

C O P I

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

degli stabili detti Palazzina A (scala A e scala B) e Palazzina B, siti in S. Vito Chietino, Borgata Marina, Via Lungomare, costruiti dai sigg. LODI VITTORIO, DI PAOLO NICOLA & IEZZI VITO.

Art. 1

Costituiscono proprietà comune indivisibile ed inalienabile di tutti i condomini di ciascun fabbricato, con conseguente diritto di servirsene secondo la destinazione, e senza offesa degli interessi della comunione, le seguenti parti di ciascun fabbricato ed accessori:

- a)- l'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri di tamponamento, le strutture in cemento armato, la copertura del piano attico;
- b)- l'impianto idrico, di energia elettrica per la parte esterna a ciascuna unità immobiliare, l'impianto di acqua fino al punto in cui si distaccano le diramazioni per le singole proprietà;
- c)- l'impianto di termosifone comprese le colonne ascendenti e discendenti passanti nelle diverse unità immobiliari sino ai punti in cui si distaccano le singole stufe; il locale destinato a centrale termica, ubicato nella Palazzina A e ~~distinto~~ distinto con perimetro di colore azzurro nella planimetria (al-

legato "A"); con le relative apparecchiature; caldaia, bruciatore, pompa di circolazione, cisterna combustibile e quanto inerente a tale esercizio anche se non specificato, sono di proprietà ed uso comune dei due fabbricati.

La comproprietà della centrale termica e delle sue attrezzature come sopra detto, le spese relative alla gestione del servizioe quanto altro relativo alla medesima è stabilita nelle seguenti proporzioni:

Palazzina " A " 615,24 / 1000 Palazzina " B "

384, 76; per quanto pertinente ogni singolo appartamento, la quota di ciascuna unità è stabilita nella tabella millesimale " B ";

d)- l'impianto delle fogne e dei canali; di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti in cui si distaccano le diramazioni delle singole unità esclusive;

e)- l'androne, le scale con i relativi impianti ed apparecchi di illuminazione, il locale ad uso custodia contatore contrassegnato in colore rosso nella piantina allegato " A "

f) in genere tutte quelle opere, le installazioni e i manufatti destinati all'uso comune dell'edificio. La terrazza di copertura della Palazzina "A"

sita al disopra del piano attico pur essendo di proprietà condominiale è inagibile all'uso personale dei singoli condomini, non essendo attrezzata per l'uso od il passaggio ed avendo la destinazione di mera copertura.

La Palazzina A non ha ascensore; nella palazzina B è costruito il solo vano ascensore; i condomini di detta palazzina, ove intendono installarlo, hanno a loro carico tutte le spese relative.

L'ascensore dovrà avere la prima fermata al pianerottolo intermedio fra le due rampe di scale che portano al primo piano; pertanto, data la sua dislocazione esso non porterà nessun beneficio alle unità immobiliari site al I° piano, con conseguente dispensa ed esonero, per i proprietari delle medesime, dalle spese di acquisto, manutenzione e funzionamento, le quali saranno ripartite fra le unità immobiliari, secondo la tabella millesimale relativa (Tab. E), in calce al presente atto.

Le due palazzine A e B hanno al loro servizio un unico impianto di riscaldamento: esso è di proprietà comune ad entrambe le palazzine sino ai punti dove si distaccano le colonne pertinenti ciascun fabbricato. Le spese per il riscaldamento, per la manutenzione

dell'impianto relativo nonché quelle per la sostituzione della caldaia e del bruciatore, saranno ripartite in ragione della superficie radiante delle stufe installate in ciascuna unità immobiliare; le spese riguardanti la manutenzione anche straordinaria di tutte quelle parti dell'impianto che si diramano dalle colonne montanti, sono a totale carico di ogni singolo proprietario delle relative unità immobiliari. Tutte le spese relative alle parti comuni e all'uso comune degli edifici, saranno ripartite secondo la tabella relativa che trovasi in calce al presente regolamento. (Tab. A)

Art. 2

Sono esclusi dalle parti comuni e condominiali:

- a)- tutti i ripostigli ovunque situati con l'annessa rampa di accesso. Sulla rampa suddetta è costituita a favore del condominio servitù di passaggio per accedere al locale caldaia;
- b) tutti i distacchi anteriori e posteriori con la sola eccezione di quello costituente accesso;
- c)- il porticato;
- d) le terrazze a livello del piano attico nonché i balconi. I costruttori hanno facoltà di usare le porzioni come sopra dichiarate non condominiali nel

modo che riterranno opportuno, destinandole a tutti gli effetti comunque consentiti dalle leggi e Regolamenti vigenti, cedendole a terzi o rendendole condominiali. I locali posti al piano terra potranno essere destinati a qualsiasi uso; senza necessità di chiedere autorizzazione sia al condominio che ai singoli condomini;

E' riservato per tali locali il diritto di allaccio da esercitare in qualsiasi momento alle colonne dell'impianto di termosifone e a quelle di scarico delle acque bianche e nere senza che ciò comporti compensi di sorta a favore del condominio o dei singoli condomini.

E' riservato ai costruttori e ai loro aventi causa il diritto di apporre insegne anche luminose, limitatamente al marcapiano del primo piano, nonché la facoltà di appoggio, di allaccio alle tubazioni comuni per ogni servizio di acque bianche e nere, luce termosifone ecc. E' consentito ai costruttori il diritto di apportare al fabbricato e a tutte le porzioni di esso fin quanto saranno di loro proprietà, tutte quelle modifiche o varianti che essi riterranno più opportune per la loro utilizzazione commerciale.

Art. 3

Le parti comuni indicate nell'art. 1 non sono soggette a divisione e non è ammesso l'abbandono e la rinuncia alla comproprietà delle cose anzidette al fine di sottrarsi al contributo nelle spese per la conservazione.

Art. 4

E' vietato di destinare gli appartamenti ad altro uso che non sia quello di civile abitazione e studio professionale, salvo consenso dell'assemblea espresso con la maggioranza di cui all'art. 1136 C.C. comma 5.

E' specialmente vietato di adibirli per l'esercizio di professioni o mestieri che arrechino danno alla igiene, alla tranquillità o al decoro dello stabile. Non è consentito occupare anche temporaneamente con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, l'androne, le scale, i ripiani, ed in genere tutti i locali o gli spazi di proprietà ad uso comune.

L'occupazione delle cose comuni, è tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti od altri locali dei singoli condomini, nel qual caso, però essa deve essere limitata allo spazio o

al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire, del tutto l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini.

Art. 5

Il condomino deve comunicare all'Amministratore, il proprio domicilio e recapito, specie nel caso non occupasse stabilmente la propria unità immobiliare. In difetto si intende legalmente domiciliato nei locali di sua proprietà.

Art. 6

Ogni condomino in conformità delle leggi e regolamenti può eseguire nel suo appartamento tutte le modifiche o innovazioni che ritiene di proprio interesse pur di non compromettere la stabilità e l'estetica esteriore dell'edificio e di non ledere minimamente il possesso e l'esercizio dei diritti dei condomini.

Art. 7

Ogni condomino deve contribuire secondo le quote stabilite nelle tabelle millesimali di cui appresso alle spese necessarie per la conservazione e il godimento delle cose comuni, nonché quelle per le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più co

Nessun condomino può rinunciare in tutto o in parte all'uso dei servizi comuni, per sottrarsi al pagamento della quota ad esso spettante.

A M M I N I S T R A Z I O N E

Art. 8

L'amministrazione del condominio è tenuta da un amministratore.

~~L'amministrazione~~ L'amministratore è nominato dalla assemblea dei condomini, dura in carica un anno ed è rieleggibile e può essere revocata in qualsiasi tempo.

Art. 9

L'amministratore provvede:

- a)- all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza del regolamento;
- b)- alla riscossione delle rendite e al pagamento delle spese, alle relative scadenze;
- c)- agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni.

Egli alla fine di ciascun anno e non oltre tre mesi dopo la chiusura dell'esercizio, deve rendere conto della sua gestione all'assemblea con la presentazione di un rendiconto consuntivo.

L'amministratore dimissionario ha l'obbligo di ren-

dere conto della sua gestione e deve consegnare al
successore od in mancanza di questi all'assemblea
dei condomini, tutti i documenti e gli atti della
sua amministrazione entro 30 giorni dalla cessazione.
I costruttori si riservano l'amministrazione del con-
dominio fino al 31 luglio 1969, ma potranno cedere
detta amministrazione anche prima e a loro discrezio-
ne, convocando l'assemblea dei condomini per la no-
mina del nuovo amministratore.

Art. 10

All'assemblea dei condomini spetta inoltre di prov-
vedere :

- a)- alla modificazione del regolamento di condominio
- b)- alle deliberazioni relative alle opere di manu-
tenzione straordinaria.
- c)- a stabilire l'ammontare delle retribuzioni dello
amministratore.

Art. 11

Per la legale costituzione dell'assemblea, sia di
prima che di seconda convocazione, e la validità del-
le deliberazioni relative, si applicano le norme
stabilite dall'art. 1136 del C.C.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige proces-
so verbale da trascrivere in apposito registro;

il verbale deve essere sottoscritto dal presidente e dal segretario dell'Assemblea nominati entrambi all'apertura della seduta.

Le deliberazioni prese dall'assemblea dei condomini a norma dei precedenti articoli sono obbligatorie anche per le minoranze dissidenti.

Qualora però, le deliberazioni risultino lesive dei diritti dei partecipanti al condominio, colui dissenziente può ricorrere al Tribunale.

XX Art. 12

Per quanto non è contemplato nel presente regolamento valgono le norme di legge regolanti sulla materia di che trattasi.

Art. 13

Oggetto delle singole tabelle millesimali:

TAB. A : valore generico e generale di ogni unità immobiliare (Pal. A e B)

TAB. B : ripartizione impianto e spese di riscaldamento (Pal. A e B)

TAB. C : ripartizione spese di manutenzione scale

Palaz. A

TAB. D : ripartizione spese di manutenzione scale

Palaz. B

TAB. E : ripartizione spese impianto e manutenzione

ascensore Palaz. B