

Condominio " A R I A N N A "

P R E M E S S E

Oggetto del presente regolamento è il condominio esistente nel fabbricato sito in Mestre - Via Genova an.20 int. 1-12 - 28 int. 1-18 e Via Napoli an. 53 int. 1-18, così censito nel N.C.E.U.:

Comune di Venezia - Sez. Mestre - Mapp. 1971 sub. 1 + 19; 47 + 76; 112 + 127.-

L'edificio è composto da n° 7 piani sopra terra; il p.t. viene adibito a negozi e garages e comprende i tre androni di accesso agli appartamenti posti nei sei piani sovrastanti il p.t. stesso.

L'ala di levante del fabbricato, pur avendo identiche caratteristiche esterne ed un muro comune con l'edificio stesso, non fa parte del Condominio avendo ingresso, gestione ed uso autonomi.

I garages sotterranei, ricavati a Sud dell'edificio, non avendo parti in comunione con il fabbricato, non sono a questo legati da vincoli condominiali.

CAPO I

Articolo 1

Parti, cose ed impianti di proprietà ed uso comune indivisibile a tutti i condomini.

Sono di proprietà ed uso comune indivisibile a tutti i condomini:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio ed il relativo sotto-suolo;
- b) l'area esistente ad Est come da allegata planimetria;
- c) le opere di fondazione, i muri maestri e perimetrali con i relativi rivestimenti;
- d) il lastrico solare (in uso esclusivo ai solo condomini proprietari degli appartamenti), ed i relativi scarichi pluviali.

Articolo 2

Parti, cose ed impianti di proprietà ed uso comune ad un solo gruppo di condomini.

Sono di proprietà ed uso comune ai proprietari degli appartamenti e dei negozi, con particolare riguardo al disposto dell'art. 1117 del c.c. punto 3°:

- a) l'impianto di riscaldamento, con i relativi locali accessori e l'impianto pompe di prosciugamento;
- b) le installazioni per l'erogazione dell'acqua calda e fredda;
- c) gli impianti per gli allacciamenti telefonici ed elettrici;
- d) la rete di fognatura per lo scarico delle acque nere e bianche;
- e) i marciapiedi (vedi planimetria)
- f) i recipienti per la raccolta delle immondizie.

Sono di proprietà ed uso comune ai gruppi degli appartamenti che ne usufruiscono:

- a) gli androni con i relativi infissi di chiusura;

- b) le scale e relativi accessori;
- c) gli ascensori con i macchinari e vani pertinenti;
- d) gli impianti per la ricezione dei programmi TV;
- e) gli impianti per l'illuminazione del vano scale;
- f) gli impianti per l'erogazione del gas;
- g) i casellari postali;
- h) gli impianti di citofono e campanelli;
- i) i tappeti e le eventuali corsie.

Articolo 3

Parti di proprietà condominiale in uso a terzi.

L'area scoperta ad Est del fabbricato di cui all'art. 1 lett. b), è gravata di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli abitanti della ala autonoma estranea al condominio, citata nel 3° comma delle premesse.

Articolo 4

Diritti del Condominio su proprietà confinanti.

E' a favore del condominio l'uso su parte dello scoperto sovrastante i garages interrati; uso che si esercita con passaggio pedonale e carraio per accedere ai garages individuali posti nel lato Sud del fabbricato e con la formazione di aiuole. La rimanente area è in uso alla parte di fabbricato estraneo al Condominio.

La rampa di accesso ai garages interrati è gravata di servitù di passaggio pedonale per l'accesso ai locali condominiali interrati ad uso centrale termica e vano pompe. A delucidazione di quanto sopra, vedere l'allegata planimetria.

Articolo 5

Valori proporzionali delle quote dei partecipanti al condominio.

A tutti gli effetti degli artt. 1123-1124-1126 1136 del c.c., ed in ottemperanza alle norme dell'art. 68 delle "disposizioni di attuazione e transitorie" Reg. D. 30.3.1942 n° 318) l'entità delle quote di comproprietà di ciascuna unità immobiliare, espressa in millesimi, viene indicata nell'apposita tabella allegata al presente regolamento di condominio.

CAPO II

Articolo 6

Divieti.

- a) E' vietato occupare, anche temporaneamente gli ingressi o androni, il giardino, i lastrici o terrazze di proprietà comune, le scale, i pianerottoli, ecc. e cioè tutti i locali e gli spazi di proprietà od uso comuni con costruzioni anche se aventi carattere provvisorio; o collocare oggetti di notevole peso che possono compromettere la stabilità delle strutture murarie o le pavimentazioni, o che comunque possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini. L'occupazione delle anzidette parti comuni può essere autorizzata solo se per deposito di materiali ed attrezzi inerenti lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva dei condomini, e sempre se tali occupazioni siano limitate come spazio e come durata al minimo indispensabile. In ogni caso non potrà mai essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.
- b) E' vietato ai proprietari del piano terreno di eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo dell'edificio, anche se essi non arrechino danni agli altri condomini o alle murature portanti dell'edificio stesso.
- c) E' vietato collocare piante e vasi da fiori sui davanzali delle finestre o sui balconi; in ogni caso dovrà essere sempre evitato che le acque d'innaffio o di infiltrazione possano dare molestie o sporcare i balconi, finestre o terrazzi dei piani sottostanti.

- d) L'applicazione di targhe che ciascun condomino volesse applicare all'esterno del portone di ingresso, o a ridosso dei davanzali dei propri balconi, o tra gli stipiti delle proprie finestre, o in qualsiasi altra parte esterna dello stabile, sia per indicare il proprio nome (o di una ditta della quale egli s'interessi), sia per una qualsiasi leggenda con diciture pubblicitarie, resta consentita solo rispettando le norme particolari che l'amministrazione del condominio avrà stabilite, disciplinando le misure (per la necessaria uniformità) e le altre modalità. Tutte le suddette leggende e targhe dovranno essere di misure non ingombranti e sempre compatibili con l'estetica e le forme architettoniche dell'edificio. E' vietata l'apposizione di targhette, o di altri segni indicatori nell'androne, vestiboli e scale, tranne che alle porte d'ingresso dei rispettivi appartamenti.
- e) E' vietato stendere biancheria o altro fuori degli adatti sostegni fissati sulle terrazze.
- f) La battitura dei tappeti è consentita soltanto sulle terrazze.
- g) E' vietato tenere nei locali abitati dal condomino o dai suoi inquilini, animali di qualsiasi specie ad eccezione di uccelli, cani e gatti, purchè non arrechino danno o disturbo agli altri condomini. Ai detentori di cani è fatto obbligo di tenerli al guinzaglio, quando escono dall'appartamento, evitando che abbaino o rechino disturbi, specie di notte.
- h) E' vietato gettare immondizie o altri qualsiasi oggetti dalle finestre o nel vano scale. A tale proposito ogni condomino dovrà fornirsi di recipienti ben chiusi per riporvi le immondizie ed i rifiuti che dovranno venire vuotati negli appositi contenitori metallici in dotazione al condominio.

Articolo 7

Diritto di sopraelevazione

Tenuto conto che l'edificio in condominio è stato progettato ed eseguito per il numero di piani che esso attualmente ha, resta tassativamente vietata ogni sopraelevazione totale o parziale anche se a carattere provvisorio e ciò allo scopo di non arrecare pregiudizio statico ed architettonico al fabbricato.

CAPO III

Diritti e doveri dei condomini per le parti di loro esclusiva proprietà.

Articolo 8

Limitazioni e doveri nella destinazione.

- a) Gli appartamenti dell'edificio potranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione, a studi professionali privati, a parucchiera per signora e simili.
- b) Resta tassativamente vietata la destinazione di uno o più appartamenti ad uso di: sanatori, cliniche mediche o chirurgiche, gabinetti di cura, dispensari o ambulatori di qualsiasi specie, scuole di musica, canto o ballo, stanze ammobiliate in affitto, pensioni, ristoranti, alloggio per persone di dubbia moralità, locali per deposito o per confezioni di merci e manufatti, sartorie, ritrovi, circoli, sedi di associazioni, istituti privati; ed in genere resta vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o che sia contraria all'igiene, alla morale o al decoro dello edificio.
- c) Tutti i locali in genere, e quelli a pianterreno in ispecie, non potranno contenere apparecchi o macchine o impianti rumorosi, o emananti esalazioni sgradevoli o nocive, e neppure laboratori od opifici con funzionamento notturno, depositi e locali di verifica e smercio di pellicole cinematografiche, o di altri materiali facilmente infiammabili o esplosivi, in particolare bombole di metano.

Essi locali non potranno essere destinati ad uso che turbino il pacifico godimento singolo o collettivo degli appartamenti dei piani e locali contigui o sovrastanti, o che sia contrario alla sicurezza, alla stabilità, al decoro e alla serietà data al condominio sin dalla sua costituzione.

- d) E' tassativamente vietato ai condomini di fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni, anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali. In particolare sono vietati i lavori che possono, in qualunque modo, avere attinenza con la struttura organica dell'edificio tanto da poterne menomare la statica, l'igiene, o il suo aspetto architettonico sia esterno che interno.
- e) Resta ugualmente vietato:
- sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti e terrazze a danno dei solai e dei soffitti sottostanti;
 - far ristagnare acque o altri liquidi sui pavimenti tanto da causare la loro infiltrazione nei solai;
 - suonare, cantare, tenere radio o televisori, giradischi, con tonalità troppo alta dopo le ore 23 e prima delle ore 7; comunque anche per il resto della giornata, il loro uso dovrà essere sempre moderato;
 - lasciare i bambini nelle scale e negli altri posti comuni;
 - permettere l'uso dell'ascensore a bambini non accompagnati di età inferiore agli anni 12; i genitori o chi per essi saranno responsabili di ogni danno causato agli impianti o alle persone;
 - manomettere gli impianti di riscaldamento comune anche nei locali di proprietà esclusiva.

Articolo 9

Vendita o affitto dei propri locali.

Ogni condomino, tanto se vende, quanto se cede in fitto, in tutto o in parte, i locali di sua proprietà, dovrà far sì che il nuovo condomino o inquilino si conformi alle norme tutte che disciplinano il presente regolamento di condominio; questo pertanto dovrà far parte integrante dei relativi contratti di vendita o di affitto.

Articolo 10

Obblighi di ciascun condominio.

Il cambiamento sostanziale di destinazione dei propri locali deve essere sempre, dall'interessato, notificato all'amministrazione.

All'amministrazione stessa ogni condomino ha pure l'obbligo di comunicare:

- a) il proprio domicilio nel caso ch'egli non abiti in un appartamento facente parte del condominio;
- b) le generalità del nuovo proprietario, e copia dell'atto di vendita nel caso che egli abbia alienata in tutto o in parte la sua quota;
- c) l'assicurazione di aver ceduto al nuovo proprietario anche la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva, se costituiti, per spese straordinarie ed ammortamento degli impianti comuni.

L'obbligo di presentazione degli atti di trapasso della proprietà di un condomino ad altri, spetterà al nuovo o ai nuovi proprietari, se questi sono subentrati al precedente per successione, per acquisto da vendita fallimentare, o per altra causa per cui sia da presumersi che tali notizie non possano essere fornite dal proprietario venditore.

Il condomino che, assentandosi dall'alloggio o dai locali di sua proprietà, intende lasciarli disabitati per più di due giorni, è tenuto a consegnare la chiave della porta d'ingresso a persona di sua fiducia, facilmente reperibile, dandone avviso all'amministratore, affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere nei detti locali per provvedere alle riparazioni urgenti per eventuali guasti o per la eliminazione di inconvenienti che possono recar danno alle cose comuni ed a quelle degli altri condomini.

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie ad evitare danni alle proprietà degli altri ed alle parti comuni. Egli, a richiesta dell'amministrazione, deve consentire che, nell'interno dei locali di sua proprietà, si proceda alle opportune ispezioni per la verifica dei lavori da farsi o che siano in corso di esecuzione sulle parti

comuni dello stabile nell'interesse sia di un singolo condomino che dell'intero condominio.

Ogni condominio o inquilino sarà tenuto a dare sollecitamente notizia all'amministrazione di qualunque guasto che, per qualsiasi ragione, venisse a verificarsi nei propri locali o nelle parti comuni dell'edificio da lui tenuto in uso; guasti che possano comunque arrecar danno alla proprietà comune o degli altri condomini confinanti.

I danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia del guasto, saranno a carico del proprietario dell'appartamento in cui il guasto si è verificato, rimanendo a lui la facoltà di rivalersi verso il proprio inquilino o verso chiunque altro sia il vero responsabile dei danni stessi.

CAPO IV

Spese inerenti le parti e servizi comuni indivisibili.

Articolo 11

Le spese per la conservazione e la manutenzione (sia ordinaria che straordinaria) delle cose comuni o destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni, cose e impianti elencate negli articoli precedenti e quelle di amministrazione del condominio, saranno ripartite tra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno, salvo quanto di diverso sia stabilito negli articoli seguenti.

Tra dette spese comuni vanno incluse quelle per la esecuzione di lavori di rafforzamento o riparazioni dei muri maestri dalle fondazioni alla loro sommità in qualunque zona dell'edificio tali lavori occorranzo, le riparazioni alle superfici, rivestimenti, cornici e cornicioni dei prospetti esterni, i canoni ed i tributi presenti e futuri imposti per qualsiasi causa sul fabbricato e che abbiano carattere di generalità (non attribuiti cioè ad uno o più condomini).

Sono pure comprese in questo gruppo le spese riconosciute necessarie per innovazioni alle cose comuni deliberate dalla assemblea con le norme dell'art. 1120 cc. e quelle che, avendo carattere di urgenza, sono rimborsabili al condomino che le ha anticipate (art. 1134).

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo nelle spese di cui innanzi, abbandonando o rinunciando alla comproprietà delle cose anzidette.

Articolo 12

Spese inerenti le parti e i servizi di proprietà, comune solo ad un gruppo di condomini.

Le spese per la conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, ricostruzione delle scale, dei relativi vani ed accessori, degli ascensori e di tutte le opere ad essi pertinenti vengono ripartite rispettivamente tra le unità immobiliari direttamente interessate secondo le tabelle millesimali che saranno all'uopo stabilite.

Articolo 13

Spese per l'acqua.

Premesso che il fabbricato è fornito dell'impianto dell'acqua potabile con contatore generale e che esiste un consumo minimo impegnato con l'Ente erogatore, la suddivisione delle spese per l'acqua avverrà in base ai seguenti criteri:

- 1) Nel caso che il consumo effettivo sia inferiore a quello impegnato la spesa verrà suddivisa in base ai millesimi di proprietà delle unità immobiliari dotate dell'impianto.
- 2) Nel caso venga superato il minimo impegnato, la ripartizione della spesa verrà eseguita in base ai rispettivi consumi.

Per quanto riguarda la spesa per riscaldamento dell'acqua calda essa verrà ripartita in base ai consumi rilevati dai rispettivi contatori.

Articolo 14

Spese per i marciapiedi stradali.

Le spese per riparazioni o ricostruzione delle pavimentazioni dei marciapiedi fronteggianti i prospetti dell'edificio comune dovranno essere ripartite per 1/4 a carico dei proprietari delle botteghe e locali di pianterreno aventi accesso diretto sulla strada, e per 3/4 a carico di tutti i rimanenti condomini dei piani superiori.

Solo nel caso che tali spese siano state determinate da colpa o dall'uso speciale che ne facessero i proprietari o i conduttori di detti locali di pianterreno, le spese stesse resteranno tutte a carico di chi ne ha dato motivo.

Articolo 15

Spese per la manutenzione e l'esercizio dell'impianto di riscaldamento a sistema centrale.

Le spese per la ricostruzione e manutenzione straordinaria dell'impianto centrale di riscaldamento sono a carico di tutti i condomini a cui l'impianto è destinato e vanno suddivise in proporzione ai singoli millesimi di proprietà.

Le spese invece relative all'uso e quindi al funzionamento dell'impianto (normale manutenzione, riparazione ed esercizio), vanno ripartite in base ai millesimi di riscaldamento, che vengono computati in relazione al volume netto riscaldato di ciascuna unità immobiliare.

Le spese di esercizio e manutenzione dell'impianto di riscaldamento sarà dovuto anche da chi, per sue personali ragioni, non crede di servirsene ed anche se il condomino ha tenuto temporaneamente chiuso l'appartamento. Unica eccezione viene concessa al costruttore per le unità immobiliari invendute e sfitte mediante la riduzione del 50% delle spese. E' assolutamente vietato al condomino di apportare qualunque modifica all'impianto senza avere prima ottenuto l'autorizzazione dell'amministratore.

Articolo 16

Spese per l'ascensore.

Indipendentemente dall'uso le spese di manutenzione straordinaria e di ricostruzione sono a carico dei

condomini a cui l'impianto è destinato in base alla tabella di proprietà relativa al rispettivo vano scale.

Le spese di esercizio relative al funzionamento e quelle di ordinaria manutenzione sono invece da ripartirsi per il 50% in base all'altezza per il rimanente 50% in relazione alla superficie delle unità immobiliari servite da detto impianto.

Articolo 17

Manutenzione e riparazione dei solai, volte, soffitti, pavimenti, balconi.

Le spese inerenti a queste parti dell'edificio vanno ripartite a norma dell'art. 1125 del C.C.-

CAPO V

Assicurazione e ricostruzione dell'edificio.

Articolo 18

Assicurazione

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi dal fulmine e dallo scoppio di gas. A tal fine il costruttore stabilirà le relative polizze alle condizioni ritenute più convenienti con le Assicurazioni Generali e per l'importo ritenuto adeguato. La ripartizione della spesa per il pagamento dei canoni viene eseguita in relazione ai millesimi di comproprietà.

Articolo 19

Perimento accidentale dell'edificio.

In caso che l'edificio venga distrutto accidentalmente, si applicheranno le norme del primo comma dello art. 1128 del C.C.-

CAPO VI

Amministrazione del condominio

Articolo 20

Nomina dell'amministratore.

L'assemblea, con deliberazione approvata dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (sia in prima che in seconda convocazione), nominerà un amministratore. La stessa assemblea nominerà pure un consiglio di condomini di tre membri con le funzioni di cui al seguente art. 21.

Le funzioni dell'amministratore sono regolate dagli artt. 1129, 1130, 1131, 1133 del C.C.-

All'amministratore spetterà un compenso che verrà stabilito annualmente dall'assemblea, contemporaneamente alla sua nomina.

L'amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di render conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare al suo successore, ed in sua mancanza, al Consiglio dei condomini, tutti i documenti e gli atti relativi alla sua gestione entro 15 giorni dalla partecipazione della revoca o delle sue dimissioni, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col condominio.

Articolo 21

Consiglio dei condomini.

Il Consiglio dei condomini è composto di tre membri eletti dall'assemblea e dura in carica un anno; esso è l'Organo consultivo dell'amministratore.

Articolo 22

Chiusura dell'esercizio finanziario.

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno entro il mese di aprile.

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro i 15 giorni dalla comunicazione

ne dell'amministratore.

Trascorso inutilmente tale termine, sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma anzidetta per ogni giorno di ritardo nel pagamento, col massimo di L. 10.000 (diecimila)

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie.

CAPO VII

Assemblea dei condomini

Articolo 23

Convocazione.

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, e 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 individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, almeno 5 giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del riparto spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza; l'ordine del giorno indicante la materia da sottoporre alle deliberazioni della assemblea, e la data della eventuale assemblea in seconda convocazione.

I convenuti all'assemblea dei condomini, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente e un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluso l'amministratore.

Articolo 24

Diritto di voto e di delega.

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condomino, che non sia l'amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati, in difetto di che vi provvederà, per sorteggio, il presidente.

Articolo 25

Validità per la costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.

Per quanto sopra ci si attiene al disposto dello art. 1136 del C.C. che dice:

L'assemblea è regolarmente costituita 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 in seconda convocazione delibera 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.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministrazione e le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dello amministratore medesimo nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dallo amministratore.

Articolo 26

Assemblee parziali.

Trattandosi di deliberazioni inerenti a cose comuni in proprietà ad alcuni soltanto dei condomini, se tali deliberazioni non pregiudicano gli interessi degli altri partecipanti o dell'intero condominio, esse deliberazioni potranno essere prese col solo intervento dei proprietari interessati e con le stesse maggioranze innanzi esaminate che sono prescritte a seconda dell'oggetto delle deliberazioni da prendere.

Articolo 27

Incapacità dell'assemblea a deliberare.

Se l'assemblea non riesce a costituirsi in prima convocazione ne deliberare nella seconda o se, pur essendo si regolarmente costituita, non riesca a raggiungere le volute maggioranze per deliberare come prescritto dall'art. 25 preced., si applicherà la disposizione dell'art. 1105 del cod. civ., che autorizza ciascun partecipante a ricorrere alla autorità giudiziaria, affinché provveda sull'argomento, in camera di consiglio.

Articolo 28

Verbale dell'assemblea.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;

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

c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;

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

e) qualunque dichiarazione di cui si chieda la inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato dal presidente, dal segretario e da uno o più condomini a tale scopo delegati dalla assemblea.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'amministratore al condomino che ne faccia richiesta, entro 5 giorni dalla richiesta stessa.

Articolo 29

Obbligatorietà delle deliberazioni.

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 del cod.civ. 2° comma.

Articolo 30

Condomini morosi.

In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore è autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato. Tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti ai mancati o ritardati pagamenti.

Articolo 31

Separazione di responsabilità per la resistenza in giudizio.

Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato allo amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal condomino derivino vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli, nella spesa della lite, che non sia stato possibile ripetere dallo avversario.

Articolo 32

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento di Condominio sono valide le norme tutte della comunione in generale (art 1102 del c.c. e seguenti) e del condominio in particolare (artt. 1117, 1139 del c.c. e artt. 61, 72 delle disposizioni di attuazione del codice stesso).-

TABELLA MILLESIMI DI PROPRIETA'

Lucca - Poliz. Scale.

Lucca - Poliz. Scale

Negozio

Via Napoli

An. 53 int. 1 - 18

Via Genova

An. 20 int. 1 - 12

Via Genova

An. 28 int. 1 - 18

Garages p.t.

SUB.	MILLESIMI		SUB.	MILLESIMI	
1	86.972	Lucca - Poliz. 250%	59	18.502	57,50
2	17.259	50,58	60	17.226	53,53
3	20.838	61,07	61	17.068	53,04
4	19.278	56,50	62	18.502	57,50
5	17.259	50,58	63	17.226	53,53
6	20.228	59,29	64	17.068	53,04
7	19.278	56,50	65	18.618	57,85
8	17.259	50,58	66	17.226	53,53
9	20.228	59,29	67	18.196	56,54
10	19.278	56,50	68	18.618	57,85
11	17.259	50,58	69	17.483	54,33
12	20.228	59,29	70	17.955	55,80
13	19.278	56,50	71	18.618	57,85
14	17.259	50,58	72	17.483	54,33
15	20.228	59,29	73	17.955	55,80
16	19.278	56,50	74	18.618	57,85
17	17.259	50,58	75	17.483	54,33
18	20.228	59,29	76	17.955	55,80
19	19.278	56,50		321,755	1000,00
	341,200	1000,00	112	1.018	
47	18.082	79,23	113	1.243	
48	19.956	87,43	114	1.243	
49	18.082	79,23	115	1.582	
50	19.956	87,44	116	1.468	
51	18.082	79,23	117	1.468	
52	19.956	87,44	118	1.582	
53	18.082	79,23	119	1.920	
54	19.956	87,44	120	1.468	
55	18.082	79,23	121	1.243	
56	19.956	87,43	122	1.355	
57	18.082	79,23	123	1.129	
58	19.956	87,44	124	1.129	
	228,228	1000,00	125	1.355	
			126	1.468	
			127	1.129	21,800
				1.000.000	

ERRATA CORRIGE

sub 69 An. 17.483

anziché " 17.438