condominio. L'Amministratore deve tenere il registro dei verbali, un elenco dei proprietari con le loro generalità e le indicazioni di domicilio e della residenza qualora non abbiano dimora abituale nell'edificio; gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino e un elaborato planimetrico dell'immobile.

Art. 19

CONVOCAZIONE DELL' ASSEMBLEA

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, in via straordinaria ogni qualvolta l'Amministrazione lo reputi necessario o quando ne è fatta richiesta scritta da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'Amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministrazione mediante avviso individuale al domicilio dichiarato dal condomino a norma del precedente art. 7, almeno cinque giorni prima della data fissata. All'avviso di convocazione dell'assemblea deve essere allegato copia del rendiconto, bilancio a preventivo con relativo prospetto riparto spese. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora fissata per l'adunanza sia in prima che in seconda convocazione, l'ordine del giorno indicante le materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea.

Art. 20

FORMALITÀ PRELIMINARI DELL' ASSEMBLEA

I convenuti all'assemblea ordinaria e/o straordinaria nominano di volta in volta un Presidente ed un Segretario, scegliendolo tra i partecipanti al condominio.

Art. 21
DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino ha il diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, con delega scritta anche in calce unitamente all'avviso di convocazione; non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

Art. 22
COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA
VALIDITÀ DELLE DELIBERAZIONI

L'assemblea è regolarmente costituita, in prima convocazione, con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. La validità della costituzione dell'assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

Art. 23
VERBALE D'ASSEMBLEA

Dalle deliberazioni dell'assemblea si redige un verbale contenente:

- A. Luogo, data, ora dell'adunanza e l'ordine del giorno.
- B. Nomina del Presidente e del Segretario, il presidente provvede alla constatazione della regolarità della Assemblea.
- C. Cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote condominiali.
- D. Per ogni punto all'ordine del giorno un sommario resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con la indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna.
- E. Ogni dichiarazione, qualunque essa sia, in forma sintetica di cui si chiede l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario.

Art. 24
VERTENZE
CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che potranno sorgere tra i condomini, tra questi e l'Amministrazione e tra i condomini e il condominio, ivi comprese le controversie previste dall'art. 1137 del Codice Civile, saranno di competenza del Tribunale di Treviso.

Art. 25
NORME TRANSITORIE

- A) Viene data delega alla Società costruttrice di nominare l'Amministratore per il primo esercizio ed indire la prima assemblea condominiale.
Fino alla conclusione del primo esercizio viene data all'Amministratore la facoltà di apportare al presente regolamento ed annesse tabelle, tutte quelle modifiche e correzioni che si rendessero necessarie o anche solo opportune, fatta eccezione per quanto contenuto nel presente articolo; a tal fine i condomini con l'accettazione del presente regolamento conferiscono all'Amministratore ampio mandato anche nell'interesse reciproco delle parti.
- B) Per il primo esercizio finanziario verrà inviato a tutti i condomini un bilancio di previsione e relativo riparto di spesa a discrezione dell'Amministrazione. I Pagamenti delle somme di competenza dovranno essere eseguiti entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta a firma dell'Amministratore.
- C) Tutte le unità immobiliari invendute ancora di proprietà della Società costruttrice e non destinate a reddito, concorrono per le sole spese relative alla proprietà degli immobili e non quelle proprie relative all'utilizzo degli stessi quali le pulizie e consumi delle parti comuni.

Art. 26
NORME FINALI

LOCAZIONE DELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI:

Il condomino che dà in locazione a terzi la proprietà individuale è tenuto ad inserire nel contratto d'affitto l'obbligo di rispetto del presente regolamento e comunque rimarrà responsabile in solido con il conduttore di tutte le eventuali violazioni al regolamento e dei danni provocati dal conduttore.

Il condomino non può servirsi dell'opera dell'Amministrazione per la riscossione delle quote condominiali dovute dal conduttore.

VENDITA DELLA PROPRIETÀ O COSTITUZIONE DI USUFRUTTO:

Quando un condomino vende la sua proprietà o costituisca un diritto di usufrutto è tenuto a darne immediato avviso all'Amministrazione ed a consegnarne, poi, appena possibile, copia degli atti in base ai quali è avvenuto il trasferimento dei diritti sulla porzione dell'immobile.

PIANTUMAZIONE ESSENZE ARBOREE:

Il Condominio, tramite l'amministratore pro-tempore, potrà far piantare sugli scoperti comuni delle piante in sorte. Detta spesa sarà imputata a bilancio nell'esercizio finanziario.

Art. 27
NORME RIGUARDANTI L'AUTORIMESSA
PREVENZIONE INCENDI (D.M. 1 febbraio 1986)

Relativamente alle norme riguardanti la prevenzione incendi dell'autorimessa si fa espressamente riferimento alle normative ed ai regolamenti vigenti.

Art. 28
SANZIONI

In caso di violazione delle norme contemplate nel presente REGOLAMENTO o contenute in quelle aggiuntive deliberate in seguito dall'Assemblea Condominiale, al condomino (o inquilino) avvisato per iscritto per due volte consecutive per la stessa trasgressione, sarà applicata una sanzione pecuniaria di €.25,00.-

Art. 29
RINVIO ALLE NORME DI LEGGE

Per tutto quanto non previsto o regolato dal presente regolamento composto da numero 29 articoli valgono le vigenti disposizioni di legge.

Farra di Soligo Lì, 09.03.2009

Documenti allegati:

- TABELLA A :Millesimi di Proprietà generale;
- TABELLA A1 :Millesimi di Proprietà - Sub.1-2;
- TABELLA A2 :Millesimi di Proprietà - Sub.3;
- TABELLA A3 :Millesimi di Proprietà - Sub.4-5;
- TABELLA A4 :Millesimi di Proprietà - Sub.6;
- TABELLA A5 :Millesimi di Proprietà - Sub.7;
- TABELLA B1 :Millesimi ripartizione spese - Sub.5;
- TABELLA B2 :Millesimi ripartizione spese - Sub.7;
- Elaborato Planimetrico;
- Elenco subalterni.-

TABELLA (A) Millesimi di proprietà generale

Descrizione Unità Immobiliare	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi Tab.A
Abitazione	Sub.8	Immobiliare C3 s.a.s.	T	69,90	98,750
Abitazione	Sub.9	Immobiliare C3 s.a.s.	T	69,17	97,720
Abitazione	Sub.10	Immobiliare C3 s.a.s.	1°-2°	85,09	120,211
Abitazione	Sub.11	Immobiliare C3 s.a.s.	1°-2°	84,15	118,883
Abitazione	Sub.12	Immobiliare C3 s.a.s.	T	50,18	70,892
Abitazione	Sub.13	Immobiliare C3 s.a.s.	S1-T-1°2°	106,15	149,963
Abitazione	Sub.14	Immobiliare C3 s.a.s.	S1-T-1°	147,94	209,002
Autorimessa	Sub.15	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	14,25	20,132
Autorimessa	Sub.16	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	15,38	21,728
Autorimessa	Sub.17	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	15,38	21,728
Autorimessa	Sub.18	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	14,25	20,132
Autorimessa	Sub.19	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	13,50	19,072
Autorimessa	Sub.20	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	12,75	18,013
Autorimessa	Sub.21	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	9,75	13,774
			TOTALE	707,840	1.000,000

TABELLA (A1) Millesimi di proprietà strada di accesso – area di manovra e cortile
Sub.1-2

Descrizione Unità Immobiliare	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi Tab.A1
Abitazione	Sub.8	Immobiliare C3 s.a.s.	T	69,90	98,750
Abitazione	Sub.9	Immobiliare C3 s.a.s.	T	69,17	97,720
Abitazione	Sub.10	Immobiliare C3 s.a.s.	1°-2°	85,09	120,211
Abitazione	Sub.11	Immobiliare C3 s.a.s.	1°-2°	84,15	118,883
Abitazione	Sub.12	Immobiliare C3 s.a.s.	T	50,18	70,892
Abitazione	Sub.13	Immobiliare C3 s.a.s.	S1-T-1°2°	106,15	149,963
Abitazione	Sub.14	Immobiliare C3 s.a.s.	S1-T-1°	147,94	209,002
Autorimessa	Sub.15	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	14,25	20,132
Autorimessa	Sub.16	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	15,38	21,728
Autorimessa	Sub.17	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	15,38	21,728
Autorimessa	Sub.18	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	14,25	20,132
Autorimessa	Sub.19	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	13,50	19,072
Autorimessa	Sub.20	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	12,75	18,013
Autorimessa	Sub.21	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	9,75	13,774
			TOTALE	707,840	1.000,000

TABELLA (A2) Millesimi di proprietà rampa esterna ed area di manovra coperta
Sub.3

Descrizione Unità Immobiliare	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi Tab.A2
Autorimessa	Sub.15	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	14,25	149,590
Autorimessa	Sub.16	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	15,38	161,453
Autorimessa	Sub.17	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	15,38	161,453
Autorimessa	Sub.18	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	14,25	149,591
Autorimessa	Sub.19	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	13,50	141,717
Autorimessa	Sub.20	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	12,75	133,844
Autorimessa	Sub.21	Immobiliare C3 s.a.s.	S1	9,75	102,352
			TOTALE	95,260	1.000,000

TABELLA (A3) Millesimi di proprietà percorso pedonale esterno e vano scala
Sub.4-5

Descrizione Unità Immobiliare	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi Tab.A3
Abitazione	Sub.8	Immobiliare C3 s.a.s.	T	69,90	226,719
Abitazione	Sub.9	Immobiliare C3 s.a.s.	T	69,17	224,352
Abitazione	Sub.10	Immobiliare C3 s.a.s.	1°-2°	85,09	275,989
Abitazione	Sub.11	Immobiliare C3 s.a.s.	1°-2°	84,15	272,940
			TOTALE	308,310	1.000,000

TABELLA (A4) Millesimi di proprietà percorso pedonale esterno
Sub.6

Descrizione Unità Immobiliare	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi Tab.A4
Abitazione	Sub.9	Immobiliare C3 s.a.s.	T	69,17	306,740
Abitazione	Sub.12	Immobiliare C3 s.a.s.	T	50,18	222,528
Abitazione	Sub.13	Immobiliare C3 s.a.s.	S1-T-1°-2°	106,15	470,732
			TOTALE	225,500	1.000,000

TABELLA (A5) Millesimi di proprietà vano scala
Sub.7

Descrizione Unità Immobiliare	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi Tab.A5
Abitazione	Sub.12	Immobiliare C3 s.a.s.	T	50,18	320,988
Abitazione	Sub.13	Immobiliare C3 s.a.s.	S1-T-1°-2°	106,15	679,012
			TOTALE	156,330	1.000,000

TABELLA (B1) Millesimi di gestione vano scala
Sub.5

Descrizione Unità Immobiliare	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi generali	Millesimi altezza	Millesimi Tab.B1
Abitazione	Sub.8	Immobiliare C3 s.a.s.	T	69,90	226,719	163,839	195,279
Abitazione	Sub.9	Immobiliare C3 s.a.s.	T	69,17	224,352	162,128	193,239
Abitazione	Sub.10	Immobiliare C3 s.a.s.	1°	85,09	275,989	338,888	307,439
Abitazione	Sub.11	Immobiliare C3 s.a.s.	1°	84,15	272,940	335,145	304,043
			TOTALE	308,310			1.000,000

TABELLA (B2) Millesimi di gestione vano scala
Sub.7

Descrizione Unità Immobiliare	Dati catasto	Proprietà	Piano	Superficie virtuale	Millesimi generali	Millesimi altezza	Millesimi Tab.B2
Abitazione	Sub.12	Immobiliare C3 s.a.s.	T	50,18	320,988	320,988	320,988
Abitazione	Sub.13	Immobiliare C3 s.a.s.	S1-T-1°-2°	106,15	679,012	679,012	679,012
			TOTALE	156,330			1.000,000

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Merotto Claudio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 1831



Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Farra Di Soligo

Sezione: B Foglio: 9

Particella: 1132

Protocollo n.

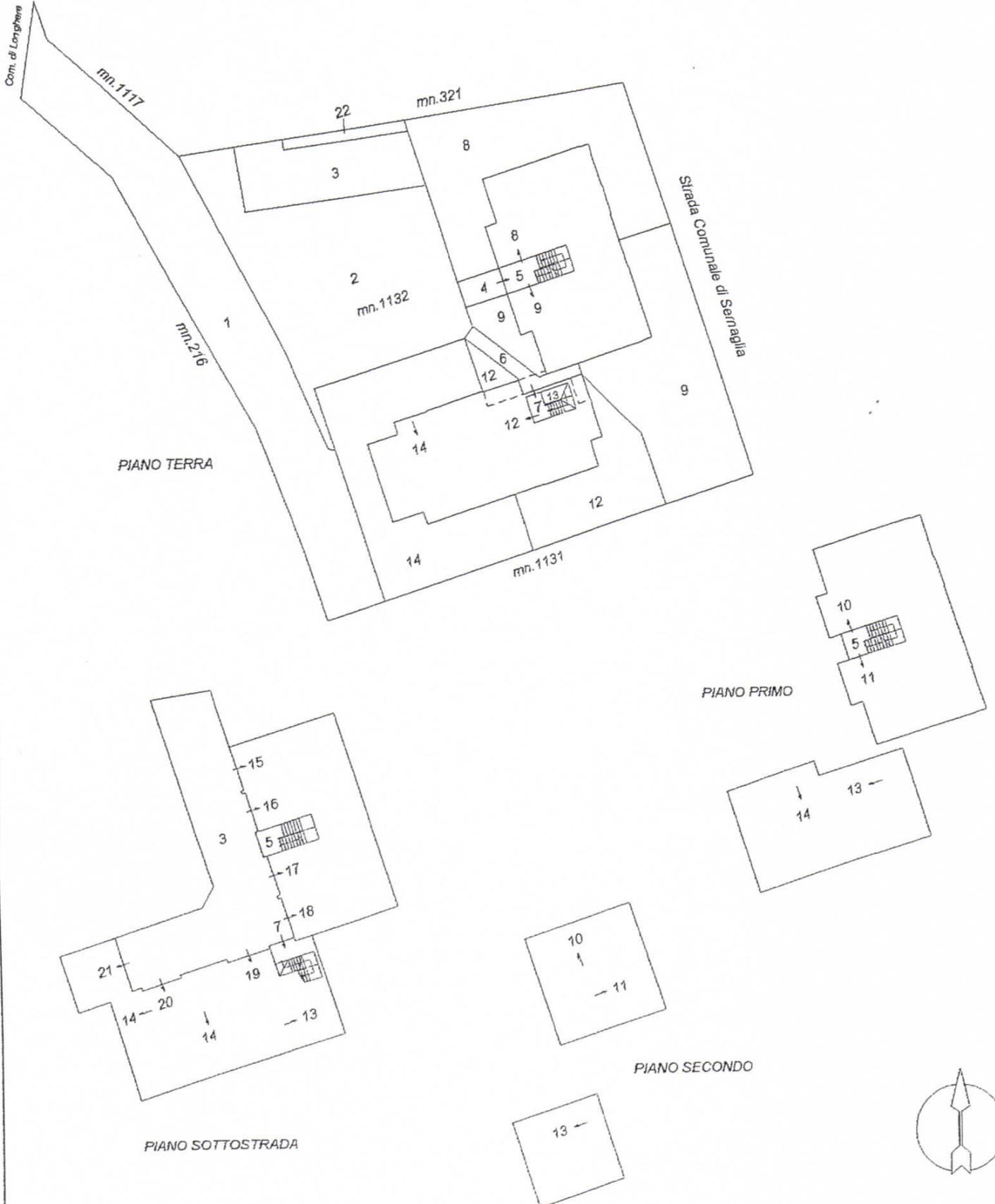
del

Tipo Mappale n. 33967

del 05/02/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

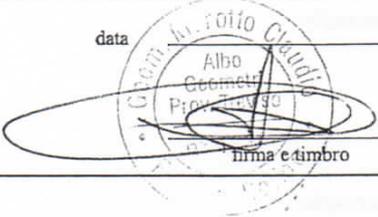
Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FARRA DI SOLIGO		B	9	1132		n. 33968	05/02/2009
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via sernaglia		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE. STRADA DI ACCESSO (MQ.360), COMUNE AI SUB.8,9,10,11,12 13,14,15,16,17,18,19,20,21	
2	via sernaglia		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE. AREA DI MANOVRA E CORTILE (MQ.330), COMUNE AI SUB.8,9 10,11,12,13,14,15,16,17,18 19,20,21	
3	via sernaglia		SI			BENE COMUNE NON CENSIBILE. RAMPA ESTERNA (MQ.91) ED AREA DI MANOVRA COPERTA, COMUNE AI SUB.15,16,17,18,19 20,21	
4	via sernaglia		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE. PERCORSO PEDONALE ESTERNO (MQ.10), COMUNE AI SUB.8,9 10,11	
5	via sernaglia		SI-T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE. VANO SCALA, COMUNE AI SUB.8 9,10,11	
6	via sernaglia		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE. PERCORSO PEDONALE ESTERNO (MQ.9) E PORTICO, COMUNE AI SUB.9,12,13	
7	via sernaglia		SI-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE. ATRIO E SCALA ACCESSO PIANO SOTTOSTRADA, COMUNE AI SUB.12,13	
8	via sernaglia		T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ.210	
9	via sernaglia		T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ.221	
10	via sernaglia		1-2			ABITAZIONE	
11	via sernaglia		1-2			ABITAZIONE	
12	via sernaglia		T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ.104	
13	via sernaglia		SI-T-1-2			ABITAZIONE	
14	via sernaglia		SI-T-1			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ.198	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FARRA DI SOLIGO		B	9	1132		n. 33968	05/02/2009
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
15	via sernaglia		S1			AUTORIMESSA	
16	via sernaglia		S1			AUTORIMESSA	
17	via sernaglia		S1			AUTORIMESSA	
18	via sernaglia		S1			AUTORIMESSA	
19	via sernaglia		S1			AUTORIMESSA	
20	via sernaglia		S1			AUTORIMESSA	
21	via sernaglia		S1			AUTORIMESSA	
22	via sernaglia		T			AREA URBANA DI MQ.12	

Protocollo _____	data _____
IL TECNICO Geom. MEROTTO CLAUDIO	
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TREVISO n. 1831	
Codice Fiscale: MRTCLD56L08Z133F	